



我们离你最近



买房卖房 这些“坑”你得注意点!

记者从昨日召开的全市法院房屋买卖合同纠纷案件审判工作新闻发布会上获悉,2020年至2023年9月份,全市两级法院共受理一审房屋买卖合同纠纷案件2647件。与过去购房者与开发商之间的“两金”争议(即逾期交房违约金和逾期办证违约金)占绝对比例的现象相比,房屋买卖纠纷中涉深层次矛盾及新类型争议不断涌现。比如:房屋质量问题、配套设施建设引发的质量异议;房屋销售行为不规范、代理销售权限不明确引发争议等。

新闻发布会上,淮安市中级人民法院还对外公布了近年来全市商品房买卖合同纠纷典型案例。

■融媒体记者 何剑峰
通讯员 赵德刚

● 违约方不能单方面解除合同

2021年4月30日,某房地产公司与陈某双方签订《未竣工车位使用权转让协议书》,约定陈某预定车位总价6.5万元,签协议时付1.5万元,6月3日前付清余款;车位2023年底交付。在第四条违约责任及协议解除约定:“除本协议另有约定外,未经一方同意,任何一方不得任意解除协议书。否则,一方任意解除本协议书的,应向另一方支付使用权转让费总额15%的违约金。”签约后,陈某支付1.5

万元后未再付剩余的5万元,并于10月7日告知原告不再购买车位,自愿承担违约责任。房地产公司表示不同意,诉请继续履行合同。

对此,法官表示,如合同没有约定当事人可以任意解除合同时,也不符合法律规定的特殊情形时,违约方不得任意解除合同。在该起案件中,陈某属于违约方,法院最终判决支持了原告房地产公司要求继续履行的诉讼请求。

● 购买二手房 谨防遇违建

李某经现场查看后,从王某的手中购买了一套二手房,签订合同并交付定金。然而,当李某在购进瓷砖后准备装潢时,被物业公司劝阻,理由是王某之前将该房屋阳台和露台改建成房屋,被行政机关认定为违建并要求拆除,尚未履行。

见此情况,李某要求解除合同,并诉请王某双倍返还购房定金。但王某以李某现场查看,知道房屋存在改建情况后才购买的房屋为由不同意解除合同。

法院经审理认为,王某作为出卖方,其在出售房屋时不仅要告知李某有改建的事实,还应明确告知改建部分被行政机关认定为违建的情况,以便李某决定是否愿意承担购买存在部分违建房屋的风险;

李某作为非专业人员,虽不能要求其在现场查看时轻易辨别改建部分是否属于违建,但作为买房人,同样也应意识到房屋改造可能存在的风险,应尽到进一步的审查注意义务。因此,最终判决双方对于合同的解除均存在过错,对于李某解约、返还一倍定金的诉请予以支持,未支持其获得双倍定金的诉请。

结合这起案例,法官提醒二手房买卖中,带有天井、露台的房屋往往因其可改造性受到部分购房者欢迎,但未经行政主管部门审批而改建、重建属于违法行为,将可能产生房屋被限制交易的法律后果,买房人在买房时不要贪图不法利益,避免遭受此类风险。

● 交付车位不能用 买方可以解除合同

任某从某置业公司处购买一套商品房和一个车位。后在交房时,任某发现车位尺寸不能满足使用条件,经改造后仍不能达到其适用要求,因此,诉请解除《车位转让协议》。但置业公司以该车位经过竣工验收、车位尺寸符合《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》(国家标准)为由不同意解除车位转让合同。

后经现场勘察,争议车位东边是墙,墙中有柱,柱突出墙面13厘米。如小型普通客车型车入库后,柱位于驾驶室车门偏车尾处,驾驶员只能侧身从驾驶室出来,冬天更是只能侧身勉强走出。如小型轿车倒入车位后,驾驶员仍要侧身才可走出。

“虽然置业公司建设的车位满足《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》(国家标准),但住建部还发布《车库建筑设计规范》(行业标准),对汽车库的尺寸也进行了明确规定。”法官介绍,表面看来,两个标准规定不一致,因为国家标准主要是为保护人财安全,预防和减少火灾危险,制定的建筑防火设计强制性标准,是车库建设的最低标准;而行业标准是在我国家用机动车飞速发展,为使车库建设设计符合适用、安全、经济、环保等使用价值而制定,不仅考虑安全,还需满足不同车型使用便利等需求。因此,两项标准对车位尺寸规定虽不一致,但并非相互冲突。

最终,法院判决任某有权解除车位使用协议。

