

# 买下的商铺租不出去 是不是被开发商坑了？

## 法院：开发商是否违约应按合同条款本身来判断

□记者 吴震宁  
通讯员 魏溪 任才峰

花400多万元一次性投资3套小区商铺，打算日后出租给餐厅做“包租公”，没想到，交付近两年还找不到租客。“包租公”以开发商在销售时故意隐瞒商住楼对污染型餐饮业的限制为由，要求解除购房合同，但这一说法最终没得到法院的支持。

### 投资的商铺不能做餐饮 买家要退房

出于投资考虑，慈溪市民吴先生在2011年10月，以446万元的总价按揭买下了周巷某在建楼盘的3套商铺。但因长期找不到租客，吴先生动起了跟开发商解除购房合同的念头。

原来，在招租过程中，吴先生发现，商住楼的商铺其对餐饮类有诸多限制，再加上其他因素影响，有意在该小区从事餐饮的租客很少。在查阅了相关资料之后，吴先生发现，当地环保部门

早在2010年10月，在相关文件中已专门就该小区的环评作了明确批复，“在售楼合同中应明确说明在商住楼内不准兴办产生噪声、油烟、烟尘、异味等污染的饮食服务业”。

当初置业顾问并未说明未

来出租商铺有何限制，当时签订的3份购房合同上，也没有对商铺用途的具体说明，吴先生觉得自己被坑了。于是，他通过律师向开发商邮寄了律师函，要求解除购房合同，返还已收取的购房款。

### 开发商提告要继续履约获法院支持

收到吴先生的律师函后，开发商表示不能理解，环保局文件中的相关内容并不对双方产生民事上的权利和义务，而且商住楼内禁止兴办有污

染的饮食服务企业是明文规定，怎么可以以没有在合同中特别说明而要求退房？于是，开发商向法院起诉吴先生，要求他继续履行购房合同。

“慈溪市环保局的文件批复是一种行政行为的表现形式，是对开发商的一种要求和规范引导，但这一行为对开发商和吴先生之间设立的民事

合同行为并不产生直接的民事权利和义务关系。”承办法官说，从现有的合同内容看，开发商并不存在违约行为。所以，最终吴先生仍需继续履行合同。

## 合伙买船却遇行情低谷 4艘船引发 16起诉讼 终和解结案

本报讯（通讯员 王舜毕 记者 胡珊）6年前，温州商人胡某与朋友合伙造船，不料投资的4条船最终引发了16个诉讼，演变成宁波海事法院成立20年来最为错综复杂的案件。这起纠纷历时近3年，最近在海事法院法官的努力下，和解结案。

2010年6月，温州商人胡某与徐某、赵某等12人合伙投资约2.6亿元，建造1艘散货轮和3艘油轮。4条船分别在浙江两家船厂建造，胡某是这两家船厂的实际控制人。4条船名义上是12名合伙人投资的，但实际上每个合伙人背后还拖着许许多多的小投资人，所有的投资人呈金字塔结构。

2013年2月船造好后，挂靠并登记在徐某与赵某所有的船务公司名下经营，但此时造船业和航运市场已步入低谷，那艘当时造价超过1.6亿元的散货轮已经跌了三分之二，其余3艘油轮船价也大幅缩水。

而且散货船和两艘油轮虽然投入营运，却连年亏损，另一艘未交付的油轮还要投入1000多万元的维修和办证费用才能投入营运。

为了减少风险及时止损，胡某于2014年初向法院递交了诉状，要求确认在3艘油轮上的份额，要求徐某和赵某所有的船务公司分配两艘已经运营油轮的利润，并有退出合伙的意愿。

法院组织双方进行庭前调解后，纠纷未见进展，却冒出了一大堆新的纠纷。随后1年多时间里，围绕着这4艘船的建造和经营，利益各方向法庭一共提起了16起诉讼。

接案后，法官无数次核对账目，十几次组织当事人调解，不厌其烦地给每个人打电话沟通，终使各方都达成共识，同意筹措资金，完成搁置油轮的维修和办证过户手续后，进行股份转让，让4艘船舶继续经营，谋求再生之路。

