

业主买了南向房却收到北向房 开发商:可申请退房 但需业主承担费用

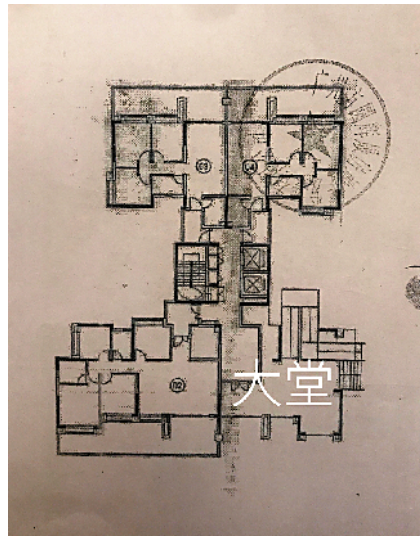
买房时买的是南向103房,在装修打算入住时却变成了北向103房,这是广州市民郑女士多日来的烦恼,在多次跟开发商进行协商沟通后,仍未得到有效解决。

为何购房和交付的房屋不一致?就此,记者采访了相关当事人,原来是一楼的房号被更改,由于一楼有大堂,没有01房,仅有02/03/04房,如今改成了01/02/03房,这样郑女士的房子则从南向改成了北向。

■采写:新快报记者 何生廷



■叠翠峰小区 受访者供图



■购房合同附件显示,房屋平面图为02、03、04房,并没有01房,如今依次改成01、02、03房。

装修时发现不是同一房子

2017年10月31日,郑女士与广州方圆辉晟房地产发展有限公司签订商品房买卖合同,购买该公司开发的南沙区叠翠峰花园13栋103房,建筑面积85.02平方米。商品房买卖合同中的附件一的《房地产平面层图》,明确标示了所购房屋的位置和结构,为南向的103房。

2018年10月30日,双方对103毛坯房进行了验收,郑女士将房子交给房地产公司进行精装修,并约定于2019年8月30日前交付装修好的103房。“一楼有大堂,所以没有101房,只有102/103/104三个房型。”郑女士说,她已经一次付清了包括装修款在内的所有款项,收楼时看的也是这个南向的房子。

2019年5月,房地产公司聘请的广州宁骏物业管理有限公司邀请郑女士参观样板房展示并给予了装修费用优惠,希望用郑女士的房子作为样板房,对此,郑女士表示同意,双方签订了装修协议,定制了家具、电器并支付了部分款项。

可在后来的商量设计时,郑女士才发现了不同之处,现场标示的103门牌号和她本人购买的103房不相符,不是同一处房子,“现场门牌号标示为103的房产,实际是《房地产平面层图》标示的104房。本人购买的103房,现场门牌号却标示为102。”

也就是说,购房时标示的是102/103/104房,如今变成101/102/103房,没了104房。发现了这一问题之后,郑女士立即向物业公司、房地产公司反映情况。

郑女士对记者说,后来方圆辉晟指派了梁建民经理陪同她查看了13栋一楼的房子,她现场要求按照合同约定交付房产,“本来二楼的201/202/203/204,正好跟一楼的是对应的,只是一楼大堂取代了01房,可现在改了之后,就完全不对应了。”

多次发函要求解决 但未得到回复

“原103卧房大部分都朝南,104卧房大部分是朝北,选择购买103房,就是因为房间大多数朝南,光线更好,所以才愿意付出更高的价钱。”郑女士提到,即使现场门牌要进行调整,那也不应对实际交付所出售房产构成影响,因为《商品房买卖合同》上房屋平面层图中标示的房屋位置是非常清楚的,这是唯一标准。

去年8月3日,郑女士向广州市宁骏物业

管理有限公司发函,要求迅速更正错误门牌号,交付正确的所购房产,“就像人的名字可以变,但人不能变一样,房屋平面图中标示的房屋位置非常清楚,不能因为后期门牌号的变更,就把房子也调换了。”在之后的沟通过程中,郑女士多次发函要求交付正确的房产。

开发商将门牌号进行调整,这很有可能会导致混乱和争议,不知道调整的原因和根据是什么?在第二次发函时,她提到,希望开发商将门牌号调整的原因和根据以及调查和处理意见函复她,并迅速向她移交正确的房产。可同样没有得到任何回复,而在第四次发函时,郑女士还提到,开发商在未交付房产的情况下委托宁骏物业向她催收2019年9月起的物业管理费。

