

买房遭遇限购令，产生纠纷怎么办？

- 因限购买方丧失购房资格，应退还首付
- 贷款遭遇限购令，可以解除合同
- 限购导致合同解除，中介应退费

□本报记者 闫长禄

北京市发布《关于进一步加强商业、办公类项目管理公告》，即全面实施商办类房产限购政策一年来，房山法院已经审理由此产生纠纷的案件74件。通过整理分析此类纠纷产生的原因、解决办法及注意事项，该院于近日遴选3个典型案例予以通报，以期收到维护商办类房地产市场秩序，保护当事人合法权益的目的。

案例1

买方丧失购房资格，要求退还首付怎么办？

2017年3月12日，马某通过签订合同购买孙某位于北京市房山区的办公房屋一套，成交总价为185万元。按照合同约定，孙某应于当年3月20日前办理涉案房屋提前还款手续，并由孙某自筹全部解押款项。

合同签订当日，马某给付首付款49万元。此后，孙某办理了涉案房屋还款解押手续。

2017年3月26日，北京市发布《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》，公告要求个人购买办公类项目应当符合下列要求：一是名下在京无住房和商办类房产信息；二是在申请购买之日起，在京已连续五年缴纳社会保险或者连续五年缴纳个人所得税。

马某名下已有一套商品房，不具有购买“商办类”项目的购房资格。因此，马某要求解除房屋买卖合同，并要求孙某退还首付。

孙某不同意解除合同，他认为马某虽然名下有房但可以通过自行努力克服。例如出售名下现有住房使自己具备购房资格，从而继续履行合同。由于他已将首付款全部用于还款解押了，故只同意退还部分首付款。即使这样，他也只能以支付高额利息的方式向他人借款。

为此，孙某提起反诉，要求马某赔偿其利息损失共计4万元。

【法院判决】

法院审理认为，上述公告的出台使马某丧失购房资格，进而导致其房屋买卖合同无法继续履行。由于双方签订的合同目的无

法实现，故应解除合同。

鉴于不可归责于当事人的原因导致合同解除，双方均无过错，故孙某应该退还马某首付款49万元。

由于孙某没有举证证明自己的实际损失情况，故对其同意部分退还首付款的意见不予采纳。其要求马某支付借款利息，同样因没有事实及法律依据，不予支持。

【法官提示】

本案具有一定的代表性。买方是个人且名下已有住房，公告出台后其不再具备购买商办类项目的资格，继而要求解除合同并退还购房款。此前，买卖双方均积极履行合同，卖方自筹款项清偿了银行借款，办理了解押手续，双方都没有任何违约行为。

可是，限购政策的落实，必然导致房屋买卖合同因无法履行而解除。而合同的解除，就需要处理首付款退还及损失负担等事宜。基于双方对解除合同均没有过错，本着公平原则，出卖方应退还购房款。

案例2

买方丧失贷款资格，要求解除合同怎么办？

2017年3月7日，张某购买于某位于北京市房山区某办公类房产一套，成交价格127万元。合同约定：买方于合同签订当天支付定金3万元，申请贷款35万元，在房屋过户前交纳首付款92万元。同时，双方同意在房屋核验及购房资格审核通过后7日内办理该房产的贷款手续。

2017年3月21日，双方约定共同办理贷款手续。但贷款时，因卖方不同意在未收到首付款的情况下签署首付款已交付确认函，贷款未办理成功。过了5天，限购公告发布，买方无法办理银行贷款，也无能力一次性支付全款，遂诉至法院要求解除购房合同、返还定金。

卖方辩称，买方起诉的真实原因是没有能力付款，无法继续履行合同。购房调控政策虽对购房人贷款进行限制，但其可通过自筹款项来解决。

【法院判决】

法院审理认为，涉案房屋属于调控范畴。因涉案合同明确约定部分购房款以贷款方式支付，故调控政策对本案合同的履行确实产生影响。由于卖方不能证明买方有充分的履行能力，故应认定调控政策已经达到足以影响买方履行能力的程度。

买卖双方签订合同距离调控政策的颁布仅19天，根据存量房屋买卖合同的交易流程，合同签订后还需要进行房屋核验和购房资质审核并办理网签手续后才能办理贷款申请手续，而银行贷款审批也需要一定的周期。所以，难以认定本案合同受调控政策的影响，系因一方当事人的原因致使合同处于迟延履行状态。

由于买卖双方均不构成违约，所以，法院判决解除双方购房合同并由卖方返还定金。

【法官提示】

房地产调控政策具有公共政策的性质。如果买受人确实因为调控政策不能按预期办理按揭贷款，依据公平原则，其要求解除合同的诉讼请求应得到支持，同时出卖人应退还定金和已付购房款。

但是，如果出卖人能够证明买受人有充分履约能力，买受人不得以此为由解除合同。如果房屋买卖合同依据约定期限能够实际履行，而因一方当事人原因致使合同处于迟延履行状态，在此期间由于调控政策导致合同无法继续履行的，违约方应承担合同不能履行的违约责任。

案例3

限购导致合同解除，买方追要居间费怎么办？

2017年3月18日，赵某（受让方）、贾某（出卖方）与北京某房地产经纪有限公司（居间方）签订存量房屋买卖居间合同，约定出卖方与受让方同意居间方就房屋买卖事宜提供有偿居间服务。

