

生活日报

创刊于1997.1.1

主办



大众报业集团

24小时新闻热线 85193939

联系我们 编辑部 85193282

传真 86996058

广告中心 85196191

发行中心 85196361 85196329

投诉电话 职业道德 85193282

发行投递 85196527

邮政投递 11185

互动我们 读者俱乐部 85193404



相亲大会 85196653



扫描二维码 加生活日报好友



生活日报官方APP



生活日报官方微信



生活日报官方微博

购房合同藏秘密 业主告赢开发商

延期交房还想逃避违约金,法院判决让开发商没得逞



□记者 张敏

生活日报5月17日讯 近日本报报道知山雅筑业主想入住新房,却被开发商要求放弃违约金,业主不满因此起诉开发商(详见4月18日05版《入住就得放弃违约金 业主起诉

业主反映 稀里糊涂在收房合同上签了字

据其中一名起诉业主李女士介绍,2013年,她和家人看中了知山雅筑一套110平米的房子,那时该小区均价8700元/平米,在当时不算便宜。为了凑够首付,李女士先是卖掉了在天桥区的一套房子,然后在规定时间内交上了首付款。“紧接着办了贷款就等着到期收房了。”李女士说,按照当时签的购房合同,房子将在2015年12月30日交房。

由于离交房还有两年,李女士一家就先在外面租房。等到2015年快年底交房时,李女士就先预订了2016年3月份的装修和家具,“装修一般都选在春季,如果不提前预约到时根本挤不上。”李女士称,当时她向装修公司

问题凸显 四业主起诉开发商

记者了解到,类似李女士这种情况并非个例。

在其中一名业主提供的《知山雅筑房屋移交及钥匙签收单》上,记者看到其中有一条:“自即日起,该房屋所有权由济南汇中本置业有限公司转移至本人名下。本人因延迟交房事宜不再追究济南汇中本置业有限公司的违约责任。”

据该业主介绍,当时签署的资料非常多,有30多页,而且也没人提醒业主们需要放弃违约金。“只有最后声明放弃赔偿责任的签收单放在了

法院判决 开发商支付收房前的违约金

“当时的购房合同中,买卖双方的权利义务是不对等的。”李女士的代理律师、山东顺周律师事务所律师李开锋介绍。

按当时买卖双方购房合同要求,如果购房者逾期60日没有交房款,但又想买房,这种情况下,需要按日向开发商支付万分之一的房款,“100万的话一天就是100元”。

而如果开发商逾期交房超过60日,购房者仍想收房,只要开发商一次性将买家已付房款的万分之一当违约金就可以。以买家已付房款100万为例,不论违约多久,开发商一次性支付100元就够了。但很多业主当时的已付房款多在100万以下,因此开发商违约交房的话只需支付几十元的违约金。

对此,济南市市中区人民法院认

最新进展 官司赢了一半 业主还将上诉

5月17日,记者联系上开发商法人代表苗先生,苗先生称这个问题自己无法回答,建议咨询律师。记者随后想通过苗先生联系其代理律师,但也被婉拒,“实在帮不了你”。

与开发商方面消极回应不同,业主方面却纷纷表示对判决结果不满意,后续有条件会集体上诉。

“首先当时签署《知山雅筑房屋移交及钥匙签收单》时就不合法。”律师李开锋认为,按照我国法律规定,没有综合验收的房子不能交付使用,因此

诉开发商),引发广泛关注。

目前,事件有了进展,济南市市中区人民法院一审认定,开发商济南汇中本置业有限公司向原告业主支付自2016年1月1日起至原告业主收取涉案房屋之日止的违约金,支付四位业主各3万元,并承担案件受理费。对此,不少业主表示仍不满意,因为后续违约金仍未涉及,担心综合验收会被拖延,因此表示将继续上诉。

定制家具的厂家都交了部分定金并约定了违约金,可谁也没想到后来自己所买的知山雅筑居然延期交房了。

“到了约定的交房时间一直没动静。”李女士称,业主们纷纷向置业顾问和开发商咨询,对方建议李女士等待,在此期间,业主们打听到是因为知山雅筑一直无法通过最后的综合验收,才导致无法交房。

直到2016年3月,李女士等业主才接到交房通知,在较短的时间内按照置业顾问的要求签署了一系列合同,后来才知道,合同里面有张签收单,里面要求入住的业主主动放弃违约责任的要求。但当时李女士急着收房,没有细看合同,就稀里糊涂在上面签了字。

