

签了商品房认购协议还能退房吗

当事人要求退购并返还购房款、定金及利息 法院判决:支付的定金不予退还

《潇湘晨报》

一般而言,签订了商品房认购协议,双方就要按照协议内容履行各自的义务了。但在实际生活中,不乏有购房者出现特殊情况无法履行约定的现象。在这种情况下,购房者能否要求退房?近日,湖南省嘉禾县人民法院就审理了这样一起关于购房者向开发商退房的案件。



协议约定了 商铺建筑面积及单价

2020年8月,陈某认购了嘉禾县L公司开发的商铺两套并签订了《商品房认购协议》,协议约定了商铺建筑面积及单价,认购定金1万元,作为双方订立《商品房买卖合同》的担保。随后,陈某向L公司支付了定金1万元并授权其母亲支付了42.1万元购房款。

之后,由于陈某急需用钱,且认为未能签订《商品房买卖合同》是L公司存在过错,便要求退购商铺并返还购房款、定金及利息。

L司辩称,《商品房认购协议》已约定了商铺位置、面积、价款支付等主要条款,不属于预约合同,商品房买卖合同已成立,L公司一直催促陈某签订书面购房合同,但陈某因自身原因一直未到售楼处履行签约手续,L公司不存在过错,故陈某应按照认购协议约定继续履行支付剩余购房款的义务。

陈某与L公司协商未果,遂诉至法院。

退还除定金外的 剩余购房款

嘉禾县人民法院审理认为,民事主体

从事民事活动,应当遵循自愿原则,按照自己的意思设立、变更、终止民事法律关系。陈某与L公司签订的《商品房认购协议》属于预约合同,陈某明确表示不履行《商品房认购协议》,要求退还购房款及定金,故不能强制陈某与L公司签订《商品房买卖合同》。因此,陈某要求解除《商品房认购协议》并返还购房款的诉讼请求,应予支持。

关于定金应否退还的问题,《中华人民共和国民法典》第四百九十五条规定:“当事人约定在将来一定期限内订立合同的认购书、订购书、预订书等,构成预约合同。当事人一方不履行预约合同约定的订立合同义务的,对方可以请求其承担预约合同的违约责任。”此外《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》第四条规定:“出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的,如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同,应当按照法律关于定金的规定处理;因不可归责于当事人双方的事由,导致商品房买卖合同未能订立的,出卖人应当将定金返还买受人。”陈某因自身原因违约解除《商品房认购协议》,其应当承担相应的违约责任,故陈某支付给L公司的1万元定金不予退还。

最终,法院判决解除双方签订的《商品

房认购协议》,L公司退还陈某除定金1万元以外的剩余购房款42.1万元。

认购协议解除后 定金如何处理

法官介绍说,“预约合同”是指双方约定在将来一定期限内订立本约合同的合同。一般情况下,《商品房认购协议》属于预约合同,《商品房买卖合同》属于本约合同。

若一方当事人不愿履行预约合同,即拒绝按照约定签订本约合同,则守约方不能要求违约方强制缔约。也就是说,即使《商品房认购协议》合法有效,也不能强制违约方继续签订《商品房买卖合同》。

而本约合同确立了双方的权利义务,直接具备履行内容。若一方当事人不愿履行本约合同即《商品房买卖合同》,则守约方可要求违约方继续履行交付房屋或支付购房款的义务,不履行将承担违约责任。

此外,认购协议解除后,定金如何处理,一般分三种情况:若因购房者反悔等自身原因拒不订立本约,则定金不退;若因开发商违约,致使无法订立本约的,则双倍返还定金;若双方均无过错,出现了不可归责双方的事宜致使本约未能订立,则此时购房者可以要求返还已付定金。

去办出生证,才知自己9年前“生”过娃

前男友母亲盗用女子身份信息,领养了一个孩子

《现代快报》

江苏连云港女子王丽(化名)在医院生完孩子,准备给孩子办理出生证明时,被医生告知“要按二胎办理”,但这是王丽的第一个孩子,这让她和家人无法接受。为了证明自己的清白,王丽没出月子就开始四处奔走,后在检察机关的帮助下终于搞清真相,原来王丽的身份信息被其前男友母亲盗用,为一名领养孩子办理了《出生医学证明》。最终,在检察院的帮助下,这份《出生医学证明》被撤销。

莫名其妙“被生娃”