## 破败不堪的老房子里住着近百名村民 6年前列入改造计划，为何一直没动静？

□记者 边城雨 文/摄

北边是刚刚修好的小区，漂亮的楼房一幢接一幢，外面是宽阔的马路，路边是一排排漂亮的店铺。但是在这些景观后面，却是一片破败不堪的老房子，与周边环境形成强烈的对比。“前几年就说要列入改造拆迁范围，但是一直没有动静。”向本报报料的居民夏先生指着自家的老房子担心地说。

▶村民夏先生说，他们家的老房子已经不适合住人了。



### 老房子居住了近百名村民

夏先生是鄞州区邱隘镇汇头村人，他现在居住在回龙村夏姓祠堂边。祠堂从外表看来十分气派，但是从露在外面的椽子上来看，已经出现了腐烂的迹象，一看就知道有年头了。更加令人担心的是，房子的一个角已经塌了下来，看上去十分危险。

夏先生说，这幢房子建

于清朝末年，距今100多年了，他住在祠堂旁边也有几十年。但是近两年，祠堂越来越破败。说着，他带记者进到屋子里面。从一楼到二楼，要经过一个梯子，房顶已经破了一个洞，从梯子下面往房顶看去，可以看到天空。房子里有一股发霉的味道，墙上也有不少裂缝。夏先生告诉

记者，几个月前，因为房子漏水漏得厉害，他就找人给修了一下，前一段时间台风来了，房子又开始漏水了。

在汇头村113号，记者看到这儿的老房子情况更加糟糕，四面透风。而在144、145、146号，房顶出现了明显的塌陷，还有的地方甚至用木棍顶着以免塌下来。居民们告

诉记者，最近半年来，有些老房子已经塌了，幸好没有伤到人。遇到刮风下雨，居民们就不敢回家。

村民夏金德说，他住的也是这种老房子，这些房子大部分都是危房，里面真的已经不适合居住了。据了解，村里这种老房子有100多间，目前住了近百人，以老年人居多。

### 早已列入改造计划，为何没有实施？

如此危险的老房子为什么还不改造拆迁？村民们告诉记者，多年前这里就曾列入改造计划，但是他们等来的却是一场空。

村民提供的文件显示，2010年，宁波市鄞州区新农村建设办公室批复了汇头村新农村建设工程。2011年11月，国土部门发布了汇头村新农村建设工程招标公示等文件。

从文件规划上来看，该地块位于汇头村，东为河流，南、北为农田，西为现状村道。该工程项目总用地26667平方米，住宅建筑面积44523.23平方米。该项目按照《鄞州区旧村改造新村建设暂行办法》规定实施。该地块各类用房建成后不准外销，有关配套设施宜按相关承诺由邱隘镇新村办负责落实。

村民夏先生表示，按照这些文件，他们的老房子都在改造范围之内，当时施工的时候，他们容忍了各种扰民现象，但是一直到改造完了之后，他们才发现，他们这块地没有动工。“有关部门给的说法是，重点工程用地没有用到我们这一块地，所以就先暂停下来了。但是这么多年下来，我们也不知道这

新村改造还搞不搞，也不敢打理自己的房子。以前我们想修房子，村里和镇里不让修，说以后会拆迁。现在工程搞完了，也没有一个明确的说法。”

还有村民表示，如果现在相关部门准许他们修房子，那么应该怎么个修法，应该公示给大家，不然如果大家一窝蜂都去修，反而会对这些老房子破坏更大。

### 镇政府回应：村民可以自费修房，但要到村里报备

当天下午，记者与邱隘镇政府城建办一名负责人取得了联系，据他介绍，汇头村这片老房子以前是因为重点工程施工而被列入了改造范围，但后来施工没有占用该地块，所以搁置到现在，最终

只有一半的村民搬进了新房子。村民们期盼将这些老房子列入新村建设项目，但据他多方求证，暂时没有这个计划。对于记者提出的有村民反映这些老房子都是危房的问题，该负责人称：“我们

每年都要进行危房普查，并没有接到村民的反映。”

这名负责人还表示：“现在可以明确的是，村民们可以自费修复自己的房子了。但是在修之前，要到村里打个招呼。村里会派人到现场进行备案，例

如房子多高、多宽、多大面积，必须是原拆原建，不能破坏原有的规划。如果是小修小补，可以自己做主。这样做，也是为了以后该区域万一拆迁了，不会引起不必要的纠纷。”