

买房子要注意哪些法律常识?

常识一

《商品房购销合同》签订后

楼市下挫时能否退房?

【案例】李女士从2002年开始炒房。2009年10月,李女士再次出手,与某开发商签订《商品房购销合同》,购买其开发的商铺一套,在签订《商品房购销合同》时,开发商不仅拿出了《商品房购销合同》,还在后面补充了众多的条款,专门做了一份《补充协议》。李女士没有细看就按照开发商的要求在《商品房购销合同》以及《补充协议》上都签了字。近期楼市发生变化,李女士反悔要求退房,并自愿承担合同约定的相当于总房价款10%的违约金。

【律师】对于炒房者而言,房价上涨炒房赚了钱就偷着乐,房价下挫炒房亏了本就想着如何止损,在市场经济当中,对于这种心态和做法无可厚非。

《补充协议》是开发商与购房人就在《商品房购销合同》中未尽事宜进行补充而制定的条款,通常由开发商拟定后与购房人签订,除非有极特殊的情况,开发商不可能在其中约定楼市下挫后购房人有权退房。因此,李女士反悔要求退房不会得到支持。

住房和城乡建设部《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》要求严格预售商品住房退房管理。《通知》规定:“商品住房严格实行购房实名制,认购后不得擅自更改购房者姓名。各地要规范商品住房预订行为,对可售房源预订次数作出限制规定。购房人预订商品住房后,未在规定时间内签订预售合同的,预订应予以解除,解除的房源应当公开销售。已签订商品住房买卖合同并网上备案、经双方协商一致需解除合同的,双方应递交申请并说明理由,所退房源应当公开销售。”因此,即使开发商同意退房并收取违约金,在实际操作中仍然存在难度。

常识二

什么样的商品房

可以预售?

【案例】钱先生在上次房交会期间看中了一套建筑面积为130平方米的住宅。售楼小姐告知他这一期住宅正在施工阶段,属于期房。钱先生想了解期房进行销售需要满足什么条件。

【律师】对期房销售又称之为“商品房预售”。我国对商品房预售实行许可证制度。开发商进行商品房预售,应当向房地产管理部门申请预售许可,取得《商品房预售许可证》,这是商品房预售的法定凭证,未取得《商品房预售许可证》的不得进行任何形式的预售活动。开发商在预售时,应当按规定取得《商品房预售许可证》,并在售楼部公示国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售许可证(一般称其为“五证”)等资料,增强透明度,树立自己的企业形象。简言之,“五证齐全”的商品房方可预售。

住房和城乡建设部《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》中规定:“未取得预售许可的商品住房项目,房地产开发企业不得进行预售,不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用,不得参加任何展销活动。取得预售许可的商品住房项目,房地产开发企业要在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格,并严格按照申报价格,明码标价对外销售。”上述规定需要引起各方关注和重视。

国家频出新政,对楼市产生了重大影响。在此背景下,商品房买卖当中法律问题有何新的变化和新的特点?买卖双方应当关注和重视哪些问题?本刊联合建纬(昆明)律师事务所,根据读者咨询情况,对当前形势下商品房买卖的法律热点问题进行了汇总,正准备逛房交会的购房者,在下决心购买房子前,可以做做参考。



常识三

各种名目的炒房和投机性购房受到严格限制

【案例】2009年1月,黄先生购买了一套房屋,并签订了预售合同。根据预售合同的约定,该房屋总价款人民币180万元,首期付款60万元,余款黄先生以银行贷款方式支付;双方还在预售合同的补充条款中约定:“若因购房人原因(包括银行贷款政策变化),银行未全部或部分批准购房人贷款申请的,购房人应补足全部房款。”2009年3月,因黄先生有其他多笔贷款未清偿,故银

行未批准黄先生上述贷款。因黄先生未在合同约定的期限内补足全部房款,故地产公司将黄先生诉至法院,要求终止预售合同。

【律师】上述案例中,预售合同中有关购房人无法贷款时应补足房款的补充约定合法有效,黄先生应按照约定补足全部房款;若黄先生未补足房款的,地产公司有权要求解除与黄先生的预售合同,并要求黄先生承担相应的违约责任。

常识四

开发商违反销售广告的承诺

是否要承担违约责任?

【案例】某开发商在售楼广告中说明,其开发的小区旁,政府部门规划有公园及超市,购房者购物及休闲极为方便(该说明未写入《商品房购销合同》)。后来政府部门的规划发生了变化,公园及超市变成了体育场。购房者以房屋交付后小区旁实际不存在公园及超市为由,要求开发商承担违约责任。那么,该购房者的要求是否能得到支持?

【律师】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3条的规定,开发商对广告中的说明和允诺承担违约责任的情况,仅限于针对商品房开发规划范围以内的房屋及相关设施所作的说明或允诺。对于商品房开发规划范围以外的相关设施所作的说明或允诺,即使具体确定,甚至对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的构成有重大影响的,也不能视为合同的内容来要求承担违约责任。

具体到本案中,开发商在售楼广告中对公园、超市所作的说明,不应视为要约,也就不应视为合同内容,自然也就不能要求开发商对其承担违约责任。

常识五

开发商因故

严重延期交房怎么办?

【案例】2008年6月18日,王先生与某房地产公司签订了《商品房购销合同》,约定王先生购买该房地产公司销售的南市区某小区两套房屋,王先生按约定交纳了定金及首付款20万元。依据合同约定,开发商应于2009年12月31日前向姚先生交付房屋,但开发商因故一直未交付房屋。2010年4月,王先生要求该房地产公司解除合同,同时要求该房地产公司按合同约定支付逾期交房的违约金至交房之日止。该房地产开发公司承认王先生所述事实,同意解除合同,但不同意按照合同约定的计算方法承担违约金,只同意退还王先生所交购房款并支付已交房款的利息。据了解,两者相差约50多万元。

【律师】《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》第十六条规定:“当事人以约定的违约金过高为由请求减少的,应当以违约金超过造成的损失30%为标准适当减少;当事人以约定的违约金低于造成的损失为由请求增加的,应当以违约造成的损失确定违约金数额。”

我国立法上承认违约金具有补偿性和惩罚性,同时认为违约金的基本性质是补偿性。从原则上讲,就是变动违约金,使其与守约方所受到的损失大体相当。如果当事人约定的违约金过高时就降低违约金数额,使其首先达到补偿守约方的损失的目的,弱化惩罚性,降低违约方的成本;如果当事人约定的违约金过低时,就提高违约金数额,使其达到补偿守约方损失的目的,达到平衡合同双方当事人的利益,从而最大限度地实现合同的公平与正义。

在本案例中,王先生所主张的违约金达50余万元,该金额能否得到支持,主要取决于王先生所遭受的损失。若50万元并未超过王先生所遭受损失的30%,则应当认定为过分高于损失而予以适当调整;而当王先生的损失难以或者无法确定时,根据有关法律、行政法规规定,也可以参照违约方(该房地产公司)因违约行为所获利润情况予以确定。

(据宝房产网)