

房价涨了,开发商起诉解约

法院认定合同有效却又支持开发商请求,购房者不服提起上诉

文/片 本报记者 赵念东

近日,菏泽定陶县多名居民拨打本报热线电话反映,他们于2013年在定陶万泰商贸中心购买临街门市,双方签订了认购协议,房价为3600元/平方米,并预先支付房款。后来由于商贸城前断头路打通等原因,房价上涨至约6000元/平方米,开发商却单方面毁约,不承认之前所签协议,并起诉购房方,请求法院解除认购协议书,并获得法院支持。购房方对一审判决不服,提起上诉。



万泰商贸中心如今的临街商铺价格已经上涨至6000元/平米左右,一平米比两年前涨了2400元。

律师观点

解除双方合同 适用法律错误

对于该判决结果,孙先生提出质疑,既然判定双方签订的《认购协议书》合法有效,并且开发商存在违约,为何又判决解除认购协议书?

齐鲁晚报菏泽律师团成员、山东君诚仁和律师事务所李洪观律师认为,依据我国《合同法》的相关规定,合同解除的方式有两种:一是约定解除,也就是合同相对人之间协商解除;二是法定解除,比如一方不履行主要义务,致使合同目的无法实现,合同相对方可以依法解除。作为商品房买卖合同纠纷,对于当事人来说,买受人的主要义务是支付房款。

李洪观表示,本案中购房者已经支付了房款,履行了主要义务。依据双方签订的合同性质,虽为预约合同关系,但购房人并未主张解除合同,并且预约合同本身即是约定将来成立一定契约的契约,现在订立正式商品房买卖合同的条件还不成熟,一审法院以开发商自己不履行主要义务,要求主张解除合同为由,判决合同解除适用法律错误。

目前,因不服一审判决,孙先生上诉至菏泽市中级人民法院。

两年前签认购协议,房价上涨开发商要毁约

2013年11月份,定陶的孙先生在位于定陶县党校西临、兴华路以南的万泰商贸中心10号楼购买了一套临街门市,1至2层,总建筑面积为227平方米,房价为3600元/平方米,总房款为81.72万元。

孙先生称,当时他与万泰商贸中心的开发商菏泽万泰置业有限公司签订了《认购协议书》,协议书约定了房屋位置、面积、价款以及付款方式等内容。付款方式为预付款50万,从签订协议开始,按季度开发商每3个月结

算一次利息,以月息2分计息,直至开发商取得商品房预售许可证,他再将剩余的31万元一次性付清。

孙先生称,2014年3月份,他前往万泰置业售楼中心结算利息,但却不见负责人,商贸中心也处于停工状态,直到2014年6月份才开始动工。2015年初,万泰商贸中心即将完工,而由于北侧的断头路兴华路被打通,以及其他原因,商贸中心的房价开始上涨,孙先生心中欢喜不已。

孙先生称,2015年2月份,万泰商贸中心的开发商向法院提起诉讼,要求认定之前签订的《认购协议书》无效。“但是,后来开发商又自愿撤回起诉。”孙先生说,当时他就怀疑开发商想毁约,收回他所购买的门市房。

2015年11月份,孙先生再次接到法院传票,万泰公司以没有取得商品房预售许可证,不具备房屋销售条件,请求法院解除其与购房方签订的认购协议,并得到法院支持。

现开发商称是遗留问题,他们不负责

11日上午8时许,记者来到万泰商贸中心北侧的临街商铺发现,该商贸城西侧的门市基本交房并营业,而东侧的门市仍有工人施工,但已基本竣工,而孙先生所购买的房子就在其中。

孙先生认为,该楼盘后来受交通、地理位置等因素影响,价格上涨,所以开发商要毁约。在万泰商贸中心宣传彩页上,房屋价格为

4880元/平方米起。对此,孙先生称,这个价格是商贸城里面美食街的价格,而紧邻兴华路的临街门市不止这个价。

随后,记者以购房者的名义拨打万泰商贸中心的购房电话,其工作人员称,临街商铺价格为6000元/平方米左右,但前三年要由开发商包租,也就是三年免租。

记者又来到万泰国际营

销中心,据其相关负责人介绍,万泰商贸城原属烂尾楼,他们是后来接手并进行开发,而上述购房者所反映的问题皆是购房者与前开发商的遗留问题,他们并不对此负责。

对此,孙先生认为,即便是后来接手,但是现在的开发商名字与他们签订认购协议书上的名字为同一家,他们应该对此事负责。

开发商为解约告购房者,受害者成了被告

“即便是房价上涨,双方也可以在价格上进行协商。”孙先生称,开发商不仅单方面毁约,还将他们告上法庭,受害者反而成了被告。

记者在孙先生提供的判决书上看到,万泰公司请求法院解除原告孙先生与其签订的认购协议书;孙先生辩称,原告诉请不符合合同约

定和法律规定,解除合同不能成立,并要求原告依约支付截至目前的利息17万元。

经法院审理,双方签订的《认购协议书》是双方真实意思表示,依法认定为有效合同。而万泰公司作为认购协议书一方当事人,理应积极主动创造条件办理商品房预售许可证,并按认购协议书约定与

