

✉ 本版投稿邮箱 : zjfzblsb@126.com 或者登录

🐦 新浪微博、🐧 腾讯微博 , @浙江微博律师团。

HOT!

热点聚焦

退房数量增了,精装纠纷多了,断供风险大了

盘点 2012 年度房产纠纷新趋势

✎ 见习记者 郁燕莉

最近,省律师协会建筑与房地产专业委员会秘书长吴方荣律师,正在准备编写“杭州房地产 2012 年度法律报告”。吴方荣最明显的一个感觉是,去年房地产纠纷案件呈现高发态势,仅他个人办理的此类案件,就比往年增加了三分之一以上。

在他看来,房地产纠纷案件的增多,与整个房地产市场的大趋势有关。浙江的房地产市场一向比较活跃,受房产调控政策的影响也大,很多纠纷直接反映到了司法层面;另一方面,房地产市场发展本身具有周期性,2009、2010 年是房地产成交高峰年,两三年后市场进入了交付高峰期,各种问题也因此凸显。

退房纠纷数量激增,“抱团”维权渐成气候,精装修房缺乏规范,商业地产也没那么光鲜,断供风险正在加大……面对成百上千的个案,我们梳理出了 2012 年度房地产纠纷的各类新特点,并邀请律师分析其中的法律风险,为今后的购房者上一堂“普法课”。

【特点 1:退房纠纷数量激增】

为了“退房”而退房

案情:

2011 年,王先生在杭州城西买了一套小户型住宅。房屋面积为 90 平方米,单价为每平方米 15000 元左右。

2012 年 3 月,因为限购政策的影响,杭州楼市打起了价格战。楼盘降价,直接导致购房者的资产缩水。王先生的房产总价超过 100 万元,光首付就付了 70 多万元,房价下降导致资产缩水了 20 多万元。

2012 年,王先生以房屋质量有问题、楼盘规划设计有变化等原因,起诉开发商要求退房。他向记者坦言,虽然对房屋有几分不满意,但退房的主要原因还是房价下降。不过,王先生最终并没有胜诉。

分析:

吴方荣说,前几年,由于房价一直在攀升,退房案件少之又少。2012 年楼市剧变后,退房现象潮头涌起,2012 年六七月份,此类纠纷达到了高峰。仅他自己办理的退房案件就有近 30 件,而通过诉讼浮出水面的退房纠纷只是其中一小部分,实际纠纷量是它的两到三倍。

这轮的退房纠纷,往往是开发商降价销售引发的。实践中很多人是为了“退房”而退房,在房屋交付时,买受人会因为房屋降价、房产总值缩水,或房产未有增值而拒绝接收房屋,甚至要求退房。除了常见的质量问题外,规划设计变更、配套移位或缺失、项目周边重大变化等,都成为新的热点退房事由。

“在交付过程中寻找房屋的各项问题以期达到退房的目的,这类案件原告方的胜诉率很低。不过,随着楼市的回升,预计 2013 年这类纠纷将有所缓和,退房更加理性。”

【特点 2:“抱团”维权渐成气候】

房产纠纷具有群发性

案情:

2012 年 2 月,杭州某小区 20 户业主集体起诉开发商。业主陈先生表示,商品房买卖合同约定 2007 年 6 月 30 日交房,交房后 90 日内协助办证。实际交房延迟了半年时间,在 2008 年 1 月份。

2012 年,距离交房已经四年多过去了,开发商仍未办理三证。陈先生和其他业主多次与开发商协商,无果。于是,业主们诉至法院,要求开发商协助办证,并赔偿逾期办证的损失。

法院审理认为,原、被告双方签订的房屋买卖合同系双方真实意思表示,双方均应按约履行。开发商已构成合同违约,应当承担合同违约责任,协助原告办理房屋权属登记资料,并支付逾期办理房地产权属证书的违约金。

分析:

吴方荣说,与普通民事案件相比,房地产案件涉及土地、房产,争议标的额相对较大,动辄上百万、上千万元。同时,房地产案件具有一定程度的群发性、连锁反应等特点。这些群体性纠纷当事人

之间的对抗更为激烈且涉及面广,需要多个部门协同合作才能得到妥善解决。

【特点 3:精装修房缺乏规范】

验收和交付都没有标准

案情:

