

法庭笔记

买房细节不注意
小心酿出大问题

拍案惊奇

买房、装修是一件大事。但在处理这件“大事”时,很多人却忽略一些看似微不足道的“小事”。正是这些“小事”给人平添烦恼甚至诉至法院。今天的三个案例,希望能让大家有所警醒。



■赖方方/绘

张冠李戴

- 带买家去看的那别墅
- 和签合同的非同一套

陈先生对别墅情有独钟,为此他前往广州某中介公司寻找房源。在中介的带领下,陈先生现场看了一套带有1000平方米花园的毛坯别墅。

这一趟看房之旅陈先生十分满意。没过几天,他就和“房主”李女士、中介公司签订了《房屋买卖合同》。三方约定,别墅以2000万元的价格成交,陈先生支付了200万元的定金。

有意思的是,当陈先生再次前往别墅并准备给房子做装修设计时,却发现自己购房合同中的房号与此前看中的房号不一致。合同中,李女士出售的别墅和中介带去看的并非同一栋,而是互为“邻居”。

两栋房子有什么不同?陈先生看中的是带大花园的毛坯别墅,而李女士出

售的却是已经装修且花园面积明显较小的一套。

发现货不对板后,陈先生马上联系中介公司。经核查,中介公司带他看错了房源,陈先生意向购买的别墅并未在

该中介公司放盘销售。

为此,陈先生以其看错别墅,存在重大误解为由,要求退回定金,却遭到李女士拒绝。为此陈先生诉至法院,要求判令撤销合同、退回定金等。

地点:广州市增城区人民法院

结果:撤销陈先生与李女士签订的房屋买卖合同中的房屋买卖法律关系,李女士返还陈先生支付的200万元定金及利息。该判决现已生效。

依据:广州市增城区人民法院法官顾丽娟表示,法院认定在涉案的《房地产买卖合同》中,陈先生单方构成重大误解,可以行使撤销权。

顾法官提醒,二手房交易有着涉及

面广、政策性强、交易流程复杂、履行周期长等特点,因此中介服务在二手房买卖中至关重要。房产中介公司作为专业从事房产中介的公司,在居间服务的过程中,应认真校对房源信息,尽到必要的专业审查和注意义务。同时,买方作为购房主体,在购房期间切勿全盘依赖中介公司,自身要承担起审慎注意义务,避免引起纠纷,耽误购房进度。

(高京)

偷龙转凤

- 没使用指定品牌板材
- 消费者获得三倍赔偿

买了新房后,怎么装修也是房主头疼的一大问题,张生思前想后在配置家居时选择了全屋定制。一番挑选后,张生与米某家居馆签订全屋定制合同,约定家具统一使用克某品牌环保板材的柜体。

家具安装后,张生却发现所安装的柜使用的材料有问题。于是张生自行委托机构对板材进行检测,结果发现安装的柜不符合克某品牌承诺的标准。张生又向克某总经销商咨询,确定米某家居馆使用的板材并非克某品牌。

张生遂起诉至法院,请求米某家居馆退还全屋定制价款,并赔偿全屋定制总价的三倍价款。

地点:珠海市香洲区人民法院

结果:珠海市香洲区人民法院一审认定,米某家居馆在合同履行过程中存在违约行为,判决米某家居馆退还张生家具定制价款63700元,并赔偿全屋定制总价的三倍价款191100元。珠海市中级人民法院二审维持原判。

依据:张生与米某家居馆签订的合同写明,全屋柜体“统一为克某柜体”,而根据克某总经销商作出的鉴定结论,张生家柜体的板材并非克某产品。从米某家居馆提交的证据及陈述来看,其未直接向具有克某品牌授权的代理商购买板材,也未核实其所购买板材的来源,其对案涉板材非克某品牌持故意或放任的心态,属于以虚假或者其他不正当手段欺骗、误导消费者,构成消费者权益保护法规定的欺诈行为。

(杨喜茵)

镜花水月

- 预售时“美景”诱人
- 收楼发现货不对板

购房人被开发商展示并承诺的精美的景观特色设计打动了,买房、收房时却发现货不对板,这究竟怎么回事?

某一日,小周偶然看到某房地产公司的宣传资料,被其中提及的景观特色吸引,前往售楼处详细了解。在销售的宣传下,小周越来越心动,在2019年1月,小周就与某房地产公司签订《商品房买卖合同(预售)》,以五百余万元购买房屋。合同签订后,小周付清了房价款。

在项目建设过程中,经评估该楼盘的景观特色设计存在安全隐患等严重问

题,某房地产公司决定取消该设计的建设,并向业主发出取消的通知。周某在收到上述通知后表示不同意取消,若取消需赔偿差价。

后来,周某根据某房地产公司的通

地点:广州市白云区人民法院

结果:广州市白云区人民法院一审判决,某房地产公司向周某赔偿损失52218.37元、退还房屋面积差价款72221.96元并支付利息;驳回周某的其他诉讼请求。双方均不服,提起上诉。广州市中级人民法院二审判决:驳回上诉,维持原判。

依据:本案中,房地产公司在前期宣传资料提及的房屋特色设计属于商品房开发规划范围内的房屋相关设施。除报建材料和宣传资料、沙盘等,在房地产公司和购房人所签署的商品房预售合同补充协议也以特别提醒条款的方式向购房人提及,房地产公司已对房屋特色设计进行了非常具体且明确的描述,客观上对购房者订立商品房

知,办理了收楼手续。收楼时,小周发现某房地产公司确未建设楼盘景观特色设计,且实测套内面积缩水。小周遂向法院起诉,请求赔偿未能建设该特色设计及房屋面积差价的损失。

预售合同及确定房屋价格产生了重大影响,应视为要约,属于双方合同的内容。房地产公司取消房屋特色设计给购房人造成损失,应当予以赔偿。

法官提醒,作为购房者,要注意甄别商品房销售广告的内容,特别是预售类商品房,对于开发商承诺的配套设施等重要内容,可事先向当地规划部门咨询核实,有条件的可以到楼盘现场实地探勘、了解,并要求将相关内容明确到购房合同或补充协议上,同时注意保留广告宣传册、小区规划图等宣传资料,以免收楼时货不对板维权难。同时提醒开发商,在市场交易中应当遵守诚实信用的原则,推广项目时要谨慎发布销售广告和宣传资料,规范销售行为,避免虚假宣传发生纠纷需担责。(杨喜茵)



广东济方律师事务所
地址:广州市天河区天河路385号
太古汇一座13层
座机: +86-20-38038023



广告