

说法 LAW

关注法理人情,体察世间冷暖。广大读者若有法律方面的疑问或新闻线索,请与

海南特区报“今日说法”栏目联系。联系电话:0898-66742110。

房屋实际面积比交易面积多出238平米;卖方状告买方,要求补交房款并支付违约金

法院:购房者应补交154万余元



本报讯
近日,三亚市中级人民法院审理一起房屋买卖合同纠纷案。2007年,柳江向黄强购买了位于三亚市新凤路某公馆一楼及二楼的部分房产。当时双方测定面积共计970平方米。因柳江迟迟拿不到房产证,故将黄强告上法庭。黄强发现,他所卖房产的实际面积共计1208.43平方米,遂将柳江告到法院,要求柳江补交房款并支付违约金。法院最终判决柳江支付黄强房款1548740元及违约金。见习记者 吴兴

房屋实际面积比交易面积多出200余平方米

2007年,柳江向黄强购买了位于三亚市新凤路某公馆一楼及二楼的部分房产。当时双方测定面积共计970平方米,总价款890万元。黄强同意优惠30万元,柳江支付860万元。合同约定,由黄强协助柳江办理房屋过户登记手续。2012年柳江起诉黄强,让其把房屋过户登记在自己名下。据法院审理查明,涉案房屋第一层建筑面积为228.44平方米,第二层建筑面积为979.99平方米。

黄强因房产面积的问题,将柳江告上法庭,请求三亚城郊法院判令柳江补交房款1548740元并支付违约金。一审法院判决,柳江应向黄强补交267000元房款。黄强不服一审判决,向三亚中院提起上诉。

黄强上诉称,2007年2月20日他与柳江签订《购房协议书》,将公馆一楼两个铺面及二楼除餐厅以外的部分卖给柳江。该项房屋买卖为个人所有的二手房买卖。原判决适用法律错误,该司法解释只适用于房地产开发企业的第一手房屋买卖。

三亚中院于2012年12月,判决确认两人签订的《购房协议书》合法有效,同时判令黄强于判决生效之日起十五日内协助将协议书中约定的房屋所有权过户至柳江名下,该判决已生效并执行完毕。

柳江于2014年4月29日已取得涉案房屋的《土地房屋权证》。该

证载明:土地使用权面积174.43㎡,其中公用分摊面积174.43㎡;公馆102商铺(复式)建筑面积1208.43㎡,分摊公共建筑面积296.2㎡。其中,第一层套内面积221.21㎡,分摊7.23㎡,建筑面积228.44㎡;第二层套内面积697.02㎡,分摊288.97㎡,建筑面积979.99㎡。

《购房协议书》约定,按一楼和二楼建筑面积分别计价,购房款多退少补。据此,根据实际建筑面积计算应补价款为1548740元。本案一审判决认定“双方无多退少补的意思表示”违反常理,违背事实。

柳江辩称,本案事实非常清楚,主要就是如何适用法律,多出的面积是否要补交房款。柳江认为不需要补交,双方在买房的时候就已经约定好了价格是不变的。没有说根据面积的增减而变更总房款,当时的总房款是890万元,优惠了30万元,总价是固定的。不存在增加或者减少的情况。不存在补交房款的事实。一审法院判决柳江补交房款267000元,有失公平。

法院:购房者应补交1548740元并支付违约金

三亚市中级人民法院认为,黄强与柳江签订的《购房协议书》合法有效。双方应按协议内容履行合同。

2007年2月20日,双方签订购房协议时,并未由专业测绘机构对房屋具体面积进行测绘,而仅是对涉案房屋的建筑面积进行了预估,并对各

层房屋建筑面积单价进行了约定,据此计算出最终总房款。

2007年11月14日,三亚合利测绘服务有限公司对涉案房屋进行测绘,发现房屋测绘后的实际面积与购房协议中自测的面积存在较大出入,黄强随即要求柳江补交房款。柳江主张双方约定的为套内面积而非建筑面积,但并未举证证明,法院不予认可。根据现有证据及生活常识,可认定黄强在签订购房协议时对涉案房屋面积存在重大误解,又因双方合同已基本履行完毕,且柳江未主张解除合同、返还购房款,根据公平原则,柳江应按实际面积补交房款。一审法院判决柳江补交房款并无不妥。

因此,柳江应按照三亚市住房和城乡建设局确认的房屋面积支付购房款,一楼应补房款为8.44㎡×20000元/㎡=168800元,二楼应补房款为229.99㎡×6000元/㎡=1379940元,共计应补交房款为1548740元。

自2007年11月14日测绘报告做出后,黄强即要求柳江补交房款,柳江此时即已知晓需补交房款,但一直未予补交。

三亚中院经过审理,判决被上诉人柳江在本判决生效之日起十日内向上诉人黄强支付房款1548740元;被上诉人柳江在本判决生效之日起十日内向上诉人黄强支付逾期付款违约金(以1548740元为本金,按每日万分之五自2007年11月14日起计算至付清之日止);驳回上诉人黄强的其他诉讼请求。(文中人物系化名)

教师擅自离职,所购买的三亚某学院福利房咋处理?

