



随着房地产行业发展,房产类纠纷事件也逐日增多。而购房者常常不知道该如何维权。在此,特邀请相关专家为购房者寻找“维权之道”。

购房定金“打水漂”

案例:

购房者张先生去年看了一处门面房,当时听了销售人员天花乱坠的描述,当下便付了2万元定金,签了认购协议书。但是事后他通过熟人到规划部门一打听,销售人员所说的周边配套情况与事实不符,因此决定终止购买。开发商以认购协议书中条款为依据,坚决不肯退还其定金。

专家点评:

根据司法解释,如果是买房人一方不愿意签合同,开发商可以没收定金。但朱晓飞律师指出,如果购房者碰到张先生这种情况,可以先不表露退房的意愿,而是继续去签合同,但是在签合同的过程中可以提出书面的修改意见,比如要求将销售人员描绘的周边配套规划内容作为合同附件写进合同。如果双方因此争执不下,导致合同签不下来,那么定金退还就有希望了。因为最高人民法院的司法解释中有一条,“因不可归责于当事人双方的事由,导致商品房买卖合同未能订立的,出卖人应当将定金返还买受人”。但是这种做法最好在律师的指导下进行,以便积累足够的证据。

质量问题不胜烦

案例:

钱某购买了一处商品房,装修时发现室内地面有空鼓现象,即粉饰层与混凝土层有脱壳现象,大小共30余处。房产公司认为商品房结构无问题,只要将地面空鼓地方修补即可,不愿意赔偿。

专家点评:

现在商品房结构方面的质量问题比较少见了,常见的一些漏水之类的质量通病,墙体裂缝等等,尽管不至于产生严重后果,但是却让购房者烦恼不已。根据最高人民法院的司法解释,因为房屋主体结构质量不合格而不能交付使用,或者房屋交付使用后,房屋主体结构质量经核验确属不合格,以及因房屋质量问题严重影响正常居住使用的,购房者可以请求解除合同和赔偿损失,但事先必须做鉴定。至于其他质量问题,如在保修期内,开发商应承担修复责任;如果开发商拒绝修复或在合理期限内拖延修复的,购房者可以自行或者委托他人修复,修复费用及修复期间造成的其他损失由开发商承担。

逾期交房“没商量”

案例:

赵某等160户消费者向某开发公司购买了商品房,但开发商逾期两个月才陆续交房。根据原合同约定,逾期交付要按房款的万分之五至万分之十赔偿违约金。但是当消费者按合同约定提出赔偿要求时,开发商却以建房时雨天多、停电等理由予以拒绝。

专家点评:

如果开发商不是因地震、水灾等法律规定的不可抗力原因而逾期交房的话,开发商应当按照合同约定向购房者支付相应的违约金,如拒绝支付,购房者可上诉至法院。出现逾期交房情况后,购房者如果想解除合同,可以向开发商发送催告函,如果开发商在催告后三个月(这个期限可以另行约定)内仍然没有交房的话,购房者就有权解除合同。需要提醒的是,催告之后,如约定天数到期开发商仍未交房,那么此后一年内购房者都有权解除合同,超过一年就不能再解除了。

又到毕业季 大学生租房要谨慎



6月,又到了一年一度的毕业季,同时也是租房高峰期,成千上万的大学生们走出校门,除了工作,最重要的就是得先找到一间可以安顿的房子,今年也不例外。据统计,今年大学生租房高峰已经来临,南京租房成交率上涨2-3成,租金普遍上涨5%。

可是,大学生初入社会,涉世不深,从以往情况来看,毕业季也正是大学生租房被骗的高发时期。记者整理出部分以往大学生被骗的典型案例,并邀请资深律师进行分析解剖。

晓丹/文

【房东房客两头骗】

小芳是南京一名刚毕业的女大学生,在58同城上看到王某发出的租房信息,在看过房子后约定租房。签订协议前,小芳还特意查看了房主的身份证及房产证原件,确认均属本人后,方才签字,并交纳半年房租及押金共计7000元整。

不料二十天后,另一男子带着房产证及身份证跑上门来,声称自己才是真正的房主,小芳和他都上当了。

原来,先前的王某根本不是房主,他以做小生意年底资金周转不灵为由,与真房主口头约定先租房一月,其间没有签署协议,提供的身份证也是假的。

然后他在网上发布信息,再把房子转租出去,收取小芳7000元。这样一来,王某以2400元的代价骗取了7000元,随后逃之夭夭。

律师分析

这是一起典型的二房东骗租案。大学生在租房时首先必须检查对方三个证件:身份证、房产证和土地证,检查三证的人名是否一样。

对于初入社会的大学生来说,可以通过两个其他方式来侧面核实。第一、询问周围邻居,看看房子和房东是否相符,如果是真房东,在这里住过一段时间,楼上楼下邻居应该互相都认识。第二、以所租房屋地址为关键词在网上搜索一下,看看是否有关于该房屋的投诉。



