

# 新房子咋只能住35年

该楼盘是商业用房翻新,且不能迁户口,认购者感觉“上当了”

新买的房子,怎么连户口都迁不进去?新房子的土地使用年限,竟只有35年?无奈之下,市民魏先生告到法院,要求负责楼盘销售的南京顺驰不动产网络有限公司退还购房定金,并赔偿相关损失。

## 匆忙签订房屋认购协议

今年11月17日,魏先生到和燕路25号“北城新天地”看房。在工作人员的热情介绍下,魏先生感觉这样的小户型比较适合自己,“因为当时我们家房子已经拆迁了,我的户口暂时挂靠在岳父母家,就想赶紧买个房子把户口迁过去!”

魏先生告诉记者,从看房当时的情况来看,他是比较满意的。特别是售楼人员告诉他,如果当天能够签订认购协议的话,还有2%的优惠。“房子面积27平方米,每平方米9000多元,总价不高,且周边超市、菜场等配套设施一应俱全,确实有很大的吸引力!”在这种情况下,魏先生跟售楼处签订了《北城新天地房屋认购协议》,并缴纳了2万元定金。

## 不能迁户口,感觉受骗

终于有了属于自己的房子,很快就能将户口迁到自己的房子里了!对此,魏先生开心得不得了,当晚回家,他还和爱人一起庆祝了一番。但他们没想到,第二天,一则报道引起了他们的注意,报道称“北城新天地”的房屋使用年限仅有30多年。

“新房子使用年限怎么可能只有30多年?”感到奇怪的魏先生当即致电售楼处核实此事。接电话的工作人员支支吾吾,但最后还是承认了,确实只有35年左右,“因为这个楼盘是属于旧楼翻新,原本是商业用房”。这个消息对魏先生来说,无异于是晴天霹雳。

当天下午,售楼人员再次告诉了魏先生一个不好的消息:原来商定的抵押贷款

方式也办不下来了。第三天,气冲冲的魏先生再次来到售楼处时,没想到又得知一个坏消息,售楼处主管明确告诉魏先生:这个房子无法迁户口。

“简直是骗子!”魏先生告诉记者,他买房子的目的就是为迁户口,但当初售楼处工作人员对于房子的来龙去脉、旧楼翻新、35年使用年限等一概不提,甚至还说能够迁户口,用这样的方式卖房子,实在不“厚道”。魏先生在索要定金未果的情况下,无奈将负责这家的楼盘销售工作的南京顺驰不动产网络有限公司告上法院,要求其退还2万元定金,并赔偿相关损失。

## ■律师观点

### 开发商隐瞒重大情况

魏先生的代理人、江苏钟山明镜律师事务所蒋德军律师表示,这份认购协议书

的诸多条款属于开发商一厢情愿,这并不表示买房人就必须按照认购书的约定继续履行该协议。这是因为,首先,按照《合同法》的规定,认购书上的条款必须是双方在协商达成一致的情况下签署的,比如,规定认购书签订后一周签订买卖合同,比如土地年限太短到期后开发商是否负责缴纳所有费用,这些条款如果达不成一致,买房人就有权利不签正式的买卖合同,认购协议书最终也会自动解除。

此外,蒋德军表示,如果该房的情况确实如魏先生所说,开发商在卖房时并没有如实告知买房人房屋具体情况,基于这一点,按照《合同法》的规定,买房人完全可以退房,如果开发商拒不退房,则可以“开发商隐瞒重大情况”为由提请法院判决。

快报记者 田雪亭

## 新电脑竟是样机 顾客想退一赔一

快报讯(记者 吴杰)张先生近日在珠江路某电脑城买了一台新电脑,回去才发现,电脑已经被别人用过了。经检测,发现这是一台样机。张先生与销售商交涉,要求退款并赔偿损失,但销售商只同意退款,不同意赔偿。为此,张先生表示要打官司。

