

# 遭遇限购令 买家想解约开发商不乐意 闹上法庭 买家被判“付清房款”

陆城退休后,和老伴打算购买溧水某度假村的一处公寓安享晚年。本来一切都挺顺利,付了58万元的首付,余下的55万准备通过按揭支付。可谁知在这个时候偏偏遇上了限购令,陆城的贷款申请遭到银行的拒绝。没了贷款,陆城就买不起房了。无奈之下,他只好和开发商商量退房的事,可开发商不同意,还将陆城起诉到了法院,不但要求支付剩余房款,还得承担相应的违约金。

现代快报记者 马薇薇

## 限购令让买房计划破灭

2010年,陆城夫妇俩看中了溧水一处刚开发的楼盘,环境安静,价格也实惠,于是就与开发商签了合同,买下一套面积为135平米的商品房,总价为113万。

由于拿不出那么多钱来,陆城决定采取首付加按揭贷款的方式支付房款,签合同时先付了58万元。让夫妇俩没想到的是,在办理贷款时,国家出台了相关房屋限购政策,由于两人早前买了一套商品房,一直在按揭还贷,这一情况正好撞到了政策的“枪口”,因此,银行未能受理陆城的贷款申请。

这可让陆城夫妇俩急坏了,他们之所以跑到偏远的郊区买房,除了安度晚年,还有一个重要的目的是照顾瘫痪多年的儿子。可是他在不久前提起了上诉。

由于拿不出那么多钱来,陆城决定采取首付加按揭贷款的方式支付房款,签合同时先付了58万元。让夫妇俩没想到的是,在办理贷款时,国家出台了相关房屋限购政策,由于两人早前买了一套商品房,一直在按揭还贷,这一情况正好撞到了政策的“枪口”,因此,银行未能受理陆城的贷款申请。

房子最终没有退成,然而陆城却等到了一纸传票,原来开发商将他告上法庭,不但要求归还55万余款,还要给付12.54万元的逾期违约金。

## 法院判决:付清买房尾款

在庭审时,开发商承认,之前得知陆城

的贷款没批下来后,也多次和其商量退房的事,但双方始终谈不拢。在向他发出催款函没有回应后,他们只得选择起诉购房者。

一审法院认为,既然陆城与开发商签订了购房合同,而且开发商已经收受了部分房款,说明这份合同是有效的,双方应当按照约定严格履行。根据合同的约定,如贷款不成,陆城应当补足房款,至于逾期违约金,法院认为这也是合同上白纸黑字约定了的,两人应当遵守,不过12.54万有点多,根据法官的计算,应当是9万余元。

对于这个结果,陆城无法接受,明明是国家政策的改变导致自己买不了房,错不在自己,根据相关司法解释,买房人有权解除合同,开发商应该退还已经支付的房款。于是他在不久前提起了上诉。

二审法院认为,司法解释的确有类似的规定,但也是有限制的。一种是法律没有规定或者当事人没有约定,经对方当事人催告后,解除权行使的合理期限为三个月。对方当事人没有催告的,应当在一年内行使,否则就无效了。陆城在2011年年底就知道贷不到款,但直到2013年1月才发函要求解除合同,远远超过法律规定的期限,所以就应当按照合同约定继续支付剩余的房款,以及相应的逾期违约金。最终法院驳回了陆城的上诉,维持原判。

(文中人物系化名)

# 520万的借条 法院认定只借出50万

黄宁和李业本是多年好友,但为了钱却闹到了法庭上。黄宁拿出两张共520万的欠条要李业还钱,但李业却称自己根本没借那么多,还斥责黄宁“造假”。六合法院认为,黄宁只有借条没有其他“佐证”,难以证明李业向他借款520万元,根据现有的证据,只能证明李业欠他50万元。

根据黄宁的描述,2011年,李业的厂子遇到了点困难,于是向黄宁张口借钱,并许诺给利息。黄宁也经营一家企业,看到好友有难,他没有犹豫,20万、30万往外借,转眼借款数字就达到了140万。黄宁认为得立个字据才行,李业没有反对,并找来自己的女儿做担保人。15天后,李业又找到了黄宁,又向他借380万。

黄宁说,约定好半年内还钱,但是到了2012年,他只收到了40万的利息,本金部分李业却一拖再拖。黄宁选择了走法律途径。

在法庭上,李业称,尽管有380万借款的借条,但并没有真正履行。而且,这份合同上虽然有自己女儿的签名,但实际上这一签名是她在2009年一张白纸上签的,有“移花接木”之嫌。黄宁也承认,李业女儿“不是当面签的。”

至于另一笔140万元,李业更不认可。“是在哪家银行?转账还是现金给我们的?”李业要求黄宁提供证据。

六合法院审理认为,根据黄宁提供的各类银行存取汇款记录,除了2011年初的50万元外,其他的借款都难以确定。所以法院只能根据现有证据,认定双方的实际借贷额为50万元。除去李业已经支付的40万元,法院认定他实际拖欠借款10万元,判决他向黄宁偿还10万元,并按银行同期同类贷款利率的四倍还息。

(文中人物系化名)

