

# 楼盘一房二卖还拒绝退定金? 开发商:只是催款函写错房号,退房理由不足

在售楼处没有抵过开发商强大的推销,一时冲动交了购房定金,回家冷静过后又觉得各种不合适不想继续购买;看房时未详细了解楼盘的不利因素和风险,付定金后又看到了更好的房子……这时候,定金还能要回来吗?定金问题已是老生常谈,但针对开发商定金不退的投诉近期频繁发生。在人民网领导留言板上,单是8月,反映楼盘不退定金的投诉已超过20宗。而早前在中铁诺德阅珑项目预定了一套房的方先生,近日便与开发商发生“退定金”的纠纷。

■新快报记者 何璐诗



■资料图片

## 购房者

### 一房二卖 开发商拒绝退定金

据方先生反映,6月13日,他在中铁诺德阅珑预定了一套79㎡的房子,为10号楼的1403房。后面因为种种原因,导致需要换房,开发商便给他换了10号楼的1406房,当时交了3万元定金和21万元房款。几天后

方先生了解得知,1406房已经早就被开发商卖给其他业主,要求开发商退款。

开发商拒绝退款,并催方先生交余下房款,不然算违约扣定金和房款。方先生认为开发商一房二卖,违规操作。

## 开发商

### 从未办理过任何换房手续 只是催告函写错房号

开发商是否将已售房源换给购房者?不予退定金?带着这些问题,新快报记者向开发商进行了了解。中铁诺德阅珑销售负责人秦先生向记者表示,客户在6月认购了中铁阅珑花园10-1403房,并缴纳了3万元定金及21万元首期款,由于资金周转的原因,不能准时签约,于认购当天向开发商申请了特殊事项申请,申请延期到2021年8月3日缴纳剩余首付款并签约,签约前可申请更名一次。

“客户在7月,突然向置业顾问询问他所购买的楼栋区域是否有回迁房,提出换房要求”,秦先生表示,“我们一直愿意配合客户去换房,但客户没有看到符合心意的房子,没有进行更换。此后该客户向公司提出要求退房。”

根据秦先生向记者提供的中铁置业(广州)有限公司发出的“关于中铁阅珑花园10-1403

客户的情况说明”显示,“客户不愿与回迁房同一个区域的退房理由,不符合双方签定的认购书及特殊事项的约定,我司明确表示拒绝,并告知客户如果以此理由退房,3万元定金不能退,可退回缴纳的21万元首期款。”说明中还明确提到,“我司并根据流程,向客户发出了催款告知函,由于工作人员的工作失误,催告函错把10-1403房写成了10-1406房,我司未与客户办理过任何换房的相关手续。”

“客户先后向多个职能部门投诉,我们都如实反馈了”,秦先生向记者补充道,“1406房只在催告函出现过,1406与1403是同一栋楼,客户换房的原因是不想与回迁房一个区,面积也完全不一样,1403房只有79㎡,1406房是98㎡。”秦先生强调,“1406房在5月就销售出去了,也不可能去推。”

## 律师意见

### 笔误不属于一房二卖 依此主张退还定金理由不足

对此,记者求证白云区住建局,该局相关工作人员告诉记者,“确实收到了关于10-1403的投诉,但经查证,开发商没有进行违规销售,也不存在一房二卖。开发商确实在催告函写错了房号,把1403房写成1406房,两个户型面积并不一样。其后开发商微信告知购房者并道歉,并发出更正后的催告函。”该职能部门工作人员更表示,这类案件都是依法办理,根据《民法典》第一百八十六条:因当事人一方的违约行为,损害对方人身权益、财产权益的,受损害方有权选择请求其承担违约责任或者侵权责任。购房者在付定金时最好谨慎考虑,消费者应特

别注意“定金”的法律含义。

广东国鼎律师事务所合伙人、公益律师廖建勋接受记者采访时表示,“现在消费者交的这个定金,叫做履约定金,它适用买卖合同双方。如果是卖方违约,卖房应该双倍返还定金。如果消费者违约,那么就会被没收定金。”廖建勋指出,“如果是消费者的原因,不再购买这个房子,就是消费者违约,开发商根据法律规定可以没收这个定金。至于催告函上面写错房号,在法律上,是一个笔误,还不属于一房二卖。所以消费者依此主张退还定金,理由不足。”

## 消委会提示

### 定金交付不可退 理性确认再消费

其实,购房者在交付定金后,才发现楼盘的不利因素希望退房的案例屡见不鲜,“无法退定金”的问题屡被推上了风口浪尖,广东省消委会今年发出了消费提示。

3月22日,为提高购房成功率,同时防范房产交易风险,提高维权意识,广东省消委会、澳门消委会联合发出“澳门消费者赴内地购房消费提示”。提示其中一条提及,在购买房产的过程中应注意“定金”这项费用。“定金”有担保作用,且不能超过总价款的20%。如果经营者违约,则必须双倍向消费者返还,如果消费者无法履约则不能要回。同时,还应考虑汇率变化导致首付、贷款变化。注意保护好个人信息,保留交易中的各种承诺及凭证信息资料,在发生纠纷时可作为维权的重要证据。

消委会提醒消费者,在签订“认购协议书”、交付定金或订金(如“认筹金”“认购金”“优惠登记金”)时,明确约定预先支付价款的性质,认真核对合同中是“定金”还是“订

金”,并明确不能履行认购协议时,订金的退款时间和违约责任,最大限度保护自己的合法权益;不要轻信房地产公司或销售人员口头承诺的优惠,若商家做出了口头优惠承诺,在签订协议书时必须将承诺内容写进去;了解清楚楼盘的规划真实信息,生活配套设施是否完善,周边楼盘价格情况,上学、就医、环境、交通是否便利,明确交房时间、办理房屋产权登记证时间等重要信息,慎重签订购房合同和交付定金,切勿盲目冲动消费;在签订合同前,应认真查看开发商的“五证”“两书”是否齐全。



扫码了解广州楼市最前沿动态