上周,张先生来到珠江路某电脑城,看中了一款品牌台式机,价格7500元。业务员说这款电脑卖得比较好,仓库只剩一台了。张先生问:“最后一台是新的吧?”业务员再三保证,这台电脑为合格产品,从未使用过。张先生听对方这么说也就放心了。

但是,等张先生把电脑带回家后,才发现电脑外观有摩擦的痕迹,打开使用发现,电脑的插口比较陈旧,操作起来也有些问题,很可能已经被别人使用过了。为此,张先生找到销售商交涉,并把电脑送去检测,这才发现这台电脑竟然是摆在柜台上的样机。

张先生明白真相后,觉得销售商存在欺诈行为,要求退货,并要求销售商承担赔偿损失。但是销售商坚持认为,把样机当新机出售,是工作人员一时疏忽导致的。销售商只同意退货,不同意张先生提出的赔偿要求。为此,张先生咨询了江苏博事达律师事务所的夏少文律师,想知道销售商的行为是否构成欺诈,退一赔一是否于法有据。

夏少文认为,我国相关法律规定,销售者销售产品应承担“不得掺杂、掺假,不得以假充真、以次充好,不得以不合格产品冒充合格产品”的产品质量责任和义务。他认为,销售人员从仓库提货,一般不可能提成柜台上的样机,应该是故意把样机作为新电脑出售,这样的行为已构成了欺诈。

按照法律规定,经营者提供商品或者服务有欺诈行为的,除退货退还货款外,还应当按照消费者的要求增加赔偿其受到的损失,增加赔偿的数额为消费者购买商品的价格或者服务费用的一倍。因此,张先生可以要求销售商退货,退还7500元货款,另赔偿7500元损失费用。

## 20年大树砍给浴室当柴火? 因无人看守,浦口一小山丘遭疯狂盗砍

“这些树都是我们当年一棵一棵种的啊,都20多年了,眼下竟被砍掉200多棵,两毛钱一斤卖给浴室当柴火,太气人了!”昨天下午,浦口高新区对面的牛十八山下,居民汪老汉痛心地说。由于原先所属的企业已经不存在,无人看管的浦口牛十八山上,树木被盗砍现象十分严重,浦口区农林局行政执法大队表示将前往调查。



山上随处可见这样的树桩,令人痛心

### 山上处处可见树桩

隔着宁六公路,浦口高新区对面是一座小山丘。附近居民说,这座名叫“牛十八”的山丘虽然面积很小,可树木多。昨天下午4点,记者来到山前,顺着烂泥小路爬上山腰,眼前的场景令人痛心:杂草丛生的坡面上,树桩处处可见,普遍只有20多厘米高。

由于时间较久,树桩普遍枯死霉烂,颜色发暗发黑,有的树桩还严重开裂,招来蚂蚁甲虫。仅记者所站立的山腰西北一角,树桩数量就达三十多个,直径普遍都在10厘米以上,个别大树桩截面直径有20多厘米。树桩周边,还有大量树木枝叶。

### “这些树有20多年了”

“都是盗砍者留下的,真太可惜了!”附近的汪老汉说,山丘周边是原金陵汽配厂宿舍区,山丘上原本有四百棵雪松、槐树、杨树等树木,都是当年厂区工人和附近学生群众响应植树号召种植的。20多年来,大家悉心栽种,悉心培养,这些树木一直长势很好,不少树木枝干都有碗口粗,树高叶茂。

居民黄先生说,汽配厂倒闭之前,对山丘上的林木,一直安排专人看守,“三名厂区工人常年驻守,所以那时候盗砍盗伐的事情很少!”然而随着汽配厂的倒闭,这座小山丘也一下陷入无人看守管理的境地,一年多以来,盗砍盗伐者蜂拥而至,对山上的树木大肆砍伐。

### 盗砍者蜂拥而至

“主要是附近一些务工人员 and 拾荒者!”附近居民介绍说,由于山上的槐树、杨树都已成材,砍伐者提着斧头、锯子纷纷上山,“说来很荒唐,这些长了20多年的粗大树木被砍倒后,竟被砍伐者以两毛钱一斤的价格,转卖给附近的小浴室当柴火!”

