

商品房买卖合同五大“霸王条款”曝光



“房子是我建的，价格由我定”“买房子签合同，什么条件都是我说了算”……在房地产市场，不少开发商对相关法律法规视而不见，与购房者签订“霸王条款”的事情时有发生，让购房者的合法权益受损。为此，浙江省湖州市长兴县市场监管部门联合消费者组织曝光了购房合同中的五大“霸王条款”。

条款一：商品房所在的楼宇外墙使用权不属于买受人，买卖双方同意屋顶和外墙广告权、会所、设施及其他卖方投资建设的经营性房产和设施权益属于出卖方。

点评：根据《民法典》第二百七十一条“业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利”规定，

屋顶、外墙使用权依法应当归专有部分全体业主所有。开发商要想取得屋顶和外墙广告权，必须取得该专有部分全体业主的同意；会所、设施及其他卖方投资建设的经营性房产和设施权益，如属于业主共有部分，则必须经过业主大会通过，且不得影响全体业主的正常生活，不能通过一对一签订商品房买卖合同的方式迫使买房人同意。

条款二：占用小区的道路或场地用于停放车辆的车位，全部归出卖人，出卖人有权出售、出租。

点评：此条款违反了《民法典》第二百七十四条“建筑区划内的道路，属于业主共有，但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施

和物业服务用房，属于业主共有”、第二百七十五条“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有”以及第二百七十六条“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要”的规定，剥夺了业主占用、使用、收益、处分小区道路和车位的权利。

条款三：出卖人在售房过程中向买受人提供的图纸、资料、宣传广告等，除有特别说明的外，均仅供买受人购房参考，不得视为合同内容条款。

点评：《民法典》第四百七十三条第二款规定“商业广告和宣传的内容符合要约条件的，构成要约”。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》第三条规定“商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出

卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任”。如果符合上述规定情形，那么出卖人在售房过程中向买受人提供的图纸、资料、宣传广告等即使未载入合同，亦应当视为合同内容。如果违反，应承担违约责任。

条款四：本认购书签订7日内，认购人未能交纳首付或与出卖人签订正式购房合同的，认购人所付诚信金不予退还。

点评：《商品房销售管理办法》第二十二条规定“符合商品房销售条件的，房地产开发企业在订立商品房买卖合同之前向买受人收取预订款性质费用的，订立商品房买卖合同时，所收费用应当抵作房价款；当事人未能订立商品房买卖合同的，房地产开发企业应当向买受人返还所收费用；当事人之间另有约定的，从其约定。”

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》第四条规定“出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的，如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同，应当按照法律关于定金的规定处理；因不可归责于当事人双方的事由，导致商品房买卖合同未能订立的，出卖人应当将定金退还买受人”。根据上述规定，如因不可归责于当事人双方的事由导致合同未能订立的，出卖人应返还诚信金。

条款五：买受人在办理入住手续时应交纳物业、保险、公证、煤气、水、电、有线电视、固定电话、装修保证金等费用，否则不予办理入住手续。

点评：出卖人订立这样的条款，实际上是在免除自身的法定义务。业主买了房子，出卖人就应该履行商品房买卖合同，在规定时间内交钥匙；而交纳物业、水、电等费用是业主与其他

单位订立的另外一个合同。此条款违反了《消费者权益保护法》第九条“消费者享有自主选择商品或者服务的权利”的规定。

提醒：购房者在签订合同前，一定要了解购房相关法律知识，仔细阅读合同中的每个条款，最好请专业人士、房地产律师陪同选房购房，以提高自己的“反霸”能力。

(中国消费者报)



报业集团&耘林集团联合出品

泥人文化的融入

无锡的很多特产为人所熟知，如无锡排骨、无锡油面筋、惠山泥人等。这几个特产中，数惠山泥人最有文化内涵，被列为国家级非物质文化遗产。

惠山泥人，已然成了无锡的一张文化名片。传承传统文化，耘林收购了惠山泥人公司。

耘林老板龚育才告诉我，他收购惠山泥人厂，一方面是为了作为一个无锡人的情怀，觉得有义务把这个优秀的本土文化传承下去，发扬光大。另一方面，也是为了更好地满足耘林业主的文化生活，愉悦他们的心情。

龚总富有创意，他说，生命公寓里的老人做寿，可以量身定做个“寿星”的泥人形象，以示祝贺；也可为老人的第三代照样捏一个可爱的“泥娃娃”……

在耘林的配套业态中，文化元素本已多多，有图书馆，有美术馆，有无锡网红书店，再加上闻名遐迩的泥人文化，真是极大丰富了业主和市民的文化生活。

惠山泥人，发源于无锡，曾经辉煌过。有理由期待，惠山泥人在耘林的呵护和培育下，会注入新的活力，实现再度辉煌。

志愿者众多

听说耘林生命公寓有一批志愿者，我觉得正常；得悉这里志愿者的人数是工作人员的四倍，我有点惊讶。

何为志愿者？联合国定义为：“自愿进行社会公共利益服务而不获取任何利益、金钱、名利的活动者。”

中国对志愿者是这样定义的：“在自身条件许可的情况下，在不谋求任何物质、金钱及相关利益回报的前提下，在非本职工作范围内，合理运用社会现有的资源，服务于社会公益事业，为帮助有一定需要的人士，开展力所能及的、切合实际的，具有一定专业性、技能性、长期性服务活动的人。”

以上定义说明，耘林生命公寓不仅是一个商业项目，更是一项公益事业，所以才有一大批志愿者前来义务劳动，为需要的人提供服务。

一位在耘林生命公寓当志愿者一年有余的年轻女士告诉笔者，之所以来此当义工，一是因为自己对老年人有爱心；二是因为这里氛围非常好，服务的过程让自己快乐；三是因为生命公寓里大多是年老的长者，他们有丰富的人生经历和经验，在他们身上可以学到许多书本上学不到的东西；四是因为在生命公寓，可以体验生活，等于预习了未来的老年生活。

慈善基金见情怀

人是有点情怀的。一个文人没有情怀，充其量只是个文字匠；一个企业家没有情怀，就难免唯利是图，难以做到“君子爱财 取之有道”。

所谓情怀，就是除了关注自身的利益，还有心为大众谋利益。文人写作、说话，是出于良知，揭真相，讲真话。企业家办实业、做生意，以满足社会需要为出发点，与消费者共赢。

耘林在创办生命公寓的同时，设立“乐老慈善基金”，充分体现了其当家人般关怀广大老年人的一腔情怀。

据了解，耘林“乐老慈善基金”致力于传播快乐养老的理念，资助养老服务创投计划和项目。至今，第一批养老创投项目已经确定，涵盖了对重症失能老人的心灵呵护、对空巢高龄老人的关爱、对老年人艺术素养提升、对老年聋人的关爱等。

在和平年代，有情怀的企业家，是最可爱的人！

(耘林养老供稿)