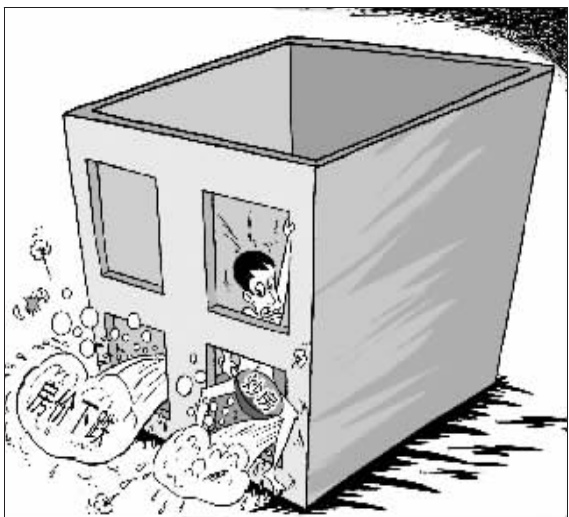


老外炒房失手状告开发商索回炒房款

一起房产官司背后的炒房黑幕

“丽晶星河”小区位于苏州相城区渭塘镇,这个由德鑫房地产开发(苏州)有限公司(简称德鑫公司)开发的项目,因距离苏州主城区较远,几年前开盘以来,关注度并不高。然而前不久,一名外籍“业主”为了讨要十来套房子的近500万元购房款,将开发商德鑫公司告上法院。外国人为何要买十来套房子?开发商又怎么会“赖着”“业主”的房款不给?业内人士发现,一起看似普通的纠纷背后,却隐藏着炒房的巨大黑幕。



CFP

韩国人狂揽 17 套房

原告宋新烈(化名)是一名在苏州生活的韩国人。去年3月29日,他看中了“丽晶星河”小区的房子,当天,他与开发商德鑫公司签订一份《订购单》,一口气订下了9套小高层房屋。双方约定,这共计1600多平米的房子,宋新烈需陆续付款800多万元人民币。照此计算,房屋均价达到了每平米5000多元,这在当时房价仍在上涨的苏州相城区,价格并不算低。

当天,宋新烈支付了230万元的第一笔款项,按照双方的约定,所有房款应当在两个月内分三笔付清。

一般人买房,自然要签订购房契约,可是宋新烈与开发商之间的《订购单》,除了付款是真金白银,两条备注却完全看不出“买房”的意思:1.乙方(宋新烈)暂不作合同签订手续。2.甲方(德鑫公司)同意并配合乙方在房产证登记前作更名及办理银行贷款各项手续。

看起来,宋新烈一口气买下这9套房子,并不是打算要买房居住,这两条备注就是证据。

另一个明证是,他的购房行动没有停止。4月17日,宋新烈再次与德鑫公司签订了一份《订购单》,再次狂揽8

套小高层房屋。总价达818万的房子,按照总面积计算,均价竟达到了5700元。与上一次一样,《订购单》中同样约定房款分三次付清,并有完全相同的那两条备注。

数月内从“合作”到“翻脸”

揽下17套房子的宋新烈,其后虽然没有严格按照订购单上约定的时间付钱,却也陆陆续续支付了超过1000万元的房款。2007年8月27日,德鑫公司向宋新烈发出两份《解除合同的通知书》,解除双方《订购单》中17套房屋的订购,理由是宋新烈没有按照《订购单》约定的付款时间足额支付购房款。

今年2月,宋新烈一纸诉状将德鑫公司告上了苏州市中级人民法院,要求对方返还自己已经支付的房款近500万元以及逾期利息。

宋新烈明明总共支付给德鑫公司1000万元,怎么只索要500万元?法院审理后发现,在去年8月27日双方闹翻之前,宋新烈已经将4套房子“出手”,转卖给了其他购房人,早有不少钱已经“落袋为安”。

在法庭上,德鑫公司的反应很激烈,他们咬出了宋新烈炒房获利的事实:“他将房子

反手倒卖,获利110多万元,这笔获利应该归我们所有!”

开发商被判退还房款

宋新烈的炒房行为被法院审理后确认。法院认为,从正常的生活经验分析,原告宋新烈订购的17套房屋不可能是自用。结合订购单的约定,可以认定宋新烈订购房屋后取得了房屋的销售权,销售他人后由德鑫公司予以配合办理房产证及银行贷款手续,这符合逻辑,也符合订购单的约定。因此,宋新烈的行为是一种“炒房”的行为,而开发商也同意与他签订订购单,双方都存在过错,双方的行为都违反了房地产市场正常的经济交易秩序和社会生活秩序,有违社会一般利益,且与我国相关法律法规的规定相悖,因此双方签订的房屋订购单应归无效。

接下来的问题倒也不算复杂:那4套已经出售的房子与本案没有关联。另外13套房子仍然在开发商掌控之下,也不存在的问题,由于订购单无效,开发商应当将扣除4套房子的购房款退还。

