

房 产



曝光台

先付钱再签合同很“霸王”
行业主管部门说了,开发商这样做是不对的

■邱武梁

在大宗商品交易时一般都是先签合同,明确了双方的权利义务后再交钱提货。然而,在目前的房产交易领域却出现了一条很“霸王”的“潜规则”:不缴纳定金以及一定数额的购房款,别说签合同,就连合同的模样都见不着。

就此产生的纠纷不少,很多购房者在交了钱、见到合同后才恍然发现“自己只有义务没有权利,而开发商只有权利却没有义务”。法律界人士将开发商的这种行称为“恶意商榷”。近期,杭州就有两位业主“被恶意”了,其中一位将开发商告上了法院。

延期交付违约金大变身

王晓利(化名)是位生意人,他在杭州九堡购买柏林印象10号楼的一处商铺过程中,觉得自己的合法权益受到了侵犯,而起源就是一份在开发商手中被异化为广告了的购房合同。

王先生介绍,他之前看到柏林印象的广告后,觉得非常适合自己,于是择日去现场了解楼盘的情况。经过数个小时的了解,王先生都觉得相当满意。由于是期房,王先生觉得如果开发商延期交房,那么将给自己带来不小的损失,所以他很关心合同中的相关条款。

恰巧的是,在柏林印象的销售大厅,开发商贴出了一

份购房合同(范本),其中明白无误地标注着,如果延期交房,那么开发商将承担每日万分之五的违约金。

销售人员告诉王先生,如果要签合同必须支付定金以及部分购房款。由于对开发商展示的购房合同(范本)并无异议,王先生如数交了钱并约定了签合同的日子。

可是,要正式签订的那份合同和当初展示的合同范本并不一样,延期交房的违约金从每日万分之五变成了万分之一。王先生觉得自己被忽悠了,拒绝签约,并要求开发商退还定金以及已经支付的购房款。

对于王先生要求,开发商并不认同。他们认为,购房合同是格式合同,销售厅的那份范本仅仅用于展示,最终还是要以签订的合同为准。

对于这个问题,从事房产法律服务多年的浙江震远律师事务所主任阮剑豪律师认为:“开发商在销售现场展示的合同范本等,属于要约,且是购房者对于相关楼盘以及权利义务分配的主要信息源。”阮剑豪认为,开发商如果在宣传过程中故意隐瞒或欺骗,那么应该对这些行为引起的后果承担法律责任。

花了60万房子不知是谁的



如果说王晓利碰到的事情,仅仅是让他心情很低落,那么杭州的金先生就是彻底被开发商激怒了,因为他交了钱买的房,最终是不是自己的还不一定。

今年1月中旬,金先生委托朋友购买一套由杭州东润世纪置业有限公司开发的房屋,并向开发商交了15万元的定金。

5月19日,金先生的委托人去售楼现场签订合同。岂料,销售员要求先交预付款才能看合同。迫于无奈,金先生的委托人在交纳了45万余元的预付款后,终于看到了要签订的合同。

然而,该购房合同中的一项“告知条款”让金先生的委托人惊出一身冷汗:该楼盘的土地使用权已经抵押给中国外贸金融租赁有限公司和中诚信托有限责任公司,抵押金额为88亿元。

金先生的委托人认为该合同有瑕疵,要求开发商做担保,但被拒绝。金先生认为,在支付定金和预付款之前,根本不知道该楼盘的土地已经被抵押,售楼处的工作人员也未告知,为避免权益受到侵害,金先生拒绝签订这份《商品房买卖合同》。

记者就此事联系上了开发商,他们认为虽然金先生支付了定金和预付款,但《商品房买卖合同》还未成立及生效,因此,开发商不负有披露商品房抵押信息的义务。

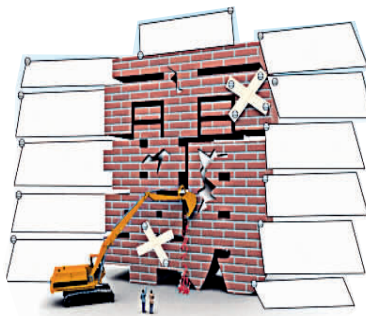
据悉,在多次交涉未果的情况下,金先生已向杭州江干区法院提起了诉讼。6月24日,江干区法院已开庭审理了此案。

两起事件中两位消费者都“很受伤”。那么,开发商能否在签订《商品房买卖合同》前设置前置条件,人为制造不公平呢?我们就此问题采访了行业主管部门。

杭州市住房保障和房产管理局法制处工作人员介绍,类似王晓利先生碰到的延期交房违约金的问题是日前普遍存在的一个问题。一般来说,延期交房违约金的制定应建立在双方协商的基础之上。如果开发商在展示的合同范本中确定的违约金为万分之五,那么正式合同

就应该按照范本办理,开发商不得自行修改。

而金先生碰到的问题,按照《物权法》等相关规定,土地使用权抵押时,其地上建筑物及其他附着物也随之抵押。同时《浙江省



商品房买卖合同示范文本》第13条写明了:“出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因,造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的,由出卖人承担全部责任。”

另外,该工作人员还表示《商品房买卖合同》的具体内容,在购房者签订定金协议时,开发商就必须全部告知。

老王说房“距离西湖200米”实为677.8米
开发商被罚15万元

近日,浙江某房地产开发公司印制散发的宣传资料中称,该公司开发的楼盘距离杭州西湖仅200米。

经杭州市勘测设计研究院测定,该楼盘1号楼区实用征地面积线距离西湖现状石坎上沿线的最近路行距离为677.8米,其2号楼区实用征地面积线距离西湖现状石坎上沿线的最近路行距离为722米。测定的实际距离均远远大于该公司楼书和户型图册宣传资料中所宣称的距离,且二者相差达2倍以上。

相关部门依据有关规定对开发商处以15万元的罚款。

老王点评:

根据最高人民法院颁布的《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第3条,商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请,但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定,并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的,应当视为要约。该说明和允诺即使未载入《商品房买卖合同》,亦应当视为合同内容,当事人违反的,应当承担违约责任。

同时,按照物价部门的有关规定,使用欺骗性或者误导性的语言、文字、图片、计量单位等标价,诱导他人与其交易的为价格欺诈行为。所以,这家开发商会受到处罚。

■王寅

