

北京通州一开发商为避限购“以租代售”被判全额退款



通州马驹桥地区一房产项目为商住房，在去年通州区限购后，该商住房开发商为了规避限购政策，采取“以租代售”方式，与购房人签署所谓的“租房协议”，收取的“租金”实际上是购房款。今年5月，北京市住建委曝光了该开发公司的行径，对其做出了处罚。此后，一些签署了“租房协议”的“租户”即实际购房人起诉至通州区法院，请求退还房款。近日，在通州区法院法官努力下，购房人与开发公司达成调解，开发公司全额退款。

企图“以租代售”逃避限购政策

北京某投资开发有限公司开发了位于通州马驹桥地区的珠江四季悦城项目，该项目系商业用房，50年产权。由于商住房不受北京购房限制影响，价格低，受到很多因限购政策无法买房的人青睐。

去年5月，通州区开始限购商住房，按照商住限购规则，这类商住楼盘只能卖给企业，开发商不能将该楼盘的房屋销售给个人。

此项目开发公司为了规避相关政策，在2016年6月至2017年3月期间，与多名个人签订《租赁协议》、《租赁协议之补充协议》，将部分办公用房“以租代售”，并收取房屋价款一半的“租赁押金”及部分“租金”。协议中的“出租人”就是开发商，“承租人”是实际上的购房人。

开发商还向购房人表示，一旦几年后通州商住限购取消，房子便可以给购房人过户办房产证。开发商还与购房人签订了一份“补充协议”，开发商同意在购房人获得购房资格后，按约定的价格优先购买房屋。

购房人起诉得全额退款

2017年5月3日，北京市住建委在其官网曝光了该开发公司“商改住”、“以租代售”的情况，并对该公司作出了相应处罚。

事情被曝光后，与开发公司签订《租赁协议》的一些“租户”起诉至通州区法院，要求开发公司退还房款。在案件审理过程中，开发公司也意识到其与个人所订立的《租赁协议》存在不妥之处，故同意解除协议，并退还当事人全部“租金”。经通州法院调解，某开发公司最终与“承租人”达成一致意见，即解除《租赁协议》，某开发公司限期退还“承租人”相应的“租赁押金”及“租金”。

“忽悠”下购买可申请撤销合同

案件审理法官李宏印表示，在去年通州区和今年整个北京市两次对商住房做出限制政策后，如果有人购买商住房，且能够举证其不了解限购政策，是在开发商的欺骗“忽悠”下购买，可以向法院申请撤销购房合同，法院也会支持这一诉求。

如果购房人在开发商的帮助下，以各种形式诸如“以租代售”等与开发商签订合同，躲避政策限制，那么购房人也可以向法院申请解除合同。根据案件实际情况，法院一般会在判决中偏向购房人。

隔夜欧元降息推高美元，黄金先涨后跌，整体仍然弱势整理为主。

商铺于2013年2月竣工，总建筑面积平方米，实际用途为商业。

当前文章: <http://www.fmnre.cn/20171013-zd4tbq.pdf>

发布时间: 2017-10-19 05:16:14

[速度与激情8](#) [蓝精灵](#) [精灵旅社](#) [航海王](#) [异世界的圣机师物语](#) [惊悚乐园](#) [牡丹亭](#)
[会说话的金杰](#) [宝马x6](#) [威麟v5](#)