

房 产

房地产法

中钜控股集团协办

曝光台

谁动了我的外墙面砖?

星河苑两幢房外立面材料与宣传不符

律师称,开发商涉嫌合同违约,应当承担违约责任

■邱武梁 马燕

按理说,买到心仪的房子是件高兴事,但杭州余杭“岸上蓝山·星河苑”小区3、5两幢房子的业主却并不开心。业主说,当时售楼时,无论是楼书、沙盘还是销售人员的表述,都是房屋外立面1至5层为面砖,6层为涂料;然而现在1至5层的外立面却成了涂料。业主认为开发商杭州欣新房地产开发有限公司(以下简称欣新房产)涉嫌虚假宣传。

两幢楼房外立面与宣传不符

据了解,余杭岸上蓝山·星河苑”小区位于杭州余杭闲林02省道和良睦路路口,2012年6月30日前交付使用。

业主方先生购买了该小区3幢的一套住房,他对房子的建造进度甚是关心,经常会跑到工地去看看房子的建造情况。

2011年6月,方先生再次来到星河苑查看房子,令他吃惊的是,小区的3、5两幢房子的外立面,竟然与1、2、4幢的外立面截然不同。3、5两幢1至5层的外立面面砖

成了涂料。

方先生告诉我们:当时在售楼现场,销售人员给我介绍了整个小区的规划布局等信息,并且带我去楼盘现场,参观了已经建成的其他几幢住宅楼,并表示,建成后的住宅外立面将与这些相同。”

“经过他们的一番介绍,我心动了,决意买下3幢的其中一套。而且,当时价格相对还算是高的。如今的情况对于我们来说极不公平,开发商在事先未告知并未征得我们同意的情况下擅自更改外立面。虽然在购房合同中对

外立面的描述比较模糊,但宣传资料、沙盘以及销售人员的描述是否也是合同内容的一部分呢?”方先生提出了自己的疑问。

业主李先生说:售楼时,工作人员并未告知3、5两幢的外立面不同,而且楼书上的外立面就是一致的。事后我们找到售楼小姐,对方表示她们也不知道外立面不同的情况,录音还在的。”

对于这个事实,3、5两幢的业主难以接受,已组成了一支维权队伍讨说法。

工商协调却难以达成一致

为何实际建成的房子外立面与宣传资料不同?难道正如星河苑业主所说,开发商有意将3、5两幢的外立面用料换了?

就此问题我们联系了欣新房产负责销售的马经理。对于业主提出的问题,他说:星河苑小区与建设工程规划许可证施工图上一致,并未存在外立面更改情况。”

对于开发商的说法,星河苑3、5两幢的业主们并不这么认为。业主王先生说:开发商在业主不知情的情况,

对小区的外立面进行了更改,直接损坏了我们业主的合法权益,开发商应该承担相应责任。”

方先生说:我们当时在售楼现场,无论在宣传彩页上,还是从售楼小姐的口中,得知的信息,都是整个小区每幢楼的外立面是一致的。但是,现在3、5两幢外立面与之前的宣传信息完全不符,导致我们误购了该小区的房子,我们认为开发商有虚假宣传之嫌。”

据我们了解,星河苑3、5两幢的业主代表将实际外

立面与宣传不符的情况于今年7月向有关部门进行了反应。8月3日,由余杭区工商分局牵头进行了协调。

业主方先生说:当时开发商派了该公司的副总和一名姓周的女销售经理前来参与协调。我们要求开发商将3、5两幢的外立面的颜色和材料与其他几幢一致,如果办不到就要求退房。”

而开发商表示:只能在车位销售上便宜一点,作为补偿。”

律师看法:

开发商涉嫌合同违约

就星河苑3、5两幢业主碰到的问题,浙江震远律师事务所主任阮剑豪有话要说。

阮律师说,从星河苑的具体情况来看,开发商涉嫌合同违约。根据《最高人民法院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》第三条规定,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。

那么,楼书、沙盘以及楼房销售人员的口述都对楼盘的外立面做了详尽的描述,并且楼盘的外立面是面砖还是涂料,在一定程度上影响购房者对于楼房的选择,应该视为合同的一个组成部分。

“开发商如果在实际操作过程中没能按照当初的承诺和约定履行,导致房屋的实际价值下降,从而负有按照约定改造房屋外立面以保证房屋的实际价值的义务。如果有客观的

因素导致开发商不能对商品房的外立面进行改造,则应该和购房者进行协商,补足房屋因为外立面的变动而带来的损失。”阮律师说。

阮律师认为:开发商解释说商品房的外立面与施工图一致,似乎希望以此为由来开脱违约责任,这就需要进一步进行分析。

一种可能的情况是,开发商与购房者签约前后,施工图并没有发生变动,并且实际的施工也确实是按照施工图进行的。在这种情况下,开发商的宣传自始至终与施工图不符,开发商的行为无疑属于商业欺诈行为,违反了民法的诚信原则,需要承担由此产生的法律后果。

另一种可能的情况是,在签约之前乃至签约之时,施工图都是和开发商方面的宣传吻合的,但是在签约之后,在实际施工的过程中施工图因为某种原因发生了更改。在这种情况下,更改后的施工图与先前宣传的不符,开发商由此负有通知购房者并就相关价款进行协商的义务。若开发商实际上没有履行这一义务,那么也是需要承担一定的法律责任的。



星河苑外立面用面砖的房屋



星河苑两幢外立面用涂料的房屋

老王说房

房子未交付却要交保险费
购房者要提防保险霸王条款

湖州李先生以抵押贷款的方式购买了一套房子,在银行的要求下在当地一家保险公司购买了个人抵押贷款保险。然而,在房屋还未交付、并不存在抵押物的情况下,保险公司便收取了2135元的保险费。

李先生对此很不理解,并向当地消保委投诉。在消保委协调下,双方最终达成保险费从合同交房时起算的协议。

老王点评:

商品房是一种特殊商品,建设周期长,涉及政策多,有些当事人特别是购房人对相关专业知识、法规政策不甚了解,导致最终“被潜规则”。

对于期房而言,往往要数月甚至一年之后才能交付,而保险合同约的生效时间却往往是贷款之日起开始计收,使得购买期房的消费者在商品房还没有交付使用时就已经支付保险费了。保险公司承担保险责任的期限明显短于抵押贷款期限。

在贷款发放日至交房这段不存在标的物的空白期,保险公司没有承担任何实质性保险责任。因此,权利和义务不对等。

购房者尚未取得所预购住房的产权前,根本无需为尚未取得产权的房屋投保;即使银行为了规避信贷风险而要求购房者予以保险,应由房产开发商担保来承担购房者不能还款时的法律责任,不能与个人抵押贷款保险混为一谈。保险公司提前收取了保险费,显然损害了消费者的合法权益。

■王寅

