

房价上涨 买小产权房遭毁约

买家索要房价差额15万,只获赔定金利息

启东人陆某与徐某签订房屋转让协议,购买他的农民联建房,并预付定金5万元。随着房价的上涨,徐某反悔了,退还定金并拒绝履行合同。无奈之下,陆某把他告上法庭,索赔15万元。近日,南通市中级人民法院作出终审判决,原、被告非同一集体经济组织成员,购买联建房的合同无效,被告徐某赔偿陆某定金5万元的利息损失。

房价攀升,卖家反悔了

2009年,家住启东市汇龙镇城北村的徐某因拆迁安置取得联建房一套,考虑已有住房,决定将这套房卖掉。此后,徐某与新安镇云祥村的陆某签订协议,将这套140平方米的房子转让给陆某,总价40.95万元,陆某先付了5万元定金。

此后,该地段商品房价格一路攀升。2010年,徐某女儿诉至法院,要求确认房屋转让协议无效。因徐某女儿为启东法院人民陪审员,该案由海门法院审理。法院审理认为,由于农民联建房建在农村集体土地上,该买卖合同违反土地管理法的强制性规定,判决合同无效。

判决生效后,徐某退还定金5万元及利息5708元,但陆某多次要求徐某赔偿因房价上涨导致的损失,均被拒,一怒之下将徐某告上海门法院。

法院判决:赔定金利息

庭审中,陆某说,徐某应承担过错责任,赔偿房屋价格上涨的差价15万元。

徐某辩称,农民联建房属于小产权房,不能买卖,其与陆某转让合同违反法律法规的强制性规定,应属无效。况且陆某在买房时也知道房屋的性质,自己没有过错,不应承担责任。

海门法院经审理认为,本案中农民联建房土地属于农村宅基地,而双方又非同一集体经济组织成

员,故双方签订的房屋买卖合同无效。合同无效的,有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失,双方都有过错的,应当各自承担相应的责任。

本案中,由于违反法律法规的强制性规定导致房屋买卖合同无效,并非徐某单方违约造成,且陆某明知联建房不能交易依然购买,自身存在过错,其要求赔偿房屋价格上涨的损失不符合法律规定,考虑到徐某已退还陆某定金5万元,海门法院一审判决徐某赔偿占有定金期间按同期同类银行贷款利率计算的利息损失(扣除已支付的5708元利息)。

一审判决后,陆某不服,上诉至南通中院,南通中院经审理,维持原判。 陈莹 谷昔伟 郭建雷

连线法官

买农民联建房 风险大隐患多

南通中院民一庭审判长金玮:农民联建房是指农民经政府有关部门批准,统筹规划农民的宅基地后,联合建造农民住宅楼,是在推进城乡统筹中,在集体土地上修建的农民集中居住区。

农民联建房本质上属于“小产权房”,非集体经济组织成员购买联建房违反国家法律法规的禁止性规定,买房者的权益难以得到法律的保护,存在买卖合同无效、无法办理产权证、拆迁难以得到补偿等一系列风险,一旦房价上涨,卖房者往往要求增加购房款或确认买卖合同无效。

南通微发布

临海公路年底通车

@南通网 近日,南通召开临海高等级公路建设管理工作会议,明确今年投入17.5亿元,确保2013年底前全线建成通车。临海高等级公路南通段起于海安县老坝港,与盐城段相接,向南经如东、南通滨海园区、海门、启东,止于沿江高等级公路,全长166公里。

“四面钟”年后全面修缮

@南通电视台 钟楼是南通的地标建筑,1914年,张謇从上海买来了英国造的四面钟,在宋代建筑谯楼前修建了这座钟楼。由于种种原因,四面钟已经停摆多年,钟楼的墙面目前存在部分开裂现象,春节后开始施工,确保五一前修复。

三中期末考试无人监考

@南通电视台 昨天,在市三中有150多名中学生参加无人监考。市三中在平时的考试中试行无人监考已经有两年时间,这次首次在期末大考中试行,得到了学生和家长的欢迎。

徐州新闻

铁路徐州站昨起办理春运民工团体车票 不管去哪里 凑满6张就能办

为方便徐州及其周边地区民工朋友出行,昨天起,铁路徐州站开始办理2013年春运民工团体车票。

今年春运期间,民工团体车票乘车日期为2013年2月13日—2月28日,车票坐席办理范围为“T”“K”字头特快、快速、普快列车硬座车票和“G”“D”字头高铁(动车)二等座车票。

