

说法

法官说法

“限购户”要求解除认购协议退还定金

法院以其未积极满足购房要求予以驳回



通讯员 王颖

案情回放:前几年,价格节节攀升的商品房成为投资新宠,为抑制虚高的房价,各地政府根据国家的要求相继出台了限购政策。政府“限购令”的出台,止住了房价上涨的势头,不少人持观望态度,但仍有人看好房产而出手购买,李某就是其中之一。

然而,今年6月,李某向法院起诉,要求解除与房产公司

签订的《商品房认购协议》,并要求房产公司退还定金及赔偿利息损失。

2011年5月,名下已拥有2套房子的李某,与某房产公司签订了《商品房认购协议》,约定李某购买该公司开发的房屋一套。两天后,李某向房产公司支付了购房定金10万元。

一个月后,李某与该公司又签订了一份《房屋购买承诺书》,李某向房产公司承诺:“保证遵守当地住房限购政策的有关规定,2011年7月31日前具备购买房屋的条件,与房产公司签订《商品房买卖合同》,并全面履行合同约定的义务……如未在指定时间内与房产公司签订认购房源的《商品房买卖合同》,视为违约。签订合同逾期7日以上,房产公司有权解除合同,李某自愿放弃商品房定金。”当日,李某支付了房屋预付款100万元。

但是,直到同年12月初,李某依然没有按照约定与房产公司签订《商品房买卖合同》。因此,房产公司认为,按照之前的约定,李某的10万元定金属于自愿放弃。

审理中,李某向法院提交了一份家庭住房登记情况。上面显示,截至2012年1月初,以李某为户主的家庭共有两套登记房屋,其户属限购户。李某的代理人表示,首先,受“限购令”影响,目前李某仍属限购户,因而无法与房产公司签订《商品房买卖合同》;其次,房产公司明知李某不具备购房资格,仍与李某签订《商品房认购协议》并收取定金及预付款,显属不当,理

应退还定金及赔偿利息损失。

法院经审理驳回了李某的诉讼请求。

法官说法:这起商品房销售合同纠纷,是在政府调控房地产市场过程中出台的限购政策下引发的典型案件。

根据《合同法》规定:依法成立的合同,自成立时生效。本案中的《商品房认购协议》是在李某与房产公司合意下达成的,未违反法律、行政法规的强制性规定,协议合法有效。因此,李某以不符合住房限购政策为由要求解除该协议的主张不成立。因为,其主张没有满足解除该协议的法定情形。

本案中,李某向房产公司承诺,于2011年7月31日前保证遵守当地住房限购政策规定,具备购买房屋的条件。这段时间可视为李某处理名下房产以具备购房资格的合理期限,然而李某却未积极主动地满足条件。

因此,李某要求解除《商品房认购协议》,退还定金并赔偿利息损失的主张,于法无据。



案例透视

欠款织机被抵押贷款引起纠纷

保留所有权的买卖勿忘公示

2009年7月某机械公司和某纺织公司签订了一份保留所有权的买卖合同,约定“纺织公司以87万元购买机械公司60台纺机,机械公司在纺织公司预付19万元货款后发货,余款在货到后45日内付清,货款付清前,纺机所有权保留”。

同年10月,机械公司在纺织公司仅支付9万元货款的情况下,将60台纺机及发票交付给纺织公司,而纺织公司一直未支付余款。后纺织公司将上述纺机抵押,向银行贷款45万元并办理了抵押登记。

2011年,纺织公司因未按期还贷被银行起诉,要求对抵押物优先受偿。机械公司知情后,要求以独立请求权第三人的身份参加诉讼,请求返还纺机,但没有得到法院支持。

田金炉律师评析:本案中的纺机属于动产,其所有权享有的公示方式为占有,由于实际占有纺机的是

纺织公司,真实享有所有权的机械公司必须使第三人能够直接从外部认识到所有权的归属,从而使所有权关系透明化。

但是,机械公司未对所有权保留进行恰当公示,所以银行基于善意取得获得抵押权,且该抵押权经过了工商机关的登记,其当然可以实行该抵押权对抗机械公司的请求。

其实,机械公司本可以通过在发票上背书或者批注“货款未付清,所有权保留”标记,或者在织机表面不可破坏处黏贴所有权保留标记等进行公示,也可以参考动产抵押的方式到工商机关办理相应的登记。



