

## 【买房无忧律师团】



王宏



汤圣泉



李祥春



蒋德军



姜志志

## 警惕虚假承诺

## 承诺的学区房根本不在学区

买房时,售楼员对楼盘的好处“各种吹嘘各种夸”,什么临近地铁,临近大型市政公园,从幼儿园到小学的学区有多好,而等真正住进去时却完全不是那么回事,这几年不少业主碰到过这样的烦心事。

黄先生买房时东奔西走,精挑细选,最终选择了城北某楼盘,原因是该小区在宣传中一再强调自己是某小区的学区房。而黄先生考虑到学区较好,可以给儿子提供更好的学习环境。可是到了孩子准备报名上小学时,黄先生傻了眼,开发商承诺学区的那个小学将该楼盘业主的孩子拒之门外,原因是该楼盘并非是这个小学的学区房,开发商的宣传是虚假宣传。

于是,像黄先生这样孩子等着上学的业主们去找开发商要说法,可开发商却推诿责任,让业主去找教育局,业主们就这样来回奔波了几个月,得到的答复却始终是正在协商中。孩子等着入学,承诺的学区却上不了,黄先生们觉得被开发商狠狠地忽悠了一把。

## ■有请律师

## 学区承诺最难找到维权依据

江苏君远律师事务所姜志民律师表示,楼盘广告宣传比较容易误导购房者。根据《最高院商品房买卖合同司法解释》的第三条,商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请,但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定,并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的,应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同,亦应当视为合同内容,当事人违反的,应当承担违约责任。

“但是需要强调的是,要想产生契约责任,必须是商品房开发规划范围内的房屋及相关设施。而学校并非位于该小区内的,黄先生在购房时也未将学区房条款写入合同,仅凭楼书和广告,黄先生维权十分困难。”

## ■消费提示

## 白纸黑字写明合同违约责任

买房时千万警惕开发商的口头承诺,选房时不妨勤快点,多看看,多比较,同时留个心眼,即使承诺再美好,也得眼见为实。如果不能做到眼见为实,只有开发商承诺,而且你特别看重开发商的这个承诺,例如学区,那么在签订买卖合同时,一定要在合同中白纸黑字的将学区这个承诺写清楚。尤其值得一提的是,必须在合同中写明万一不是理想学校的学区房,开发商得付什么样的责任,给什么样的赔偿,以便量化违约责任。

## 警惕土地使用年限缩水

## 土地使用权只有短短38年

刚买的房子,还没入住,土地使用年限居然只剩下38年,这不少业主都不能接受。

唐先生于2010年购买了某小区的一套房子,可是2011年交房后拿到土地证时,唐先生顿时傻眼了,这套房子的土地使用年限居然是到2049年。像唐先生一样愤怒的业主们也表示,购房时,销售人员一再保证土地使用年限是70年,所以没仔细看合同就签约了。

而开发商表示,这块土地以前的土地性质是工业用地,后来根据规划,土地用途改为了居住用地。工业用地土地使用年限是50年,居住用地为70年,土地用途的改变是导致土地使用年限缩水的主要原因。同时,开发商表示,已经向国土局申请土地使用年限延期20年。然而国土部门并未给出肯定的答复,唐先生等业主面临着艰难的维权过程。

## ■有请律师

## 要区分告知和未告知两种情况

南京东南律师事务所李祥春律师表示,依据国务院规定,我国土地使用权出让最高年限根据用地性质的不同而不同,例如居住用地70年,商业、旅游、娱乐用地40年,综合或者其他用地50年。值得注意的是,住宅用地的“最高年限为70年”,并非“必须为70年”。土地使用者通过转让方式取得的使用权,其使用年限为土地使用权出让合同规定的使用年限减去原土地使用者已使用年限后的剩余年限。

其实,开发商是否应当承担违约责任,首先要看其在订立买卖合同时是否尽到了告知义务即告诉购房者土地使用权的年限情况。如果其已经尽到了告知义务,购房者仍然愿意购买的,可以认定买卖合同是据实订立的,应当认为开发商并没有违反合同约定及附属义务,因此不承担违约责任。

