

购房者突然失去了购房资格, 房东坚决要没收 20 万元定金 因楼市新政而无法履约, 能无偿解约吗

本报记者 江嘉宜

“3.28”限购限贷政策实施已一月有余,杭州楼市从最初的疯狂渐渐转向买卖双方的博弈。与此同时,也有一些购房者受到新政“误伤”,由此造成的买卖纠纷也多了不少。

购房者最关心的是:购房资格受限,原先交了定金、签订了购房协议的房子,退房了定金还拿得回吗?有的购房者甚至向法院起诉立案。

在买卖房产过程中产生的诸多纠纷,都涉及到专业的法律问题。关注钱江晚报微信公众号“钱江晚报-杭州房产”(微信号:qjwbdc),或登录购房宝网站(www.house178.com)的专家咨询页,讲述您所遇到的购房疑问,多名资深房地产律师将会为您做专业解答!



查房价
查学区
要爆料
扫二维码

因新政突然失去购房资格 房东说要没收 20 万元定金

小沈(化名)大学毕业后来杭州工作,至今已有近两年时间。去年9月楼市限购政策出台后,小沈还暗自庆幸,社保已交满一年符合购房资格。自那时起,小沈开始盘算是不是要将买房计划提前,过年期间与父母一合计,父母都表示赞同:有价位合适的房源就买一套,大不了以后再置换。

年后,小沈跟着经纪人到处看房子,最终选定了一套还算中意的房源:西湖区,90方总价350万元。3月23日,小沈与房东签订《居间协议》,为表示诚意交纳了20万元定金,双方约定7个工作日内签订正式的《杭州市房屋转让协议》。

谁知,3月28日楼市限购升级,社保从交满1年变成需交满2年才有资格在杭州买房,小沈的社保还差两个月才满2年,也属于新政下的限购人群。隔天,小沈通过经纪人

与房东商量,《杭州市房屋转让协议》能不能晚两个月,等他符合购房资格了再签。但沟通再三房东就是不同意,说小沈不符合购房资格,违反了协议,20万元定金要没收。

“后来才知道,有人愿意出更高价买这套房子,房东想趁机反悔。”小沈说。

但房东却说自己有难处。“本来卖了这套房子就是为了置换一套更好的,新房定金都交了,就等着约定时间内把首付款付清,为此还跟亲戚朋友借了不少钱。”房东表示,自己是单身,这套房子如果不早点卖掉,那新房自己也没资格买,到头来还要算自己违约。

协商无果后,小沈一气之下找律师准备走法律程序起诉。据了解,目前小沈的起诉还处于立案阶段,结果如何短期内未可知。

小沈的情况并非个案。

“3月底新政出台后,有不少人因为购房资格受限或首付款提高,来咨询法律问题。”浙元律师事务所刘振华律师说,多数咨询的客户都是不想退房的,符合资格的继续回去凑首付,不符合资格的就想其他方法买房,“还真有人为了买房而离婚,其中一方净身出户,这样就符合首套房首付3成的政策了。”

钱江晚报旗下的购房宝网站后台,也频频有网友咨询,新政后购房资格被限制,但签订了线下的购房合同、定金协议的,应该怎么办?如果退房,定金或首付款能全额退还吗?

是否承担违约责任 视不同情况而定

“目前有这样一个共识,纯粹受限购、限贷、禁购等政策因素影响,购房合同无法继续履行,在法律上并非‘不可抗力’因素。”浙江君安世纪律师事务所俞瑛律师表示,“不可抗力”仅是能够豁免一方的违约责任,但并不是针对合同是否能继续履行。

小沈若以“购房新政”为由,请求法院变更协议履行时间,待社保满两年符合购房资

楼市纠纷
记者问律师



格后再签订《杭州市房屋转让协议》,有难度。

浙江地区法院在处理类似事件时,一般参照《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷适用法律若干问题的解释》规定,因购房新政合同确实无法继续履行的,买卖双方有权解除合同,并且相互间不承担违约责任。

但这只是处理这类纠纷的大致原则。俞瑛律师表示,如果购房新政出台当晚,小沈第一时间要求房东提前签订《杭州市房屋转让合同》,房东拒绝签约导致小沈无法购买房子,那么房东应承担一定的违约责任。