2022年8月的一天,连云港市灌南某医院妇产科病房里,王丽看着刚出生的女儿,脸上洋溢着初为人母的幸福。丈夫和公婆的喜悦之情也溢于言表。

就在王丽准备给孩子办理出生证明时,被医生告知要按照二胎孩子办理,因为全国联网电脑信息显示王丽2013年在连云港市灌云一家医院生过一名女孩,名叫徐小花(化名)。“这是我的第一个孩子,怎么可能呢?”王丽一头雾水。

“你以前生过孩子?之前不是说没结过婚吗,那孩子是谁的?”病房内,一阵短暂的寂静后,王丽迎来了丈夫、公婆的责问和异样的眼光,王丽感到百口难辩。

莫名其妙“被生娃”,王丽与婆家的关系迅速跌至冰点。面对心存芥蒂的丈夫,还未出月子的王丽就踏上了自证清白的道路。

王丽首先找到涉事医院进行核实。通过调取档案,她惊讶地发现,一份用她身份证号办理的《出生医学证明》上,确实登记着一个“女儿”,出生时间是2013年9月。王丽当即表示,自己并非徐小

花生母,请求撤销这份《出生医学证明》,被拒绝后又向灌云县卫健委投诉。灌云县卫健委表示,必须找到孩子的生母做亲子鉴定,且王丽也要和孩子做亲子鉴定,以证明她们之间的关系,否则无法撤销。

因无法找到孩子生母,王丽于2022年9月向法院提起行政诉讼,要求法院判决被告灌云县卫健委更正登记内容或者撤销《出生医学证明》,确认其与女孩不存在母子关系。因超过5年诉讼时效,法院未予立案。

为查真相四处取证

2023年2月,灌云县检察院相关负责人从法院调取行政裁定书时,看到了王丽要求撤销《出生医学证明》的行政裁定书。

如果徐小花的《出生医学证明》真的弄错了,那王丽岂不是要“糊涂”一辈子?检察机关决定查清真相。

一开始接到检察机关的电话,王丽以为遇到骗子,直接挂断电话。在确认检察机关工作人员身份后,王丽当即请求帮其维护合法权益。次日,检察机关工作人员

赶往苏州与在此打工的王丽见面。据王丽透露,徐小花的《出生医学证明》上父亲一栏显示是徐某,多年前她曾与徐某谈过恋爱,但并未生过孩子,或许是徐某盗用自己的身份证号办理了徐小花的《出生医学证明》。

经过多次联系,检察官终于见到了徐某。“孩子是我母亲领养的,不是王丽生的,《出生医学证明》也是我母亲一手操办的,到底怎么办的我就知道了。”面对检察官的询问,徐某说了实话。

检察官当即赶到徐某家,徐母承认徐小花系其领养。据徐母回忆,2013年9月28日,她在灌云普爱医院遇到徐小花的生母肖某,当时未婚先孕的肖某正为如何安置婴儿犯愁。徐母想到儿子徐某离异后一直没有孩子,便领养了肖某的孩子,并从家中找到王丽的身份证复印件办理了徐小花的《出生医学证明》,医院对徐小花生母信息并未认真核实。几年后,徐小花上学需要户口,徐母又找到肖某,为徐小花申报了户籍。

撤销错误“出生证明”

此后,检察机关又开始寻找孩子生母,

通过公安机关了解到徐小花的户籍已落在连云港市海州区板浦镇,还发现了徐小花与其生母的亲子鉴定材料。原来,在2020年6月26日,肖某就与徐小花做了亲子鉴定,后将徐小花落户在自己父亲名下,但徐小花仍由徐某抚养。

掌握这一重要证据材料后,检察机关相继到灌云普爱医院、灌云县卫健委等单位召开磋商会,共同探讨徐小花《出生医学证明》的生母信息错误更正问题。

会上,检察机关认为,徐母以欺骗手段办理《出生医学证明》,属违法行为,应予以更正;现在已有徐小花和生母的亲子鉴定,足以得出排他性结论,通过证据调查也证明了王丽与徐小花之间不存在亲子关系。因此,为保护未成年人徐小花的合法权益,不应再让徐小花与王丽进行亲子鉴定。

在多次与相关单位沟通后,灌云检察院向灌云县卫健委发出检察建议书,要求涉事医院加强整改,规范《出生医学证明》签发。

灌云县卫健委收到检察建议后,成立专班对全县所有助产机构、管理机构的《出生医学证明》开展全面清查。同时,对徐母提供虚假信息办理的《出生医学证明》予以登报声明作废,并将联网平台中的信息进行变更。

莫名其妙当了10年“妈”后,目前,王丽与徐小花在《出生医学证明》上亲子关系已更改,解绑后将不会再有任何关联。近日,王丽带着丈夫和女儿,将一面锦旗送到检察机关,感谢他们帮自己证明了清白。