

# 营业8年的装饰城竟然是违建

开发商当年承诺补齐两证,现在却要按原价退房

沈先生是南京市江北新区大厂街道经久装饰城的一名购房业主,2012年,他花了近160万,购买了装饰城2幢一处临街门面。不料,从去年下半年开始,不少业主被开发商告上法庭,要求确认当初的协议无效,然后按当年的原价退房。记者了解到,这个开业8年的装饰城,竟然是违建。有业主认为,开发商之所以要退房,是看中了拆迁收益。

实习生 徐梦云  
现代快报/ZAKER南京记者 孙玉春

▶ 市场内大部分商铺已经关门  
现代快报/ZAKER南京记者 孙玉春 摄



## 装饰城变违建,法院判决转让协议无效

大厂经久建材装饰城位于潘营路上,7月30日,现代快报记者来到现场,整个装饰城大部分楼幢关门闭户。

经久建材装饰城共有11幢楼,最多的时候有上千户业主,建筑面积达到5万平方米。据介绍,经久装饰城分为三种情况,一种是租用市场的铺位;一种是购买商铺然后集中返租,每年按协议领取租金;第三种则是直接买断。沈先生以及其他50多户

属于第三种类型。面积比较大,投入也都较大。由于这些门面大多是临街的,尽管市场内部已经关门,但对他们的经营并没有多大影响。

业主王先生说,他是在2012年购买的商铺,当时签署了一份由开发商拟定的《经久装饰城商铺使用权转让协议》,开发商承诺三年内补齐两证。6年过去了,他却得知装饰城是违建,他们还被装饰城起诉了。

另一位业主孙先生出示了民事判决书,该判决书显示原告民丰装饰市场管理服务有限公司的诉求包括两点,一是确认双方当时签署的《房屋使用权转让协议》无效,二是被告向原告返还经久商贸城房屋。六合区人民法院在今年6月28日作出判决,当初签署的《经久装饰城商铺使用权转让协议》无效,因该合同取得的财产,应当相互予以返还。

## 业主买房时土地使用期限已到

2009年南京民丰装饰市场管理服务有限公司成立,2010年市场正式开业。该项目当时是周围地区唯一的装饰城。现代快报记者拿到的资料显示,2007年时,该片区尚属于六合区葛塘街道,当时其下辖的欣乐居委会获得了南京沿江开发区经济发展局的批复,同意经久商贸城立项,文件中注明,“项目占地面积26640平方米,总投资6000万元,由南京民丰房地产公司独家投资。”而民丰房地产公司后来又

成立了民丰装饰市场管理服务有限公司。

记者发现,在欣乐居委会和民丰房地产公司的“联合开发协议”中,居委会和开发公司合作的方式就是以40亩集体土地入股,合作年限定为40年。但按照国家集体土地流转的相关法规,二轮土地承包从1997年到2027年底,按照该协议订立的时间,最长也不可能超过20年。

在随后该项目办理建设手续过程中,先后取得的建设用地

规划许可证以及建设工程规划许可证,都明确使用期限到2010年12月25日,只有两年。“期满或规划建设需要时无条件拆除”。其中六合区国土局颁发的“临时用地批准书”明确了该项目占用的是集体土地,使用期限两年,且“不得新建永久性建筑物”。

也就是说,很多业主买房时,其实该项目土地使用期限已到。一个违法建在集体土地上的永久性建筑,也就不可能取得合法的两证。

## 超期的临时建筑,装饰城为何要赎回

经久装饰城为何突然要赎回业主手中的房产呢?据业主们介绍,让民丰做出赎回房屋决定的,应该是该地块要进行棚户区改造的消息。在业主们提供的材料上,现代快报记者看到,大厂街道已经将长冲村棚户区改造列入2019年的计划,而棚户区改造范围将经久建材装饰城完全囊括。业主朱先生说,从去年开

始,市场的绝大部分商户已经被清理。

现代快报记者了解到,其实返租型商铺,民丰经营得并不好,在2016年爆发了矛盾,很多业主要求退房。最后法院支持了业主,理由就是相关交易触碰土地管理红线,属于无效合同。现代快报记者7月30日来到民丰房地产在装饰城边的办公点,原来的负责人

表示已经在办理离职手续。

业主们表示,“棚改”的消息,看着倒是救活了南京民丰房地产公司。因为一旦拆迁,按照民丰公司当初与欣乐社区的协议,建筑的所有权归属出资方民丰公司,拆迁的相关收益也将归其所有。而在大家看来,这也才是民丰愿意掏钱出来,赎回所有房屋的原因。

## 谁该为这个违建买单

其实对于这个项目是违建的事实,现代快报在2016年4月22日就报道过,当时南京化工园管委会规划和土地开发局副局长雷海就明确表示,临时建筑期限为两年,最多延长一年,超期后属于违建。对此,业主沈先生表示,在拆违的同时,涉嫌合同欺诈的责任人应该承担责任。

现代快报记者也到大厂街道办事处了解情况。街道办事处法律顾问陈律师称,该项目原先是在葛塘街道办事处立项,后来

行政划分到了大厂街道。“现在街道工作人员不是原来事情的经办人。”

大厂街道办事处宣传干事汤锦铭称,关于这个问题,街道在2017年10月向上面反映过,但是一直没有收到回复。现在这件事情已经采取法律解决的途径,只能等法院审理结束之后,街道该怎么处理就怎么处理。“现在里面还住着百姓,总不能赶他们走。”