但直至今年7月28日,方圆辉晟仍未作出更改。郑女士认为,方圆辉晟一直未向她交付房产,导致迟迟不能使用房产,构成严重违约,应承担相应的违约责任。

隔壁业主的房子也被调换了

郑女士的邻居即原102房业主钟先生,也遭遇了“货不对板”的烦恼。记者从钟先生拍摄的一段毛坯房收房视频看到,该102房为从大厅进入走廊后左手第一个户型,据商品房预售合同,13号楼1层102房的户型结构为三房两厅一卫一厨,面积85.02平方米。

“2018年毛坯楼收房时,还没有什么问题。”钟先生说,2018年11月,他接到开发商的电话,对方称“合同错了,要重新修改。”但此后对方没有再联系他。他感觉不对劲,就去看了一下新房了,“这时房号已经更换了,原来的102房变成了现在的101房。”

为此,钟先生遇到了同样的问题,开发商打算把原来的103房当成102房交付给他,而原来的103房也就是郑女士最初想要的房子,而原104房的阳台在13栋、14栋之间,采光、通风都会比较差,这也是郑女士不想要的原因之一。

“大部分都是我们去找开发商,他们根本不理我们。”钟先生说,他和郑女士给开发商发函加起来有10封以上,可对方没有任何书面的答复。他说,在购房合同上,不存在01房,如果要这么更改,担心后续会出现其他问题,“如果不能按照合同约定交房,房号改了房子就能变,我觉得这个说不通。”

钟先生告诉记者,他已经委托了律师,向法院提交了材料,不过目前还没开庭。

开发商:

业主可申请退房 需承担相关费用

就此问题,新快报记者于7月28日联系了开发商公司的冯经理,了解事情解决的进展。

“我们有跟业主聊过这个事情,也给过两个方案,要么业主自己申请退房,要么走法律诉讼解决。”冯经理说,申请退房的话,按照合同来走,业主要承担退款退房的一些费用。为此,业主并没有接受这个方案。

冯经理对记者说,现场的房号跟合同上的房屋平面图不同,“钟先生的房子的面积、朝向都一致,不过郑女士的就有些区别,朝向不同,面积也不同,换是肯定换不了的。”

当记者问到有没有具体的新的解决方案时,冯经理表示目前依然是上述两个选择,要看业主怎么选择。

对此,郑女士表示已经在走法律程序,将申请仲裁。对于商品房面积差异补差以及缴交商品房契税的问题,郑女士提出异议,开发商交付的并非真实购买的房子,已构成严重违约,并已给她造成重大损失,“在开发商改正错误前,暂不会办理面积补差和缴交契税事宜。”

律师分析:

开发商根本违约 无权要求购房者接受变更后的房子

房号更改,房子也更换了,开发商这一行为是否违约?

对此,广东法制盛邦律师事务所律师赖范认为,根据《商品房预售管理办法》,商品房销售实行许可制度,也就是说开发商销售房屋前需要取得预售证,房屋单元界限、房号等确定。

购房者与开发商签订《认购书》或《商品房买卖合同》后,意味着双方就房屋的楼层、房号、价格等约定一致,开发商有义务按合同约定向购房者交付双方约定的房屋,“开发商擅自更改房号,导致应交付房屋与合同约定不一致,这并非一般违约,显然属于根本违约。”赖范说,开发商无视合同约定,甚至认为购房者退房需要承担退房费用的说法显然无法律依据和合同依据,该行为不但违反《合同法》等法律规定,也违反了企业应当诚信经营的道德要求。

此外,开发商未与购房者达成新的协议,即征得购房者的同意,开发商无权要求购房者接受其擅自变更后的房屋,更无权要求购房者按其变更后的房屋补缴差额购房款和契税。鉴于开发商违约在先,购房者完全可以根据《合同法》等法律规定和双方的购房协议拒绝其无理要求。

针对类似行为,赖范律师建议,购房者可向当地住建局或消费者协会投诉,同时,购房者完全有权向人民法院提起民事诉讼,责令开发商按合同约定交付房屋,如购房者考虑退房,有权追究开发商的违约责任。