由于无人看守,盗砍者毫无顾忌,基本上都在大白天动手,“那些来砍树的人一点都不避生人,隔着老远就能听到山上的刀斧声!”黄先生说,前来砍树的一般都是推着板车三轮车,两三个人一伙,树被砍下后,再用板车三轮车运走。“这种情况已经持续一年多时间了,被砍掉的树木有200多棵!”

居民们称,刚开始盗

砍者都是挑成材较快的槐树、杨树下手,到了后来,槐树、杨树已经剩得不多,他们就开始砍雪松。“雪松生长很慢,长了20多年,也才只有拳头粗,可盗砍者也不放过!”居民李女士说,曾有一段时间,一些大型货车就挨着山脚停靠,现场收树。

### 有关部门将前往调查

看着家门口的山丘毁绿现象严重,附近居民痛心不已,“我们这里紧靠开发区,绿地面积本来就少,这些树好不容易生长了20多年,短短一年多的时间就被砍掉一半,而且还是被三文不值二文地贱卖作柴火,真是太可惜太可气了!”

浦口园林绿化所一位工作人员说,已经多次接到群众举报,但限于职责所在,他们只负责对市政绿地进行管理,对于“牛十八山”存在的问题,可向浦口区农林局行政执法大队反映。记者随后联系了浦口区农林局行政执法大队,该大队负责接待举报的工作人员表示,他们将把此事向领导汇报,并实地调查。

(黄先生爆料奖100元)快报记者 陆鸣文/摄

## 没有产权证 楼顶花园买卖合同无效



张先生咨询:我几年前买了一套房子,还买了屋顶花园,但开发商没有屋顶花园的产权证。现在物权法实施,屋顶花园为业主共有。请问,这个屋顶花园到底属于不属于我?

江苏东恒律师事务所王磊律师说:《城市房地产管理法》第三十七条规定,下列房地产,不得转让:(一)以出让方式取得土地使用权的,转让房地产房屋已经建成的,还应当持有房屋所有权证书。(二)司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的;(三)依法收回土地

使用权的;(四)共有房地产,未经其他共有人书面同意的;(五)权属有争议的;(六)未依法登记领取权属证书的;(七)法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

由于张先生的屋顶花园是没有产权证的,因此属于不能出售的范围。《物权法》对此也有明确规定。所以,他购买屋顶花园的协议属于无效协议,张先生可以要求出卖人返还款项,并退还屋顶花园。造成的损失,应由他与出卖人根据过错大小承担。快报记者 马乐乐

### [今日在线]

9:00~11:00 江苏南京金路律师事务所律师 徐军  
14:00~16:00 江苏刘洪律师事务所律师 徐宝书

## 装修气味呛人 对门100多人上班戴口罩

近一个月来,中山南路投资大厦内单位一百多名员工几乎人人戴口罩上班。“对门单位装修,怪味熏得我们几乎喘不过气来。”一员工说,上周单位还拿出5万多元安排员工体检。

昨天下午,记者来到投资大厦三楼,刚出电梯就闻到浓浓的装修异味。在楼层的一端,记者看到一个玻璃门被封了起来,里面有七八名工人,有的正往墙上刷漆,有的在木板上涂胶水。记者随后采访了环保部门,对方答复,一般对装修期间形成的污染不予处理,但如果等到装修完毕后,污染依然存在,那时可进行检测并处理。

随后,记者来到对门正在装修的企业,工人说,再过两天就完工了,并称使用的是环保材料,不会有污染。据了解,装修楼层是该大厦四楼一家企业租下的。记者又来到四楼,发现这里也弥漫着怪味。这家单位一位负责人表示,装修是在物业公司备案并获得批准的。上月下旬味道最浓,是因为当时使用了一种防水材料。“装修总会出现异味,我们也没办法。”他称,如果投诉单位能出具权威部门的检测结果,证明确实污染超标,并对员工身体造成伤害,那么可以与对方进行相关磋商。