今年10月上旬,苏州中院一审判决德鑫公司返还宋新烈498万余元并支付利息。目前,此案已经上诉到省高院。 快报记者 马乐乐

案件解读

开发商与炒房人联手助推房价

“如此典型的炒房纠纷,我还是第一次看到。”江苏圣典律师事务所王宏律师浸淫房产法律多年,看到这个纠纷后他颇为吃惊。“因为一般来说,房虫与开发商只有相互勾结才能炒房,双方之间闹出矛盾的情况非常少见,而闹到法院打官司的,更是极为罕见。”王宏仔细研究了这起纠纷后表示,这起纠纷将炒房的一种常见模式——“直接更名”暴露在了公众面前,透过这起纠纷,人们可以清楚地看到炒房的黑幕。

“直接更名”流程

第一步

资金实力雄厚的炒房人与开发商接洽后,达成炒房意向。双方签订协议,炒房人以现金认购若干套房源后,开发商以种种理由将这些房源从“待售”状态撤下,让普通购房人无法买到。

第二步

让普通购房人“获悉”可以买到这些房子。一是售楼人员“悄悄地”告诉购房人:“这个房子已经有人订了,但是我听说他想退房,要不我帮你打听打听?”二是炒房人将房源挂到中介市场上,让购房人看到。

第三步

当购房人与炒房人接上头之后,炒房人自然会说:“我跟开发商关系好,可以直接更名。到时候你直接跟开发商签买卖合同。”双方谈好价格后来到开发商处,购房人与开发商签订合同,购房款转手就到了炒房人的手中。

炒房是房价攀升的帮凶

楼市火爆的时候,开发商完全可以将房子卖出高价,但是他们对于将房子“低价”卖给炒房人,却也是乐意得很。

“对于德鑫公司来说,一次性把17套房子‘打包’卖了,上千万的现金落袋,哪怕价格低那么一点,但是肯定是太划算了。”王宏说。“另外,市场上有很多开发商实力并不雄厚,在开发楼盘的时候经常面临资金链紧张的情况,过去经常出现的把待售房子抵押向银行借款,就是明证。对于这样的开发商来说,还没开盘就有大笔现金入袋,无疑是开心的事情。”

此外,将房子卖给炒房人还有个间接的“好处”。王宏说:“大家都记得,前几年楼市火爆的时候,老百姓经常抢不到房子,是不是房子真的那么好卖?其实炒房在里面起到了严重的推波助澜作用。楼盘还没开盘,很多房源就被内部认购,‘不卖了’,人为地造成一种房源紧俏的表象,诱使更多的老百姓去买房。另外还有所谓的‘囤房’,其实很多开发商并不是真正地不卖,而是暗地里早就转给炒房人,卖不起来了。所以说,炒房是房价攀升背后的帮凶之一。”

这类炒房纠纷还会有

“我认为,这起黑幕能够暴露出来,与国家的政策以及楼市的走向,是密不可分的。”王宏分析说。

“楼市经过几年的火爆,国家在2006年出台宏观调控政策,旨在抑制过热现象,但是由于地方执行力度以及市场惯性等因素,效果有限。”王宏说,宋新烈在2007年三四月间“入

市”炒房时,央行已经开始了第一次加息,但楼市最后的疯狂仍然没有结束,因此宋新烈也能够如愿出售了4套房子。

2007年5月开始,央行又连续三次加息,房价的疯涨终于得到了遏制,楼市顿时进入了成交清淡时期。“很可能宋新烈这时候发现,房子卖不出去了,他的炒房愿望无法实现了,所以干脆选择不再支付给开发商房款,这才进而导致了双方纠纷的发生。”

王宏笑着说,假如楼市仍然火爆,这起纠纷很可能不会发生。“说不定随着宏观调控的深入,这类炒房纠纷还会爆发。”

开发商偷鸡不成蚀把米

虽然宋新烈只卖出了4套房子,但是通过打官司,总算是全身而退,没有受到损失,而且还通过炒房赚了钱。但是官司的结果对于德鑫公司来说,就有点“偷鸡不成蚀把米”的味道了。

王宏说:“本来开发商把上千万的现金放进口袋里,现在不但有13套房子要自己继续卖,还得吐500万出来。一方面,现在的房子已经很难卖了;另一方面,由于打官司,房子被查封也让开发商暂时无法销售,更是难受。”

“苏州中院以判决说理的形式确认炒房的不正当,进而确认订购协议无效,体现了法律的公平正义。”不过王宏认为,虽然判决结果值得肯定,但是法院没有干预炒房获利,似是美中不足。“法院既然认定炒房是不正当行为,那么宋新烈的获利就是不当得利。如果法院能够考虑通过民事制裁的形式,裁定没收他的炒房获利,就将是完美的判决。”

