

百余名购房者联名投诉:城市桂冠开发商违约

文/本报记者 杨佳

连日来,呼和浩特市城市桂冠C座公寓楼的百余名购房者(包括部分回迁户)联名向本报记者反映该楼盘开发商——内蒙古天筑伟业房地产开发有限责任公司的问题。看似简单的消费纠纷,却牵扯了不简单的法律关系。对此,记者进行了采访。

购房者集中投诉3个问题

记者归纳了一番,发现城市桂冠C座公寓楼诸多购房者集中反映的问题主要有3个:

第一,延期交房多年,拒不支付违约金。

该楼盘于2009年开始发售,最早承诺2012年交房,后来拖至2014年底,再后来又承诺2016年底,可直至现在还未完全交工。按照合同约定,逾期交房,售房者要承担房价总额每天万分之一的违约金。可是,购房者向开发商索要违约金,提出或用违约金来折抵部分款项时,开发商拒不支付也不同意折抵。

第二,交付房屋的面

积与合同约定不符,强行

要求购房者补差价。几位购房者代表告诉记者,目前交付的房屋面积比当初合同约定的房屋面积大得多,这些面积仅是开发商单方面给出的数字,没有第三方权威机构的认定。在此情况下,开发商要求购房者必须补足面积差价,否则不给钥匙。

此外,一位年迈的回迁户告诉记者,按照回迁协议,她购买的是一套70多平方米的公寓,可现在开发商告知她,没有70多平方米的房子,要么给她安置一套50平方米左右的小公寓,退其差价;要么她买一套100多平方米的大公寓,补齐差价。老人无奈地说:“高层公寓公摊面积大,50平方米的话使用面积实在太小了,儿女们回来都无法落脚。如果要补齐100多平方米公寓的差价,以我每个月2000元的收入实在是困难。”

第三,开发商单方面装修,强行向购房者收取装修款。

购房者告诉记者,无论是2012年购房的还是2014年购房的,合同当中都没有注明他们购买的是精装修房或者装修房。开

发商交房时,却以房屋已经装修为名,向购房者收取每平方米680元的装修费,否则不给钥匙。购房者认为,这是开发商在变相强制性多收费。况且,购房者入户查看,发现目前的装修情况不值每平方米680元的收费标准。

就上述的3个问题,购房者和开发商进行过多次协商,但开发商的态度很强硬:要么按照现定标准交钱领钥匙,要么退房。

开发商“无法支付”违约金

7月13日上午,针对购房者所反映的问题,记者来到内蒙古天筑伟业房地产开发有限责任公司采访。

该公司副总高建军表示,他们确实延期交房了,但违约金不是“拒不支付”,而是“无法支付”。高建军从楼盘的建设难度以及资金困难等方面,向记者解释延期交房并非公司本意,还声称“现在交房,公司没有按照目前的楼市价格提价,所以公司无法也不应当向购房者支付违约金”。

针对房屋交付面积与合同约定不符一事,高建军解释称,该楼盘最早是以北京方面的设计图纸为标准销售的,后来是以内蒙古这边的另外一套设计图纸建造的,但超出的面积都在合同面积的3%之内。目前,他们公司向房管部门提请进行权威测量。

就毛坯房变装修房向购房者收取装修费一事,高建军解释称,在建设过程中,国家住建部出台了一些政策,要求商品房必须带有装修,否则不予验收。虽然在早期的合同当中没有约定,但这确属无奈之举,只能希望购房者理解并接受。“公司向购房者公示了装修材料、人工等价格。”高建军说,“公司批量装修的价格比购房者单独装修的价格要便宜很多,但购房者至今不能接受。”

最终,高建军表示,公司愿意就这些问题和购房者继续协商,实在协商不成,只能通过诉讼来解决。

开发商存在违约情况

针对这一纠纷,内蒙古晟睿律师事务所的白喜文律师以及内蒙古善恒

律师事务所的艾国平律师分别表示,就延期交房违约金的支付问题,开发商的说法站不住脚,不论其有何困难,都要无条件执行合同约定,不论其“拒不支付”还是“无法支付”,其不支付的行为就是违约。

就房屋面积超额问题,根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》,出卖人交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符,合同有约定的,按照约定处理;合同没有约定或者约定不明确的,按照以下原则处理:

(一)面积误差比绝对值在3%以内(含3%),按照合同约定的价格据实结算,买受人请求解除合同的,不予支持;

(二)面积误差比绝对值超出3%,买受人请求解除合同、返还已付购房款及利息的,应予支持。买受人同意继续履行合同,房屋实际面积大于合同约定面积的,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人按照约定的价格补足,面积误差比超出3%部分的房价款由出卖人承

担,所有权归买受人;房屋实际面积小于合同约定面积的,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款及利息由出卖人返还买受人,面积误差比超过3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

