



# 买“返租”式商品房，发现违规能退吗



离婚时说好女儿归男方抚养，但他再婚后却不管孩子；买了套“购房返租”商品房，购房者发现开发商违规想退房；结婚两年欲离婚，丈夫想知道妻子家的地能否分割……7月7日，现代快报“有请律师”咨询活动如约举行，市民们的问题大多与财产、婚姻有关，律师一一作出解答。

现代快报+ZAKER南京记者  
刘遥 季雨 邓雯婷



律师在接受现场咨询 现代快报+ZAKER南京记者 刘遥 摄

## ●●● 案例1

“购房返租”是口头约定，现在能否要求退房？

林先生夫妻俩早来到现场。林先生称，去年上半年，他和妻子去外地游玩时，看中了一套价值40多万的房子。当时销售人员介绍称，这套房子是以“购房返租”的形式卖的。林先生觉得房子便宜，还能定期收到返利，就和开发商签了一份预售合同，当场交了定金。当时，销售人员并没有给合同，说是等林先生把钱都付清了才给合同，林先生问了同一批的购房者们，发现他们的合同也都是放在开发商处“保管”，林先生没办法，只好让开发商给了一份合同复印件。

林先生出示了合同复印件。可这份复印件中并没有写“购房返租”的相关内容。林先生说：“虽然没有在合同中写上，但当时销售人员跟我们演算了返租的收益，我们觉得很值，房子也便宜，脑子一热就签了字。我们当时也不知道商品房不允许‘购房返租’，是不是开发商知道不能这么搞，就不敢在合同上写明。另外，我们连他们是否有销售许可证都不知道，现在很担心这房子会出问题。”目前，按照复印件上的条款约定，林先生本该在去年年底交付全款，可林先生犹豫了，不想继续买这套房子，就想把已经交了一半的房款要回来。

江苏钟山明镜律师事务所张骏律师称，开发商隐瞒“购房返租”不敢写在合同中和一直没有拿到合同这两个问题，不足以支撑林先生所主张的“合同无效”。因为林先生没有相关证据。开发商向他介绍的“购

房返租”是口头约定，这和一直没有收到合同原件一样，上法庭时会被对方轻易否认。林先生怀疑开发商没有预售许可证，需要向相关部门核实。若确实如此，可以起诉开发商，要求判决合同无效。

## ●●● 案例2

离婚后前夫不抚养孩子，还向她索要抚养费

何女士来到活动现场表示，自己最近一直和前夫打官司，很伤心，也很愤怒。

据何女士说，她是2013年和前夫离婚的，当时是协议离婚，女儿的抚养权归前夫。不久，前夫建立了新家庭。前夫从来不带女儿，基本都是何女士带的，偶尔前夫的父母会带带孩子。小孩的生活开支等基本上都是何女士承担。2018年，前夫突然提出何女士需要支付2013年以来女儿的抚养费，他把何女士告上法庭。何女士不同意支付抚养费，表示自己陪伴女儿是事实，并向法院提供离婚后为女儿所花费用的票据。一审法院判决何女士支付2013年以来的抚养费。何女士不服，上诉至中院，中院改判何女士无需支付2013年至2018年之前的抚养费，仅支付一、二审诉讼期间需付给前夫的抚养费，一共不到1万元。何女士表示自己不愿付给前夫，可前夫竟然向法院申请了强制执行，何女士只好交钱。

何女士称自己不能理解，她询问：“我真的想不通，凭什么让我付钱？能不能要回这笔钱？”

江苏熙典律师事务所律师刘华钧表示，可以申请执行异议，但法院不一定支持何女士申请。因何女士另行起诉要求变更抚养权，现在孩

子的抚养权已经回来了，希望何女士尽量放宽心，开始新的生活。

## ●●● 案例3

要离婚了，丈夫能否分割妻子老家的地

市民于先生想要咨询的是夫妻离婚问题。“我和老婆结婚2年多了，孩子刚满1岁。本来老婆对我还是不错的，可是孩子生下来之后，她就变了。”于先生表示，“她对我和孩子漠不关心，平时也不怎么在家，我们的感情也越来越淡了。”

于先生坦言，现在两人实在过不下去了，决定离婚。然而问题也随之而来，“我老婆是苏北的，这两年我们基本上都是AA制，家里的东西她没花过一分钱，就连小孩生病也是我爸妈带去看病的。”于先生觉得，老婆在婚姻期间并未花过钱，现在离婚自己还要分一半财产给老婆，这样不公平。“她在老家还有不少地，我是不是可以分她的土地？”

江苏钟山明镜律师事务所张骏律师认为，于先生家中的两套房产都是婚前财产，但其中有一套房产目前还在还贷过程中。一般情况下，会从房屋所有权的归属、婚后共同还款部分如何认定、房屋增值部分如何处理三个方面考虑。因为婚前购买房屋的贷款属于个人债务，婚后夫妻二人共同偿还贷款行为，则视为两人将夫妻共同财产偿还了另一方婚前个人债务，所以，于先生的妻子有权向他索要已共同还款额的一半。至于土地问题，因为农村土地为集体所有，于先生最多家要在婚姻期间，妻子的土地在经营中所产生的一半收益。

(文中人物除律师外，均为化名)

## ● 律师周日见

每周日，现代快报“有请律师”都会举办现场咨询活动。有任何法律问题，都可前来咨询，欢迎报名。

时间：本周日(7月14日)上午9:30~11:30

地点：南京市洪武北路55号置地广场7楼会议室

报名方式：拨打96060热线报名，或在“有请律师”微信平台留言，在对话框中输入“报名+联系方式”即可。

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

## 上“有请律师”平台，律师费八五折优惠

现代快报“有请律师”平台可以提供以下服务：

### 1. 免费法律咨询

你有什么法律问题，尽管来问。在工作日9:30~17:00，我们承诺，律师会尽快给你答复。

### 2. 律师费享受八五折优惠

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，律师费可享八五折优惠。现代快报将对律师的服务质量全程跟踪与监督。

### 参与方式

1. 拨打24小时服务热线96060

2. 关注“有请律师”微信订阅号，跟我们互动。(请扫二维码)



## 宁波银行快审快贷 融资服务无需等“贷”

近日，宁波银行面向小微企业推出“快审快贷”业务，以住宅为抵押物，提供评估、审批、签约、放款各环节限时服务，缓解小微企业融资难的“痛点”。



### 痛点1: 审批速度慢

一日审批，次日送抵，最快3天，让小微企业无需漫长等“贷” (不含房产局抵押登记时间)

### 痛点2: 办理手续复杂

企业和个人都可以作为借款主体，手续简单，无需来回“跑银行”

### 痛点3: 转贷成本高

贷款时间满6个月，近12个月结算和征信良好，即可申请自动续贷，节省高额转贷成本

### 痛点4: 授信期限短

根据抵押物和企业实际需求，南京地区最高可申请1000万元，有效期限最长8年

### 痛点5: 还款方式死板

可按月等额本息还款，也可按月还利息，最长三年后归还本金

### 痛点6: 抵押物折扣率低

根据抵押物评估价格，原则上不低于七折，通过配套信用贷款，优质客户抵押率可达100%，按揭房产皆可

### 痛点7: 办理费用高

可不办理贷款保险，省去保险费用，在云评估系统上线后，亦可免交评估费

### 痛点8: 续贷程序繁琐

无需重新办理抵押物抵押、解押等手续，在有效期内，额度可循环使用

通讯员 毕然 杨玉成 张饶雪