



第十二期

现如今很多人谈“房”色变,房子令人纠结,甚至令人伤不起。高房价下麻烦事儿接踵而来,千奇百怪。本期拍案,咱们就来谈谈“那些年我们一起头疼的房子”,给您提个醒儿,长个经验。

### 逾期交房,让这对恋人差点吹了

小张是“富二代”,到了结婚年龄,父母给他买下一套价值90余万的大房子准备当婚房。2009年10月13日,小张和开发商签了购房合同,合同约定交房日期为2010年2月30日。

小张一心盼望婚房建成后的婚礼,连订婚时间都确定了。交房日期到了之后,开发商始终不交房,一拖再拖,竟拖了两年多。“开发商也太坑人了,不仅违约,还让本来订好的婚期一改再改。”小张为此肺都快气炸了,他和未婚妻还差点吹了。小张要求开发商承担逾期交房的违约责任,支付损失和违约金29万多元。法官多次调解,双方自愿达成调解协议,开发商赔偿小张部分损失和违约金,小张撤诉。

律师表示,逾期交房是最普遍的收房难题。一般情况下,开发商都会在购房合同里约定逾期交房的情况。业主有权向开发商提出解约,也就是退房,但一旦退房,买房人只能获得当时购房的房款和一定比例的利息,因房屋升值造成的损失就完全由买房人承担。

点评:这个故事仿佛在告诉我们:没有房子,也就没有爱情。应该是这样吗?



我们有房吗?

### 交房后发现面积竟少4平米

2009年,老徐花了55万元购置了一套房子,花光了所有积蓄。他跟开发商签了一份《商品房买卖合同》,合同里明确约定了房屋的面积、楼层、具体位置等。2010年,老徐终于收了房子,拿到了房产证,夫妻俩高兴极了,对房子很满意。

兴奋之余,老徐仔细看了下房产证。这一看不要紧,老徐发现了一个严重的问题,房产证上写的建筑面积比合同约定的面积少了4平方米,占约定建筑面积的3.6%。房子1平米价值5000元,4平方米也就是2万,这可是个不小的数目。老徐急了,找到开发商。

面对老徐的一纸诉讼,开发商承认了违约,赔偿老徐面积差额款和损失共计2万元。

律师表示,《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十四条对出卖人交付使用的房屋套内建筑面积或建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符情况有详细规定。本案中,开发商构成违约,老徐有权依法追回损失。

点评:幸亏老徐细心,看出了里面的“猫腻儿”。做买卖无论大小,都要讲诚信,失去诚信,就会失去所有。



### 离婚后为抢房把妻儿告上法庭

老杜是聊城人,家在聊城,长期在河北工作。2010年,有人看中了老杜家的房子,妻子和儿子小杜同意卖房,双方签订了《房屋买卖协议》,协议签订后双方随即办理了过户手续。

长期两地分居,老杜和妻子经常发生矛盾,婚姻也走到了尽头。老杜起诉离婚,分割夫妻共同财产。这时,老杜发现房子已经转让给别人,遂向法院提起民事诉讼,以妻儿未经房屋所有权人同意、授权为由,请求法院判定他们签订的《房屋买卖协议》无效,要求返还房屋。

案件经过一审、二审,市中级人民法院作出二审终审判决,判定依据《物权法》第106条、《合同法》第49条、《婚姻法司法解释三》第11条规定,老杜妻儿的行为构成“表见代理”,购房人的行为构成“善意取得”,且房屋转让价格合理并已经办理了过户登记手续。最终判定《房屋买卖协议》合法有效,驳回了老杜诉讼请求。

律师表示,本案是一起典型的夫妻感情破裂引发的房屋买卖纠纷案件。本案中涉及到了“表见代理”和“善意取得”的法律专用术语,指行为人的交易行为在完全符合法律规定的条件下,即使该交易行为没有取得所有权人的许可,交易行为也合法有效。

点评:毕竟曾在一起生活过,有什么事不能坐下来好好说。感情没了,亲情不还在吗?



本报记者 刘云菲 通讯员 赵晓翠 黄萍

## 热烈庆祝百货大楼开业35周年暨金鼎商厦8周年 “英雄景阳冈 情义山东人”文艺演唱会举行

金风送爽,丹桂飘香。在这个美好、收获的季节里,为迎接聊城市百货大楼开业35周年暨金鼎商厦开业8周年庆典。9月13日至16日晚,由百大金鼎和景阳冈酒业联合主办的“英雄景阳冈 情义山东人”文艺演唱会在金鼎购物中心广场举行。

演唱会上,精彩的川剧变脸、山东快板、东北二人转以及演员们美妙的歌声吸引了众多市民前去观赏。其中东北二人转的精彩表演

给观众带来了无限笑声。据了解,2004年9月13日盛大开业的百大金鼎商厦,是一座集购物、休闲、娱乐、餐饮于一体的大型现代化购物场所。它的开业,全面提升了聊城市的城市品位和消费档次,满足了不同层次消费者的需求。历经8年开拓,金鼎商厦现已成为引领聊城消费潮流和消费时尚的风向标、代名词。值此庆典之际,为答谢聊城父老乡亲多年的支持和帮助,百大金鼎真诚推出金鼎商厦8

