



我们离你最近

买房卖房的这些“坑” 你得注意点!

日前,淮阴区法院召开了建设工程和房地产企业健康发展新闻发布会,通报了该院今年以来审理的有关房地产、建筑工程数起典型案例,这些典型案例涉及买房卖房的不少“坑”。提醒广大市民在买房卖房时,注意避开这些“坑”, ■融媒体记者 王磊 通讯员 张晶晶 高均

车位不满足使用需求 业主有权解除转让协议

案情:原告张某在购买了被告某公司开发的商品房,又花了10万元购买了一个车位。在使用过程中,张某发现购买的车位在其将车倒车入库后,驾驶员车门位置被与墙连为一体的柱子给挡住,导致他在停车后,要侧身才能勉强从车内走出。张某认为,开发商卖给其的车位不符合国家标准,诉至法院要求退还车位款。

法院审理后认为,为满足业主停车出入舒适方便需要,车位四周距离尺寸应按《车位建筑设计规范》最低标准执行,原告购买的车位未达到该规范规定的最低标准,应认定车位不符合规范要求,不能满足原告停车使用需求,从而可认定不能实现原告购买车位的目的。最终,法院对原告要求的解除车位买卖合同、退还车位款的请求,予以支持。

典型意义:车位不能仅满足《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》的国家标准,根据《车位建筑设计规范》的行业标准,车位建设设计还需符合适用、安全、卫生、经济、环保、节能等基本要素。业主购买的车位未达到《车位建筑设计规范》最低标准,导致不能满足使用需要,业主可主张解除车位转让协议。法院做出该判决,对规范、指引开发商的建设行为,严格依据国家标准和行业标准建设房屋及其配套设施具有现实意义。

买的车位不符合标准

全装修商品房质量有问题

拆迁安置房到期不肯办理过户手续

未取得权属登记的拆迁安置房出售 不影响民事合同效力

案情:被告赵某系拆迁安置户。2009年8月10日,被告赵某与原告陈某签订《房屋转让协议》一份,约定被告将案涉房屋转让给原告,转让价位238000元,前期先付228000元,余下10000元待过户后再付。同时约定,五年期满后,被告赵某取得产权证后,应无条件配合原告过户,过户费由原告承担。2021年1月,案涉房屋已符合办理产权过户条件,被告

赵某却拒绝协助办证,陈某遂诉至法院。

法院审理后认为,原、被告之间的安置房合同关系,系双方自愿达成,不违反法律法规,合法有效,双方均应按合同约定履行各自的义务。原告已经按合同约定支付房屋价款且向被告提出房屋过户请求,被告应在案涉房屋可以办理过户手续时履行协助义务。最终法院判决支持原告诉讼请求。

典型意义:拆迁安置房不同于经济适用房,经济适用房系保护城市低收入人群利益,具有保障性。经济适用房的转让是受限制的,不符合转让条件的,会被认定无效。而拆迁安置房从性质看,系对被拆迁人的整体补偿,具有对价性。被拆迁人将未取得权属登记的拆迁安置房出售,并不影响民事合同的效力,故被拆迁人在安置房可以办理产权登记手续时,有义务协助购房人办理房屋登记后的过户手续。

全装修商品房出现质量问题 出卖人承担维修费用

案情:原告张某购买了某公司商品房,并签订了《商品房买卖合同》《房屋装饰装修协议》各一份,原告将所购买的房屋委托被告进行装修。原告在使用过程中,发现房屋浸水,后双方就维修事宜产生争议。后经鉴定,案涉房屋因漏水导致地面、墙面、家具等受损,评估损失为35400元。后张某将被告某公司诉至法院,要求赔偿损失。

法院审理后认为,因出卖人所售全装修房屋在保修期内出现装修质量问题,出卖人应承担维修费用;造成购房人无法对房屋正常使用、收益,购房人不能按时入住,出卖人

还应按照当地同地段房租标准赔偿购房人损失。最终,法院判决被告赔偿原告损失合计42000元。

典型意义:随着住宅产业化快速发展,商品房逐渐由毛坯房变为全装修商品房,商品房买卖合同质量纠纷愈加集中在装修质量环节。全装修商品房质量应当符合有关法律、法规和相应建设工程质量、安全标准、技术规范要求以及当事人的约定。装修质量保修期间,出卖人应当承担修复责任,导致买受人损失的,出卖人应予赔偿。

