

延期交付半年，开发商无半点赔偿，美其名曰合同有约在先

有一种“宽展期”让业主维权无门

第六条 房屋交付时间、条件和迟延交付的责任

一、甲方应于 2012-12-31 前向乙方交付该商品房。

二、该商品房交付时应当符合下列条件：

贷款的，以贷款实际发放之日中国人民银行公布的外汇牌价中间汇率折算成人民币计算。双方补充、变更：

1.本条规定期限交房，乙方同意给予甲方六个月（即至 2013 年 6 月 30 日，含当日）的宽展期；
逾期不视为逾期交房，且甲方不承担违约责任，本合同继续履行，宽展期自本合同约定的交付日
起，宽展期相应顺延。

业主王先生提供的《商品房预售合同》
(上)和《甲、乙双方的其他约定》(下)复印件



开发商与买房人签订“霸王条款”的案例屡见不鲜。近日，2011年买房的王先生近日终于拿到了他的新房，拿房日期比购房合同上约定的日期足足晚了半年，但包括王先生在内的这批业主却拿不到半点赔偿，原因就是，他们当初与开发商签订的购房合同补充协议上，有一条开发商制定的名为“交房宽展期”的“霸王条款”。

文/马文煜

买房补充协议现霸王条款

王先生是2011年5月买的房子，买房时除了签订了一份《商品房预售合同》，还签了一份《甲、乙双方的其他约定》作为对主合同的补充。预售合同中规定，开发商应于2012年12月31日前向买房人交付商品房，而补充协议中有一条又写明“乙方(买房人)同意给甲方(开发商)长达6个月(即至2013年6月30日)的交房宽展期”，宽展期内交房，不视为逾期交房，开发商不用承担责任，也就是说，王先生拿不到半点延期交付的赔偿。

王先生说，当初签订的《商品房预售合同》有正规模板和格式，而补充协议却是开发商自行打印的几页纸，签的时候也看到了这条关于“宽展期”的说明，当初并未在意，谁知道开发商真的是把这6个月的宽展期都用上了，一天都没落下。

开发商客服部一位负责人对制定宽展期的解释是：合同中制定宽展期是因为预防施工中出现耽误工期的因素。而拖到宽展期内交房，该负责人给出了三个理由：天气因素影响工程进度，工程图纸提交审核进度比较缓慢，环保局审批没有及时获准致使工程延误。但业主对开发商的解释显然不满意，业主李先生认为这是开发商忽悠他们的，“这些问题难道开发商建房之前就没有考虑到吗？”

业内疑开发商资金紧张

据王先生等业主反映，在买房签合同同时，开发商直接把补充协议附在了主合同的后面，当时签了两处字，主合同一份，附属协议一份。对此，市中级人民法院一名法官表示，业主买房时除了签订政府规定的《商品房预售合同》外，双方是可以签署其他补充协议的，按照常理，协议内容应当是双方共同制定并认可的，然而王先生他们签的补充协议却是开发商已打印好的，事先并未和买房人磋商，这就是开发商制定的“霸王条款”。

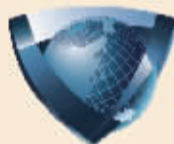
那么，开发商通过制定长时间的“宽展期”来避责，是否违反法律呢？江苏维事德律师事务所郑晓华律师说，该种做法不直接违反法律，但违背了公平原则。如果是担心工期会因为不确定因素受到干扰，合适的做法应当是在工程进度确实被耽误期间再告知业主，若非绝对不可抗拒因素，业主有权主张赔偿。而房子还没开始盖，先给自己留好了长达6个月的宽展期，这种“留一手”的做法确实欠妥。有业内人士猜测，开发商楼未盖，先定好宽展期，很可能是当初对资金链信心不足，害怕资金链将来断裂导致拖尾。

签补充协议要会讨价还价

住建委市场监管处一位工作人员表示，购房合同附带补充协议的情况很多，尤其是精装修房，由于涉及的交付细节较多，买卖双方多用补充协议来弥补主合同上的细节，这在政策上是允许的。而房管部门一位工作人员透露，现在购房合同附带补充协议很常见，但补充协议多半是由开发商单方撰写的，里面的条款也多出于对开发商的利益保护，对买房人的权益很少有提及。

上述法官建议，当时业主如果只签了购房合同，没有签补充协议，那么开发商肯定要按购房合同里的时间按期交房，业主在签订完购房合同后，购房合同就已经即刻生效，买房人有权不签订其他补充协议。所以业主在买房签订补充协议时要谨慎，如果发现有明显有失公平的条款，宁可不要买房，也不要签可能会严重损害自身利益的协议。

王先生苦恼的是，当初若是不签补充协议，就买不了这套房，而自己又非常想买，怎么办？随之而来的疑问是，面对开发商制定的“霸王条款”，难道就没有一点办法吗？律师郑晓华建议，作为买房人，首先在签购房合同和补充协议时，仔细阅读每一个条款，如果有不懂的地方一定要当场询问清楚，合同协议上如存在模糊表达的条款，可以要求做书面补充说明，并尽可能对存在不公平的条款与开发商寻求协商，对于可能缺少法律依据的条款，可向有关政府部门进行咨询，如果协议中条款制定确实违反法律法规或相关政策，相关管理部门是要求开发商对协议内容作出整改的。



爱涛 | 尚逸华府
ARTALL NOBLE MANSION

清凉恒温，春夏不分

88-138m² 户型火热销售中

Artall Noble Mansion

现场
优惠

最高优惠 1万抵 8万



销售热线 VIP/025-8711 0088

项目地址 / 南京市江宁区宏运大道4699号 全案营销 / 南京爱涛 Landfound 蓝风

开发商 / 江苏爱涛置业有限公司 发展商 / 江苏苏豪建设集团