快报记者 马乐乐

老年人不想办也得办,儿女逼的;年轻人想办不敢办,怕伤感情

婚前财产 公不公证都无奈

离婚率高企不下,婚前财产公证对于南京市民来说已经不再是一个陌生的词。但是,记者从公证处了解到,办理婚前财产公证的人很少,其中绝大部分是再婚夫妻。很多即将结婚的年轻人往往独自一人偷偷前往公证处咨询,但是很少敢于办理婚前财产公证。

做公证的大多是再婚

数据显示,2007年有超过3万对新人对南京主城8个区登记结婚。虽然结婚的人很多但办婚前财产公证的人却很少。南京公证处陈主任说:“第一次结婚的新人很少有人前来办理婚前财产公证,办理这项业务的主要还是再婚的夫妇,大概一年有一二十件,在所有的公证业务中占了很小的部分。”

陈主任介绍,原来的法律规定,“一方婚前个人所有的财产,婚后由双方共同使用、经营、管理的,房屋和其他价值较大的生产资料经过8年,贵重的生活资料经过4年,可视为夫妻共同财产。”但是2001年修改的婚姻法已经废除了这条规定,改为:夫妻一方所有的财产,不因婚姻关系的延续而转化为夫妻共同财产,但当事人另有约定的除外。所以,只要婚前财产权属明确,一般不必办理公证。

陈主任说,对于再婚的夫妻来说,如果双方有子女,对于财产的分配就比较复杂了,所以办理婚前财产公证的大多数是再婚的中老年人。

老人再婚不带走一分钱

王老先生今年70岁,丧偶多年,也退休在家多年,一儿一女都已经成家。后来,王老先生认识了一个老太太,也是丧偶多年,子女都在外地工作。两个

老人“同病相怜”,渐渐产生了好感。王老先生下了很大的决心,多次试探子女的口风之后,终于决定向子女摊牌,“我找个老伴,你们没有意见吧?”

王老先生没有想到,这个想法遭到子女激烈反对。他赶紧找老太太商量,老太太说:“我家的子女态度也差不多。”两个老人一分析,子女担心的还是财产,如果解决了财产问题,矛盾就解开了。于是,他们又分别跟子女商量,表示愿意做一个婚前财产公证。

王老先生和老太太约定,两人的财产由各自的子女继承,婚后王老先生住进老太太的房子,但是只有居住权,如果老太太先去世,王老先生必须搬出房子,两人婚后靠退休金生活。把这些内容做了婚前财产公证后,双方终于同意两个老人结婚了。

年轻人咨询多办理少

南京雨花台公证处主任陶

口介绍,前来公证处咨询的年轻人不少,但是大多不愿办理婚前财产公证。

“他们咨询的主要问题还是房产。”陶口说,“因为目前的情况是,婚前双方共同出资买房,或者婚前一方支付首付款,然后婚后一起还贷的情况比较多。”

陶口说,很多年轻人就是独自偷偷来问,了解一下怎么保护自己的财产。对于办不办公证,很多人告诉陶口:“还没结婚就分得这么清楚,恐怕会影响两个人之间的感情,如果说办理婚前财产公证是一种理性爱情的表现,我现在宁愿选择不理性。”

父母偷偷为儿子办公证

最近,一对老夫妻带着儿子的身份证、户口本,来到雨花台公证处要求为儿子办理婚前财产公证。据他们介绍,他们出钱为儿子付了首付款,按揭买

了套房子用来结婚。但是他们从报纸上看到,现在的离婚率很高,有的小夫妻结婚不到一个月就离婚了。老夫妻怕儿子万一离婚了,自己辛苦大半辈子挣的钱打了水漂,就想要办理个婚前财产公证。

但是老两口又不想让准儿媳知道,怕影响双方的感情,于是偷偷拿了儿子证件前来办理。公证员了解情况后告诉他们,婚前财产公证不能代办,只能当事人双方本人亲自来公证处办理。老两口觉得很失望,公证员告诉他们,只要留着相应的证据,不办理婚前财产公证也能够达到同样的目的。

“爱情保证书”也来公证

陶口介绍,公证处偶尔会遇到一些婚前财产公证的“衍生品”。不久前,一对男女来到公证处,女子拉着男人撒娇,一定要为一份爱情保证书做公证。

原来,这对男女即将结婚,女方要求未婚夫爱她一生一世永不变心,未婚夫想都没想就答应了。没想到女方还不满意,拿出一张纸,要求未婚夫写下一份保证书。男方按照要求,写下了一份“爱情保证书”,“如果我结婚后对××不好或者我结婚后变了心,就把房产给××,并给××10万元。”

男方写下保证书之后,女方还是不放心,又拉着男方来到公证处,非要对这份保证书进行公证。在公证员面前,男方也同意对这份保证书进行公证。

但是,公证员表示,这样的公证一般公证处不会做,因为这种保证书的条件举证比较难,而且婚姻法规定了婚姻自由,只有一方有过错,无过错方才能取得一定的补偿。公证员表示,与其用金钱来约束感情,不如用互相理解关心来增进感情。

快报记者 吴杰