■ 案例二

【退押金时遭遇“挑刺”】

郑州大学生小王退房却遭遇了意想不到的麻烦。小王是以900元一个月的价格租下房子的,一次性交了半年租金和900元押金。等到半年之后小王要退房走人时,房主却不肯退还押金。

房主不退押金的理由是小王居住期间弄坏了卫生间照明灯的开关,这个理由让小芳哭笑不得,小王说,这间房子本来就是老房子,用的也是老旧电器,部分开关损坏是再正常不过的事情,凭什么要算在自己头上呢?更何况押金是900元,一个开关哪里能值900元?这分明就是房主在找借口扣押金。

可是孤身一人在南京的小王拿

房主又毫无办法,钱在人家手上,总不能真为了900块钱去法院打官司吧?最后,小王只能自认倒霉,押金不要了。

律师分析

以上案例属于房主恶意跳票,以一些明显不成立的借口,意图扣押租房客的押金不还,这在租房纠纷当中也不少见。

要想预防类似问题其实不难,首先,在签订租房合同时,就要求房主把家用电器等值钱东西罗列出来,哪些好的,哪些有问题,哪些问题由房主负责,哪些损害由房客负责,在合同条款里写清楚,避免退房时造成纠纷。

■ 案例三

【要换房租不退】

大学生小张学的是计算机专业,大学毕业后应聘进入了位于雨花台区软件大道一家软件公司工作,并在附近租了一套房子,一次签了2年的租房合同。

工作一年之后,劳动合同到期,小张因为业务水平较高,被另一家公司看中,开给他更高的薪水,思考之后,小张决定跳槽。

要去新的公司,就要换房子,可是当小张向房主提出退房时,房主却不愿意了。

房主称,合同签的是2年,小张临时走人属于违约行为,应当承担违约责任,所以剩下的租金和押金都不能退。

最后,小张自知理亏,只能乖乖退房,剩下的租金也不要了。

律师分析

大学生刚刚工作,工作不稳定,调动会比较频繁,所以建议大学生在确定工作之前不要忙着租房,租房签合同也不要一次签太久,以半年或者一年为宜。

同时,在签署合同时,可以与房主协商,要求加入以下条款,声明自己有提前终止合同,不过要确定提前通知时间,比如可以提前半个月通知房主退房,这样房主不会因为房客临时退房而导致房间空闲,房客也能顺利拿到剩余的租金。

枣庄家居消费者口碑榜

顾家家居 KUKA 畅销中国沙发行业领军品牌

顾家家居沙发

枣庄专卖: 森博国际家居博览中心二楼 电话: 0632-3561699
 新城专卖: 天衢国际家居(原大地家居广场) 电话: 0632-5296199
 滕州专卖: 新天地家居广场二楼 电话: 0632-3911018
 台儿庄专卖: 苏鲁国际家居博览中心二楼 电话: 0632-6929166

索菲亚衣柜 定制衣柜就是索菲亚

行业内率先通过中国环境标志认证 400-880-2280

滕州店: 美籍龙2楼观光电梯口 电话: 0632-8888005
 枣庄店: 森博建材馆4楼D区20-21号 电话: 0632-8888007
 代言人: 舒淇

慕思寝具 deRUCCI 健康睡眠系统

枣庄地址: 森博国际家居博览中心二楼 电话: 3561796
 新城地址: 天衢国际家居(原大地家居广场) 电话: 5296199

整体衣柜领跑者

HOLiKE 好莱客衣柜

地址: 森博建材馆4楼西首 电话: 3088588 6121699

科技创造新睡眠

喜临门 床垫床具

枣庄专卖: 森博国际家居博览中心二楼 0632-3561799
 新城专卖: 天衢国际家居(原大地家居广场) 0632-5296199
 台儿庄专卖: 苏鲁国际家居博览中心二楼 0632-6929166

德国帝森橱柜 deson 中国橱柜行业十强企业 中国橱柜行业最具影响力品牌

衣柜·浴室柜·集成环保灶

一店地址: 滕州国际家居建材中心二楼 0632-7891999
 二店地址: 市中区建华西路63号 0632-3352299
 三店地址: 市中区青德路与兴安街路口右侧 0632-3382588
 四店地址: 新嘉泰之家时楼 0632-7891999

双叶家居 SHUANGYE

地址: 枣庄森博国际家居四楼 电话: 0632-3301888
 地址: 枣庄滕隆惠邦家居四楼 电话: 0632-3150008
 网址: www.shuangyi.cn.com

东方百盛家具 Orient parkson

地址: 枣庄森博家居三楼东方百盛 电话: 0632-3626989 18663280839

ARIS 爱依瑞斯 沙发软床

一店: 森博家居二楼南首 电话: 3397779
 二店: 枣庄高新区居然之家二楼中厅 电话: 1356117758

声明: 所展示品牌有效期为一年,有效期内将无条件接受枣庄日报、枣庄晚报、枣庄新闻网(鲁南在线)两报一网的监督。

监督电话: 15562258577