

# 开发商跑路，咋办

法热线聚焦“房产纠纷”



刘娜 律师

通过房产纠纷的相关咨询，我发现房屋买卖、交付、装修或者房屋权利归属发生分歧的各种矛盾纠纷，在生活中都比较常见，当事人需要对纠纷的解决路径有一定的认识 and 了解。

多数房屋纠纷属于民事案件，可以通过由当事人协商、申请仲裁或提起民事诉讼等方式解决。向法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为三年，法律另有规定的，依照其规定。提醒产生纠纷的当事人一定要提前保留相关证据，以维护自己的合法权益。



石晓 律师

通过房产纠纷的相关咨询，发现很多纠纷集中在购买和验收房屋方面。作为购房人，在购买房屋时，要注意查看房地产开发企业资质证书、土地使用权证书、建设工程规划许可证、施工许可证、商品房销售(预售)许可证等证件资料。如果拟购买房屋缺少上述证件，要慎重对待。在验收房屋时，要审查房屋是否具备交房条件、房屋是否与合同约定一致，建议重点审查房屋是否存在质量问题，如果有质量问题，应要求开发商进行修理，待修理后再次重新验房。

## 律师说法

### 法院判例

#### 1 开发商交房延期 被判支付违约金

**案件事实:** 2019年4月6日，张某与某房地产公司签订了《商品房买卖合同》，约定该房地产公司于2019年6月30日将房屋交付给张某，因该房地产公司未将应由其提供的办理权属登记资料报登记机关备案，致使张某直到2021年1月前无法取得房产证。张某要求房地产公司因未履行权属登记资料备案责任，向其支付违约金。

**判决结果:** 法院认为双方所签订的《商品房买卖合同》合法有效，由于该房地产公司未在法定期限内提供涉案房屋的权属登记备案材料，导致张某未能及时取得房产证，该房地产公司应当承担违约责任。判决该房地产公司支付张某违约金。

**律师意见:** 本案中，张某与某房地产公司对办理不动产权证书无特殊约定，故房地产公司依法应于合同订立之日起90日内向办理权属登记机关报备相关资料以办理房屋产权证书，房地产公司未在法定期限内完成登记备案工作，导致张某未能及时领取到房产证，显属违约，应承担违约责任。

#### 2 一房签多份租赁合同 法律效力咋认定

**案件事实:** 2020年1月21日，余某与出租人张某签订《商铺租赁合同》，约定张某将其A13商铺出租给余某使用，余某在签订合同当日支付了租金。2020年4月2日，余某收到A13商铺，并安装了防盗窗。2020年4月1日，出租人张某又与廖某签订《商铺租赁合同》，约定张某将其A13商铺出租给廖某使用，廖某在签订合同当日支付了租金。2020年8月6日，余某发现上述商铺被廖某侵占使用，余某请求法院判令廖某停止侵害、排除妨碍，并将商铺返还其经营使用。

**判决结果:** 法院认为两份合同均系双方当事人真实意思表示，不违反法律的禁止性规定，均合法有效。余某签订合同成立在先，且在2020年4月2日已合法占有租赁房屋。廖某阻挠余某使用该商铺，构成侵权，判令廖某停止侵害、排除妨碍，并将其侵占的A13商铺返还给余某。

**律师意见:** 根据相关司法解决，“出租人就同一房屋订立数份租赁合同，在合同均有效的情况下，承租人均主张履行合同的，人民法院按照下列顺序确定履行合同的承租人：(一)已经合法占有租赁房屋的；(二)已经办理备案手续的；(三)合同成立在先的。”

开发商进行协商。

#### 问题4 再婚后对象去世 房子如何处置

**市民陈女士:** 我与丈夫为再婚重组家庭，婚姻期间夫妻共同财产包括一套“房改房”，现男方去世，我与男方的子女对房屋份额分割产生了争议。男方的子女认为即使其母亲早已经去世，该房屋最初原始取得来源于其父母早期住房，即使我在购买该房屋时也进行了出资，但对于该房屋所占份额应该很少。我认为，房屋是双方共同生活期间取得的，我应该占有一半的份额。

**律师说法:** 根据法律规定，夫妻共同生活期间取得的财产为共同财产。对应到本案件，房产应由陈女士和男方各占一半，并且陈女士作为配偶，有权利继承男方的遗产，即男方的一半房产中，作为继承人之一，陈女士仍然是可以得到对应份额的。

#### 问题5 房屋登记有问题 房子没法出售

**市民张先生:** 我家住城阳区长城路某小区，我所处的楼层没有竣工验收就违法办理了房产证。房产证是2005年办理的，现在房子要出售，发现了很多问题：房子面积与实际不符，而且楼层登记也不对，和实际有很大出入，导致现在想卖房都卖不了。我想知道这种情况怎么

办？

**律师说法:** 首先，张先生可以持相关证明材料向不动产登记部门，提交更正登记申请。如果确实有证据证明其不动产登记记载内容存在错误，如不动产登记中心不予更正登记，建议张先生向上一级机关提起行政复议。

#### 问题6 房产集体拆迁 办理不了房产证

**市民张先生:** 我的房子在市南区南阳路，曾经是单位的公房，房子登记了张先生对象的名字。去年七月份，所在区域集体拆迁，周围的邻居都办理了房产证，但我到单位提交相关材料办理房产证，至今没有办下来，前几天告知户主姓名登记不一致。我想知道怎么办。

**律师说法:** 建议张先生拿着身份证、户口簿等相关身份证明，联系办理房产证的工作人员，证明和告知其正确的房主姓名。与此同时，建议张先生积极与办理房产证的工作人员进行对接、协商，尽快解决房产证办理事宜。如果依然无故不予办理，张先生可以通过发送催告函等相关途径，请求责任单位尽快协助办理房产证，为后续的诉讼程序做准备。

#### 问题7 70万买下房子 拆迁只补偿30万

**市民刘女士:** 家住嫩江路国有直管公房，我在2014年承租时以房抵债，70万元买下房子。我接手后将其作为商铺，但房子在房产交易中心系统里，登记的用途是住宅。2016年，房屋被列入征收范围，征收办按办公征收，房屋价值比实际市场价值降低很多，只按照30万元赔偿。我想知道该怎么办。

**律师说法:** 建议刘女士向拆迁部门做出相关的说明和诉求，积极跟拆迁部门合理、合情、合法地协商。同时，建议刘女士联系、协商拆迁部门，双方共同委托具有资质的第三方房屋评估机构对该房屋进行价值评估，以确定的评估金额为参考，双方再进一步协商具体拆迁补偿事宜。

#### 问题8 老公付了钱买房 婆婆却将房产给女儿

**市民李女士:** 公公在世的时候单位公房出售，我的丈夫支付了公房出售的钱款，但没有留下任何证据。婆婆的遗嘱将房子都给自己的女儿。我想咨询律师，自己有没有可能要回丈夫当时资助这套房子的钱？

**律师说法:** 李女士的公公在该房屋出资购买前已经去世，房屋登记在李女士婆婆名下，按照法律规定，李女士的婆婆有权通过遗嘱继承的方式将房屋给自己的女儿。目前李女士提供不了任何证据能证明该房屋是李女士的丈夫当时出资购买的，因此，李女士想要回该房屋难以得到法律支持。

