



只要学会理性维权 蚂蚁也能扳倒大象



在目前市场情况下,开发商仍处于强势地位,如果开发商不讲责任,那么购房者的利益如何得到切实保护,以下这些案例也许是值得思考的,其实只要学会理性维权,蚂蚁也能扳倒大象。



私改规划 维权之前先要明确物业所有权

典型案例:位于江宁将军路的别墅瑞景文华,本是一个纯别墅组成的项目,但却由于开发商私改规划,硬是要将该小区的商业及会所,改成一幢16层酒店式公寓。

据最早发现规划被改动的业主讲,他是3月1日看到规划信息的,信息的来源为江宁区规划局刊出的一份公告。公告中称,根据相关政策,将对原有规划进行调整,即将位于瑞景文华小区内东北角、由2002年经规划部门审批的多层商业及会所,调整为高层单身公寓和商办建筑。

而后,这位业主将该信息发在了瑞景文

华网上的论坛里,此后仅仅几个小时,近百位业主跟贴回应。这些跟帖的内容主要以谴责开发商为主,针对开发商销售时宣传的“纯别墅,只与别墅相邻的优质生活”,多位业主表示开发商不守诚信,他们坚决不同意建设如此高度的酒店式公寓。3月9日上午,数百位业主在瑞景文华小区内共商对策,完成了所有议题,并按计划前往规划局表达了意见,带房产证及合同的业主作了备案,准备参加随后的公证会。

据调查,开发商销售时曾承诺“双会所配置”,而当前被变更的规划内容中,其中一个会所变身为了酒店式公寓。业主提供的资料显示,在开发商2002年发放的宣传材料中,“有双会所配置”赫然写在其中。同时,瑞景文华2002年批复的规划建设图纸上,小区东北角区域也写着“会所”两字。而在最新规划中,

酒店式公寓已替代了会所。

一位王姓开发商负责人回答:这是公司“根据市场和发展的需要”所作出的调整。王经理称,开发商希望业主能够当面提出意见和建议,以便更好地协商和解决问题。

律师点评:江苏君韬律师事务所朱跃文律师表示,未经购房人同意,开发商对写进合同的规划是不能随意变更的,如果开发商已经违约,业主则有权要求退房并赔偿相关损失。但另一方面,朱律师强调,维权的前提是要明确物业所有权,如果该物业所有权属于全体业主,则业主有权要求开发商停止侵权行为,归还该物业并且赔偿损失;否则,业主就有权要求开发商履行建设会所的义务,如果该承诺已实际不能履行或规划已变更,则开发商应承担违约责任,充分赔偿因其违反合同对业主造成的损失。

霸王合同 面对强硬购房者不能跌软

典型案例:在买房如抢房的去年9月,李先生排了7个小时的队后终于站到了江北一家楼盘的售楼处内,匆匆看了楼层和户型后,售楼小姐把买卖合同推到了李先生面前。“这是买卖合同,土地使用年限、买卖双方应承担的责任等条款都有明确规定。公摊面积、车位配备等基本资料也都在上面打印好了,您需要在这个地方签上名字。”

开发商几乎已填好了所有的空白项。仔

细翻到合同附件,有一条约定:任何一方解除购房合同都要支付总房款10%的违约金。这意味着,如果这套房子不要了,就要交几万元给开发商。于是李先生提出,能否对解除购房合同的违约金做些更改,并对交付标准、楼间距和小区绿化等作出更细致承诺,但得到的答案是否定。售楼小姐称每位客户只有15分钟的选房时间,如果不签约,请把房子留给后面排队的人。想想排队之苦,李先生一面暗骂“霸王合同”,一面在合同上签了字。

律师点评:“按照购房者描述时间,开发商使用的应该是2007年1月1日起南京市开始启用的新版购房合同,”江苏君远律师事务所的律师姜志民先生分析,其实在新版购

房合同中,房产局监制时就对土地使用年限、延期交付、房款不按时到位双方应承担的违约责任等作出明确规定。但还有很多开发商会单方面填写很多条款,甚至在附件中作出双方责任不对等约定。购房者不能对此听之任之。

霸王合同还表现在以下几个方面:违约责任规定含糊;很多开发商在认购书中明确写明认购金在签约不成时不予退还;面积的涨水和缩水违反规定放宽对开发商的限制。根据规定,如果房屋面积绝对值误差比超过3%,购房人就有权退房,但实际情况由于一些开发商在合同中作出不利于购房人的约定,购房人很难索赔。



延期交房 业主主张权利要及时

典型案例:逸仙名居2006年开始销售,业主也都是在当年的2月至10月期间签订购房合同的,当时合同约定:房屋将于2006年12月31日交付,如果逾期不交付,开发商将按照已付房款总额的银行同期利率承担违约责任赔