购房者签订商品房买卖合同,但万泰公司至今尚不能办理预售许可证,也未按合同约定向购房者支付利息,致使双方无法实现认购协议书确定的合同目的,故法院对于万泰公司要求解除双方签订认购协议书的诉讼请求予以支持,孙先生要求的17万元利息可另案主张权利。

保健品中检出“伟哥”成分

会造成心跳加速,危害心脏疾病患者

本报聊城11月14日讯(记者 焦守广) 近日,山东省食药监局在网上公布了一批保健食品监督抽检不合格产品名单,其中聊城市茌平县和药店销售的“参阳果胶胶囊”和“糖乐养胰素”均检出违禁成分,而且涉嫌假冒。

11日上午,山东省食药监局在网上连续发布多期保健食品监督抽检不合格产品信息。据了解,此次抽检分为三期进行,分别对缓解体力疲劳、降血压血糖类、阿胶类、鱼

油及海产品类、灵芝虫草类等保健食品抽检,并对部分进行了非法添加项目检测。

在不合格名单中,包括茌平县和药店和山东东阿益生堂阿胶保健食品有限公司。结果显示,茌平县和药店销售的“参阳果胶胶囊”和“糖乐养胰素”分别检出西地那非、盐酸二甲双胍、盐酸吡格列酮、格列本脲等违禁成分,而且涉嫌假冒。两种保健食品的生产厂家分别为河南常健生物科技有限公司和上

海融发生物科技有限公司。

提到西地那非可能大家都不熟悉,它是另一个大家都耳熟能详的性保健药品——伟哥的重要成分。据了解,这类药品往往打着“保健品”的旗号进行销售,推销时称无副作用,但事实是,仅仅是造成心跳加速这一条,就会导致一些心脏疾病患者的发病。

格列本脲又叫优降糖,是一种降糖效果明显的西药,但是由于副作用也比较明显,许

多患者不适合服用。如果市民在不知道的情况下服用含有格列本脲的保健品,也容易对健康造成损害。

另外,山东东阿益生堂阿胶保健食品有限公司生产的鲁阿井牌阿胶片被检出“灰分”超标,抽检地点为烟台芝罘区威盛水产经销处。

对于上述不合格产品,山东省食药监局已要求当地食药监部门按规定进行核查处置工作,并及时发布核查处置信息。

山东社科论坛 聚焦民营经济

本报济南11月14日讯(记者 张頔) 由山东省社科联和山东协和学院共同主办的山东社科论坛——民营经济与现代企业制度研讨会14日在济南举行,与会专家学者就这个问题结合山东实际进行了探讨。

山东是经济大省,民营经济已经成为山东经济的重要组成部分,目前民营经济占GDP的比重已经超过50%,其中个体私营经济已经占到40%以上,山东经济发展的增量部分有一半以上来自民营企业。同时山东民营经济也存在着发展不平衡不协调的问题,大多数民营企业尚未建立起现代企业制度。

山东省宏观经济研究院院长刘冰认为,当前我国正处于全面深化改革和经济转型升级的关键阶段,一些涉及体制机制深层次的问题和矛盾还没有完全解决,市场配置资源的决定性作用尚未充分发挥。广大中小微企业应注重了解把握支持企业技术创新的政策导向,增强知识产权保护意识,强化企业内部管理,建立以产权清晰、管理科学为特征的现代企业制度。

“民营经济要有现代企业的管理观念,而这种观念来自于一种企业家精神。”国家发改委产业经济与技术经济研究所副所长姜长云认为,对于民营经济来说,现代企业制度的建立需要有一个过程,首先应提高企业家的素质,培育企业家精神。

我省17亿元 补贴农机购置

本报济南11月14日讯(记者 韩笑 通讯员 严文达 丁圣伟)

记者从山东省财政厅获悉,为进一步加快农业机械化发展方式转变,促进农业综合生产能力提升,2015年山东省财政厅会同省农机局,筹措财政资金17.14亿元,比上年增加1.04亿元,继续在全省所有农业县(市、区)实施农机购置补贴政策。

据了解,2004年国家在山东省启动实施农机购置补贴政策,十二年来,山东省财政累计筹集92.71亿元,支持补贴购置各类农机具180多万台套。自政策实施以来,全省农机总动力发展到1.31亿千瓦,比政策实施前的2003年增长57%。政策的实施有力推动了农业生产的规模化、机械化和现代化。

牟平六百村庄 配上交通协管员

本报烟台11月14日讯(通讯员 林健) 自2015年1月起,烟台市公安局牟平分局交警大队,注重在深化惠农服务上下工夫,他们在借鉴外地成功经验的基础上,结合辖区惠农服务工作的实质,不断创新和拓宽惠农服务的新途径,先后在辖区十余个乡镇逐一建立起交通管理服务站,并在辖区600余个村庄,普遍聘用1—3名农村交通协管员,通过“一站一员”的健全网络,将惠农服务的触角,延伸至基层农村的每一个村庄,使农民群众足不出户,即可享受到方便快捷的优质服务。