

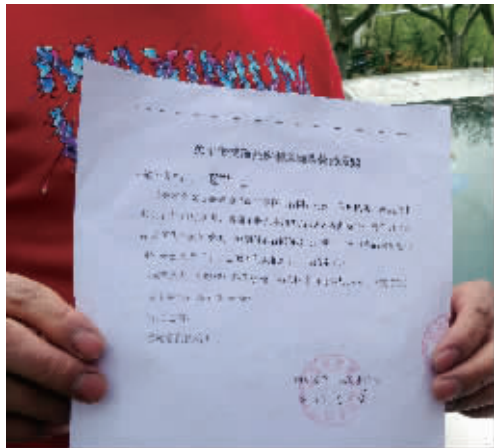
贷款办不了 现金付尾款又拒收 开发商故意违约到底为哪般?

本周日法律大讲堂聊聊房产和婚姻家事, 欢迎拨打025-96060报名



为了卖出高价,是有开发商捂盘惜售,可你相信吗,南京这家开发商竟整出“逼宫”退房的事来。位于热河南路中山北路路口的“边城V时代”项目,声称房子因“种种原因”不能再卖,并以此理由拒收买房人的尾款,至于如何处理又拿不出具体方案。开发商故意违约,到底是为哪般?

现代快报记者 孙玉春 王瑞



业主展示开发商的催缴余款通知



在建的“边城V时代”项目 现代快报记者 孙玉春 摄

●●● 风波

房子说不卖就不卖

2015年8月,周先生认购了边城V时代C幢两套房,同年年底支付总房款的50%,约100万元。

目前,周先生仅有一套房的预售合同,另一套房的还没拿到。按照相关约定,交完首付款7天内就应该给合同,但事实上,碰到类似情况的不止他一个,且贷款的事开发商也不配合。“买房时已跟驻扎在售楼处的银行人员谈好贷款的事,结果春节后说办不了了。”周先生说,办不了贷款就直接现金付尾款吧,哪知道同样行不通。目前,周先生已知同样办不了手续的业主有11位。而据了解,该项目已预售31套办公用房,并在房产局备案。

昨天上午,现代快报记者来到该项目的施工现场,C幢是座12层的商业综合楼,5-12层是此次预售的办公用房,已经封顶。记者发现,附近某广场的售价达到2.8万元/㎡,“房价涨了1万元/㎡左右,没想到开发商直接违约不卖了!”业主表示。

此前曾急于卖房

边城V时代的开发商是南京复兴置业有限公司,经查询,该项目目前有198套可售房源。眼看着房价在涨,后续放盘效益可期,可没想到开发商竟会如此对待前期业主。

事实上,去年4月,边城V时代曾被曝光在未取得预售许可的情况下收取诚意金。而据一位业主介绍,她是今年1月全款买的房,当时销售人员似乎急于卖房。业主们打听得知,开发商很可能已将C幢甚至整个项目打包给别人,时间估计在去年12月前后。业主们认为,如果是这样,开发商就涉嫌“一房两卖”。

●●● 回应

开发商:不清楚不卖房的理由

不想卖房,开发商打算如何处理此事?业主们多次找到开发商,但对方一直拿不出具体的理由,一会说是有“重大设计调整”,一会又“怀疑业主的付款能力”。

更费解的是,3月15日、16日,多数业主收到催缴余款的函,要求在10日内交齐余款。

“这是开发商跟银行的原因,是统一拒贷造成的。”业主们无奈之下只好凑现金去交

钱,结果却被拒收,甚至因此闹到了派出所。“难以接受的是,开发商一位负责人竟说,‘我们约定是贷款,你用现金交,我没法收’。”

昨天下午,现代快报记者跟随业主一起来到售楼处,找到此前与业主协商过的刘姓主管。对于业主们的追问,他表示并不清楚原因是什么,而且也不愿意现场讲。至于怎么办,他表示自己也不清楚。

房产局:交了钱不给合同可维权

南京市房产局商品房市场管理科一位冯姓负责人表示,“边城V时代”的情况已经有人来投诉过。

对于业主们担忧开发商将房他售的情况,该负责人表示,只要签订了预售合同,除非购

房人同意,否则备案无法撤销,该房也不能再卖。

至于那些交了钱但没有给合同的,可以积极准备证据,通过法律途径维权。作为监管部门,他们会要求开发商尽快说明情况。

●●● 说法

逼迫退房,开发商要承担损失

现代快报“有请律师”全媒体项目成员、江苏诺律师事务所的张红柳律师认为,业主们首先要确保自己不违约,比如在限定的付款时间内付款。在遭遇开发商拒收时,有两个办法,如果对方有指定收款的公司账号,直接打到这个账号,注明是谁、为哪套房所交的余款;如果没有账号,那么现场交钱时可以录音录像,还可以发函,写明对方拒收的经过,要求对方履约收款。