学校要求回购房子 法院支持校方诉求

见习记者 吴兴

本报讯 2009年,黄芳与三亚某学院签订入职合同,并享受学校低价购房福利。因黄芳擅自离职,校方解除双方签订的入职合同并起诉至法院,要求回购黄芳所购买的福利房。

老师任职期间购买了学校的福利房,擅自离职后被校方起诉

黄芳2009年入职三亚某学院。根据校方的规定,将给予老师提供住房优惠,但需教师为校方工作满19年,且不能因故离职,否则将解除入职合同。

黄芳与校方签订合同并支付33541.6元房款后,于2012年1月起开始入住所购买的学校福利房。其间,校方每月支付黄芳1677.08元。据悉,该房价共444073元。

2012年11月1日,黄芳擅自离职,违反了双方的入职合同,校方作出解除入职合同的处理决定。随后,三亚某学院起诉至三亚城郊法院,请求法院判令黄芳低价购买的学校福利房全部权益归该学院所有。

三亚城郊法院经过审理并作出判决:三亚高级知识分子住宅园区某房的全部权益归三亚某学院所有,三亚某学院以411268.62元回购款回购该房屋。黄芳应协助三亚某学院完成对涉案房屋的回购。

黄芳不服一审判决,向上亚中院提起上诉。

黄芳上诉称,她并未违反双方签订的入职合同,此次导致劳动关系解除的过错方应该是三亚某学院,而不是黄芳。黄芳未请假虽违反学校有关规定,但导致双方解除入职合同的原因是校方克扣工资。

由于房价的大幅上涨,三亚某学院的回购价比市场价低很多,校方从中大获暴利,法院应该予以调整。一审判决错误,请求法院依法撤销并改判。

三亚某学院辩称,黄芳与该学院签订的入职合同合法有效。该合同的性质已经过法院数次认定,

不属于劳动合同;不应适用劳动合同法的规定。

双方签订的《优惠购买住宅合同书》合法有效。黄芳在未获批准的情况下,擅自自费出国留学,未按时返校报到,也未完善请假手续,故意违反三亚某学院的规章制度和劳动纪律。法院并对黄芳的种种违反三亚某学院规定的事实进行了认定。

一审法院判令黄芳按照《优惠购买住宅合同书》约定归还借款、支付利息符合法律规定。《优惠购买住宅合同书》经生效判决及省高级人民法院裁定确认合法有效。三亚某学院认为,黄芳提出的上诉请求没有任何法律依据。应当依法驳回黄芳的全部上诉请求。

法院判决:该教师应协助校方完成对涉案房屋的回购

二审法院认为,黄芳在协议服务期未满时主动提出解除劳动合同或为解除劳动合同故意违反三亚某学院相关规定,三亚某学院有权回购该房产,黄芳应协助三亚某学院完成对涉案房屋的回购。

在房屋买卖合同中,黄芳取得房屋所有权,须履行合同义务,黄芳须履行在三亚某学院服务至约定年限届满的义务。三亚某学院、黄芳与某公司三方签订的《优惠购买住宅合同书》为黄芳与三亚某学院签订的《劳动合同》或《聘用合同》的补充,该合同中有关黄芳须履行在三亚某学院服务至约定年限届满的内容。优惠购房违约条款并不违反相关法律法规。因此,一审判决认定优惠购房违约条款合法有效,并无不当。

黄芳违反《优惠购买住宅合同书》约定的义务,未能在三亚某学院服务至约定年限届满,因而三亚某学院向黄芳提供的购房借款未能依据合同转为住房补贴,故黄芳应按《优惠购买住宅合同书》第三条承担偿还购房借款本息义务。

综上所述,黄芳的上诉理由没有事实和法律依据,不予支持。一审判决认定事实清楚,适用法律正确,予以维持,故判决如下:驳回上诉,维持原判。(文中人物系化名)

儋州第二届青岛啤酒节圆满结束

伴随着欢呼声本届儋州“酒王”举起“金球”,标志着第二届儋州青岛啤酒节这一狂欢盛宴落下帷幕。

4月28日至5月6日,儋州青岛啤酒节传统和时尚交汇,艺术形式齐芳竞放的娱乐盛宴,吸引了众多市民相约而至,每晚表演时间开启,人流如潮,举行9天以来,超10万人

次到啤酒节现场畅饮青岛啤酒。

代表儋州文化特色的“儋州调声”表演贯穿于啤酒节的每一天,儋州本土“默乐队”乐队及用儋州方言演绎新摇滚的李金龙集等高素质本土表演者展现儋州城市文化和城市活力,联袂全国各地的表演者包括舞蹈组合“炫舞团”,共同化身成为“欢

聚使者”引领“醉”激情之夏。

5月6日,伴随着现场市民游客的欢呼声,儋州第二届青岛啤酒节酒王争霸赛总决赛激情进行,最终来自番禺农场的儋州人朱志发脱颖而出获得本届青岛啤酒节总冠军,获“酒王”桂冠,朱志发激动举起青岛啤酒颁发的价值4999元

金球,标志着儋州第二届青岛啤酒节圆满结束。

由青岛啤酒节联合各地政府开启的海南狂欢季精彩继续中,下一站5月12日相约东方第三届青岛啤酒节。5月26日琼海,6月9日海口青岛啤酒节相继开幕,全岛狂欢季精彩继续中。(袁镇鑫)

海南无线电培训中心
省劳动厅领导,特种操作证,紧抓易考良机,新规提前三个月复审,过期即废。5月20日,27日连考2期。我校一直连续每期均大面积高分满分通过。电工、焊工、制冷等包培训到满意取证就业。
报名地址:海府路公交车南广场站旁海假日酒店大楼B501室
电话:65358801 13034991990 13976097631