



# 房子都在装修了,却遭质疑合同无效

## 买“指标房”要慎重:两口子过世,女儿不认可指标转让 法院:合同内容合法有效

### 小区大事

买“指标房”,比市价便宜一点,还在心仪的地段,邻近学校,憧憬舒适生活的长沙李女士签了指标转

卖合同。付了钱,收了房,装修都进场了,却被告知卖给她指标的两口子都过世了,他们的女儿不认可指标转让,要收回房子。为了住得安心,李女士只得起诉卖指标人的两个女儿,请求法院确认《购房指标转让合同》合法有效。

近日,中国裁判文书网公布了该案的二审判决书。

■记者 魏灿 实习生 凌玉霞



### 购买“指标房”,装修中被叫停

2015年初,王女士夫妇享有长沙河西某小区购房指标,而夫妇俩及女儿都有住房,暂时不需要买房,于是托人转卖这个指标。同在长沙的李女士正在四处看房,她得知王女士要卖指标,赶紧通过中间人联系上。双方谈好按照每平方米500元的标准支付6万元来购买120平方米的房屋指标。他们签订了《购房指标转让合同》,签合同当天,李女士把首付款和指标费用转给了王女士夫妇。

“他们两口子人非常好,很热心,所以我很信任他们,收房、验房都非常配合,陪我一起去拿了房子钥匙。”李女士说,出于信任,购房合同以及相关发票都在王女士手中。2016年底,房子收房,几个月后,办理了验房手续。2019年,李女士开始装修房子,而装修过半时,王女士的女儿找到李女士,称她的父母已经过世,她不认可之前签的指标

转让合同,要求李女士停止装修。

李女士懵了,从收房起,房子钥匙一直在她手里,物业管理费和车位管理费也是她在缴纳,怎么突然房子不属于她了呢?

王女士女儿称,指标转让合同是她父母过世之后才看到,她本人没有参与合同签订,对合同真实性有异议。并且,涉案房屋的指标不允许转让,这个合同无效。同时,合同里没有包含车位。而她在物业处拿到了不动产权属证书,涉案房屋登记在王女士夫妇名下。

几次沟通无效,李女士面对装修中的房子发愁了,多方咨询后,她只得请律师来维权,把王女士两个女儿起诉到岳麓区人民法院,请求法院判令此前的《购房指标转让合同》合法有效,同时被告协助李女士办理房子和车位的交接手续,返还对应的购房合同、不动产权证书、购房款发票等。

### 法院判决指标转让合同有效

法院审理后认为,涉案的《购房指标转让合同》是双方真实意思表示,内容不违反法律、行政法规效力性强制性规定,合法有效。王女士女儿称该合同所转让的指标是不允许转让的,但她没有提交相应的法律依据。虽然合同中约定转让标的物为“一套单位120平方米指标房”,但在实际履行过程中,李女士向王女士夫妇缴纳的款项包含了购房款及车位款,王女士夫妇也已把房屋及车位交付给了李女士。因此,法院认为,涉案合同中已实际将指标房及车位一并转让。由于李女士已经实际接手房子和车位,因此,也不存

在交接,现有证据并不能证明装修房屋需要被告进行配合。被告作为王女士夫妇的法定继承人,应尊重王女士夫妇与原告签订《购房指标转让合同》并将涉案房屋及车位交付给原告的客观事实,积极履行合同所约定的义务。

法院判决,确认涉案《购房指标转让合同》合法有效,涉案车位使用权归李女士享有;被告将涉案房屋的购房款发票、车位款发票、契税发票等票据交付给李女士。

一审判决后,王女士女儿不服,上诉到长沙中院。长沙中院二审驳回上诉,维持原判。



▲楼道墙面还是水泥砂浆。

◀置信·逸都花园小区外面的消防通道。 记者 杨洁规 摄

## 小区未竣工验收备案,业主拒绝收房

### 开发商:正在办理相关手续 律师:业主有权这么做

本报1月8日讯 “太坑了!开发商没有竣工验收备案就要我们来收房。”近日,株洲市荷塘区置信·逸都花园小区3期的业主们收到了《收房通知书》,但却有了一些担忧。原来,该楼盘未竣工验收备案就要求交房。不仅如此,通知书上显示,如未在约定的时间内办理收房手续,将按合同约定视同已收房。今日,记者对此进行了采访调查。