据介绍,由于员工们抱怨越来越多,领导于上周为全体员工安排了体检,共花费5万多元。但很多员工还是提心吊胆,“装修污染对人体的伤害不是短时期内就能发现的。”记者随后采访了环保部门,对方答复,一般对装修期间形成的污染不予处理,但如果等到装修完毕后,污染依然存在,那时可进行检测并处理。

随后,记者来到对门正在装修的企业,工人说,再过两天就完工了,并称使用的是环保材料,不会有污染。

据了解,装修楼层是该大厦四楼一家企业租下的。记者又来到四楼,发现这里也弥漫着怪味。这家单位一位负责人表示,装修是在物业公司备案并获得批准的。上月下旬味道最浓,是因为当时使用了一种防水材料。“装修总会出现异味,我们也没办法。”他称,如果投诉单位能出具权威部门的检测结果,证明确实污染超标,并对员工身体造成伤害,那么可以与对方进行相关磋商。

(周先生爆料奖60元)快报记者 常毅 马晶晶

## 为争母亲遗产 他告了弟弟妹妹和老父亲

为分割一套房子,大哥将父亲和妹妹、弟弟一同告上了法院。为了争夺房产,儿子与父亲、弟弟在法庭上激烈争吵,父亲泣不成声甚至当庭表示要和儿子断绝父子关系。

### 一套房子让家庭出现裂痕

家住栖霞区的刘国忠与孙芸夫妇有三个子女,除了两个儿子刘文刘武之外,女儿刘凤由于患有先天性精神疾病,最让夫妻俩担忧。

2003年8月,两位老人原先居住的200多平方米的集体土地房屋被拆迁,2005年10月,刘国忠购买了两套面积相仿的经济适用房。当天,父母就与小儿子刘武签订了协议,将第一套的产权归刘武所有。而另一套房子则由刘凤和父母一同居住。刘文因为单位房改时已经分到一套住房,在老人看来,刘文的条件也比弟弟妹妹好,是不需要房子的。

2005年年底,母亲孙芸生病去世。刘国忠说,孙芸临终前有遗嘱:自己和丈夫女儿居住的这套房子,是属于女儿刘凤的。一份遗嘱让刘文的心理发生了变化。他说,父母已将一套房子给了弟弟,另一套应当归自己,怎么能给妹妹呢?

刘文为此与父亲多次争吵,还动了手。110民警也多次调

解。最后,刘文将父亲、弟弟、妹妹一起告上了栖霞区法院,要求判决父亲和妹妹住的房子归他。

### 老父当庭要断绝父子关系

“你们不是说有遗嘱吗?请你们拿出来!”刘文在法庭上说,父亲说现在的安排是母亲的遗嘱所说,实际上他根本没有见到过遗嘱。

弟弟刘武说,“哥哥从来没有尽到赡养母亲的义务,他无权分得财产。”他也承认母亲的遗嘱只是口头遗嘱。刘国忠怒视着原告席上的大儿子,“你妹妹从小就有病,房子归你了,你妹妹怎么办?”刘国忠泣不成声,反复表示要跟刘文断绝父子关系。

法院审理后认为,刘国忠父女所居住的房子,在没有书面遗嘱的情况下,应按法定继承处理。孙芸去世后,应将夫妻共同财产的一半分出为刘国忠所有,另一半为遗产由继承人法定继承,因房屋无法分割,应由各继承人按份共有,加上刘国忠和刘武均表示,属于他们应继承的遗产份额可由刘凤继承,法院最终作出判决,房屋所有权由刘国忠、刘凤、刘文按份共有,刘凤享有八分之三,刘文享有八分之一的份额。

(文中人物系化名)通讯员 栖霞 快报记者 马乐乐