

“我的新房在我不知情的情况下变成了样板房”

律师:房开公司的行为不仅违约,也违反诚实信用原则

何群芳

“我的新房变成了样板间。”近日,温州市民梅先生很烦恼,他说,时代·瓯海壹品(备案名:瓯品园)开发商未经他同意,将他还没交付的新房变成了样板间。对此,房开公司表示,梅先生的这套房子只是作为交付样板间使用,并没有对外展示。

瓯品园位于瓯海区新桥街道三浃村、西湖村,由温州市悦达置业有限公司开发。

2020年10月,梅先生选购了瓯品园18栋3楼一套面积约89平方米的房子和一个车位,总价在250多万元(带装修)。购房合同约定,新房交付时间为2023年10月。

今年3月30日晚上10点多,梅先生去瓯品园看新房的进度,却发现自家门口挂着两个牌子。上面有梅先生这套房子的建筑面积、户型示意图、交付标准、样板房参观须知等内容。而此时,隔壁的样板间内,有一男子正在直播。

“隔壁是一套建筑面积在106平方米的房子。跟我的房子一样,这个房子的外面也挂着作为样板房展示的牌子。”梅先生说,由于没有密码,他无法打开大门进入,最后却从直播

男子口中得到了自己家的密码。

“隔壁房子里有桌椅、沙发、床、窗帘等家具软装,我的房子内则没有这些东西。”梅先生说,他随后与家人来到售楼部,提出“马上关闭房间,不要再让外人进入参观”“支付作为样板间期间的租金”的要求。在与房开公司的沟通中,梅先生说,他发现,有房开公司销售人员和中介带客户进入他的房子进行参观。

查询温州市房地产市场信息(商品房)可发现,梅先生购买的瓯品园18栋3楼的这套新房显示已出售,而隔壁106平方米用于样板房展示的新房还处于“正常发售”状态。

瓯品园销售部一名周姓工作人员表示,小区共有5种不同面积的户型,除了89平方米外,其余4个户型均有样板房对外展示。对于89平方米户型,销售人员表示,房子已经出售了,不能再对外展示了。

瓯品园营销负责人吕先生否认了房开公司将梅先生房子作为样板房展示的说法。“只是作为政府交付样板间使用,没有影响他交付使用。”吕先生表示,梅先生的房子只是作为政府竣工备案,只对内进行展示,不对外。而且相比较其他的房子,交付样板间的装修质量和细节会做得更

好,因为经过房开公司内部、政府部门多轮的检查。

5月22日,瓯海区住建局在给梅先生的答复中称,房开公司表示梅先生的房子为交付样板房,未对房屋内进行任何改动,按交付标准保留中。

据悉,2021年,温州市住建局发布《关于做好我市住宅全装修相关政策实施工作的通知》。通知提出,在住宅全装修项目户内装修施工前,施工单位要制作一套装修工艺样板房,作为实际施工工艺的参照标准。工艺样板房应按照设计文件确定的工艺、材料及设施设备进行施工,展示内容至少包括主要功能空间内墙面、地面、顶棚等装饰面的施工工艺。在工地开放日等社会监督环节应向购房者展示工艺样板房。

房开公司将业主房子作为交付样板间使用,是否要经过业主同意?对此,吕先生称“不大清楚”。但他表示,他已向公司申请了包括洗衣机、烤箱、饮水机在内的价值5000元的家电礼品,作为给梅先生的补偿。通过某房屋销售和租赁平台查询可见,与瓯品园一路之隔的某小区,面积在89平方米左右的房子租金在2250~3400元/月。

律师说法:

“房开公司使用买受人未交付的房产作为样板房,不仅属于违约行为,也不符合民法典规定的诚实信用和公平原则。”浙江大界律师事务所副主任项建挺这样分析——

违反合同附属义务。根据民法典、合同法的相关原理和原则,双方在签订合同之后,应该履行合同的附随义务,如通知、协助、保密、保护义务等。所谓通知义务,是指债务人要及时告知债权人利益的重要事项;保护义务,是指在债务人履行合同过程中,对债权人的人身及财产利益及合同标的物以及合同标的物之外的财产负有照顾、保护、不得损害之义务。本事件中,房开公司将买受人未交付的房产用于样板房展示,不管是作为交付样板房,还是展示样板房,都要通知买受人,并取得买受人同意,否则属于违约行为。

