

房子3年还没建好,婚期又逼近 打算离职回老家,定金不能退 买的公司福利房成了心头刺



在大榭打工的河南小伙子小Z（应当事人要求化名）最近很纠结，他打算离职回乡，而绊住他脚步的是一套房子。

这套房子原本是他所在公司为了稳定职工队伍，提供给职工的福利。“但建了3年，啥时交房现在还没个准信”，福利最后成了负担。小Z说，他想退房，但公司不同意退定金，11万元的定金意味着小Z一年的工作白干了。

记者 胡珊 戴巧泽 实习生 周林桦

“等了3年，黄花菜都凉了”

2014年，小Z进入中海石油宁波大榭石化有限公司工作，现在月收入4000多元。

“刚入职时，因为急于买房和女朋友结婚，我花了8万元从同事手上买了这张11万元的购房定金收据。”这意味着他获得了同事名下那个内部购房资格以及同事已交纳的11万元定金。

大榭石化公司这次购房是由公司工会组织的，一开始是一项福利。小Z拿出了当初他和工会签订的购房协议，协议中称，工会协调大家购房是为了解决职工的居住问题，稳定职工队伍。这次购房还是公司向政府争取的优惠政策。

协议中还约定，小区均价为每平方米5000元，实际成交价按照职工选房后的具体楼层、位置、朝向确定。同时，购房职工均需购买一个地下车位，价格为8万元，在签订订购协议后，车位的价格不随市场价格而变动。

协议还约定，“如果交了定金，在房子建好后，却不愿意跟开发商签订商品房买卖合同，职工的定金会被吃没；如果职工是因为离职或被公司除名，则被视为职工自愿放弃购房资格，由工会协商开发商和职工解除合同，开发商退还职工的购房预付款，但职工须按照定金同等金额，向工会赔偿损失。”

这份协议把购房者身份、房屋地址、



价格、违约责任都约定得十分详细，而唯一没有约定的是签订正式商品房买卖合同的时间和付款期限，这两项关系着何时能交房。

小Z说，内部定购是2013年开始的，当时很受职工欢迎，分批签的合同，后面签合同的同事，房价还要略贵一点。但交完定金后，小区却迟迟没有开工。“从2013年开始，公司每年都说明

年能交房，一年又一年，黄花菜都凉了，今年能不能交，还是个问号。”小Z说，他想和当初自己买收据一样，把手里这张定金收据给卖了，可在同事中间一打听，心又凉了半截，“11万元的定金收据，跌到了五六万元还没人接手，同事中甚至有人放出话说，3.5万元也肯卖。”他下不了这个狠心。

为什么想退房？

6000元多一点，这也让小Z心里不是个滋味。

“别的楼盘不仅基础设施好，地段、风景都比我们的要好很多，而且我特意去打听过，就在离我们房子不远的龙湖滬澜海岸，那么高档的楼盘，停车位的价格也就五六万元，比我们便宜很多，而且楼盘都建好了，随时能入住。”小Z说，而公司的房子在建成后，还要通过一套复杂的积分制度，确定职工选房的顺序，对于进入公司才2年多的他来说，肯定要排到比较后面才能选房，这更坚定了他不想要房的决心。

在大榭石化公司，不止小Z一个人有这样的想法。因为房子的事情，甚至有员工离职后，直接将公司告上了法院。案件尚在审理中，从开庭了解到的信息显示，开发商宁波市海油天成房地产开发有

限公司在2015年12月，已经取得了商品房预售许可证。

根据小Z提供的地址，记者来到了位于北仑春晓的中海油春晓住宅小区。工地禁止外人进入，记者走到工地正门口，往工地内部望了几眼，现场工人很多，都在忙着施工。记者大致数了数，在建的住宅楼有十几幢，与一旁的几个小区相比，规模较小，看上去已结顶。

在该小区周边，还有不少新建的住宅小区，不过看上去入住率并不高，路上也鲜有行人。

记者开车行驶了约1公里，来到小Z口中的龙湖滬澜海岸销售中心。销售人员告诉记者，目前该楼盘已经进入清盘阶段，房源所剩不多，整个楼盘均价在6000元左右，停车位价格在6万元左右。

知情人：当时是自愿签的协议

接到小Z投诉后，记者于1月12日在大榭石化公司采访了几名知情人。其中一名知情人称，像小Z遇到的情况，已有不少员工向公司反映过，相关负责人已经向这些员工进行了解释。

“这个事情时间持续得比较久了，其中历史遗留问题有很多，最早的一批员工从2013年4月开始陆陆续续签了协议交了定金，第二批员工是从2013年10月开始交的钱。”知情人说，“目前所有的钱都已经交给了开发商建楼盘，预计2016

年3月左右开始预售，关于这一点，公司和房产开发商是签过合同的。据我了解，房产开发商已经拿到了商品房预售许可证，所有的手续都是齐全的，所以这些钱不可能再退还给员工。”

知情人表示，不管是在职的员工还是打算离职的员工，公司都不会同意将定金退还，对于部分离职的员工，公司答应会在房屋售出后以代售的形式帮助他们。

为什么经历这么长时间房屋还未交付？对此，知情人称，其中涉及的问题比

较复杂，比如土地问题，因为这个楼盘是包括大榭石化在内的8家单位共同开发建设的。

该知情人说，“当时很多员工都有购房需求，为此公司向所有员工发过两次意向调查表，超过90%的员工都表示希望公司能够建房，所以公司才做出这个建房的决定。当时每个员工都是自愿来签协议的，公司没有强迫任何一名员工，签协议的员工有350人左右。一些员工现在想反悔，主要原因还是房价跌了。”

大榭石化未作正面回应

1月12日下午，记者前往中海石油宁波大榭石化有限公司，工会章经理接待了记者。但他表示，按照公司外宣规定，媒体如需采访要先发采访提纲。当晚，记者将采访提纲发给了对方。

次日，记者再次联系章经理。他表示，书面答复没有这么快，需要等一段时间。

3天后，记者再次致电，章经理表示，“下周会给书面答复”。

1月18日、21日，记者又两次联系章经理。但他表示，“书面答复还在整理中，这周会发给记者”。

由于1月23日、24日是周末，于是，记者于1月22日再次联系章经理。他表示，书面答复还在审核中。

而直到昨天，记者仍没有拿到书面答复。

当时没有预售许可证签的定购协议有效吗

采访中，小Z一直有个疑问，在签订订购协议时，开发商还没取得预售许可证，按照国家规定这不是禁止的吗？

对此，浙江和义观达律师事务所律师傅凌志称，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2条明确规定：“出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效。”

但这条针对的是预售合同，而非认购协议。认购协议中约定的定金，并非法律所禁止的预付款或者预先收取的购房款，而是一种立约定金，或者说是一种履约定金。这是为了约束小Z等人在房子建好后，必须跟开发商洽谈商品房购房合同，并履行定购协议的内容。

当然，如果商品房的认购、定购、预订等协议具备《商品房销售管理办法》第16条规定的商品房买卖合同的主要内容，即明确约定了房屋的小区楼号、房号、面积、价款、付款方式、银行按揭者的付款义务等事项，那么，法院就可以认定该协议是商品房购房合同。

但即便被认定为预售合同，协议也不能想当然地被认为是无效的，因为司法解释还规定，“在起诉前取得商品房预售许可证明的，预售合同可以认定有效。”由于开发商目前已经取得了商品房预售许可证，最终小Z和公司的协议是否有效，只能交给法院判定了。