### 业主:未竣工验收备案就交房

2018年,贺先生在置信·逸都花园小区购买了一套商品房,按照合同约定,2020年9月30日前,开发商应当向业主交房,后因达不到交房条件,交房逾期。2020年12月12日,他收到了《收房通知书》,2021年1月2日开始集中办理现场收房手续。

1月2日,当贺先生如约赶到现场收房,开发商公示了交房流程、施工许可、预售许可证、交房说明,以及房屋实测报告等文件。但没有看到购房合同中约定的:竣工验收备案证明文件和竣工验收报告,并未经过相关部门联合验收合格。此外,小区的消防通道、地下车库建设均未完工,过道楼梯间墙面还是水泥

砂浆毛坯状态。

“没有完成竣工验收备案,根本达不到交房条件。”贺先生说,只有完成竣工验收备案,才能说明这个项目真正意义上的完工。实际上,在开发商发出的《收房通知书》上明确显示,如未在约定的时间内前来办理收房手续,将按合同约定视同已收房,按期缴纳物业服务费等。“这明显是强制交房。”

1月5日,除贺先生外,还有50余名业主赶到现场维权。业主们要求,拒绝收房,拒绝缴纳物业费,并要求开发商按照合同约定支付延期交房违约金。

### 开发商:正在办理竣工验收备案

开发商株洲嘉合伟业投资开发有限公司策划经理陈邱回应说,因疫情原因,房屋延期交付。这次通知收房,他们取得了房屋实测报告、“五方验收”(即竣工验收报告),且在现场有展示,“五方验收”报告有展示,但被业主拿走了。

陈邱补充说,项目所签购房合同都是监管部门提供的格式合同,因工作人员失误,不慎同时勾选了竣工验收备案证明文件和竣工验收报告,而通常只要勾选竣工验收报

告即可,“总证没下来,竣工验收备案是慢了一步,正在抓紧办理中。”

### 律师:业主有权拒绝收房

株洲市住建局相关工作人员告诉记者,房地产项目必须完成主体、竣工、规划、消防等各项验收后,才可以办理竣工验收备案表。“按要求是要各项验收合格后,开发商才能交房,但是如果群众有住房需求,也可同开发商协商先行交房。”

湖南卓进律师事务所律师聂炜分析认为,验收未完成,业主有权拒绝收房,且开发商存在逾期交房,业主可按合同约定同开发商协商赔偿事宜,若协商不成,可走法律途径解决。“工作人员的失误,不能成为拒绝履行合同的借口。”

记者查阅购房合同发现,在合同中对房屋交付做出约定:开发商应当满足合同中约定的证明文件,不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全,不能满足约定条件的,业主有权拒绝接收,由此产生的逾期交付责任由开发商承担。

目前,当地政府部门已经介入此事,将召集业主和开发商召开协调会。

■记者 杨洁规



### 消防隐患曝光

## 娄底:私家车堵占消防车通道被拖车罚款

为切实加强消防车通道管理,坚决治理占用、堵塞消防车通道问题,1月5日晚,娄底市娄星区消防救援大队深入辖区东方豪苑小区开展消防车通道夜查行动,确保“生命通道”畅通。

执法人员检查时发现,消防车通道被私家车占用严重,执法人员按照“一教育、二劝离、三处罚”的

原则,全面清理整治违法违规行,当晚,共劝导车辆5辆,对于没有联系上车主的2辆车,进行了强制拖车处理。

“消防车通道不能停车,这点意识都没有,受点教训下次就知道注意了!”被拖车的车主李先生主动到区消防救援大队接受处罚时,其夫人一本正经地帮忙“教育”和宣传消

防车通道知识。

下一步,娄星区消防救援大队将严格消防车通道整治标准,以“零容忍、零妥协、零遗漏”原则,一经发现当即拖车,唤醒群众消防车通道安全责任意识。同时,加大消防车通道宣传力度,呼吁群众积极参与、勇于举报,加入整治“生命通道”的队伍。

■通讯员 吴红