聚焦3·15:

购房置业中的揪心事(上)

开发商延迟办理产权证,“准业主”怎么办?新交付的房屋出现了质量问题,能不能退房?婚前购房婚后还贷,离婚时房子归谁?……“3·15”如期而至,那些市民生活的揪心事真不少。

而房子恐怕是产业纠纷的“重灾区”之一,从房产证到房屋质量,从房屋使用到分隔,都藏着不可预知的麻烦。

记者 沈娟娟/文

开发商迟延办理产权证,“准业主”怎么办?

事件:2009年9月,合肥高新区某产业园开发商与杨某签订商品房买卖合同,约定杨某购买其开发的位于高新区某工业房产,合同总价110万元,于2009年10月10日办理房产交接手续,约定交房后90日内办理产权登记手续。但开发商至今无法为杨某办理产权登记手续,杨某甚为苦恼,眼看开发商办理产权证遥遥无期,“准业主”该怎么办?

律师意见:经了解发现,在签订合同之前该房产因属于工业用房已经被禁止分割出售,这就意味着在签订合同前开发商就已明知该产权证是无法办理的,但仍然采取欺诈的手段诱使买方签订合同,房子是卖了,但已无法为杨某办理产权登记手续。

根据我国相关法律规定,在约定或法律规定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过一年,由于出卖人的原因,导致买受人无法办理房屋所有权登记,买受人请求解除合同和赔偿损失的,应予支持。

这里的“赔偿损失”包括房产的市价损失,也就是合同价与现在市价的差额,均为“准业主”的损失。

开发商采取欺诈的手段将无法办理产权证的房产出售给杨某,致使杨某无法获得产权登记,因此杨某可以要求解除合同并有权要求卖方承担相应的赔偿责任。

购房者在签订合同前要擦亮眼睛,谨防上当受骗,如发现合同签订或履行过程中存在问题,应当在法定时效内及时拿起法律武器维护自己的合法权利。

交房的同时,一定要交物业服务费吗?

事件:小赵是合肥蜀山区某小区的业主,2011年1月7日开发商通知他去交接房屋,具体由某物业服务公司代为办理具体交房手续。该物业服务公司要求小赵先交6个月的物业服务费,否则就不给钥匙,不办理交房手续。小赵的购房款在签订买卖合同时就已经全额支付,现在房子还没拿到就让他交物业服务费,他没有同意,至今房屋还没交付使用。交房时必须交物业服务费吗?这种情况开发商是否应承担迟延交房违约责任?

律师意见:开发商在进行房屋交接时,一般都是委托物业服务企业代为办理。此时物业服务企业往往要求业主先交一定的物业服务费,否则不给业主办理房屋交接手续。这不仅是混淆了房屋买卖和物业服务两个不同性质的法律关系,也严重侵害了业主的合法权益。业主应从接收房屋后才有交物业服务费的义务。

依据《物业管理条例》、《合同法》相关规定,结合咨询的问题,答复如下:一、某物业服务公司(开发商之委托人)以不交物业服务费,就不给业主办理交房手续,没有法律依据,业主可以拒绝交纳。二、开发商应按照房屋买卖合同约定的交房时间,将房屋交付给业主,否则构成违约,应承担违约责任。三、小赵可以就此事与开发商协商,若无法协商一致的,可以直接向人民法院起诉,请求开发商限期交付房屋,并承担迟延交付的违约责任。

婚前购房婚后还贷,离婚时应该怎么分割?

事件:杜某与妻子吴某结婚已经四年,杜某婚前借款10万元,然后按揭10万元购买房产一套,婚后四年时间内二人用工资共同将按揭全部还清。2011年2月二人感情却出现了裂痕,于是提出解除婚姻关系,但却对财产分割有不同意见。杜某认为房屋是自己婚前借款所买,房产证上是自己的名字,产权应该属于自己;吴某认为房屋尽管是婚前所买,但按揭是二人偿还,房屋产权应该属于二人共同所有。由于房屋升值,其现价值已达到30万元。对这种一方婚前购房,婚后夫妻共同还贷情况,房屋产权和增值部分法律是如何规定的?离婚时应该怎么分割?

律师意见:在法律层面上,一般情况下房屋产权证上的权利人就是房屋的所有人。(1)本案中尽管房屋产权归杜某个人,但购房的贷款部分却是婚后由夫妻二人共同偿还,贷款已偿还的部分属于夫妻共同财产。(2)由于房屋出现了升值,其增值部分应当属于二人共同所有。

对共同财产和共同财产增值部分,根据最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(二)》有三种处理结果:1、双方均主张房屋所有权并且同意竞价的,由价高者取得;2、单方主张房屋所有权的,评估作价后取得房屋所有权的一方应当给予另一方相应的补偿;3、申请拍卖后就所得价款进行分割。

故本案中杜某在婚前所购房产应属于杜某所有,但婚后还贷部分、增值部分的价值一般应当均分。

3.15国际消费者权益日

置业



新民生时代

新交付房屋出现质量问题怎么办?

事件:李先生在合肥某小区按揭购买了一套100平方米的房产,签订房屋买卖合同后,李先生按照约定支付了房款,开发商于2010年10月1日将该房屋交付李先生使用。李先生遂对新房进行装修。2011年1月李先生的房屋装修完毕,但兴致勃勃的李先生却发现自己的房屋不同程度地出现水管爆裂、漏水现象,短短一周已致房屋内大面积进水,这不仅给李先生造成了财产损失,也带来了巨大的精神痛苦。这让李先生对开发商交付的房屋质量产生了质疑,并萌发了退房的想法。

律师意见:房屋质量问题包括两个方面,一是主体结构问题;二是非主体结构问题。

房屋的室内上下水、电、煤气、暖通、通讯、闭路、宽带等各种管道、线路安装工程、楼地面工程、墙体抹灰喷涂贴砖、门窗安装、防水工程、屋面瓦铺设、立面及屋面造型安装等均是“非主体结构”。

根据我国《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》第十二条:因房屋主体结构质量不合格不能交付使用,或者房屋交付使用后,房屋主体结构质量经核验确属不合格,买受人请求解除合同和赔偿损失的,应予支持。第十三条:因房屋质量问题严重影响正常居住使用,买受人请求解除合同和赔偿损失的,应予支持。交付使用的房屋存在质量问题,在保修期内,出卖人应当承担修复责任;出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的,买受人可以自行或者委托他人修复,修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。

该房屋水管破裂导致漏水,证明李先生的房屋存在着非主体结构质量问题,李先生无法直接要求解除合同。但如果开发商拒绝修复,李先生可以自行修复,并有权通过向管辖法院以民事诉讼的方式要求开发商承担修复费用以及其他损失的民事赔偿责任。

本版律师意见由安徽徽商律师事务所郭万隆律师提供