

法庭笔记



开 发商号称买房送家具,最终却连家具的影都没有;开开心心买新房,却发现房子漏水;相信中介购房,却是房没买到差点财也没了……想要个安乐窝,烦恼也真多。本期三个案例,看看购房那些坑。

想要个安乐窝,烦恼也真多

家具没了

- 开发商承诺购房送家具
- 收房时却没看到有家具

冯先生经过反复比对,看中了某开发商位于广州市黄埔区的楼盘。2020年3月,冯先生与开发商签订《广州市商品房买卖合同(预售)》及补充协议,约定以350万元的价格购买房屋一套,房屋建筑面积124.1755平方米。

冯先生在买房时,还与开发商签订了补充协议。双方约定:开发商向冯先生赠送家具礼包一套,包含电视柜、茶几、沙发、餐桌等14件家具产品。该家具礼包已包含在房屋价款中,开发商不再另外收费。冯先生需在房产交付后60天内兑换赠送的家具产品。

对于赠送家具这一事宜,冯先生感到非常满意,随即签署了《确认书》。他承诺,若其已兑换家具产品,但之后与开发商解除商品房买卖合同,则根据房屋建筑面积按500元/平方米的标准支付补偿费用。

然而开发商交房后,冯先生没有看到家具。多次催促后,开发商仍未依约向其赠送家具礼包。为此,冯先生诉至法院,请求判令开发商支付家具礼包损失12万元。



■赖方方绘图

地点:广州市黄埔区人民法院

结果:法院经审理后判决,开发商于判决发生法律效力之日起十日内向冯先生返还家具包费用62087.75元。该判决现已生效。

法官说法:黄埔法院张敏认为,在房地产交易市场中,通过赠送家电、家具的方式进行让利促销是开发商常见的销售策略。本案开发商没有按照合同约定给付家具礼包,应当向业主赔偿该部分对价的损失。

本案特殊之处在于开发商与购房者并未约定没有赠与的法律后果,仅是约定了房屋买卖合同解除时家具礼包返还的补偿标准。根据

对等原则,合同约定了已兑换家具礼包的业主在房屋买卖合同解除时的补偿费用计算标准,故法院参照该标准计算家具礼包的价值,并判令开发商向业主支付相应家具包费用62087.75元($124.1755 \text{ m}^2 \times 500 \text{ 元/m}^2$)。对于冯先生超出此部分的诉讼,法院不予支持。

法官提醒:广大购房者在签订商品房买卖合同时,要将开发商口头承诺的赠与家电、家具、面积等内容以书面形式固定下来,并明确约定开发商不履行前述承诺的违约后果,以便发生纠纷时更好保护自身合法权益。

新房漏水

- 房间漏水拒绝收房
- 却被物业告上法庭

2020年6月,小李夫妇在广州增城某小区购置了一套建筑面积为118.99平方米的房屋。

同年10月,小李夫妇接到开发商通知去收房,却发现房屋墙体存在大面积漏水现象,故拒绝收楼,并要求物业对房屋进行修复。

一年后的6月,小李夫妇再次接到通知前往验房,发现漏水问题仍未解决。后小李夫妇没有再接到物业告知房屋修复完毕及收楼的通知,也没有再去查看。

到了2022年初,物业将小李夫妇诉至法院,要求其支付2020年11月至2021年12月的物业服务费、公摊电费5179.30元以及相应的逾期付款违约金。

物业公司主张,根据相关法律规定,建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同,对业主具有法律约束力。涉案房屋自开发商通知小李夫妇收楼之日起即视为已交付小李夫妇使用,故小李夫妇应按物业公司与开发商签订的

《前期物业服务合同》中的约定按时缴纳相关物业服务费和公摊电费,但小李夫妇并未缴款。

小李夫妇辩称,其验房后发现房屋大面积漏水,房屋至今仍未成功交付,其无需缴纳该笔费用。

地点:广州市增城区人民法院

结果:法院一审判决,驳回原告物业公司的全部诉讼请求。物业公司不服,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。

