

房子啊房子,多少人要烦上一辈子……



核心报道

坎坷的房

# 买房19年拿不到证,收了500万租金 开发商如今却要他“退房还租”

## 购房者:现在的房价早已不是当初的价格,我只要房不要钱



19年前肖先生买的房就在这幢高层建筑2楼

1994年5月9日,肖先生与南京泰古城房地产开发公司签订协议,购买山西路金山大厦副楼第二层部分房屋,售价230.36万元,肖先生如约支付了房款,交房时间是1997年6月底,可开发商未能按期交房,后双方约定交房期延至1999年底,但开发商再次违约。19年过去了,2013年2月18日,肖先生接到法院传票,开发商将他告上法庭,称因未取得预售或销售许可证,无法办理产权转移手续,请求法院判决当初签订的商品房买卖合同无效。

现代快报记者 赵守诚 文/摄

### 购房者说

既然无法办产权证,开发商为何公开出售? 19年过去了,我的权利谁来保障?

肖先生说,从2003年起,他一直与开发商协商,希望对方协助办理房屋产权证,“但他们一直拖延,甚至因为房价上涨要我退房。”2010年8月,肖先生向有关部门反映此事,得到答复是,该房屋已成了开发商的存量房,由于房产政策前后不一致暂无法办证。“我就不明白,19年前开发商与我签协议收购房款,既然无法办产权证,开发商凭什么敢公开出售?我的权利谁来保障?”肖先生的疑问集中在3点:

一、开发商提交法院的起诉状称,“讼争标的房屋一直未取得预售或销售许可证,无法办理产权转移手续。”既然还没有资格销售,为何还与购房者签订商品房买卖合同,并收了230.36元的购房款。如今,一句“当初买卖合同无效”,就要购房者退房。19年前的230.36万元能买多少房呀,现在贬值多少?这期间普通商品房涨价了多少倍?作为购房者,损失谁来认?  
二、19年前购房时,双方到鼓

楼公证处做了公证。购房协议书注明:“由于开发商原因(包括外销房许可证的办理),不能办理产权证,其责任后果由开发商负责承担。”按当初承诺,这个责任应由开发商承担,怎么要法院确认当初的协议无效,购房者退房呢?

三、购房者一直要求开发商协助办理产权证,可开发商在诉状中称,“该房屋已经作为整体中的一部分被某公司购买,并已经办理产权过户。”他们是否涉嫌一女二嫁,是否要担责?

### 房子说

19年前就被卖了,一波三折被租了

金山大厦位于山西路广场边,属南京的闹市区。肖先生今年72岁了,回想当初拍板掏钱购买金山大厦商品房的事,他感慨万千。1994年5月9日,肖先生与开发商签订协议,约定购买净使用面积130平米,售价每平米17720元,总价230.36万元,1997年6月底前交付。

到1997年6月底,开发商未能按期交房。1999年6月8日,双方再次签约,商定房屋交付期为1999年12月底。作为交换条件,肖先生免收延期交房违约金,开发商则将肖先生原来购买的48.5平米通道的使用权改为产

权。至此,肖先生所购房屋净面积为178.5平米,合建筑面积264.18平米。

但开发商再次违约,提出在2003年3月10日交房。房屋交付后,肖先生同意开发商提出的将房屋出租给某商场作大卖场,租赁期从2003年3月15日至2013年3月14日,肖先生一次性拿到10年500万元的租金。如今,眼看10年租期快结束了,肖先生突然接到鼓楼法院传票,原来开发商将他告上法庭,要求法院确认当初买房合同无效,开发商返还肖先生230.36万元购房款,同时肖先生返还开发商500万元租金。

### 开发商说

政策改变致产权证没办成,愿退还购房款。 希望法院判购房合同无效,购房者应返还500万租金!

昨天,现代快报记者赶到金山大厦21层,找到开发商。提起与肖先生的购房纠纷,负责处理此事的王先生说,1994年与肖先生签订协议收房款时,没有什么硬性规定不能分割卖房。后来政策变了,金山大厦大卖场不允许分割卖,只准大面积整层出售,整层办房产证。已分割卖给一些单位的都回购了回来,只有肖先生是个人购买的。2003年房子交付时,因为按政策无法给他办理产权证,开发商提出掏400多万元,

在周边帮他买房子,置换出来。找了湖南路狮王府一个1楼的大门面房,带他去看了,他不愿意,想要旁边一楼的一个茶社,“我们找了茶社老板,可人家不愿意卖,我们也没办法。如果当初他同意置换,狮王府门面房也值1000万元了。”王先生说,后来经过相关部门协调,支付给肖先生500万元,作为10年的房租。

开发商向法院递交的起诉状称,由于所涉房屋不能办理预售许可证,且因不具备独立结构及

使用功能,无法办理产权转移,所以19年前签订的协议书应属无效。开发商同意退还购房款,同时肖先生应返还500万租金。对此,记者质疑,“这样肖先生还要支付开发商270万元,人家奔波了19年,能甘心吗?”王先生答,“这个条件只是律师提出来的,一切要等法院的判决。”

对于当初协议上注明产权证办不成开发商担责一事,王先生解释,“我们愿意承担一切责任,法院怎么判,我们就怎么做。”

把孝心献给父母  
把忠心献给国家  
把爱心献给社会  
把关心献给他人  
把信心留给自己