张律师认为,开发商如果在约定的交房时间拒不交房,应该是构成违约。此时业主们不要慌,因为在房产局备案后房子是不能再售的,最终开发商还是要来找业主。而业主也可以起诉开发商,即使无法拿到房子,也可以主张“可得利益损失”。据称,这方面是有先例的,法院可以参照周边房价对标的房产进行价格鉴定,因为被迫退房产生的损失,开发商应该要承担。

▶ 活动预告

周日,律师和你聊房产、婚姻问题

3月底,现代快报“有请律师”举办了首场讲座,关注房产纠纷,当时,能容纳100人的会议室座无虚席。本周日,应读者的要求,我们将为房产问题加场。除了邀请婚姻家庭方面的专业律师外,还邀请了房产律师,欢迎有需求的读者报名参加。

时间:4月10日(本周日)上午9:30开始

地点:南京市洪武北路55号置地广场现代快报社8楼大会议室

报名方式:热线电话025-96060,或扫描二维码关注“有请律师”微信公众号,在对话框中输入“报名+联系方式”

交通小贴士:公交2路、26路、30路、46路在青石街站下;地铁1号线、2号线新街口站下,从7号出口出

▶ 律师阵容

江苏锦隆律师事务所

王玲律师 擅长婚姻家庭纠纷,尤其擅长离婚官司、财产分割等

胡志丹律师 擅长婚姻家庭纠纷、刑事辩护、债务纠纷

陈功律师 擅长民商事法律纠纷处理,尤其擅长处理合同纠纷、债权债务纠纷、公司纠纷、刑事辩护

江苏高的律师事务所

杨洋律师 擅长民商事纠纷处理,公司事务,房地产与建筑工程,劳动人事

顾碧琳律师 擅长商法、房地产、婚姻法、合同法、劳动法等法律事务

李伟龙律师 擅长民商事案件和刑事辩护,精通婚姻

法、担保法、公司法、合同法

江苏钟山明镜律师事务所

张潇潇律师 擅长民商事合同纠纷、劳动争议、刑事辩护、婚姻家庭纠纷等事务

杨娅律师 擅长经济纠纷、交通事故纠纷、婚姻家庭纠纷、劳动合同纠纷等诉讼以及非讼法律服务

张寿辰律师 擅长民商事合同纠纷、股权纠纷、公司纠纷、婚姻家庭纠纷等事务

江苏诺律师事务所

王斌律师 在离婚诉讼、子女抚养、财产分割等方面具有深入的理论研究与实务经验

魏伟律师 擅长婚姻家庭、人身损害、合同纠纷、劳动仲裁、借贷纠纷、析产继承等领域

▶ 律师在线

遗嘱该怎么写?

“有请律师”微信网友问:我和老公想在百年之后,把所有资产留给孩子一个人,遗嘱该怎么写?能公证吗?

江苏诺律师事务所律师

魏伟:遗嘱的形式分为公证遗嘱、自书遗嘱、代书遗嘱、录音遗嘱以及口头遗嘱。自书遗嘱应当由遗嘱人亲笔书写,签名,注明年月日。遗嘱都是可以进行公证的,由立遗嘱人前往公证机关办理即可。另外遗产的继承,应当缴纳被继承人生前应当缴纳的税款和债务,且以遗产实际价值为限。继承人若放弃继承的,对被继承人应当缴纳的税款和债务不负

偿还责任。

“有请律师”微信网友问:夫妻分居多年,丈夫似有外遇迹象,感情已经破裂。欲申请离婚,问夫妻财产分割问题。

江苏诺律师事务所律师张红柳:婚内如无特别约定,夫妻关系存续期间共同出资所购房产属夫妻共同财产,归夫妻双方共有;夫妻关系存续期间双方所得的工资收入及家庭存款等属夫妻共同财产,归夫妻共同所有。夫妻共同财产离婚时依法分割。如有实质性证据证明夫一方有婚外情导致夫妻感情破裂,夫一方依法少分甚至不分。

上“有请律师”,律师费可享八五折

您有什么法律问题,尽管来找我们。

参与方式:1. 拨打快报热线025-96060,在工作日9:00-17:00,我们承诺,律师会在半小时内给您答复;2. 关注“有请律师”微信公众号(请扫描右方二维码),在对话框中输入您的问题和联系方式,律师会及时回复。

为了回馈快报读者,凡是通过“有请律师”平台找律师打官司的,律师费可以享受八五折优惠。

关注微信公众号“有请律师”就能和律师线上互动

