

## 住房面积玩文字游戏

## 购房者多花 5 万元冤枉钱



收新房,本是让人非常高兴的事情。然而,不少购房者在收房过程中却会遇到面积缩水、房屋质量等烦心事。城东的张华(化名)就致电报房产维权热线说,开发商与他玩了一个文字游戏,结果却是他为多出的公摊面积花费近 5 万多元。

## 典型案例:套内面积少了 4%

张华说,他去年在城东购买了一套商品房,商品房预售合同中约定房屋建筑面积为 102 平方米,其中套内建筑面积为 81 平方米。购房合同中约定,如果产权登记建筑面积与合同约定的建筑面积发生误差,比例绝对值低于 3% 时,按

照实际情况结算价格;如果比例绝对值超过 3%,购房者可以要求退房。交房时,张华委托了成都市某房产测绘单位进行了面积检测,检测显示:房子建筑面积与合同约定是基本一致的,但套内建筑面积却少了 4.27 平方米,比合同约定少了约 4% 左右。于是,他提出了退房要求。

开发商却认为,房屋的总面积没有误差,那就不能退房,套内建筑面积差异不是退房的理由。

## 律师观点:购房者不能退房

四川致高守民律师事务所律师林方平说,张华遭遇到的实际上是开发商和

业主玩的一个文字游戏,非专业人士难以看出其中的端倪。

林方平认为,购房合同中明确约定了产权登记面积为建筑面积,建筑面积是套内建筑面积与公摊面积之和。所购买房屋的套内面积与合同约定相差了 4%,购房者也为多增加的 4% 的公摊面积支付了购房款,但总建筑面积几乎没有误差。因此,即便是套内面积少了 4 平方米,也无法要求退房。

建议请约定套内面积以免为公摊面积多埋单

张华显得非常郁闷:约定的产权登记面积为建筑面积而非套内面积,就让他为超出的 4% 的公摊面积买了单。

就此,四川致高守民律师事务所律师赵轲认为,根据成都市的相关规定,成都目前执行的是按套内面积计价的方式进行的。但在实际生活中,开发商大多采用的是按照建筑面积进行公布销售价格,部分开发商也在销售合同中约定产权登记面积为建筑面积,为此就产生了张华遭遇的问题。

赵轲律师提醒购房者,在与开发商签订购房合同时,一定要注意计价方式的约定。如果遭遇遇到产权登记面积为建筑面积时,一定要分别约定套内面积的大小和公摊面积的大小,并同时约定套内面积和公摊面积出现误差时的处理办法,避免为多出的公摊面积买单。

(据《华西都市报》)

房产法律维权

## 律师说法

案情:2010 年 5 月 7 日,家辉公司为张、李夫妇二人提供了居间服务,带他们看了某小区一套房屋,并签订了看房协议。约定,如二人购买该房屋,必须通过我公司,不得私下交易或通过其他公司进行买卖,若违反约定,须支付房款总价 3% 的违约金。张、李看房后感到满意,在公司安排下,曾两次与房屋出售方见面洽谈,后张、李私下与房主签订了合同。公司因为所购房屋做广告宣传等花费了 1500 余元。现家辉公司要求张、李支付违约金。

## 律师说法

家辉公司依据的《看房协议》所涉及的房屋信息,系通过此前互联网公开的房源信息,对于是否进行该房屋的交易、是否选择家辉公司作为交易的中介机构,张、李夫妇二人作为消费者,依法享有自主选择服务的权利,对于此权利,中介公司无权进行干涉,中介公司拟定的《看房协议》的内容,违反了《中华人民共和国消费者权益保护法》关于“消费者依法享有自主选择服务的权利”的规定,应属无效。中介公司依据该协议要求二人支付违约金的请求,得不到支持。在二手房交易过程中,买卖双方的公民个人,房地产经纪机构在交易信息、交易资源、交易经验、交易技巧等方面具有相当大的优势;若放任房地产经纪机构滥用这一优势,势必损害广大消费者的合法权益。

案情:张某与妻子范某共同共有一套房产,于 2010 年 3 月份与李某签订房屋买卖合同,将房产卖给李某,未办理过户手续,且未经过张某妻子范某的同意。2010 年 5 月份,张某又与陈某签订房屋买卖合同,将房产卖给陈某,且办理了房屋过户手续,而且在此次房产买卖过程中,范某是同意处分房产的,且在房屋买卖合同中签字。后李某得知张某“一房二卖”,起诉至法院,要求张某继续履行协议,将房屋过户到自己的名下,问张某的诉求能否得到支持?

分析:根据《中华人民共和国合同法》第一百零一条之规定“当事人一方不履行非金钱债务或者履行非金钱债务不符合约定的,对方可以要求履行,但有下列情形之一的除外:(一)法律上或者事实上不能履行;(二)债务的标的不适于强制履行或者履行费用过高;(三)债权人在合理期限内未要求履行”。在该案件中,张某已经与陈某办理了房屋过户手续,该房产已经登记在陈某名下,物权已经发生转移。此时,李某要求张某继续履行协议内容,在法律上已经是不能履行。同时,张某处分房产,根据《婚姻法》及相关法律的规定,应经过妻子范某的同意,否则,处分行为无效。因此,李某要求张某继续履行协议是很难得到法院支持的,此种情况下,李某可以要求张某承担一定的缔约过失责任,赔偿因张某原因导致合同无效而给李某造成的损失。

案情:2011 年,黄女士看中了一套某开发公司的精装修商品房,随后签订了购房合同。开发商交房的时候,黄女士发现广告中样板间的内容和实际交付的房屋不一样,黄女士遂找到开发商理论,要求开发商按照合同交房。