同日，买卖双方就购房事宜达成一致并签订合同，约定赵某购买贾某位于北京市房山区某商

业办公楼房产一套，总价款197万元，赵某拟申请贷款110万元。

合同签订后，赵某向中介公司支付了3万元居间费。然而，由于上述公告出台，赵某因不能办理贷款无法继续履行合同。赵某与贾某私下协商一致解除了房屋买卖合同。

此后，赵某诉至法院要求解除居间合同并退还居间服务费。

中介公司表示，赵某与贾某经其居间服务已经签订房屋买卖合同，其已履行合同义务。虽然赵某与贾某房屋买卖合同已经解除，但居间服务合同并未解除。如果有违约方的话，由违约方支付居间费。如果没有违约方，买卖双方也需要支付必要的费用。

【法院判决】

法院审理认为，赵某因限购政策不能办理贷款且其没有全款支付能力，这必然导致房屋买卖合同无法履行。如此一来，居间服务合同的合同目的就无法实现，应予解除。

本案中，买卖双方及中介公司对合同的解除都没有过错，且中介公司已经向赵某履行了促成订立房屋买卖合同的义务，在此过程中付出了人力、物力、财力等，支出了必要的费用。因此，赵某应承担中介公司支出的必要费用。根据公平原则、合同约定及具体履行情况，判决中介公司退还赵某居间费2.5万元。

【法官提示】

二手房房屋买卖大多是通过房屋中介机构提供居间服务完成的。居间服务合同应明确约定买卖双方及居间方的权利义务、居间费数额、居间费承担方。居间方指导、撮合双方签订房屋买卖合同，就已经完成了最主要的居间义务。即使买卖双方在后续履行过程中发生争议，双方协商或者由法院判决解除合同，一般情况下居间方依然会按照约定收取居间费。

本案中，买方因无法办理银行贷款导致无法继续履行合同，在买卖双方已解除买卖合同的情况下，如果居间方依然按约定收取居间费对负担方明显不公平，故应退还部分服务费。

离婚后，一方有不良嗜好能中止探视吗？

案情介绍：

刘某与王某因性格不合于2017年8月离婚，五岁的儿子判给父亲刘某抚养，每周六母亲王某接走周日送回。近日刘某听到消息，孩子的母亲王某染上了吸食毒品的恶习，每周日把孩子送回来时也发现王某情绪有些不对，性格变的十分暴躁，孩子也不像原来愿意和王某亲近。刘某担心长此以往对孩子的安全和身心健康受到影响，特来昌平区天通苑南法律援助工作站咨询，是否可以中止母亲王某的探视行为？

法律分析：

根据《中华人民共和国婚姻法》第三十八条：离婚后，不直接抚养子女的父或母，有探望子女的权利，另一方有协助的义务。行使探望权的方式、时间由双方当事人协议；协议不成时，由人民法院判决父或母探望子女。不利于子女身心健康的，由人民法院依法中止探望的权利；中止的事由消失后，应当恢复探望的权利。也就是说，如果王某真的是染上了吸毒的恶习，刘某也不能单方取消王某的探视权，应由人民法院重新判决。

最后工作人员建议：双方协商是否可以改为周六探视一天，为了孩子的安全不让王某单独接触孩子，由刘某或者家人全程陪同。如果协商不成，王某吸毒的恶习得不到控制或者加重，找出证据可以去法院依法申请中止探视。



昌平区司法局

编辑同志：

我入职到一家公司后，为能在一年内的劳动合同期满时留下勤劳肯干的好形象并成功续签合同，我不仅工作卖力，每天还比同事们早到公司。下班时，也经常主动推迟至少半个小时继续工作。因此，我多次受到公司领导表扬。

岂料，三个月前，当我的劳动合同到期后，公司竟不顾我的请求，坚持让我离职。一气之下，我以自己的加班记录为凭，要求公司支付一年来的加班工资，可公司拒绝了我的要求。此后，劳动争议仲裁委员会的仲裁和法院的判

决，也驳回了我的请求。

请问：这是怎么回事？

读者：梁晴莲

梁晴莲读者：

你虽有加班工作的事实，但不属于劳动法律法规意义上的加班，因此无权索要加班工资。

一方面，你的行为不符合劳动法律法规意义上加班的构成要件。

劳动法律法规意义上的加班，是指用人单位在劳动者完成劳动定额或规定的工作任务后，根据生产或工作需要安排劳动者

在法定工作时间以外工作。我国《劳动法》规定了工作日延时加班、双休日加班、法定节假日加班等三种加班形式，无论认定哪一种形式的加班，都必须具备三个要件且彼此相辅相成、缺一不可。这三个要求是时间要件、工作要件和单位需要。

本案中，你提前或推迟下班，确实是在正常工作时间之外，且具有为了工作的因素，但这并非是公司所要求，也没有得到公司批准。即使公司领导对你有过表扬，亦只能说是提倡、鼓励，不能算是工作安排。换句话

说，这种情况是三个要件中至少有一个不具备。另一方面，你应当承担不利后果。

《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二条规定：“当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实有责任提供证据加以证明。没有证据或者证据不足以证明当事人的事实主张的，由负有举证责任的当事人承担不利后果。”

《最高人民法院关于审理劳动争议案件适用法律若干问题的解释（三）》第九条也指出：

“劳动者主张加班费的，应当就加班事实的存在承担举证责任。但劳动者有证据证明用人单位掌握加班事实存在的证据，用人单位不提供的，由用人单位承担不利后果。”

上述规定说明，劳动者应当就自己所主张的加班行为承担举证责任。由于公司否认你的行为属于加班，你自己的加班记录只是单方行为，故不能证明你的所作所为是公司安排的，且满足了公司的需要。这样的话，你只能“承担不利后果”了。

颜东岳 法官

为留好印象主动加班 能否索要加班工资？