

安置房买了快10年仍未交付

购房人:能解约吗? 法院:能! 收款方应返还房款及资金占用损失

YMG全媒体记者 任雪娜 通讯员 付荣进

从拆迁户手中购买安置房期房,结果快10年过去了,房屋仍未交付,作为购房人能解除合同吗?近日,莱山法院审理了一起房屋买卖合同纠纷,法官认为购房者有权解除合同,收款一方应返还购房款和资金占用损失,但因安置房无法交付的原因与售房一方无关,故资金占用利息计算标准宜采用存款基准利率。

安置房买了快10年未交付,诉请返还房款及资金占用利息

2014年11月,马某甲、马某乙夫妇与杨某、房某夫妇签订《房屋转让合同》,约定杨某、房某将位于莱山区滨海街道某村拆迁安置补偿房屋中的75平方米以每平方米4000元、合计30万元的价格,一次性转让给马某甲、马某乙。马某甲、马某乙于合同签订当日以现金方式向杨某、房某夫妇支付购房款

30万元,杨某、房某夫妇出具收条。

其后,马某乙于2020年9月因病去世,马某甲及二人之女马某丙系其合法继承人。上述转让事宜已通知至房屋所在村村委。因75平方米安置房至今未能交付,双方多次协商未果,马某甲、马某丙起诉至法院,要求解除合同、返还30万元并支付资金占用利息10万余元。

庭审中,杨某、房某夫妇辩称其转让的是期房,安置房至今未交付不是其二人的原因,故原告的诉讼请求均不成立。调解过程中,杨某、房某夫妇表示原告单方主张解除合同构成违约,按照《房屋转让合同》的约定其应支付6万元违约金,若其同意扣除该款项,则同意解除合同并返还房款24万元。

合同可解除,但资金占用利息宜采用存款基准利率

承办法官审理认为,本案审理结果对双方均有重大关涉,原告马某甲身患重病,急需钱款还债、治疗,而二被告均已年过古稀,且无收入来源;并且,本案处理结果对安置房所在村类似合同关系的处理具有示范效应。

本案的焦点问题是二原告关于解

除合同的主张是否成立。如果成立,则合同应予解除,二被告应该返还房款并支付资金占用损失合计40万余元;如果不成立,二原告的全部诉讼请求均应驳回。

法官认为,2014年签订合同至今近10年,75平方米安置房仍未交

付,二原告工作地点、生活状况等亦已发生变化,故二原告关于合同目的无法实现的主张成立,合同应解除。又因为安置房无法交付的原因确与二被告无关,故原告主张的资金占用利息计算标准宜采用存款基准利率。

判决书已写好,法官仍不放弃调解

判决书撰写完毕后,基于对双方利益的均衡考量,同时也为避免引发较大规模外来人员解除与村民签订的安置房买卖合同,承办法官再次对双方做调解工作。在调解过程中,二被告大女婿孙某有意以24万元价格受让涉案房产权利,但对有可能引发的家庭成员之间的

争议心存隐忧,二被告共有二女一子,同时还希望一并在村委进行权利变更。

经多方联系协调,在村委核实了二被告其他子女对孙某受让涉案房产权利无异议后,对各方作调查笔录一份,将各方意思表示予以书面落实。之后,孙某与马某甲签订了转让协议、支付了

24万元,该村委并予变更登记。

本案最终以原告撤回起诉结案。

本案的处理结果既满足了原告权利变现的愿望,也减轻了二被告年迈无履行能力的困难,更为受让人免除了家庭矛盾的后顾之忧,并且一次履行到位,真正实现了案结事了。

半小时进出超市7次盗走数条香烟

窃贼潜回宿舍1小时就被民警抓获

本报讯(YMG全媒体记者 刘晓阳 通讯员 张倩 摄影报道)5月27日20时许,牟平区大窑派出所辅警李卫杰吃完饭,在家坐立不安。他不值班,却总感觉“有心思”。

“你再帮我调一下周边的监控,看看有没有进展?”最终,李卫杰还是没忍住,拨通了所里的值班座机。5分钟后,李卫杰回到所里继续查看监控视频。20分钟后,所长高嵩接到李卫杰的电话:“所长,发现犯罪嫌疑人一个小时前在中凯路出现过,应该是回来了,要不我还是去看看吧!”