2010 年,王女士和朋友在滨江各买了一套精装修商品房,均为面积 100 平方米以上的大户型。2012 年,房子交付时,王女士提出了异议,认为装修工艺粗糙,花岗岩的色差明显,橱柜与地砖之间的连接处可直接看到地面的水泥,地面上有渗水的痕迹。

王女士认为,这和当初看到的样板房有很大差距,而且房子装修没有品位,故拒绝收房,要求重新设计装修或退房。而开发商则认为,每个人对装修风格看法不一,房子实属“精装修”,不愿整改,双方陷入僵局。最近,开发商正式通过法律途径追讨按揭欠款,目前此案正在调解过程中。

分析:

吴方荣分析,近年来,精装修项目逐渐增多,但由于开发商和买房人都没有经验,去年这类案件有快速上升的趋势。

“精装修房比例越来越高,但目前对于产品质量标准、交付条件、装修后的户型与面积等问题,都没有统一的标准。”

他认为,由于相关法律法规的缺失,解决精装修房纠纷困难重重。目前国家层面没有统一的强制性的施工及验收规范和标准,浙江也未出台相关地方性法规。因此,对精装修房的验收标准、交付标准、质量标准等等加以规范,制定明确法规,是一个非常迫切需要推进的问题。预计在今后的两三年,此类纠纷会呈高发态势。

【特点 4:商业地产被神化】

开发商与业主的利益边际不清晰

案情:

李女士高价买下杭州城北一商业地产的商铺,但是商铺招商与此前开发商承诺相距甚远,李女士十分担心自己投入的 50 多万元被“套牢”。

2010 年底该项目的促销广告上称,“每天 33 万客流”、“吸金宝地”。2012 年 3 月份交铺后,6 月份才有一家店开业,到 8 月份,招商进来都是些小商贩。业主们所期待的火热开业经营的场面,看似遥遥无期。

2012 年 4 月份,由于项目招商不力,担心投资前景的几位业主代表与该项目相关负责人交涉。面对业主的担忧,开发商迟迟无法给出明确表态,只能感慨“计划赶不上变化”。

分析:

浙江省律师协会民商事专业委员会主任楼韬律师说,随着国家对房地产宏观调控的深入,不少人纷纷将投资转向商业地产,商业地产在 2012 年成为一个投资热点。

商业地产一般都是综合用地,囊括商铺、市

场、商住楼,这些楼盘适用的法律和住宅有区别,目前还没有针对商业地产的细则。“比方说,因为公用面积的问题、物业管理问题、商铺转让问题等引发的纠纷日渐增多。涉及开发商和业主之间的利益边际不清晰,亟待法律规范的完善。”

【特点 5:断供风险加大】

因断供引发的官司明显增多

案情:

2010 年,陈某购买了杭州城北的一套商品房,用于投资。当时房价正处于暴涨之中,最后房子的成交单价是 23000 多元 / 平方米,总价是 200 多万元。付掉首付后,每月按揭款是 9500 元。

陈某在杭经商多年,2011 年底,公司因为经营不善,生意失败。没有了收入来源,他每个月还要还房子的按揭,可谓是举步维艰。

2012 年 2 月后,房价开始下跌,陈某觉得房子留着也已经不划算,选择断供。2012 年上半年,银行在多次追讨未果后,正式通过法律途径追讨按揭欠款。

分析:

杭州公共资源交易中心的统计数据显示,2012 年 1 月至 8 月,杭州各级法院共强制拍卖房产 173 套,因断供而被银行起诉要求拍卖的占了将近一半,呈增多趋势。

2009、2010 年楼市形势好,很多购房者买进房子,现在因为工作、生意或者家庭变故等各种原因,出现了资金缺口。“目前断供主要是因为经济能力、客观情形被迫断供,主观上恶意断供的情况还是很少的。但还是需要引起重视,如果大规模地出现,就有可能对房地产市场、金融安全与秩序都造成相当大的冲击。”

吴方荣分析说,如果断供的房屋是期房,还未办理房产证,开发商也会被要求承担连带保证责任而成为第二被告。欠款的业主会被法院要求偿还所欠的按揭款,如果不支付,房屋就会被执行拍卖,拍卖金额优先偿还按揭欠款。如果房价下跌,房产贬值,所拍卖的金额不足以支付按揭款,那么业主和开发商要共同向银行偿还,但开发商拥有向业主追偿的权利。



关注社会热点,畅谈执业经验,交流办案心得,记录成长点滴——关于律师的工作和生活,欢迎分享。