



# 套路多多 购房纠纷如何“有效维权”？

近期,中央层面多部门发文定调房地产市场,并作出“要确保房地产市场平稳发展”“支持刚性和改善性住房需求”等一系列部署,进一步提振了房地产市场信心。

买房置业是老百姓重要的消费需求之一。让人民群众放心购房,住上更好的房子,诚信守法、风清气正的市场环境不可或缺。然而实践中,消费者在买房过程中可能遭遇种种套路,一旦交了定金买了房,常常处于弱势地位。比如,卖房捆绑销售装修升级包、精装交付货不对板等。这种时候,消费者应该如何有效维护自身的权益?

## 被“虚假宣传”误导 开发商规避责任怎么办?

近日,来自南京的网友向“人民投诉”平台反映,南京某楼盘在销售时,将小区主大门和会所一楼及景观作为重要宣传卖点,以高于周边楼盘3000元左右每平方米的价格售卖,很多消费者都为了景观买单。但购房完成后,开发商擅自更改规划,之前宣传的卖点全部变为其他功能区,且未做任何明确告知。小区景观遭到破坏,实质上房产溢价已经消失,给消费者造成了重大财产损失。

在消费者购买一手房的时候,开发商往往会通过宣传册、微信公众号等,对楼盘及样板房进行宣介。有的开发商还会草拟类似“售楼书、广告、宣传资料不构成要约,不属于交付标准,不具有约束力,双方应以正式合同为依据”的条款。那么,这些宣传和介绍是否有法律上的约束力?

中国消费者协会对此指出,根据法律规定,开发商无权单方在合同中规定广告和宣传资料等不构成合同内容。当售房广告和宣传资料构成要约,即使未写入合同,开发商也应履行相关义务,如未按约履行,则构成违约。

另外,业主如何避免被“虚假宣传”误导?遭遇开发商虚假宣传后又该如何维护权益?

中国消费者协会法律部副主任谢龙在接受记者采访时表示,消费者维权主要的依据是以合同约定为准,但是一般情况下商品房的宣传和宣传资料在法律上定性为要约邀请,这不具有强制约束力。“但是,如果销售广告和宣传资料是开发商在商品房开发规划范围内的房屋,以及相关设施所做的说明和承诺,并且这说明书具体而且确定,对商品房买卖合同订立以及房屋价格的确定都有重大影响,那么它就构成了要约。”谢龙说,这种情况即使是没有写到合同里面,它也是合同的重要内容。如果开发商违反了这些说明和承诺,那么消费者也可以据此作为证据,要求对方承担违约责任。

根据法律规定,要约邀请是希望他人向自己发出要约的表示。拍卖公告、商业广告和宣传等为要约邀请。商业广告和宣传的内容符合要约条件的,构成要约。

举例来说,消费者在售楼处选购商品房时,宣传单上注明的房屋实际可使用面积是约86平方米,实际交付面积却不足80平方米。如果通过宣传资料和其他的相关证据能够看出开发商以房屋实际使用面积作为卖点,从而吸引消费者签约购买,那么可以认为,这个宣传内容构成要约。

谢龙建议,业主需要收集保全相关购房证据,譬如楼书、户型图、小区平面图等宣传资料,或是通话录音、现场录音录像、聊天记录等。

## 利用“补充协议”加重业主责任怎么办?

“多签了2份《补充协议》,收房时间变了,物业费涨了……”天津某楼盘业主向记者反映,补充协议和购房合同差异巨大。在购房合同基础上添加的补充协议,加重了业主的责任,规避了开发商的责任。

实践中,经常有开发商利用其在房产交易中的优势地位,在与购房户签订《商品房买卖合同(预售)》时,要求购房户签订《补充

协议》,在《补充协议》中多处变更、修改、增加原合同中的主要约定事项。

谢龙指出,这种情况会导致正式合同里的一些条款失效。“从法律效力上来说,补充条款要高于合同条款,所以消费者一定要对补充协议的具体条款充分理解。”谢龙表示,开发商有义务充分说明每个条款的具体内容,消费者也可以拒绝一些不合理的条

款。同时,从法律上来说,一些对消费者特别不公平的条款也是无效的。当然,具体要根据条款内容来判断。

北京广森律师事务所姜超峰律师提醒消费者,签订购房合同补充协议时要看清其中存在的陷阱,如涉及到交房时间,建议购房人在签补充协议时要明确、细化这些条款,对不可抗力的具体情形和影响程度有一个明确的约定。

## 不得不选的捆绑装修,真的合理吗?

在一些地区新房限价的背景下,很多楼盘特别是热门楼盘通过推出装修升级包这样的方式,变相进行组合销售。

去年9月,李先生在北京望京片区看中了一套面积126平方米的新房。打算交定金时,销售人员告知,除了首付款,还要准备好买“升级装修包”的钱,否则房子就无法购买。几经协商未果,李先生只能无奈同意。

无形中增加了一大笔支出的李先生很是郁闷,强制买卖装修升级包是违规行为吗?

谢龙对此解释,从法律规定看,任何经营者销售商品提供服

务都应当明码标价,不得在标价之外加价出售,也不得收取任何未予标明的费用。开发商利用自己的优势地位销售装修升级包这种行为违背了消费者意愿,侵害了消费者自主选择权。根据消费者权益保护法,消费者有权拒绝经营者的强制交易行为。

虽然拥有拒绝的权利,但是实践中,面对不接受就不购房的情况,消费者仍有购房意愿怎么办?

“这种情况下,如果消费者购买装修升级包,要看开发商能否正常给消费者开具正规的发票。如果不能,说明这个收费是

不合理的,那么消费者就可以去举报。”谢龙表示。

姜超峰认为,装修升级包从法律上来说没有问题,但是合理性还是有所欠缺。商品房买卖是一种平等主体的民事法律关系,这种情况下如果不存在欺诈、故意隐瞒等导致合同无效的因素,合同是有效的。

对于不买装修升级包就无法购房的情况,姜超峰建议,购房者若购买捆绑装修的房子,为了自身利益,应要求开发商在购房合同中写明装修品牌、价值标准等,以及如未能达到约定的标准,开发商应承担何种法律责任。

## 精装修货不对板,如何解决?

2020年9月,河北保定的王女士在市内某小区全款购买了一套精装修期房。交房后,发现不仅精装修房与样板房相差甚远,还存在窗户关不严、墙面不平整等问题。尤其是卫生间的瓷砖,很多是空的。

精装修房屋货不对板、缩水、漏水、减配……业主可以主张哪些权益?面对开发商“样板间仅供参考,最终交房以合同约定为准”“出卖人享有最终解释权”的条款,业主该如何有效维权?

姜超峰认为,房屋质量问题分两种,一种是严重的质量问题,比如可能有危险性,入住后人身安全得不到保证等,消费者可以拒绝,甚至可以要求退房并要求对方承担赔偿责任。但是一些非严重的质量问题,在保修期内开发商有责任、有义务承担维修责任。

“‘享有最终解释权’这句话本身不符合法律规定。”谢龙称,因为这种格式条款是由开发商事先制定并重复使用的,而格式条款一定要基于公平的原则来

确定双方的权利义务。如出现争议,应该做出不利于格式条款提供方的解释,也就是要做出有利于消费者的解释。

姜超峰说,装修样板房对消费者买房有非常重要的影响,它可以构成合同要约。如果开发商明确提示消费者,样板房不是最终交付标准,开发商可以不承担责任。如果注明属于开发商赠送,则也要符合赠送的要求,比如品牌、材质等,否则开发商同样可能构成违约。(人民网)