

购楼置业别忘维权



【案情】

郝先生去年购买了一套商品房,购房合同中签订的房屋面积是98平方米。但在交房时他却意外发现,房屋面积缩水了近10平方米。郝先生立即找到开发商交涉,开发商表示愿意将缩水面积的

房款退还,但不同意郝先生提出的退房要求。

【律师点评】

商品房合同面积与实测面积存在误差,主要表现在期房在交付使用时,房屋的使用面积缩小,使用率降低;另

一种则是建筑面积增大,开发商要求购房人补交增大面积房款。此纠纷产生的原因,主要是由于合同约定不清。按照相关的法律法规,商品房合同面积与实测面积的误差在3%以内属于正常。如实际使用面积与合同约定面积误差超出了3%,购房者可要求开发商退房。

【案情】

屈先生一次性付款购买了一套住房。但在交房时屈先生发现,该房屋中央的一根钢筋大梁吊得非常低,距离地面只有1.3米,人在下面无法正常活动,但大梁下的面积也被计入了房屋的产权

面积。屈先生表示,部分房屋面积不能正常使用,开发商却故意隐瞒真相,欺诈购房者,于是将开发商告上了法庭。

【律师点评】

按照相关规定,房屋室内投影面

积低于2米的不算入实际面积。因此,该开发商将住房大梁下的面积计入房屋产权面积的做法是不合理的。购房者可向房屋面积测绘部门申请,对房屋的实际面积进行重新测量。然后,要求开发商将超出面积的房款予以退还。

【案情】

刘女士在2009年签订了新房购房合同,合同约定开发商于2010年7月交房。2010年5月,开发商打电话通知刘女士,该住房需作装修设计的调整,要推迟两个月交房。直至2010年11月20日,刘女士才拿到她的新房钥匙,而这已超出合同规

定的交房时间110余天。刘女士要求房产公司按照合同规定予以赔偿,但开发商以已征得业主同意为由拒绝赔偿。

【律师点评】

房产商应该承担合同约定延期交房的违约金或赔偿金。虽然刘女士同意延期

两个月,但并没有同意免除房产商违约应该承担的责任。关于延期交房的赔偿问题,买卖合同双方有约定的按约定赔偿,没有约定的,最高人民法院的司法解释也规定的很明确:逾期交付使用房屋的,按照逾期交付使用房屋期间有关主管部门公布或者有资格的房地产评估机构评定的同地段同类房屋租金标准确定。

【案情】

江某72岁,其妻李某70岁,二人育有两男,儿子江某军、江某勇。在2006年,两位老人立下遗嘱,遗嘱中就江某与妻子李某共同所有的一套房产如何处理进行了安排,写明“江某军对两间房产享有决策权,江某勇对两间房产只能使用和居住,不得出卖和出租”。该遗嘱内容由江某与李某各亲笔书写一份,落款处均亲自签名按印,且写明了立遗嘱的时间。2012年上半年,江某与李某相继去世,江某军和

江某勇在整理父母遗物时发现了这两份遗嘱。但在继承过程中,两人就遗嘱是否有效的问题产生争议,江某军认为遗嘱有效,应遵照遗嘱执行;江某勇则认为遗嘱无效,应依照法定继承的规定执行。

【律师说法】

江某与李某的遗嘱应属自书遗嘱,形式上是合法有效的。但是,遗嘱对财产处理含糊不清,没有明确相关继承人的权利。遗嘱中,“江某军对两间房产享有决策

权,江某勇对两间房产只能使用和居住,不得出卖和出租”,对于两间房产由谁来继承所有权没有明确指出,被继承人这种处理遗产的做法是不符合我国法律的。本案被继承人所立的遗嘱对财产处分部分内容含糊不清,不符合法律规定。所以立遗嘱人对该财产的处理是无效的,被继承人没有明确清晰的遗产处置主张,这种处分财产的行为实际上等于没有处分。根据继承法27条规定“遗嘱无效部分所涉及的遗产以及遗嘱未处分的遗产”,应当按照法定规定办理。

