安居房律师看法

# 冯永强律师(亿诚律所，20190328)

1. 你们合同定的房屋使用权，肯定不是物权。物权是法定的，有明确的几种。使用权属于物权的只有一种，即建设用土地使用权是物权的一种。买卖合同的特征，是所有权的转让。所以不是房屋买卖。你们合同的70年房屋使用权，**不是物权，那么就是属于债权。本质上是租赁。**在所有人保持其物权基础上，在特定时期内使用权转让给其他人使用。租赁纠纷。按住建部，公租房纠纷，按民法的民事纠纷来处理。租期最长20年，超过20年的不认同。
2. 目前房子还没有移交给公司，如果不移交给公司，即使合同有效，但也将没有履约能力。要公司履约，只要论证，跟你们签合同的主体，有自由处理这个房子的能力，它就有履约的可能。**认定房子产权，就看土地使用权**，土地使用权和地上盖房子的，应是同一个主体。(目前看，土地使用权是属于国有独资公司，软件谷发展公司。) 项目规划公示，可以查出建设单位，就是目前产权所有者。产权人跟你们签合同是否为同一个主体，就是公司是否有履行的条件。
3. 影响租房权利，因素：**房子是不是合法建的；是不是住宅。**工业配套用地可以是住宅，也可能是研发大楼。公租房的性质跟你们的合同关系不大。合同本身没办法套到公租房上去。**即使房子纳入到公租房，也不影响你们行使合同权利。**
4. 如果建设单位跟合同主体不是同一家，不能履行合同，考虑赔偿。关于赔偿：因为不是物权，不是房子所有权买卖合同。所以只能**赔偿20年的租金差价**，即：目前的市场租金与我们购房合同的租金差价。50万租70年，从交付到2078年结束还有57年，那么就是50万实际租57年。每年租金500000/57=8772，目前市场租金价格按一期4000每月算，租金每年48000，**20年的租金差（48000-8772）\*20=784560元。**
5. 非法集资，非法吸收公共存款等四种形式，还本付息或者固定收益，这个情况不能告公司非法集资。
6. 律师前期费用每人1000-2000，后期按标的物，一般10-15%，人多的，比例相对会小些。
7. 诉讼费是给法院的，45W的标的，约1W。如果胜诉，由对方拿这个钱。
8. 在合同有效的情况下，签订合同的双方没有对错之分。
9. 在房子不能给，不能履约的情况下，**再变更诉讼请求**，申请赔偿。
10. 不动产在雨花台区，级别管辖权不能改变，只能在当地打。一审是最关键的。二审到中院。申请再审，到省级。江苏省再审率8%不到。

# 北京盈科

1. **合同肯定是有效的，因为公司胁迫你们签中止协议就是对方认为合同有效。**其中某个条款可能无效，比如法院判定是一个长租，只会支持20年，不会是70年。
2. 法院可能判定为：一、变相的房屋买卖合同，这种可要求履约，无法履约则赔偿房价。二、长租，只支持20年，无法履约则按租赁赔偿。
3. 大家签合同的主体不同，有中兴新软件、股份公司、上海中兴、中兴软件等，几家公司只要有交叉性，有关联性，他们有权签定这个购房合同，就有履约的可能。
4. **诉讼时效3年，是从你知道自己的权益受到侵害时算起。**
5. **诉讼+媒体报道，通过舆论施压，对大公司的企业形象影响极大**，小公司就无所谓了。在真的判决前，**调解阶段**，法官会尽力说服公司拿出办法调解。
6. 不管是否为公司内部分房问题，法院肯定会受理，不可能不受理。只要起诉，肯定会立案，肯定会受理。起诉方要交纳诉讼费的。这明显是一个合同纠纷。
7. 三种退款方式，诉讼的话，合同一样有效。
8. 你们先签的合同，后来才按公租房办的手续。你们签合同时，房子不是公租房，而是保障房。后来他把房子弄成了公租房，是公司的责任。不管房子性质如何，你们不仅有合同，事实上已经履行了合同义务。
9. 针对房屋土地性质，只能在本地南京发起诉讼。
10. 必然先有土地使用权，才可能跟大家签这个合同。

# 陈伟民(张工联系的)

陈律师：个人认为走法律诉讼风险比较大。

同事：风险比较大，是民事诉讼，还是其他？

陈律师：民事诉讼。

同事：其他的可能性呢？

陈律师：我个人觉得找媒体曝光应该更有效果。

# 曹坤(邵工联系的)

不能履行，其实不是政策原因，是所有权的原因。这个房屋的所有权是政策国有资产公司的，而非中兴的。现在你们只要落实一个问题，就是土地使用权的问题，如果是政府或其代理人的，就不必再为此事纠缠了。如果土地使用权是政府的，合同其实是有效的，但不能履行，也没有违约金条款，所以你们能挽回的不多。中兴和政府通过某种安排，可以使用这些房屋，但政府不同意。和转租要经业主同意一个意思。

关于赔偿：不会考虑等价权益补偿，违约金是约定的，合同双方没有约定违约金。赔偿的是实际损失，实际损失就是本金加利息。你讲的预期收益损失和机会成本，法律不认可。

有同事指出，**曺律师关于赔偿的说法，跟公司法务的看法一样。冯律师跟北京盈科的律师，至少认为还有20年租金**。

有同事指出，曹律师的赔偿，没有包括从合同交付日期开始到目前的租金损失，这个肯定是能得到法院支持。所以有些律师简单的咨询，可能会有不少错误。