

购房合同条款不合理,备案了不能改?

“有请律师”现场回应:不存在,可与开发商协商

男子想买期房,签合同时发现有不合理条款想修改,谁料开发商说合同备案后不能修改;和妻子离婚多年,说好房子归自己,现在对方占着房子说有一半产权……10月28日上午,现代快报“有请律师”现场活动在湖南路凤凰国际书城一楼举行,不少市民带着最近遇到的烦心事来现场咨询。

现代快报+/ZAKER南京记者 陶维洲 刘遥

案例1 合同条款不合理 售楼人员说不能改

28日上午,市民刘先生来到“有请律师”活动现场就焦急询问:“我最近想买一套期房,定金都交了,可签合同时发现有条款觉得不合理,想修改一下。谁知售楼人员说合同已经备案过了,不能更改。我该怎么办?”

原来,近日刘先生看中了一套70余平方米的房子,看过样板房后先交了35万元的定金。10月27日,他高高兴兴来售楼处签合同,却发现有两处条款不合理。比如合同中写明,目前房子已被开发商抵押给了银行,但对于交房时房子还处在抵押状态,开发商该承担何种责任,合同里只字未提。另外一项条款是,“房屋将于2020年12月31日交付,如逾期交房,开发商将每日支付总房款的万分之一作为违约金,但支付的违约金总额不得超过收取房款的百分之一。”也就是说,逾期违约金支付100天,就会达到违约金

的上限。合同中还约定,“交房逾期超过90天后,刘先生有权解除合同。”刘先生说:“这不等于说,若逾期交房超过了100天,他们就不再支付违约金给我,我要么选择放弃这套房子,要么只能忍着?我想和售楼人员协商修改合同,可他们说合同已经备案过了,不能修改。”

北京高朋(南京)律师事务所陈凯律师表示,有些开发商建房时缺少资金,会先把房子抵押给银行,但要是这个问题在交房时还未处理好,对购房者来说确实存在一定隐患。至于设置违约金上限的问题,这是开发商在减少自己的责任风险。现在来看,刘先生比较被动,因为他已付过一笔定金。对方称什么备案后不能修改合同,这种说法是不存在的,备案和改合同是不相干的两件事。刘先生可与开发商协商,仔细思考风险后再做决定签字。



“有请律师”现场,律师在接受市民咨询 现代快报+/ZAKER南京记者 赵杰 摄

案例2 前妻仅有一间房居住权 却要来分一半产权

罗先生咨询的是婚姻房产问题。罗先生告诉律师,他和前妻离婚快20年了,离婚时,他们住的房子还在自己母亲名下,但离婚协议书中约定,房屋的产权归罗先生所有。考虑到前妻没有地方住,罗先生答应将3间房中的一间居住权给前妻。

之后,罗先生将房产过户到自己名下,但一直没有在该房产处居住。母亲去世后,这处房产就由前妻住着。“我也不是不想住,只是想到她还住着,怕住过去以后吵架。”罗先生说。不过,他很快发现了问题,自己不去住,3间房都被前妻霸占了。去年他强行要

回两间房的居住权,但没想到前妻却和自己闹上了,声称其有该房产一半的产权。“现在她三天两头跟我闹,我实在不知道该怎么办了。”罗先生大倒苦水。

北京高朋(南京)律师事务所律师徐应超看了罗先生提供的离婚协议书后表示,由于其中约定一间房的居住权归其前妻,所以其前妻享有这间房的使用权。“房子的产权她肯定是没有的,但那间房她可以一直住到去世。”徐应超表示,由于离婚协议书中没有居住权的约定,所以罗先生不能将其前妻赶走。如果罗先生想图清静,只能和前妻协商解决。



宁波银行跨境盈: 为企业打通境外低成本融资渠道

钱先生经营着一家优质的生产型企业,原材料主要是进口,产品以内销为主。长期以来,钱先生一直在为海外融资及支付方式而苦恼。宁波银行业务经理得知钱先生在香港设有平台公司后,建议他由原本直接和境外出口商结算的双方贸易改为三方贸易。通过利用华侨银行境外低价美元融资的优势,钱先生一下子节约了1.5%~2%的融资成本。

宁波银行的跨境盈产品是一款既安全又快捷的产品,主要服务对象为进出口企业、境内外商投资企业和海外投资企业。对于企业来说,跨境盈系列产品优势明显,一是能够大大降低企业的财务成本,二是能够协助企业建立、扩大境外采购与销售平台,搭建境外融资渠道,三是能够加速企业国际化进程,跨境盈平台可以帮助跨国经营企业获得稳定、低价海外并购和流动资金贷款支持。到期时可以直接续转,无需先归还本金再重新发放贷款。

宁波银行跨境盈业务范围宽广,涵盖了跨境贸易融资、跨境贷款、境外投资银行和企业高管私人银行服务四个系列,能满足不同客户的个性化需求。

宁波银行南京分行普惠金融温馨提示:提高自我保护意识,关注财产安全权、知情权、自主选择权、公平交易权、依法求偿权、受教育权、受尊重权、信息安全权八项金融消费者基本权利。

宁波银行南京分行普惠金融温馨提示:识别非法金融广告,远离投资诈骗陷阱,抵制虚假金融广告,维护消费金融安全。

律师周日见

每周日,现代快报“有请律师”都会举办现场咨询活动。有任何法律问题,都可前来咨询,欢迎报名。

时间:本周日(11月4日)上午9:30-11:30

地点:南京市洪武北路55号置地广场8楼会议室

报名方式:拨打96060热线报名,或在“有请律师”微信平台留

言,在对话框中输入“报名+联系方式”即可。

交通小贴士:公交2路、26路、30路、46路青石街站下;地铁1号线、2号线新街口站下,从7号出口出。

上“有请律师”平台 律师费八五折优惠

现代快报“有请律师”平台可

以提供以下服务:

1.免费法律咨询 你有什么法律问题,尽管来问。在工作日9:30~17:00,我们承诺,律师会尽快给你答复。

2.律师费享受八五折优惠 为了回馈快报读者,凡是通过“有请律师”平台找律师打官司的,律师费可享八五折优惠。现代快报将对律师的服务质量全程跟踪与监

督。

参与方式

1.拨打24小时服务热线96060;2.关注“有请律师”微信订阅号,在对话框中跟我们互动。(请扫二维码)



以信为砣
诚实守信