## 律师说法

黄女士可以要求开发商按样板间交房,因为合同当事人应当按合同约定全面履行自己的义务。

商品房销售广告是房地产开发企业、房地产中介机构宣传商品房、吸引购房人的主要方式。由于虚假广告的误导,常出现“货不对板”现象,购房者得到的商品房与广告宣传的不一致。《商品房销售管理办法》规定:一是房地产开发企业、房地产中介机构发布商品房销售宣传广告应当执行《中华人民共和国广告法》、《房地产广告发布暂行规定》等相关规定,广告内容必须真实、合法、科学、准确;二是房地产开发企业、房地产中介机构发布的商品房销售广告和宣传资料所明示的事项,当事人应当在商品房买卖合同中约定。另外,为了解决消费者反映所购商品房与样板间不一致的情况,《办法》还规定,房地产开发企业销售商品房时设置样板房的,应当说明实际交付的商品房质量、设备及装修与样板房是否一致,未作说明的,实际交付的商品房应当与样板房一致。

(山商)

## 如何避免二手房

## 交易过程中的合同陷阱?

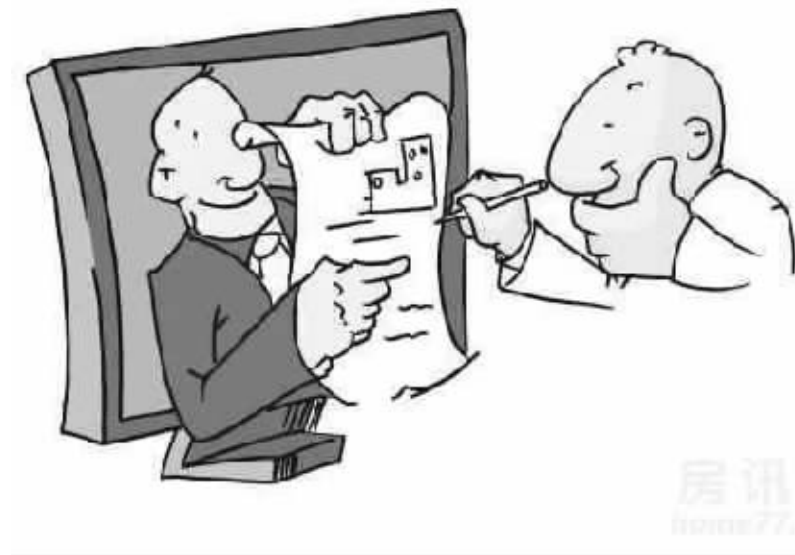
二手房交易过程中的陷阱很多,可谓防不胜防,但是也是可以防范的。针对上面提到的一些问题的陷阱,笔者简单地说明一下防范措施,但在具体的交易过程当中,陷阱是随时变化的,陷阱是数量远不止上面提到的几种,卖方或买方还应当具体问题具体对待。购房人或卖房人在买卖二手房时应注意如下几个问题:

一、费用情况。购房者在签订二手房买卖合同或与中介公司签订协议之前,一定要了解清楚中介公司收取哪些费用,这些费用是做什么用的,了解清楚办理各类房屋交易需要的全部费用以及交纳方式,相关费用该谁交,如何交,向谁交,何时交,都应该弄清楚。弄清楚之后最好在合同后附上《费用清单》。

二、是否有拖欠费用。与小区管理的物业公司办理交接手续,弄清楚原房主是否欠费、欠费多少,由谁来承担原业主所欠费用。最好在签订合同时明确约定物业费、供暖费等费用以交接时间为准,在交接之前产生的一切费用原房主或中介公司承担,交接之后的由买方承担。另外,最好在房款的支付方式上约定先支付部分房款,在双方完成物业交割没有纠纷后再支付剩余房款。

三、不能过户的房屋不要购买。有些房屋是不能过户的,这就要求购房者在签订合同之前将房屋的产权状况了解清楚,千万不要为图省事急于一手交钱一手拿钥匙。拿到房屋钥匙并不能代表取得房屋的所有权,只能证明购房人暂时占有了该房屋,只有产权过户后,房屋才能真正属于购房人。

四、售房人最好不要选择“现金收购”的卖房方式。不管是中介公司收购还是个人收购,中介公司都是利用不透明交易来赚取差价。而且现金收购的方式售房人需公证委托中介公司或中介公司的



某人全权办理售房事宜,包括签订合同、办理产权过户,如果中介公司一旦签订对售房人不利的合同,在买房人与中介公司存在纠纷的情况下,那么承担责任的主体是售房人,而不是中介公司,因此售房人可能承受比较大的损失,售房人不要以为拿到房款就没有自己的事情了,有可能一大堆麻烦事情就在后面。因此笔者建议交易时买卖双方一定要见面,谈好价格后签订正规的《房屋买卖合同》,并且到房管部门办理过户,切记不要图省事把房产证给了中介公司做了委托公证然后拿钱了事,仅仅做公证并不能算是法律意义上的房产买卖,这只是一个授权行为。

五、明确与中介公司签订的《委托销

售代理协议》或《委托购房代理协议》中中介公司的权利义务。比如规定中介公司委托出售房屋的时限,中介公司超时限出售应承担违约责任。

六、合同内容要细化。一个完整的《房屋买卖合同》中除标明房屋自然情况、价款之外的一些基本情况之外,还应标明房款支付的时间、方式,税费交纳及承担、入住时间、房屋交接、产权状况、过户程序、相关违约责任及解决争议的方式等一系列内容。但有些中介公司提供的合同只有房屋的基本情况、房款,其他的内容没有或约定不明,这样简单的合同一旦发生纠纷处理起来对买方或卖方都相当不利,有利的只是中介公司。(福房网)