这也就是说,双方就争议的面积,应当赶紧由房管部门进行实际测量后,做出权威测量结果,应当由谁买单,也就一目了然了。

针对毛坯房变装修房,是为了响应住建部规定的举措一说,艾国平律师表示,如果开发商确实是为了执行住建部的具体规定,那么则视为合同的有效变更,但开发商应当只向购房者收取必要的装修成本,不能借此牟利,购房者也应当按成本价交纳装修费。如果对开发商提供的成本价不予认可,可以聘请权威的第三方机构进行评估。

另外,如果是开发商延期交房而导致在延期交房过程中出台了新规,因此给购房者增加了新的消费项目,那么开发商也应当对此承担责任,双方可以就此问题进行协商。

◎ 热线追踪

要求开发商退出物业管理 锦绣嘉苑B小区业委会终审胜诉

新报热线(记者 高志华) 7月17日,锦绣嘉苑B小区业委会收到了呼和浩特市中级人民法院的终审判决书,业主们相当高兴,这下,业委会终于可以名正言顺地要求开发商退出物业管理了。

2017年9月1日,本报对呼和浩特市金桥开发区锦绣嘉苑B小区因物业服务权之争,开发商所雇物业人员与业委会所雇物业人员发生冲突,造成业委会两名物业人员受伤一事进行了报道。2017年9月6日,锦绣嘉苑B小区业委会将内蒙古民心房地产有限责任公司告上法庭,要求开发商退出物业管理。经一审法院审理,锦绣嘉苑B小区业委会胜诉。

今年4月28日,开发商不服一审判决,向呼和浩

特市中级人民法院提起上诉,要求撤销一审判决。上诉理由为:锦绣嘉苑B小区业委会成立非法,不具备诉讼主体资格;锦绣嘉苑B小区业委会请求内蒙古民心房地产有限责任公司停止侵害,退出物业管理,移交物业所必需的相关材料不真实;部分业主没有交物业费。

据了解,锦绣嘉苑B小区在2009年前就开始售房。入住几年后,业主发现与高额的物业费相比,开发商的一些物业服务根本不到位。此外,开发商所雇物业人员把各种服务与物业费捆绑,如果不交物业费就停暖。因业主与物业公司纠纷不断,导致物业费难收,业主事难办。2017年1月,锦绣嘉苑B小区业委会成立,在相关部门、开发商及业主的协商下,业

委会招聘新的物业公司服务小区。2017年7月,业委会通过公开招标聘请了内蒙古智通物业服务有限公司进入小区。可是不到1个月,智通物业办公室的桌椅就被一群不明身份的人员砸烂,业委会也被不明身份人员要求解散小区微信群。随后,锦绣嘉苑B小区业委会将开发商告上法庭,要求其退出物业管理,并且向业委会移交相关手续。开发商则以业委会非法成立及部分业主未交物业费为由,拒绝退出物业管理。

一审法院审理认为,业主可以设立业主大会,选举业委会,业主大会或业委会的决定对业主具有约束力。依据《物业管理条例》,从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格。国家对从事物业管

理服务的企业实行资质管理制度。因为内蒙古民心房地产有限责任公司物业部没有物业管理服务的资质,所以应该退出锦绣嘉苑B小区的物业管理。同时,按照《物业管理条例》的规定,内蒙古民心房地产有限责任公司应当向锦绣嘉苑B小区业委会移交竣工总平面图,单体建筑、结构、设备竣工图,配套设施、地下管网工程竣工图等资料;设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;物业质量保修文件和物业使用说明文件;物业管理所必需的其他资料。

呼和浩特市中级人民法院通过审理认为,一审判决认定事实虽有瑕疵,但其判决结果正确,所以驳回内蒙古民心房地产有限责任公司的上诉,维持原判。

赤峰26名农民工讨薪案件移交公安机关

新报热线(记者 汤军) 记者7月17日从赤峰市劳动监察支队了解到,利用一周多时间完成了补充笔录工作,该支队已于7月16日将26名农民工讨薪案件移交给赤峰市松山区公安分局,下一步将由公安机关立案侦查。

7月16日,26名农民工之一的董淑霞告诉记者,除了病故和外出打工不能回来的个别人外,大多数农民工已经按照赤峰市劳动监察支队的要求,相继前往该支队做了补充笔录。“我们觉得赤峰市劳动监察支队的工作人员工作态度特别认真,大家讨回被山东阿掖山集团有限公司及其子公司赤峰市程源矿业有限公司拖欠的361万元工资有希望了。”

赤峰市劳动监察支队一大队大队长武林文在接受记者采访时表示,补充笔录工作已经完成,经过1天的移交,案件已经移交给松山区公安分局,该支队的调查工作已经结束。

在采访中记者了解到,《北方新报》报道了26名农民工被拖欠361万元工资的事情以后,引起了社会各界的广泛关注,在赤峰市有关领导的亲自过问下,相关部门多次召开会议。截至目前,为26名农民工讨薪的工作进展顺利,农民工情绪稳定。