偿违约金。此外,合同当中还约定在交付之后的120天内开发商协助购房人办理两证,逾期一天按照30元/天的标准进行赔偿。

事实上,所有的业主在2007年的2月初接到交房通知,开发商的交房时间比约定晚了一个多月,更严重的是,答应最迟4个月内办理两证但是至今还未协助购房人去办理。江苏天渝律师事务所律师侯仲鲁按照合同测算了一下,开发商需要赔偿业主延

期交房违约金大概在每户5000元~9000元不等,未办两证的违约金每户大概在8000元左右。距离交付已经一年多了,开发商没有任何说法,近期,业主联合起来打算起诉开发商,主张自己的权利要求赔偿。

律师点评:从本案例来看,逸仙名居业主起诉开发商的两个违约行为,都属于民事诉讼的范畴,所以他们从2007年2月初拿房,延期交房的违约金也就是从那时

产权之争 谁有所有权谁得拆迁款

典型案例:丁先生家住江宁区陈塘村,拥有在集体土地上修建的三间平房,有国家颁发的私有房屋所有权证。2002年,丁先生将这三间平房以6000元出售给外地来陈塘村的养蜂户吴某,双方签订售房协议书。2007年,丁先生因为想要收回这三间房屋,与吴某发生纠纷。于是,丁先生诉至江宁区法院,要求吴某归还房屋。法院认为,吴某不是陈塘村人,购买丁先生在陈塘村的房屋买卖合同是

无效的。但是,吴某多年来已长期占有、使用该房屋,从事养蜂业务,所以,房屋不宜归还,判决丁先生败诉。

2008年年初,开发区表示,将依法拆迁,支付相应的拆迁补偿费,但问题是:拆迁补偿费应支付给丁某,还是应支付给吴某?丁、吴二人都认为自己是合法的被拆迁人。丁某理由是,其是房屋的所有权证上登记的所有权人,要求拆迁补偿合法合理。而吴某的理由是,丁某收回房屋的要求被法院驳回,就是认同自己是房屋主人,获得拆迁补偿名正言顺。

律师点评:江苏东恒律师事务所李竹影律师认为,首先要明确谁是房屋的所有权人。

经查阅,丁、吴二人争议的私有房屋所有权证上,所有权人一栏中确实是丁某,且一直没有任何变更记录,因此丁某是房屋的合法所有权人。根据《南京市江宁区征地拆迁补偿安置办法》第三十一条规定:建设征用土地,需拆迁房屋的,拆迁人应当按本办法规定对被拆迁人实行补偿。第四十七条对被拆迁人做了明确规定,“被拆迁人是指被拆迁房屋的所有权人”。如此分析看来,丁某是被拆迁房屋的所有权人,自然也是补偿安置的合法对象。

李律师告诉记者,法院在居住权纠纷中虽然判决吴某无需归还房屋,房屋买卖合同无效,但是房屋的合法所有权人仍然是丁某,

吴某只是有权使用该房屋而已。但他表示,考虑到吴某在占有丁某房屋后,对房屋进行了一定修缮,使房屋增值,而国家对房屋拆迁补偿中也包含了对该套房屋增值部分的价值补偿。据公平合理原则,在丁某获得拆迁补偿费后,应支付给吴某相当于修缮价值的金额。



物业纠纷 “炒”物业也讲技巧

典型案例:两年前,城中某高档住宅小区建成后,一直由开发商自己的物业公司在管理。而这两年随着业主维权意识的提高,以及对服务内容要求提升,原有物业公司与业主的矛盾开始凸现。不少业主以拒交或少交物业管理费,来应对物业公司服务不到位的问题。甚至有业主打算彻底炒掉原先的物业,重新更换一家符合自己要

求的物业公司。

律师点评:江苏君远律师事务所的李淑君主任认为,业主要想顺利解聘原物业,而后重新选聘一家能达到自己要求的物业,必须注意以下几点:

一、根据法律规定,选聘和解聘物业服务企业,应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。因此,无论是解聘原物业公司还是选聘新物业公司,都必须符合上述规定。

二、在解聘原物业公司前,业主就应通过业主委员会与其他物业公司进行联系,协商签订物

业管理服务合同的意向协议,以便解聘原物业公司后,小区的物业服务工作能够有新物业公司接手。同时,业主应在合同中对新物业公司每一项所能提供的服务以及业主的特殊要求加以详细约定。

三、小区业主的资料、小区住宅及有关附属设施的结构图以及小区配电房等功能性房屋的钥匙通常都保管在物业公司手中,因此在解聘原物业公司后,业主委员会应及时督促原物业公司做好上述材料的交接工作,以免影响新物业公司的工作。

(据《现代快报》)