房开公司涉嫌违反合同约定的交付条件标准,构成交付条件违约。购房者购买全新一手房,顾名思义,房开公司需要交付全新未使用过的房产和装修。而本事件中,房开公司将未交付的房产用于样板房,用于企业宣传销售经营使用,如果时间长,使用频繁,人员进出多而杂,属于已使用过的房产,已不符合全新未使用的交付标准,房开公司属于违约。如果在交付时,未将样板房的所有装修拆除重做,则属于未按照合同约定交付全新装修标准的行为,也属违约。

根据民事活动诚实信用原则和公平原则,使用买受人未交付的房产作为样板房,系一种企业经营行为,应该取得买受人同意,并支付相应报酬。

综上,房开公司的行为不仅违约,也违反诚实信用原则,购房户有权选择拒绝收房,并要求房开公司承担违约责任,包括要求停止违约行为、支付损害赔偿等。

他以为的“真爱” 其实是“杀猪盘”

通讯员 郭佳莹 胡天霞

本报讯 隔着一根网线,男子朱某遇到了所谓“真爱”,结果被骗惨了。近日,经天台县人民检察院提起公诉,法院以诈骗罪判处被告人陈某有期徒刑7年,并处罚金8万元。

2018年7月,朱某在一个网络投资群里与陈某相识,陈某自称“薛玉婷”,“30岁单身女,在福建经营着一家美容院”。两人在微信中热聊,很快确立了男女朋友关系。殊不知,陈某在一家网络诈骗公司“上班”,用虚假人设与目标客户聊天。

2018年到2020年期间,两人就这样隔着网络谈恋爱。2021年,陈某称自己胃病严重,要入院治疗,于是朱某多次通过微信转账给陈某。2022年,陈某以“父母反对我们在一起,你投资一下我的美容院来证明心意”为由,又收到朱某多笔转账。过了没多久,陈某“胃病复发”了,朱某又转账给陈某看病,但陈某一直拒绝他前往探望。

朱某的经济条件并不好,没有钱时,陈某就推荐网络借贷APP给朱某。朱某被骗子债台高筑。2022年10月,朱某在妹妹的分析开解下终于醒悟,向公安机关报案。

经查,2018年7月至2022年10月18日,陈某以非法占有为目的,累计骗取朱某共计65万余元。经检察机关多次组织调解,陈某已退赔20余万元。

消防栓被挡住? 立即整改!

近日,衢州市消防救援支队开展大排查大整治行动。检查组先后来到浙江梦晨家纺有限公司、浙江合欢鞋业有限公司、衢州凯鸣纺织有限公司等企业,督促整改消火栓前摆放杂物、安全出口设置不合理等消防隐患。

通讯员 傅元璋 摄



酒店“低标高结”多收780元,要不要“退一赔三”? 市场监管部门:系工作人员失误所致,不构成价格欺诈

毛雷君 黄旭华

消费者在预定酒店的时候,往往会支付预付款,事后由酒店或者平台进行扣款。如果被多扣了钱,应该如何处理呢?近日,余姚的一起纠纷给出了一个合法且合理的解决方案。

“我在平台预定的明明是698元(二天一夜)的套餐,结果退房时商家多扣了780元。”日前,消费者曹女士在查看账单时发现有问题,于是向12315平台投诉了该商家,并要求给予退赔。

之后,该投诉被转到了属地处理,余姚市市场监管局梁弄分

局接诉后,立即联系当事双方核实情况。

曹女士认为商家的“低标高结”行为属于价格欺诈,要求商家除退还多收价款外,按多收价款的3倍进行赔偿。但商家称,当时多收款系工作人员操作失误导致,事后已通过平台退还了多收费用,认为曹女士要求的赔偿金额过高,无法满足其诉求。

执法人员调查后确认双方所述情况属实,商家“低标高结”的行为确实侵犯了消费者的合法权益。但鉴于该行为系工作人员失误所致、无主观故意并能及时更正,存在一定偶发性,难以构

成价格欺诈行为。经执法人员调解,当事双方最终协商一致,商家除退还多收价款外,再赔偿消费者1170元。

“我们对曹女士感到非常抱歉,也对相关工作人员进行了批评教育,未来也会尽量避免犯这样粗心的错误。”该商家有关负责人说。

市场监管部门提醒:

消费者结账时务必看清账单,保留好小票或发票,一旦发现“被多收了钱”,可及时维权。经营者也应积极建立相应退赔机制,及时维护企业信用。