生活法理

孩子年满十周岁
有权选择抚养方

通讯员 侯立伟 蔡秀敏

案情:桐乡男子李某与女子黄某1999年经人介绍相识后,于2000年登记结婚,结婚后不久生育一子,名飞飞。婚后,小家庭本该幸福美满,但李某性格较为沉闷、暴躁,2001年因与人斗殴,致他人受伤,被判入狱6年。出狱后,李某性格变得更为孤僻、易怒。

2012年6月21日,黄某向法院起诉离婚,要求儿子随自己共同生活。李某同意离婚,但是坚持要求儿子的抚养权,双方僵持不下。后法官单独对飞飞作了谈话笔录,飞飞表示更愿意与母亲共同生活。经法院调解,李某最终同意飞飞随其母亲黄某生活。

点评:根据最高法院《关于人民法院审理离婚案件处理子女抚养问题的若干具体意见》,法院审理离婚案件,对于子女的抚养权,应以子女利益为出发点。两周岁以下的子女,一般随母亲生活;两周岁以上的,应充分考虑父母双方条件;十周岁以上的,应考虑子女的意见。

本案中,飞飞已年满十周岁,属限制民事行为能力人,具有一定的识别、判断能力。李某与周某为抚养权争执不下,法院征询并充分尊重飞飞的意愿,最终作出了飞飞随其母亲黄某共同生活的处理。

项目编号:2012-146

浙江浙能北仑发电有限公司烟气脱硝工程经浙江省发展和改革委员会浙发改办能源函【2012】1号核准同意建设,并已列为浙江省重点建设项目。项目建设规模为浙江浙能北仑发电有限公司3×600MW机组烟气脱硝改造工程,总投资约为4亿元人民币,建设地址位于浙江省宁波市北仑区,计划于2014年5月建成。项目业主为浙江浙能北仑发电有限公司,资金来源为自有资金。

本次招标的投标资格审查采用后审方式,招标人为浙江浙能北仑发电有限公司(委托浙江天音管理咨询有限公司为代理单位)。

现将本次招标内容和投标资格条件等公告如下:
浙江浙能北仑发电有限公司烟气脱硝工程施工监理

1、标段内容:浙江浙能北仑发电有限公司3×600MW机组烟气脱硝改造工程土建施工(包括桩基工

浙江省重点建设工程招标公告

程)、安装施工、调试、达标、竣工验收监理等服务。

2、资格条件:

2.1 投标人应具有独立法人资格;

2.2 投标人应具有建设部颁发的工程监理企业资质,或具有建设部颁发的电力工程专业甲级监理资质;

2.3 投标人必须具有自2007年以来至少已完成一个300MW及以上燃煤发电机组脱硝项目或一个300MW机组及以上火力发电工程项目管理业绩;

2.4 投标人拟派项目的总监理工程师必须持有国家注册监理工程师资格证书;并未在其他项目任职。且满足《浙政发[2009]22号》文件中关于项目总监的规定。

2.5 投标人拟派项目的总监理工程师具有自2007

年以来至少已完成一个300MW及以上燃煤发电机组脱硝项目或一个300MW机组及以上火力发电工程项目总监理工程师职务的业绩;

2.6 投标人及拟派项目总监理工程师从2009年1月1日至投标截止日前无行贿犯罪记录;

2.7 本次招标不接受联合体投标。

3、投标文件递交截止时间:2012年10月17日上午11:00;

4、投标文件递交地点:浙江省杭州市曙光路140号五环广场东环二楼浙江省公共资源交易中心;

招标人将派人于2012年9月28日至2012年10月10日工作日的上午9:00~11:30、下午2:00~4:30,在浙江省公共资源交易中心集中出售招标文件,每本招标文件收取工本费500元,售后不退,逾期不再出