法官说法:增城法院赖雯丽认为,本案中被告小李夫妇与开发商签有《商品房预售合同》,开发商与物业公司签有《前期物业服务合同》。

但是物业服务合同与商品房买卖合同分属不同的法律关系,对于涉案房屋交楼条件的认定,属于商品房买卖合同纠纷审查认定的内容,涉案房屋是否应视为已交付使用,不属于物业服务合同纠纷审查的范畴。

本案是物业服务合同纠纷,根据原、被告庭上的陈述及相应证据,物业公司主张涉案房屋自开发商通知小李夫妇收楼之日起即视为已交付使用,理据不足。

同时,涉案房屋在小李夫妇2020年10月验房时确实存在大面积漏水的事实,结合涉案房屋至今未实际收楼,亦未登记在小李夫妇名下的情况,法院对物业公司主张的物业服务费、公摊电费和逾期付款违约金不予支持。

法官提醒:业主应当自签收房屋交付文件之日起交纳物业服务费。但需要注意的是,在开发商发出交房通知后,因业主自身原因不及时办理收房手续的,不影响物业服务费的收取。

房财两空

- 没有购房资格也想买房
- 误信中介差点要不回钱

在外地工作的尹先生,看中了本地某楼盘房屋,甚为心动,但因无购房资格,又不愿放弃心仪房屋,便托人介绍联系到某房地产公司中介人员刘某。

刘某自称认识开发商内部人员,可以帮助尹先生搞定购房资格并购买该楼盘房屋。

因为得房心切,尹先生遂委托刘某购房,双方约定尹先生成功购房后,向刘某支付房屋成交价格的2%作为服务费。

此后,尹先生先后向刘某转账支付购房资格费、购房诚意金等费用26.8万元。

在未告知尹先生的情况下,刘某将该笔款项转给自称系开发商内部人员的罗某,委托其办理购房事宜。不过,罗某后来因涉嫌合同诈骗被逮捕。

至此,尹先生未能购房成功,遂要求刘某偿还相关款项。刘某辩称其接受尹先生的委托购买案涉房产,出于尹先生的利益,又将代理权转委托给案外人罗某,相应款项也转给了罗某,其本人未从中获益,不应承担还款责任。

双方协商无果,尹先生诉至法院,要求刘某返还购房款项26.8万元及利息。

地点:广州市中级人民法院

结果:法院二审判决,刘某向尹先生返还购房款项26.8万元,驳回尹先生的其他诉讼请求。

法官说法:广州中院刘贤君认为,本案中尹先生委托刘某为其购买案涉房屋,该房屋并非刘某所有或者接受授权进行处分,因此,尹先生与刘某之间形成委托合同关系。

刘某称其将委托事务转委托给案外人罗某办理,但其没有提供证据证明该转委托是经尹先生同意或者追认。

因此,罗某的行为应当由刘某承担责任。刘某没有为尹先生取得购房资格,也没有为尹先生购得案涉房屋,应当将收取的26.8万元款项退回给尹先生。而尹先生明知自己不具备当地购房资格,仍委托刘某购买案涉房屋,违反了当地限购政策,对委托事务不能办成存在一定过错,法院对此给予否定的价值评判。故法院对尹先生主张赔偿购房款利息损失的诉请不予支持。

法官提醒:广大群众购买房屋前应仔细了解房屋性质、开发商资质、出卖人对房屋是否有处分权、自身是否具备购房资格等信息,不能为了购房而行违法违规之事,否则可能得不偿失。中介人员也应恪守职业道德,合法合规为客户提供服务,如为“拉单”而试图突破法律法规底线,不但不能如愿,还可能“赔了夫人又折兵”。

采写:新快报记者 高京 杨喜茵 通讯员 张敏 黄志航 赖雯丽 闫眉宇 刘贤君 翁翠



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