通讯员 陆研 现代快报记者 马薇薇

## 法官说法 光有借条不行,还得拿出佐证

主审法官解释,《关于审理民间借贷合同纠纷案件若干意见》规定:“对于大额借款,涉及几十万甚至几百万的金额,当事人也主张是现金交付,除了借条没有其他相关证据的,则还要通过审查债权人自身的经济实力,债权债务人之间的关系,交易习惯及相关证人证言等来判断当事人的主张是否能够成立,仅凭借条还不足以证明交付钱款的事实。”

提升自信 克服紧张 改变内向 主动热情 豆瓜训练南京卡耐基演讲沟通实战课程

当众讲话训练 咨询电话:025-84210358 84210359

南京卡耐基网址:www.njknj.com.cn

江苏省南京技师学院技能培训鉴定招生  
(国家综合职业培训基地)

电工上岗证;CAD、PLC;汽修、网络管理员、数车、数铣、加工中心、  
电工、钳工等。欢迎报名! 报名咨询电话:85796618 吕老师 方老师

## “南京第四十九景”重建遇阻

业主推倒刚砌好的围墙:超过规划红线范围了

曹志桂书法碑林园位于江宁区天元中路58-1号,被誉为“南京第四十九景”,是由曹志桂先生出资300多万元建设的书法碑林园。如今,这个书法碑林园已经被东渡国际青年城小区的11栋高楼围在中间,地势低洼,成了小区“锅底”(快报8月19日曾做报道)。目前曹家准备重建这一书法园,并办好了相关手续。但就在工人们建好施工围墙后,小区业主们称围墙侵占了公共区域,并将围墙推倒。

昨天上午,现代快报记者来到东渡国际青年城小区,曹志桂书法碑林园位于小区中央,被一圈蓝色铁皮包围着。碑林园内的水榭亭阁顶部已经被拆了,里面的枯草一人多高,整个园内残败不堪,碎砖头、碎玻璃随处可见。碑林园外侧,堆着大量的砖块和水泥块。

“围墙刚砌好就被推倒了。”负责现场施工的葛先生告诉记者,本月初,工人们开始在碑林园周围砌墙,用于施工围挡。3日晚,围墙还没有砌好时,就有两名业主准备将围墙推倒。10月6日晚,碑林园外圈的围墙砌好了。让他们想不到的是,有几十名业主来到施工现场,业主们站成一排,集体用力将围墙推倒。记者在现场看到,碑林园南侧、东侧、北侧的围墙均已被推倒,只剩下二三十厘米高的墙基,七八十米长的围墙已经变成一排碎砖头。

昨天上午,不少业主聚集到被推倒的围墙处。业主们称,碑林园是曹家的,但刚砌好的围墙超出了规划红线范围,占用了好几个地面停车位。业主们称,下一步碑林园重建,肯定会有大型车辆、施工人员进入,这对小区道路、地下管线也有影响。



业主说围墙超出了规划红线,但曹志桂儿子表示,工程结束后围墙就会拆除

昨天下午,曹志桂的儿子告诉记者,刚砌起的围墙确实在规划红线外,但曹家人在砌墙前,已经与小区开发商、物管负责人沟通过这一情况。刚砌好的围墙只是施工围挡,工程结束后围墙就会拆除,重建工程不会超出红线一厘米。另外,业主们所说占用停车位的问题,“根据2009年我们与开发商的协议,这些停车位是到碑林园参观的人停车用的。”

东渡国际青年城小区物管公司负责人表示,现在小区业主已经入住,碑林园搞重建,建设方应与业主多沟通,取得业主们的理解和支持。物管愿提供沟通平台,希望双方沟通解决问题。

现代快报记者 顾元森 文/摄

扫一扫  
更优惠



12th

家装行业第一大展  
权威·公正·品牌·环保

# 2013秋季品牌 家装交易展览会

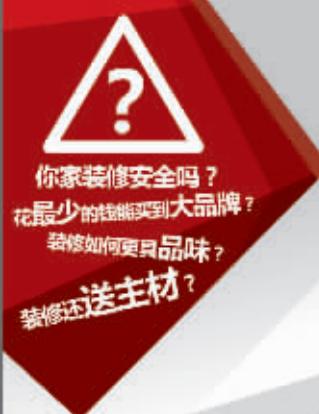
家装/设计/橱柜/地板/衣柜/木门/陶瓷/卫浴/吊顶/冷暖/中央空调/家具/软装等

2013.10.12~13 [周六 9:00~20:00  
周日 9:00~17:30]

玄武门·南京市规划建设展览馆

玄武门 22号中央路西大门主入口 / 公益活动 免费入场

诚意  
奉献



你家装修安全吗?  
花最少的钱能买到大品牌?  
装修如何更具品味?  
装修还送主材?

1000名设计师 / 4000多套设计方案  
100余家大牌家装&建材劲推年度最低价  
5000000元装修补贴券现场发放  
8大强势媒体监督 / 协会权威保障

定家装买建材 务必再等等  
花两天时间 尽省数万元

年度最具权威 / 规模最大  
优惠力度最强的家装展会来了  
厂家巨惠风暴来袭

展会凭票入场  
报名索票热线:  
**84739182  
84739187 报名**  
短信报名: 18662702911

主办单位:南京市装饰行业协会  
(注)南京装饰行业协会管理办公室  
sina新浪家居