售。凡符合资格条件并有投标意向的独立法人,请持《浙江省重大建设工程交易登记手册》,按本公告要求的时间、地点购买招标文件。

未取得交易登记手册的投标人,应先办理承包单位交易档案登记手续,交易登记请直接点击“交易档案登记系统”,并在投标截止前3个工作日缴纳开标日当月的交易席位费,否则,交易系统将无法接受你的投标文件。

集中受理地址:浙江省杭州市曙光路140号浙江省公共资源交易中心投标申请室__号位

招标人地址:浙江省宁波市北仑区

联系人:周黎明

联系电话:0574-86892185

浙江浙能北仑发电有限公司

浙江天音管理咨询有限公司
2012年9月28日

项目编号:2012-147

台州发电厂四期2×330MW和五期2×300MW燃煤机组烟气脱硝工程经浙江省发展和改革委员会关于浙江台州发电厂四期2×330MW和五期2×300MW燃煤机组烟气脱硝工程核准的批复核准同意建设,并已列为浙江省重点建设项目。项目建设规模为台州发电厂四期2×330MW和五期2×300MW燃煤机组烟气脱硝装置,总投资约为3.3亿元人民币,建设地址位于浙江省台州市椒江区,计划于2014年6月建成。项目业主为台州发电厂,资金来源为自有资金和银行贷款。

本次招标的投标资格审查采用后审方式,招标人为台州发电厂(委托浙江天音管理咨询有限公司为代理单位)。

现将本次招标内容和投标资格条件等公告如下:
台州发电厂四期2×330MW和五期2×300MW燃煤机组烟气脱硝工程

1、标段内容:台州发电厂四期2×330MW和五期

浙江省重点建设工程招标公告

2×300MW燃煤机组脱硝工程土建施工(包括桩基工程)、安装施工、调试、达标、竣工验收监理等服务。

2、资格条件:

2.1 投标人应具有独立法人资格;

2.2 投标人应具有建设部颁发的工程监理企业资质,或具有建设部颁发的电力工程专业甲级监理资质;

2.3 投标人必须具有自2007年以来至少已完成一个300MW及以上燃煤发电机组脱硝项目或一个300MW机组及以上火力发电工程项目施工监理或项目管理业绩;

2.4 投标人拟派项目的总监理工程师必须持有国家注册监理工程师资格证书;并未在其他项目任职。且满足《浙政发[2009]22号》文件中关于项目总监的规定。

2.5 投标人拟派项目的总监理工程师具有自2007年以来至少已完成一个300MW及以上燃煤发电机组脱硝项目或一个300MW机组及以上火力发电工程项目总监理工程师职务的业绩;

2.6 投标人及拟派项目总监理工程师从2009年1月1日至投标截止日前无行贿犯罪记录;

2.7 本次招标不接受联合体投标。

3、投标文件递交截止时间:2012年10月17日上午11:00;

4、投标文件递交地点:浙江省杭州市曙光路140号五环广场东环二楼浙江省公共资源交易中心总服务台;

招标人将派人于2012年9月28日至2012年10月10日工作日的上午9:00~11:30、下午2:00~4:30,在浙江省公共资源交易中心集中出售招标文件,每

本招标文件收取工本费500元,售后不退,逾期不再出售。凡符合资格条件并有投标意向的独立法人,请持《浙江省重大建设工程交易登记手册》,按本公告要求的时间、地点购买招标文件。

未取得交易登记手册的投标人,应先办理承包单位交易档案登记手续,交易登记请直接点击“交易档案登记系统”,并在投标截止前3个工作日缴纳开标日当月的交易席位费,否则,交易系统将无法接受你的投标文件。

集中受理地址:浙江省杭州市曙光路140号浙江省公共资源交易中心投标申请室__号位

招标人地址:浙江省台州市椒江区

联系人:李晓晖

联系电话:0576-88217179

台州发电厂

浙江天音管理咨询有限公司
2012年9月28日