“根据双方所签景绣苑小区商品房买卖合同第12条”,要么“付清所欠购房款”,要么“退房”。2011年11月15日,一张署名为“济南永达房地产开发公司”的通知贴到了阮女士的房门上。在这张通知单的背后,是一场旷日持久的购房纠纷。

住了六七年的房子,咋变成无法办证的“小产权房”了

景绣苑产权“变小”纠纷始末

文/片 本报见习记者 娄士强

开发商主张:付清七年前的购房尾款

16日,记者来到槐荫区张庄办事处刘庄村辖区内的景绣苑小区,从北门进入小区,先后进入眼帘的一红一白两个条幅,透出这个小区的与众不同。

红条幅上黄字写着“欢迎业主交纳购房尾款”,而白色条幅则用黑字写着“还我购房款”。在一墙之隔的开发商济南永达集团,办公楼正中悬挂着一条红色条幅,写有“刘庄村民对交纳购房尾款的表示欢迎”。小区内的一片空地上,记者看到不少人聚集在这里,据小区内居民介绍,这些人就是前来追讨房款的刘庄村村民。

在调查中记者了解到,2005年景绣苑小区交付使用,目前的业主大多都是在那一两年时间内购买的房子。在这些购房者中,既有全额交付房款的,也有人按揭购房,而被追缴“尾款”的就是按揭购房者。

业主左女士告诉记者,在购房过程中,开发商济南永达房地产公司为业主办理购房贷款指定了银行,购房合同中也有“在甲方指定银行办理按揭”的约定。

在中国工商银行槐荫支行,景绣苑业主办理购房贷款的情况得到了确认。银行工作人员王健告诉记者,景绣苑的开发商“济南永达房地产开发公司”确实申请过住房贷款,“永达”提供的材料目前还放在银行里没有取走。“我们也很想做成这笔业务,可惜证件不全办不了啊!”王健说。

由于贷款不成功,开发商就开始直接向业主索要合同约定的余款,但这一要求却遭到了拒绝。记者在开发商处了解到,房屋交付使用七年来,目前仍有约100户业主没有交付余款,最少的7万,最高的30多万,这给开发商造成了1500万元左右的经济损失。

业主有话说:没有房产证,拒绝交尾款

业主拒绝交尾款的理由很简单,没有房产证。据业主们介绍,当初买房时没有考虑过所谓的“小产权”,购买景绣苑的房子就是为了房产证。

业主们告诉记者,当年售房广告表明景绣苑的房子“五证俱全”,房子也是从永达开发商设立的售楼处购得。按照当时的价格,景绣苑的房子还比同级别的房子稍贵,每平米比同时期的小产权房贵了一千多元。签订的合同上也有“房产证”相关条款和违约说明。

与景绣苑一墙之隔,稍早建成的荣祥花园业主们顺利地拿到了房产证。相比之下,景绣苑小区内设施齐全,环境更为优雅,七栋楼里面有四座小高层,说起小区的物业,业主们也是一片称赞。在业主们的眼里,这样的条件很难和小产权联系到一起。李女士表示,当初买房时售楼小姐也承诺可以拿到房产证,“就怕买到那种‘村里的’房子,要是知道拿不到证肯定不会买的!”

而在签订购房合同交纳首付的同时,选择按揭购房的业主当场就在银行设立的办事点开通了贷款账户。“买房和贷款的手续都是正规的啊,谁能想到是小产权”,据李女士告诉记者,当时购房者都认为,能够办理购房贷款的肯定不是“小产权房”。

由于迟迟办不下房产证,很多业主产生了怀疑,不断有人催促开发商,开发商的回复就是再等等。记者在咨询槐荫区房管局后得知,房管部门没有景绣苑的登记记录,“永达”也并没有在房管局申请过登记。而最近业主们直接从开发商处得到消息,景绣苑的房产证“肯定办不下来了”。

“业主”与“村民”各说各有理

为了进一步了解纠纷的前因后果,记者电话采访了槐荫区张庄办事处刘庄村委的一位工作人员。这位不愿透露姓名的工作人员告诉记者,济南永达房地产开发公司是刘庄村的村办企业,村民们都有股份,景绣苑小区是由村民集资建成的。现在业主不交房款,给村民造成了很大的经济损失。而聚集在小区内的村民们也告诉记者,集资建房出了很多钱,有的人还欠下了外债,来到小区里要钱也是无奈之举。

对于村民的这种说法,多数未交尾款业主们表示,不交款的主要原因就是没有房产证,“如果能给发证我们肯定交了,连证都没有谁给他钱!”也有部分业主提出了折中的解决方法,在他们看来没有房产证就是小产权房,就要按照小产权房的价格补交。“买的时候将近三千呢,是按照有证的价格,没证就不能交那么多钱!”5号楼的一位业主说。

记者在2号楼的一户人家内见到了购房时签订的合同。合同第12条规定,房地产商若不能在房屋交付使用30个月办理房产证,将赔偿已付房价的2%作为违约金。按照当时的购房价格,这是一笔5000元左右的款项。

开发商坚持按照合同约定履行赔偿,他们认定合同12条只是讲明了两种处理办法,即在无法办理房产证的情况下如何赔偿。而业主们认为合同12条规定的就是开发商对于房产证的承诺,“小产权”房屋的价格与自己所应交付的房款相差甚巨,合同所说的赔偿金数额完全不能弥补自己的损失。

律师观点:开发商涉嫌欺诈行为

记者就景绣苑小区的情况向山东聚轩律师事务所进行了咨询,李令秀律师告诉记者,就合同本身来说,开发商存在违约行为。由于合同的具体内容较为模糊,没有记录办理房产证的确切义务,加之在购房过程中利用银行公证给买房人造成能够贷款的假象,因此开发商存在欺诈嫌疑。按照最高院作出的商品房买卖合同司法解释,对于房地产开发企业的欺诈行为可以适用惩罚性赔偿原则,最高可处全部房款的双倍赔偿。

就本案而言,开发商违约、买房人拖欠房款以及村民的追讨行为相互关联,但实质上存在三个不同的法律关系,都应该采取合法的手段进行解决。仅就村民的追款一事来看,由于买房人已经入住,因此村民的举动属于侵权行为。业主可以对此单独提起诉讼,提出停止侵害、排除妨害、恢复原状的要求,并可以申请赔偿损失。