如果出卖人没有尽到告知义务,且出卖人向买受人移转交付的土地使用权年限不符合法律规定的住宅用地的使用年限,就构成违约,应当承担违约责任。在违约责任的承担方式上,可以责令出卖人退还多收取的土地成本,或者责令其将土地使用权的年限予以续展、补足,也可以由其支付费用而由买受人办理续展手续。

最后,2007年10月实施的《物权法》明确规定“住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期”。但是“自动续期”该如何续、人们不交钱等问题还没有出台配套细则来解答。

## ■消费提示

## 土地使用年限可能不出现在合同中

土地性质的变化,或者以前因一些因素荒置多年才开发,或者开发体量太大,开发过程较慢等原因所导致的使用年限缩水的情况非常常见。而普通购房者由于专业知识不足,就有可能误入销售陷阱。例如,开发商在合同中没有任何条款反映出综合用房年限为50年,买房人会误以为自己买的房产土地使用年限是70年。

而开发商事后辩称:并未向购房者承诺综合用房的使用年限为70年,综合性用地年限50年是国家规定,在合同中根本不用约定。即便是住宅用地,年限少于70年也不违法。开发商如此打“擦边球”,让买房人只能“吃哑巴亏”。

因此,买房时,购房者一定要注意严格审查开发商的《建设用地规划许可证》、《建设用地使用证》和《商品房销售(预售)许可证》等关键文件。这些文件上标有政府部门对土地性质的确认,以及土地使用权到期的期限。

## 警惕更改规划

## 开发商违规开发业主遭殃

会所成了酒店式公寓,说好的幼儿园不见了,公共绿地摇身一变成了车位,原本的小高层“长高”成为高层,商业性质用地却转眼成了普通住宅用地……近年来,买房之后发生的规划更改损害业主利益的案例频频发生,购房者大呼“伤不起”。

2009年,华汇康城的业主终于拿到了房子,而烦恼也接踵而至。已经办到房产证的业主在办理土地证时卡壳了,原因是开发商迟迟不提供办理土地证的资料。在多次询问开发商无果的情况下,有业主到南京市国土局江宁分局查询后得知,华汇房产所开发的“华汇康城”项目存在规划容积率超出出让合同约定容积率50%,需完善相关用地手续,国土局1年多前就已书面发函通知华汇房产补办用地手续,而华汇房产的资料一直都未交到国土局。

而开发商却理直气壮地说,调整容积率是经过相关部门允许的,因此房屋不是违建。只要补办用地手续,业主们还是能拿到土地证的。

就这样,经过一年多的等待,业主们终于拿到了期盼已久的土地证,但是这一维权经历至今让不少业主心有余悸。

## ■有请律师

## 指望开发商告知并不靠谱

江苏永衡昭辉律师事务所王宏律师认为,根据《商品房销售管理办法》第二十四条,房地产开发企业应当按照批准的规划、设计建设商品房。商品房销售后,房地产开发企业不得擅自变更规划、设计。经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致商品房的结构型式、户型、空间尺寸、朝向变化,以及出现合同当事人约定的其他影响商品房质量或者使用功能情形的,房地产开发企业应当在变更确立之日起10日内,书面通知买受人。买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的,视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。房地产开发企业未在规定时间内通知买受人的,买受人有权退房;买受人退房的,由房地产开发企业承担违约责任。

华汇房产严重超建提高容积率,违反了双方合同约定,因而应承担相应的违约责任。

## ■消费提示

## 经常关注规划局网站

开发商擅自更改规划,调整容积率屡禁不绝,其导致的直接后果就是业主没法办理土地证,类似的情况还有建筑超红线、建筑超高等也无法办理土地证。然而,无法办理土地证只是直接后果,开发商更改规划更多的是侵占了小区的公共资源,损坏了全体业主的利益。说白了,开发商片面追求的只是企业利益最大化。

不过,防范开发商更改规划比较困难,甚至是防不胜防,这方面政府应该起到更好的监管作用。同时,业主们自己也需要对楼盘动态保持关注。例如,规划更改是有法定公示期的,公示期内,根据《行政许可法》等相关规定,只要是利害关系人均可提出异议,不管是一人还是多人,人越多就越代表多数人的意见,越能够影响到规划部门的裁定结果。如果想要了解自己所在小区的规划变更情况,业主可以上规划局网站、售楼处、建设用地现场查阅。