【案情】

李某想贷款在济南市购买商品住房,但李某及其对象的户口均不在济南市,不符合按揭贷款的条件。某楼盘的销售人员王某提出以其丈夫吴某的名义顶名代表李某与房地产公司补签了一份房屋销售协议,并以吴某的名义办理按揭贷款。原告李某交纳定金及首付款后,即以吴某的名义按期向银行交还房贷,并提前将贷款还清。因为合同是吴某签订,所

以房屋登记在吴某名下,后李某要求办理房屋过户,遭到吴某的拒绝,李某诉至法院,请求确认房屋所有权。

【律师说法】

李某支付购房首付及定金款收据、交纳房贷记录,足以证明该争议房屋确为李某所出资购买。虽然房产证上的登记房主为吴某,但双方之间是顶名的购房行为,所有权的记载并不能体现真正的所有权

人。因此,房产证上的所有人并不是房屋的真实所有人,李某才是争议房屋的所有人。律师提醒广大购房者,不动产权属变动以登记为生效要件,即房屋权属经登记发生公示效力,无论任何原因导致的房屋权属登记簿所记载的房屋所有人与实际购房人不一致,均有可能导致房屋权属争议。在购房时,要慎重对待买卖合同,认识到房屋权属登记的重要性。同时,应当恪守公平诚信原则,不要因为利益规避行业或法律规定,为购房行为埋下纠纷的隐患。

【案情】

农历正月初十(2月19日)早上7点刚过,张先生像往常一样起床后习惯性地到阳台上做几个伸展运动,但眼前的景象让他惊呆了,紧邻阳台的厨房地面上凌乱地堆放着他的公文包、钱包、电脑包,里面的物品已经被洗劫一空,通往阳台的门半开着,张先生立刻意识到自己家被盗了,他赶紧拨打了110报警。

后来,张先生得知,其所在的小区在当晚共有7户被盗。正当被盗业主寄希望于小区门口的摄像头监控时,他们却被告知小区内的监控没有打开,无法查看监控录像。被盗业主认为小区监控未打开,小偷深夜在小区内作案数起,物管应承担相应责任,物管方面称小偷防不胜防,业主缴纳的物管费有限,不应要求物管承担责任。

相关规定:

若物管有过错则需承担责任

小区深夜被盗,物管是否应该承担责任呢?律师事务赵轶轲律师认为,应区分物管是否存在过错,或者是否尽到义务,同时业主被盗的事件是否与物管的过错,以及未尽到义务产生关联关系。

《物业管理条例》第36条规定,物业服务企业应当按照物业服务合同的约定,提供相应的服务。物业服务企业未能履行物业服务合同的约定,导致业主人身、财产安全受到损害的,应当依法承担相应的法律责任。第47条规定,物业服务企业应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作。

另外,《最高人民法院关于审理物业服务合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条规定,物业服务企业不履行或者不完全履行物业服务合同约定的或者法律、法规规定以及相关行业规范确定的维修、养护、管理和维护义务,业主请求物业服务企业承担继续履行、采取补救措施或赔偿损失等违约责任的,人民法院应予支持。

【律师说法】

监控失效属于过错

物管应担责

赵轶轲律师认为,根据以上相关法律法规,张先生家中的财产被盗,物业服务企业是否承担赔偿的关键在于,物业服务企业是否履行了其法定义务和合同义务。这既要看物管服务合同上如何约定,例如定期巡逻、实时监控、门禁制度等,物管公司也需提供证据证明履行了物业服务合同约定的义务,否则应根据其过错承担相应的责任。

张先生家中被盗,小区内安置的摄像头监控未开启,给公安机关侦破案件带来很大的障碍,并且小区内一夜之间7户被盗,其中包括家住五楼的业主,小偷的盗窃持续时间应该很长,物管对此存在一定的过错,应按其过错的大小承担相应的责任。

赵轶轲律师还介绍,司法实践表明,业主家中失窃后,起诉物管公司要求承担相应的责任,目前主要存在两大障碍,一是难以证明自己的失窃损失金额,二是难以证明物管存在过错,而且哪些情况下可以认定为物管存在过错,各地判断标准也不一致。

(据《德州晚报》、《山东商报》、《华西都市报》)