再者,购房新政实施前签订的购房合同如果没有明确约定按揭付款方式付款的,购房者因限贷影响无法继续履行要求解除购房合同,法院一般就不会支持。

刘振华律师特别指出,如果限购限贷政策出台后,购房者与开发商间签订线下协议买房,即便是购房者不清楚当中的法律风险又或者冒险尝试,这时一旦发生纠纷,购房者需负一定责任,这时想再要回定金或首付款,则存在一定难度。

就在上周,记者在城西某售楼处跑盘时,就这一情况特地问了置业顾问,其表示现在如果要买房,只能先签订定金协议,且定金数额要比往日高出不少,签订定金协议后7个工作日内,需把首付款付清,购房者能拿到的凭证是:定金协议+发票。一旦有新的政策出炉,导致后期购房者无法购房,那么就面临违约的风险,就可能损失大额定金。

在此提醒购房者,调控阶段,不知道其他新政是否还会出炉,所以买房还需谨慎,或者在签订协议时注明遇到特殊情况如何处理的条款。

浙江新版《消法》规定:商品房交付后,样板房要保留 6 个月 精装修房遇纠纷,不再“死无对证”

本报讯 《浙江省实施〈中华人民共和国消费者权益保护法〉办法》(以下简称新《消法》)即将于5月1日起正式实施。

新《消法》不仅对房地产交付后质量内容做了细化,延长装修过程中隐蔽工程的质保时间做了规定,而且对未来全装修交付市场,制定了相应的约束细则。

漏水维修、隐蔽工程保修期 新《消法》都有详细说明

在房屋渗漏问题上,2000年实行的老版《消法》中只是确定防渗漏保修期不低于8年,但新《消法》明确,保修期内发生渗漏问题,经营者与消费者就维修方案达成一致之日起6个月内予以修复,并依法赔偿损失;同一位置的渗漏,如果6个月没有修复,购房者可以要求退房或自行委托维修单位进行维修,维修费用由经营者承担。

若是房屋出现结构开裂等问题,此前购房者只能在两次维修后仍不能正常使用时才

能按要求退房。“能否正常使用”这是相对主观的概念,开发商与购房者间往往难以达成协议而起诉至法院要求判定,如今可根据规定的安全限值进行判定,更为简便。

此外,消费者投诉较多的还有隐蔽工程。老《消法》未对隐蔽工程设定保修期,新《消法》规定隐蔽工程保修期不得低于8年。其他装修部位也从原来1年保修期延长至2年。

全装修商品房的样板房 交付后仍需保留 6 个月

新《消法》规定,房地产经营者预售全装修商品房的,应提供交付样板房;样板房保留的时间自全装修商品房交付消费者之日起不少于六个月,或者自建项目竣工验收合格之日起不少于两年。

“对于这条内容,制定过程中讨论得比较激烈,开发商觉得样板房不应该保留那么久,卖完了就直接拆掉,但对购房者来说并不是,样板房是买房前的一个参照。”浙江省消费者

权益保护委员会副主任兼秘书长崔砺金指出,现在不少消费者投诉实际拿到的房子跟样板房差了许多,但在维护自己权益时发现,原来看的样板房消失了,全被开发商拆掉了,这时候要怎么维护自己的权益?

“这是行业通病,购房者看到的样板房,材质、效果都很棒,但实际交付时却是另一番模样。”参与全装修交付细则制定的绿城装饰技术中心总工程师曹先文指出,对于小型房企或者没有精装修交付经验的房企,有了这个约束,就不会在样板房中随意更换材料。

“埋在墙体、地面内的电器网络管线和给排水管道等隐蔽工程的保修期不得低于8年”这一条规定,不仅施工要求提高,对材料、产品的要求也同步提高。以前为了节省成本,施工企业还会做一些材料替换,但现在不敢了,保修期限延长势必对产品要求更高。

“从某种程度上说,新《消法》有助于提高房企整体服务意识,对行业的发展也是一大提升。”曹先文说。

本报记者 江嘉宜