根据时间点和方向,李卫杰分析,犯罪嫌疑人要么回厂区,要么又回到厂区宿舍休息。“厂区和宿舍不在一起,相距4公里。”15分钟后,20时45分许,犯罪嫌疑人姜某在厂区宿舍内被成功抓获。

终于,李卫杰当晚的“心思”没了。

李卫杰和姜某打过交道,次数不多,但却印象深刻。7年前,在抓捕过程中,姜某趁机逃跑,但最终还是被办案民警缉拿归案。当年李卫杰就在其中。了解姜某的“习性”,知道他的“罪行”,因此,一有线索必须“多上心”,绝对不能等。

而事情还要从5天前说起。5月22日,位于牟平区大窑街道的一超市员工报警称,在例行清点库存时,发现多条香烟被盗。但被盗时间、被盗香烟位置不明,无法确定盗窃发生超市结算柜台旁的香烟存放处还是仓库。通过查看



超市出入口的大量监控,民警发现,5月15日早上,自7时21分开始半小时内,一男子连续7次出入超市,行至结算柜台旁的小推车内拿走香烟。

监控视频显示,7时21分、22分、23分、29分、31分、48分、51分,短时间内连续进出,每次都是拿一条。如此频繁进出,难道就没有店员注意吗?“农村的超市营业时间较早,早上7时30分左右就开门了,姜某就是趁店员刚开门营业都在忙于备货,结算柜台附近没人的工夫,将香烟拿走。”之后,在牟平公安分局侦查中心的协助下,迅速锁定了犯罪嫌疑人。

“当时办案民警看着这人眼熟,知道我和对方打过交道,因为视频画面十

分模糊,又让我辨认了一次,从体貌特征看,就是姜某!”正是这次辨认让李卫杰“上”了心。

由于姜某一直没有固定居所,此前的工作单位也有一周时间未去上班,抓捕工作一时陷入僵局。“有事没事,我就看看有没有他的消息。”李卫杰说。

经审讯,自5月7日-17日,犯罪嫌疑人姜某连续11次共计盗取超市内香烟13条,其中4条已被自己挥霍。2008年至2017年,姜某曾因盗窃、抢劫等,被公安机关多次打击处理。

目前,因涉嫌盗窃罪,犯罪嫌疑人姜某已被依法刑事拘留,案件正在进一步侦办中。

女会计被骗105万元

公安紧急拦截快速挽损

本报讯(YMG全媒体记者 刘晓阳 通讯员 王俊鹏)5月29日,招远某公司会计L女士为烟台市公安局刑侦支队反诈中心送来一面“反诈战线急先锋 人民财产守护神 雷霆出击显身手 追赃挽损立新功”的锦旗,对烟台市反诈中心及招远市反诈中心紧急开展止付冻结,为企业挽回105万余元被骗资金表示感谢。

2023年11月20日,招远某公司会计L女士被拉进一个有“老板”和“业务员”的QQ群。由于“老板”的头像、姓名等信息与真正老板一致,L女士按照“老板”的要求,将公司账户内余额转至“业务员”提供的对公账号。后发现被骗,她立即拨打了110报警电话。

烟台市反诈中心接警后,立即启动紧急资金拦截机制,分析涉案资金流向,通过查询追踪多级账户后,最终与招远市反诈中心合力,成功挽回经济损失105万余元。

目前,此案正在进一步侦办中。

我市发布“六一”消费提醒:

购买玩具认准“3C”标识

本报讯(YMG全媒体记者 逢苗 通讯员 刘晓霞)“六一”儿童节即将到来,各类儿童消费品又迎来新一轮消费高峰。为保证广大少年儿童度过一个健康、安全的节日,烟台市消费者协会提醒家长和小朋友们:节日期间增强消费安全意识,购买儿童用品,树立健康、理性的消费观念,牢记安全与质量第一位。

家长给孩子购买玩具时要仔细核查是否有“3C”认证标识,玩具上面应标注有具体适用的年龄段以及相关的警示语;仔细查看产品的吊牌及布标等标识,目前很多玩具产品的标识缺少必要的信息,家长在购买时务必注意;查看产品的质量,如木质玩具,看看有没有木屑脱落,如果有毛刺也会划伤儿童的手指等。尽量到大型商场和信誉好的商家选购玩具,不要购买无检验合格证、无中文标签、无生产厂家厂址的玩具。

每到“六一”儿童节,家长就会给孩子购买新衣。市消协提醒家长,给孩子购买童装时应注意查看服装的标识,如厂名、厂址、面料等标签内容,选择标识齐全正规的产品;3岁及以下婴幼儿应购买符合A类安全技术要求的产品,选购时要触摸面料是否柔软、透气,要闻衣服是否有异味,如闻出发霉味、汽油味等异味就不要购买;在色泽上,要尽量选择颜色浅、无印花或少印花的服装,以防印染过程中有害物质残留;在穿着之前,要注意按照标签上的说明进行清洗以提高安全性。

为孩子选购食品时,应到正规的商超或市场,不要购买来历不明或过期的食品,应仔细辨别商品类别,查看配料表、生产日期、保质期等相关标识,优选含蛋白质、维生素和微量元素丰富的食品,标识标志不全的产品尽量不要购买。

游乐场是孩子们的乐园,家长一定要选择正规的游乐场所。儿童在游乐场游玩时一定要有家长陪伴,选择合适的游乐项目,乘坐游乐设施前家长应仔细阅读安全注意事项和相关警示提示,并对孩子进行有效讲解,避免发生危险;对于低龄儿童,家长一定要全程监护陪同,发现不安全因素及时防范;根据孩子的年龄、身高等要求选择游乐项目;按照游乐场工作人员的引导进行游玩,不要擅自更换相关设施或不按要求使用设施。