

商品房十大霸王条款曝光

提醒购房者警惕买房陷阱

案例1

进行促销时做不实宣传

刘先生去年在南开区买了一套两室一厅的新房,本该今年过完年就交房,却迟迟没等到开发商的电话。“我是为了结婚用,很着急。当初广告上宣传的是2月份交房,这不是违约吗?”开发商解释说以合同及附件的约定为准,刘先生才发现附件补充条款称:“凡在签约之前买卖双方任何一方通过口头、书面及其他形式(包括口头讲解、广告、沙盘等)所表达和提供的信息都不再作为确定双方义务的依据。”

点评工商部门表示,此条款违反了《合同法》及《关于审理商品房买卖合同案件适用法律若干问题的解释》。商品房的销售广告和宣传资料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。目前一些商品房经销企业在营销活动中做不实宣传,并利用法律术语玩文字游戏,混淆要约和要约邀请的法律概念,为自己推脱责任。

案例2

扩大买房人的赔偿责任

孙小姐是山东人,两年前来天津工作,年前购置了一套商品房。过完年公司将她调到其他城市的分公司,任职期5年。孙小姐想把房子退了,如果以后还回天津再考虑买房。但她意外的是,开发商要求不退定金并追加房款的10%作为违约金。

点评当事人可以约定一方违约时根据违约情况向对方支付一定数额的违约金,也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。但是《合同法》中规定,当一方当事人违约时,另一方当事人只能在定金、违约金、赔偿金三种赔偿方式中取其一。

案例3

利用格式条款强制转嫁

签约时说是4月份交房,没想到提前竣工,开发商要求5日内办理入住手续,这给在国外出差的王先生来了个措手不及。开发商在补充条款中称,5日后,无论王先生是否办理了入住手续,所有相关费用都由他来承担。

点评补充条款违反了《合同法》,将自己的义务转嫁给消费者。《合同法》中规定,当事人可以拒绝对方提前履行合同,但提前履行不损害债权人利益的除外。开发商提前履行合同给当事人增加的费用,应由开发商负担。

案例6

业主共有部分无效赠与

张先生购买了某商品房的3层住宅,在合同中发现了一条很蹊跷的约定:将一层小院的的使用权归一层业主所有。张先生很是纳闷,小院明明是共有部分,怎么就规定我同意转让了呢?

点评《物权法》中规定,业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。将全部业主共有权益无效赠与他人,以此作为商品房销售中的促销手段,侵害了其他业主的合法权益。

案例9

利用格式条款免除责任

打算买房的小李在多处楼盘的广告中都发现有“本广告所有细节以政府最终批准文件为准,不构成要约及要约邀请,最终解释权归开发商所有”,“这句话是否存有‘猫儿腻’呢?”小李怀疑。

点评商品房买卖过程中出卖人和买受人是平等的民事主体关系。买受人有知情权,出卖人对合同的内容进行说明是法定的义务。一旦发生消费争议,出卖人的解释只能是合同一方当事人的主张,也就是说最终解释权并非归开发商所有。

各楼盘争相推

出各种促销手段吸引买

房者注意。工商部门向消费者公布了商品房销售中的十大霸王条款,提醒消费者小心陷阱。



案例4

双方违约金比例不公平

在有的商品房买卖合同中,开发商提到,如果逾期交付商品房,按每日商品房价款的万分之零点一向消费者支付违约金,而如果消费者逾期付款,则按每日商品房价款的万分之十向开发商支付违约金。

点评此条款违反了《合同法》中当事人应遵循公平原则确定各方的权利和义务的规定。对双方承担的违约责任作出不平等的规定,加重了消费者的责任。

案例7

不经协商擅自变更设计

有些开发商在施工中未与消费者协商,擅自更改了房屋外檐设计或房型,消费者感到不满却无法要求赔偿,因为在合同中开发商的一条补充约定称,如本合同附件中的规定内容与实物不完全相符,不视为出卖人违约,买受人不得提出索赔。

点评《合同法》中规定,当事人协商一致才可变更合同。上述开发商的补充约定剥夺了买受人解除合同的权利,免除了出卖人应承担的责任。

案例10

擅自设定送达签收标准

在一个《商品房买卖合同》中看到,补充条款称在商品房达到交付使用条件后,出卖人可通过邮寄或在天津本地媒体上发布入住公告等方式向买受人发出《商品房交接通知书》;出卖人发出通知,即视为出卖人已履行向买受人告知交房的义务,买受人应在通知书载明的交房时间内办理房屋交付手续。如在出卖人发出通知书后的15日内仍未接收商品房,则通知书约定的交接期限的最后一日视为出卖人已将合同项下的商品房交付给买受人之日,自视为交付之日起,该商品房的风险责任转由买受人承担。

点评参照我国《民事诉讼法》,从公平合理的角度来说,送达以当事人签收为准;只有在通过直接送达、邮寄送达等方式均无法送达的情况下,才采取公告送达的方式。该项规定出卖人可随意选择公告送达,这不利于事实上达到送达当事人的效果。另外,该项规定自出卖人发出通知书之日起即视为送达不符合以当事人签收为送达标准的公平观念。(据《城市快报》)

案例5

任意扩大不可抗力范围

有的开发商在《商品房买卖合同》中补充,发生人力不可抗拒的自然灾害、甲级和乙级传染病、战争、动乱等不可抗力情形导致商品房逾期交付的,可据实延期,不适用买卖合同中有关开发商逾期交房的违约责任条款。

点评《合同法》中规定,因不可抗力不能履行合同的,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,但法律另有规定的除外。该条款对“不可抗力”做任意扩大解释,扩大了经营者的免责范围。

案例8

剥夺买房人的主要权利

在一个《商品房买卖合同》中发现,将物业管理费和贷款的费用列入其中,如果买方违反约定,则出卖人有权解除双方签订的合同,且买方支付的定金也不予退还。

点评此条约约定的交付房屋问题与物业管理没有利害关系,开发商既无权不交付房屋,也无权约定其他权利义务。