另外,大厂城管执法中队中队长助理李明晖表示,他是刚刚

接手负责违建工作的,但是他工作以来没有接到相关投诉。至于定性违建,他需要向规划与国土资源局发函。

北京市才良律师事务所主任王才亮律师表示,从记者讲述的情况看,如果这处装饰城面临强制拆除或者拆迁,那么民丰公司和欣乐社区都应该对业主予以赔偿,因为过错方不在业主,开发商和社区的过错造成别人的损失,理应承担责任。此外,也不排除构成欺诈,不过要看相关协议中是否明显虚构了事实。

## 路虎撞宝马,醉驾男找人顶包

快报讯(通讯员 江公宣 张爱国 记者 陶维洲)深夜,停车场内一辆路虎车撞上一辆宝马车,车损达15万元。南京江宁交警介入调查后发现,自认肇事的司机其实是顶包的,而真正的驾驶员涉嫌醉驾。

7月21日深夜,南京江宁交警大队东山中队接到报警,称东新南路一停车场内,一辆路虎撞了一辆宝马。民警赶到现场时,有3名男子在场。其中一名穿浅白色上衣男子钱某自称是司机。钱某并没有喝酒,但另外两人一看就喝了不少。钱某称,当晚他和朋友吃完饭送朋友回家,离开停车场时,他不小心撞到了前方宝马车。然而,当民警询问其具体撞车过程时,钱某却吞吞吐吐。民警调取停车场监控,发现事故经过与钱某说的情况完全不一致。

原来,事故发生时,现场根本没有钱某。监控录像显示,当时路虎车上共4人,驾驶车辆

的是一名穿黑色T恤的男子。发生事故后,肇事车辆因事故碰撞无法启动,4人现场企图推动车辆未果,在现场商议达半小时之久,并不停拨打电话。最后,钱某与2名男子驾驶另一辆车赶到现场,并将其中3名喝酒的朋友接走。钱某和一名男子及穿黑色T恤的真实驾驶人留在现场,3人通过几分钟交头接耳后,这才报警。

在证据面前,钱某承认自己是被喊过来“顶包”的。通过对现场3人调查核实,与钱某一同前来的男子是车主苏某,穿黑色T恤的周某是苏某朋友。由于周某酒后驾驶车辆发生交通事故,现场车损比较严重,后估计两车车损达15万元。为逃避处罚,并通过保险理赔,3人现场策划了这场“顶包”。

最终,钱某、苏某作伪证,被警方依法处以行政处罚,周某属于醉驾,涉嫌危险驾驶罪,被警方依法刑事拘留。



事故现场监控 警方供图

## 出口胶鞋里藏了4800枚“香奈儿”

快报讯(通讯员 陶纯 记者 谢毓灵)申报出口的是胶鞋,打开一看,里面竟藏着4800枚“香奈儿”图形的耳钉,啥情况?8月1日,现代快报记者从南京海关获悉,近日,常熟海关查获一批侵权“香奈儿”商标标志(图形)的耳钉。

据了解,常熟海关在对一批申报出口博茨瓦纳的胶鞋进行查验时,发现其中夹藏有4800枚耳钉,这些耳钉的造型均使用了“香奈儿”商标标志图形。经联系商标权利人香奈儿

股份有限公司,确认这批耳钉未经授权,侵犯了权利人在海关总署备案的香奈儿(图形)商标专用权。目前,常熟海关已对这批侵权耳钉作出罚没处理,并对当事人给予行政处罚。

江苏诺法律师事务所律师樊国民告诉现代快报记者,根据《商标法》规定,认定侵权行为成立的,违法经营额五万元以上的,可以处违法经营额五倍以下的罚款,没有违法经营额或者违法经营额不足五万元的,可以处二十五万元以下的罚款。

## 天天出彩

### 体彩超级大乐透(18089期)

开奖结果:26 27 28 32 34 + 06 10

本期中奖情况

一等奖基本奖 中奖注数 每注奖金

追加 3注 10000000元

二等奖 0注 0元

### 体彩排列3(18206期)

中奖号码:2 6 7 投注方式:本地中奖注数 每注奖金

直选 54注 1040元

组选3 0注 346元

组选6 1822注 173元

### 体彩排列5(18206期)

中奖号码:2 6 7 2 8 奖级:中奖注数 每注奖金

一等奖 34注 1000000元

### 福彩3D游戏(2018206期)

中奖号码:6 2 6 单选 江苏中奖注数 每注奖金

直选 727注 1040元

组选3 1521注 346元

组选6 0注 173元

### 福彩七乐彩(2018089期)

中奖号码:8 9 13 18 23 24 28 特别号码:21

奖金:中奖注数 每注奖金

一等奖 2注 585387元

二等奖 3注 55751元

### 福彩15选5(2018206期)

中奖号码:3 5 6 8 15 奖等:中奖注数 每注奖金

特别奖 0注 0元

### 福彩“东方6+1”(2018089期)

中奖号码:1 5 2 0 2 3 生肖码:蛇 奖等:中奖注数 每注奖金

一等奖 0注 0元

### 体彩鸡毛信

顶呱刮“西游记”通过支付宝自助兑奖可获现金红包!

眼下在江苏彩市热销中的顶呱刮新票“西游记”每张20元,最高奖可达100万元。即日起至8月5日期间,凡“西游记”中奖票通过支付宝、淘宝手机APP进行自助兑奖的,还可获得现金红包一个,敬请关注。

苏彩