

# 购房过程中遇到麻烦事儿如何维权？

## 房产律师作客“宁波置业讲堂”给市民支招

虚假广告、“赠送面积”送了却没法用、楼盘“减配降质”甚至烂尾……近年来，这样的新闻时常见诸报端。

3月28日，由本报联合立得房产主办的“宁波置业讲堂”举办第二次讲座。来自浙江素豪律师事务所的葛攀攀律师，围绕“遇到问题房产，业主如何维权”这一话题，引法条、摆案例，给在场市民支招。

张璟璟 文/摄



宁波置业讲堂第二期现场

### 严重影响居住使用，方可解除买卖合同

如果房屋质量通过相关部门验收，购房者一般不能轻易拒收房屋。

根据最高人民法院关于商品房买卖解释的规定，因房屋的质量问题严重影响正常居住使用，买受人请求解除合同的应予支持。

比如，房屋的地基基础工程及主体结构工程等出现严重质量问题，造成地地下沉、房屋倾斜、承重结构变形等，且通过修复亦无法保证房屋买受人人身、财产安全及正常居住使用的情形。

地面、墙面裂缝，局部渗水、漏水，门窗损坏等质量瑕疵问题，一般不能作为拒收依据，除非严重到影响房屋的安全居住使用功能。

房屋出现质量问题，但没有严重到可以解除合同时，购房者可以要求开发商修复、给予损害赔偿，以及追加违约责任。

此外，购房者基于虚假广告而产生的损失，也可以向开发商主张赔偿；如果虚假广告构成根本违约的，可以解除商品房买卖合同。

因此，葛攀攀建议购房过程中注意收集开发商宣传册、样板房照片、小区规划图等资料；关于承诺的配套设施、小区绿化、户型设计等应要求开发商将其写入合同约定条款中。

### 摊上开发商倒闭楼烂尾，维权心要齐

房企宣布破产时房屋尚未建成，或是法院受理破产申请后，房企不再续建未建成的房屋，就会造成房企对购房人债务不履行的情况。

摊上这种事，建议业主之间建立联系群，共同维权。如果所购楼盘只是存在“烂尾”可能，可以尝试给开发商一点时间。若是在短时间内筹措到资金，完成后续工程，购房者的损失可降到最少。

如果是开发商确因资不抵债而破产，建议购房者不要退房。“因为退房以后，购房者拿不到购房款，只能拿到收据或欠条。购房者和开发商之间的关系，由买卖关系变为债权债务关系。”葛攀攀介绍称，“根据破产实践的处理，消费者，特别是已经通过预购获得房屋产权的，比一般债权人更容易获得债权保障。”

如果法院已经受理破产，则应该积极与法院沟通项目处置方案，是重建、代建还是清算。像城西、镇海等地因开发商资金链断裂停工的项目，皆由政府介入、协调，得以续建。

“当然，事后费时维权肯定不如未雨绸缪。”葛攀攀称，比如事先了解开发商资质、施工手续。通常情况下，规模大、知名度高的大开发商会相对靠谱一点。购房时，要确定房子的销售手续和权属情况。如有抵押，要弄清抵押期限，以及如何解除抵押。

### “赠送面积”未现合同，维权很麻烦

互动环节，不少市民也咨询了赠送面积维权的事宜。有市民称，自己购房时，销售人员称消防楼梯门到入户门之间的空间是赠送的。“可是现在发现这个空间里，居然还有几户人家的电表。那就意味着，要检修电表，就得到我家来，这肯定有问题啊。”

葛攀攀称，如果合同分层分户平面图上，显示这部分空间为阳台，那应该计算在套内建筑面积里，算一半面积，本应该属于住房面积的一部分。如果分层分户平面图上没有这部分空间，一般而言是公共部位。

据悉，开发商宣传的赠送面积主要分三种，一是将送的面积写进购房合同，这是真正的赠送；二是将本应该是住房面积的部分，比如阳台、入户花园一半等称为赠送；三是将设备平台等业主共有部分说成是赠送。

如果赠送面积是在自己房屋内部问题还不小，但若是属于共用面积，如入户花园、公共阳台等，开发商则无权赠送，这就给日后业主的正常居住埋下了隐患。

要受到法律保护，必须满足约定有效、能举证这两点。如果购房合同里没有明确赠送面积，只凭销售人员口头承诺，则不能作为合同内容，难以受到法律保护。因此，建议在购房时尽量明确赠送面积的具体情况，并将违约条款约定清楚。



联合主办

宁波晚报



立得周六展

包商银行

百丈东路

崇光大厦2楼

立得周六展 (新楼盘促销超市)

讲座地点示意图

中兴路

开元大酒店

契税、个税、营业税……买卖房子要交哪些税？怎么算？  
房产证上加名字，继承、赠与……要不要交税？  
大学生购房补贴到底怎么领？

本期主题

## 房产交易税收政策详解

主讲人：宁波市地税局契税征收管理中心 闵江宁

时间：2015年4月11日13:30 (本周六)

地点：百丈东路与中兴路交叉口

崇光大厦裙楼2楼“立得周六展”

报名电话：87859770 或通过宁波晚报官方微信报名

因场地所限，本期讲座限100名，额满为止