铁路徐州站客运车间售票部主任王永娟告诉记者,为了更好地方便民工朋友办理,在办理车票的数量上,车站降低了批次办张数,每批次团体票办理数量仅需6张(含6张)以上,且不限方向就可以申请办理。比方说,某个民工团体办理了10张团体票,在这

10张车票中有5张是去往哈尔滨方向的,另外5张票是去往上海方向的,像这种一个团体批次中包含两个不同方向,是可以办理团体票的。

据悉,车站将1号窗口增设为民工团体订票专用窗口,受理民工团体订票业务,同时开设了民工团体车票咨询电话:0516-83923162。车站提醒需要办理民工团体的旅客,在申请办理团体车票张数在6-19张时,经办人必须携带本人的身份证原件以及复印件;团体票张数在20张及其以上(不限方向)车票时,经办人必须携带本人身份证原件及复印件、用工单位介绍信(加盖公章)原件,并提供营业执照原

件及复印件。办理时,经办人还需填写相关的信息和签订相关协议。换取车票时,必须在车站指定日期以内前往指定地点取票,超过期限,车票车站将不作保留,并取消其今后办理团体票的订票资格。

车站对20张及其以上乘车日期、车次、到站席别相同的团体票,票面上印有“团”字样,开车前48小时内不得办理退票手续。今年春运车站将实行100%实名制验票进站上车,办理团体票时必须提供购票人身份证,以确保出行时票、证、人一致,实名制车票查验时,如果发现票、证、人不符时,所持车票无效。

董伟 邢志刚

为了两间房 八旬老母与儿对簿公堂

2013年1月22日,对于高贺来说,是一个永远也无法忘记的日子。在这一天,为了一间屋子,他和妻子作为被告,与自己的母亲李英对簿公堂。

今年81岁的李英是徐州市水泥厂的退休工人,一直以来都和儿子高贺夫妻生活在水泥厂分给老两口的两间平房里,房子虽小,但一家人其乐融融。老伴去世后,家里又添了孙子、孙媳妇、重孙子,家庭成员的增加,并没有带来欢乐,却增添了许多家庭矛盾。

婆媳矛盾的不断升级,让李英意识到不能再与儿子一家生活在一起。她提出,房子是水泥厂分给自己的公租房,且房租一直是自己交纳,要求儿子一家搬出去。这下高贺不干了。他认为,自己是父母唯一的儿子,在这套房屋里出生、结婚、生子,同样自己的儿子也在这套房屋里出生、结婚、生子,一家人的户口都在这套房屋上;并且,经过母亲的同意,他在结婚时还对两间房屋进行了改造,将两间房屋

改造为不再连通、分别进出户、独立使用的两个房间,一间父母居住,一间又经加盖后,现居住着自己家五口人,因此自己享有合法的居住权。因为房子,本就矛盾不断的一家人最终走上了法庭。

法院经审理认为,承租人在房屋租赁期间死亡的,与其生前共同居住的人,可以按照原租赁合同租赁该房屋。此案中,李英与儿子高贺夫妻系同在房屋内共同居住的家庭成员,在承租人之李英的丈夫去世后,李英与高贺夫妇均享有居住使用权。虽然房租一直由李英交纳,但不能因此剥夺高贺夫妇的居住使用权,但李英可以要求高贺承担房租。

1月23日,法院作出一审判决,驳回了李英的诉讼请求。

案件判决后,李英表示不提出上诉。案子似乎已经尘埃落地了,但出现裂痕的母子情还需要在沟通、理解以及时间的抚慰中慢慢修复。

(文中人物均系化名) 王敏 郭娜 邢志刚

新春派福 27款智能机门槛创新低 合约最高降200元



4档价位

27款双卡双待智能机,合约价全面下降! 沃3G,新一代的选择!

- 智能机入门** 3.5寸单核
联想A60+华为Y210/酷派7020等
原价:699元 **599元**
- 潮人必备** 4寸单核
联想A690/魅族7230/天语W719等
原价:999元 **799元**
- 玩机达人** 4寸双核
联想A789/华为Y300/中兴V889S/魅族7235等
原价:1199元 **999元**
- 尊贵享受** 4.5寸双核
联想A800/华为G510/中兴V955/魅族7290等
原价:1399元 **1199元**

详情请咨询营业厅工作人员或致电10010。

上网快 就选沃
www.10010.com 10010