最后。”这名业主称,这导致不少业主糊里糊涂地签了字。

自从签了字,业主们发现小区内的生活配套建设得越来越慢了,在入住很长一段时间内,小区内的道路还是土路,并且直到现在小区的水电还属于临时水电。

“这样怎么能够通过综合验收呢?”一名业主称,因此李女士等4名业主联合起来,一起将开发商济南汇中本置业有限公司告上法院,希望能赔偿延期交房的违约金并督促开发商迅速通过最后的综合验收。

为,上述两种情况下支付违约金的约定不一致,且标准悬殊,明显不符合当前济南市房屋交易市场实际,也有违日常生活常识和一般逻辑,因此做出对被告开发商不利的解释。济南市中级人民法院认定违约金的计算方式为按日支付已交付房价的万分之一,而被告开发商的主张没有法律依据因此法院不予采信。

最后,济南市市中区人民法院给出的判决结果显示,被告济南汇中本置业有限公司应向原告业主支付自2016年1月1日起至原告业主收取涉案房屋之日止,以房屋总房款为基数,按每日万分之一计算的迟延履行违约金,4人每人3万元左右。另外,被告济南汇中本置业有限公司还应承担案件受理费190元。

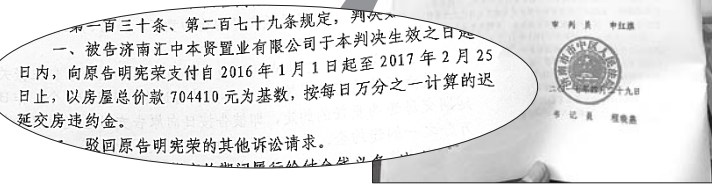
在这个违法基础上交房并签订的《知山雅筑房屋移交及钥匙签收单》,本身就是违法的,并不具备法律效力。

另外,按照本次初审结果,自签署《知山雅筑房屋移交及钥匙签收单》后,开发商无论延期交房多久都不用再缴纳违约金了,业主们担心,对开发商更加没了约束。

“本身小区内各种生活配套设施就非常慢。”一名业主称,再加上少了违约金的约束,他担心后期综合验收会出现继续拖延的情况。



▲到今年4月份,知山雅筑小区内的配套仍有待完善。
▶被告济南汇中本置业有限公司被判向原告业主支付违约金。 记者 张敏 摄



相关新闻

开发商交房经常设不对等条款

□记者 张敏

2012年,济南张先生在恒生伴山小区购买了一处房产,但后来产生问题,房产证的办理拖了3年,由此使开发商产生了违约金。就在近日,在业主办证期间,开发商更换了房产移交协议书,但不少业主发现,新的移交协议书中却多出一行字:“双方同意过户,互不追究其他经济责任”。对此,有业主质疑开发商涉嫌逃避房产证逾期产生的违约金。

而在今年5月7日,济南和平大院住房因道路施工将延期交房,导

致两栋楼250余名业主不满。对此,和平大院营销中心工作人员表示,业主在购房时所签订的合同中明确提出,因不可抗力因素导致延期交房的,开发商不承担任何赔偿责任。

山东顺周律师事务所律师李开锋认为,不少开发商确实会和业主签订不对等条款,甚至是“霸王条款”。“主要是在卖家交房日期和买家付款日期上做文章。”李开锋称,在开发商的购房合同中,经常存在一些附加条款,如规定了某种情形下不属于延期交房。

特别提醒

业主签购房合同千万别盲目

□记者 张敏

为何购房者在签订购房合同时容易遇到“霸王条款”呢?一名房地产业内人士解释,这主要是开发商和购房者之间的信息、知识不对等造成的。

从开发商方面来说,售楼队伍一直进行相关培训,或对一些楼房专门问题进行讨论、交流。

而购房者队伍比较散,彼此之间购房信息参差不齐,而且普遍不

熟悉购房的相关法律,甚至出现本身权益受到侵害时,害怕“枪打出头鸟”的业主也大有人在,从而导致了相对开发商来讲,业主虽然人数众多,却反而是弱势群体。

因此,在面对开发商提供的合同文本时,业主购房签合同千万不能掉以轻心,而是最起码搞明白合同中的专业术语和条款内容,有必要时可以请律师或专业人士帮忙。切不可因为开发商的催促,就盲目签了合同。