周年返券盛宴活动(金鼎购物中心全程参加)买200送100,买200送100。同时大家还将享受会员2倍积分、购物满1000元以上赠店庆精美礼品等一系列超值优惠活动。

据悉,百大金鼎近期将特邀《西游记》原班人马首度齐聚水城“重走取经路”。“唐僧”徐少华、“猪八戒”马德华等众多名人将与您零距离相约百大金鼎,演绎经典,敬请期待。

(卢艳华)



### 许营镇:新型生育文化唱主角

传统生育观的束缚在农村表现尤为突出,针对现状,开发区许营镇党委、政府开拓创新特色生育文化建设工作新模式,为新型生育文化搭建平台、唱主角,在有效促进群众生育观念转变方面迈出新步伐。

开展生育文化“三融入”活动。一是生育文化融入新农村建设。将生育文化融入节庆活动、集市宣传、科普下乡、致富信息广播中宣传活动中,全镇开展各类人口文化宣传活动90余场次;二是生育文化融入农村人口文化大院建设中。全镇20个行政村在人口文化大院建设中,均建立了计生宣教室或新家庭文化书屋,每年各村评出不同类型的带头人3-5名;三是生育文化融入村级文化建设中。在

镇中学和小学高年级开设青春期健康教育、性道德健康知识的课程达2000余人次。

人口计生宣传教育实现“四突破”。在宣传教育对象上,突破了只局限于男性人口,流动人口的宣传教育,扩展到失业下岗、口袋户及离镇务工人员;在宣传教育内容上,突破了传统模式,着重宣传教育社会公德、家庭美德、个人品德等健康文明、幸福和谐的新理念;在宣传形式上,突破了硬性灌输的方式,采取入户走访、引导启发、榜样对比、激励感化、答疑解惑等多种形式的面对面宣传;在宣传手段上,突破了人口计生工作只是计生部门职责认识,转变为有关职能部门和社会团体组织配合联动、齐抓共管的良好

局面。

幸福文明家庭创建“五参与”。家庭参与“十星文明户、十星好媳妇、十星好婆婆”评比活动,分别评出五户;家庭参与“绿青新风楼楼”创建活动,关爱女孩成长楼楼家庭、计划生育宣传积极分子评选活动,分别评出十户;家庭参与“少生快富、致富能手”竞赛活动,评出100名带头人;家庭参与“独生子女文体才艺比赛”活动;家庭参与“关爱计生各项优惠政策扶政策的落实。

该镇生育文化建设的开展,极大地调动了广大妇女建设新农村的积极性。如今,在许营镇,“男婚女嫁一样好”、“女儿也是传后人”等科学、文明、进步的生育观念正逐渐深入人心。

(杨瑞晴 徐长青)

### 东城办事处提升社区服务水平

在争先创优活动中,聊城开发区东城街道办事处按照市、区计生部门的安排部署,积极落实各项工作任务,与卫生部门等部门结合,积极开展“义诊服务进社区、计生宣传进社区、计生用品进社区、流动人口管理服务进社区”等计划生育服务“四进”社区活动,以真诚的服务打动流动人口,大力提升办事处计划生育整体服务水平,积极探索新时期聊城计生工作新形象。

义诊服务进社区。办事处计生部门“急群众之所急,想群众之所想”,积极主动联系辖区医院,组织了临床经验丰富的、技术过硬的妇科专家组成义诊队伍,携带超声等先进医疗设备,深入到社区的街头巷尾,为社区育龄群众、流动人

口解释就医程序、讲解孕产、产期保健等方面的卫生知识,提供免费诊断,极大地方便了育龄群众尤其是流动人口,最大限度地满足了他们对医疗需求;计生宣传进社区:办事处计生工作人员携带了孕产期保健、知情选择、优生优育、更年期保健、人口计生政策法规、独生子女父母光荣证、生育计划审批等与流动人口息息相关的、必需的知识手册,免费发放给每一位前来义诊现场咨询、就诊的流动人口,让她们通过阅读印刷精美、内容丰富的宣传手册掌握基本的健康保健知识,达到自我保护的的目的;计生用品进社区:办事处组织计生工作人员将避孕药具发放到义诊现场,并且根据流动

育龄群众不同情况科学地向她们推荐适用的避孕器具,避免了她们盲目采用避孕器具引起不良后果的发生,真正地体现了她们的需求出发,将“请进来”送到她们的内心;“流动人口服务”进社区。办事处积极探索城市社区流动人口计划生育服务管理服务工作新机制,努力破解服务管理难题,扎实开展“流动服务进社区”活动,以街道办事处流动人口服务大厅为龙头,在办事处各社区专门设立一间流动人口计划生育服务管理办公室,建成了社区流动人口服务窗口,办事处计生人员定期到社区,开展流动人口计划生育宣传、办证等管理服务,为流动人口提供优质、高效、便捷的服务管理。

(魏海霞)