

公寓未办理《建筑工程施工许可证》租客欲退款被要求交9万违约金

■新快报记者 林钢威

广州的桂先生告诉记者，去年他找办公地点时，看中一套装修精致的公寓样板房，销售人员称样板房层高6米，而楼上公寓高4.8米，他前后交付了20.3万元，签订了合同。后来得知该公寓层高不足4.8米且证件不齐，欲拿回已交款项，却被告知需要交9万元违约金。

公寓方相关负责人回应，9万元是根据合同扣除的违约金，因为公司已经给出佣金、渠道费、宣传费等费用。

记者从广州市白云区住房和交通局了解到，桂先生所租公寓所属的项目暂未办理《建筑工程施工许可证》。

租客投诉

公寓层高不足、缺少证件

广州的桂先生告诉记者，他因办公需要想找一个价格较低的办公室，去年10月23日，在中介的推荐下，他来到位于白云区增槎路149号一楼的潮窝国际青年共享社区（简称“潮窝”）的招商中心看房。销售人员当时以公寓在施工为由不给他上去看房，只是带他看了一楼的复式公寓样板房。“销售人员介绍称，一楼的样板房层高6米，而楼上公寓虽然没有那么高，但也有4.8米。”桂先生告诉记者。

桂先生了解到，35.05平方米的公寓，租赁25年仅需30万元。他觉得虽然没有看房，但样板房看着确实不错，平均一年一万多的租金，比较划算。很快他就定下了一套五楼的公寓，交了5万元定金，并与广州睿德商业经营管理有限公司（简称“睿德公司”）签署了《物业租赁和场地使用及委托管理确认书》和《物业租赁和场地使用合同》。去年12月初，他又向睿德公司支付了15.3万元，还差9.7万元的尾款未交付。

后来，桂先生从各方了解到，该公寓缺少相关证件，并且此前没看房，心里始终有些不安，便偷偷去看了他的公寓。桂先生称，“层高并没有销售所说的4.8米，大概只有4.2米。”他质疑，这个高度做不了复式公寓。

有客户称层高不足要退定金未果

“合同中并未提及公寓的层高，签合同前对方也未曾告知我公寓暂未办理《建筑工程施工许可证》。”桂先生说，他以“层高不足、证件不齐”为由要求潮窝退款，经过协商，睿德公司却称要退款就要扣9万元。桂先生认为这样的要求很不合理。

记者在桂先生提供的合同中看到，甲方（广州睿德商业经营管理有限公司）将5层054号物业的使用权租赁给乙方（桂先生）。建筑面积（包含公摊面积）为35.05平方米，用途为商业。租赁使用期限为20年，在约定的租赁期限届满后，双方同意再续签5年，租赁期限内租金总额为30万元。合同中并未提及公寓的层高。

不仅桂先生遇到退款难，在潮窝给了定金的劳女士一样很烦心。劳女士说，她去看样板房时，销售人员以公寓没有改造好为由拒绝让她看房，因此她只看了样板房，从销售人员口中了解到复式公寓有4.8米高。她表示，当时没有多疑，交了5万元定金。“此后我偷偷去看房，发现层高并非4.8米，拿尺子量了大约只有3.5米高，这肯定做不了复式公寓。”因此，劳女士便向对方申请退款，但一直没能退款成功。



■潮窝国际青年共享社区。

调查

广州市白云区住房和交通局：暂未收到该项目办理《建筑工程施工许可证》的申请

1月16日，记者从广州市白云区住房和交通局了解到，潮窝国际青年共享社区罗冲围项目位于白云区增槎路149号晓春源大厦，所属地块为国有土地。该大厦共18层，1-5层为商业用途，6-18层为住宅用途。潮窝国际青年共享社区是广州睿德商业经营管理有限公司拟通过与商铺业主签订租赁合同的方式承包4楼整层、5楼部分，进行改造装修后，由广州市潮窝企业管理有限公司对外招租经营。4、5楼分别有铺位131、118间，每间铺持独

立房产证，面积9.46-40.96平方米不等，目前，4楼尚有七八间商铺未与业主签约，5楼拟改建部分已全部签约74间。

目前，广州市潮窝企业管理有限公司已委托广东新岳建筑工程有限公司办理4、5楼的升级改造手续，目前正在做报建前期准备工作。广州市白云区住房和交通局暂未收到该项目办理《建筑工程施工许可证》的申请，该项目也未在松洲街道办办理临小工程开工备案手续。

公寓方睿德回应：将继续协商，租客可通过法律途径解决

1月14日，记者来到睿德公司的办公地址。睿德公司负责人张先生回应称，潮窝四楼层高有3.6-3.8米，将做成跃式公寓，五楼层高有4.3米，将做成复式公寓。关于桂先生和劳女士称“销售人员说层高为4.8米”这一说法，他并不确定销售人员是否有夸大宣传，但是他认为这种可能性不大，如果销售人员夸大宣传被投诉，公司就会取消其佣金，这对销售人员并没有好处，因此销售会在公司允许的范围内对公寓进行介绍。他认为也有可能是桂先生想退款，便以销售人员说层高为4.8米这一说法来达到退款目

的。

张先生表示，目前公寓未获得《建筑工程施工许可证》，正在通过第三方公司审图中，之后会向住建局申办《建筑工程施工许可证》，预计今年3月份可以办下。

对于“退款需要扣除的9万元”这一说法，张先生解释称，这是根据合同扣除的违约金，因为公司已经给出佣金、渠道费、宣传费等费用，需要扣除这部分的违约金。他表示，会继续和桂先生协商，再确定扣除的违约金金额，如果协商不成，建议桂先生通过法律途径解决。

律师说法

公寓方隐瞒重要信息租户可要求撤销合同

广东保典律师事务所合伙人、公益律师廖建勋对新快报记者表示，该公寓在未获得《建筑工程施工许可证》便对外招租，没有给桂先生进行信息披露，隐瞒了重要的信息，给他造成重大误解，导致他对合同做出了错误的决定。桂先生可以向人民法院提起诉讼来维护自己的合法权利，要求撤销该合同。

此外，睿德公司要求桂先生赔偿9万元的违约金是不合理的，合同的违约需要根据是哪一方的过错来判断，如果是因为对方的原由而提出解除合同，是有法律依据的、正常的解除合同的行为。



■桂先生租的公寓所在楼层。