



# 商品房买卖合同中的“不可抗力”指什么

购房者在签订商品房买卖合同时，会遇到不可抗力的免责事项，那么此条款中的“不可抗力”应该如何理解呢？

专业人士表示，根据《民法通则》第153条规定，“不可抗力”是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，如：地震、火灾、战争等。依据此规定，不可抗力应表现为一种客观情况，且该客观情况的出现须同时具备不能预见、不能避免并不能克服三个条件。如果开发商逾期交房的理由，符合这三个条件，那么可认定该事由为不可抗力，可免除开发商的违约责任，否则就不能视为不可抗力，应追究开发商的违约责任。

现行商品房买卖中，开发商通常将以下事项列为不可抗力条款中的免责事项：

1. 施工中遇到异常困难（如：恶劣天气、季节影响）及重大技术问题不能及时解决；



2. 市政配套的批准与安装的延误或其他政府原因。

其实，开发商所述的这两种情况，依据法律的规定可以推出，都不具备不可抗力的三个必要条件。简单地分析一下，在施工中遇到的困难和技术问题是开发商在建造房屋之前就可以预见的，即使是不能克服的，那也是开发商在建造房屋过程中自己所需要承担的风险，而不能将此风险转移给购房者。

同样，市政配套的批准与安装具有一定的程序性，开发商在最初总体规划时就应当可以预见批准与安装的期限，如果确实是政府行为而导致延误的，那也是开发商在开发房产过程中可以预见和可能要承担的风险，而不能将此风险转移给购房者。因此，在签订购房合同时，购房者要正确理解“不可抗力”的法律含义。建议购房者将不可抗力的事由写清楚。

(张伟)



## 开发商改变小区环境合理吗

赵女士买的房子很快就要交房，最近她去看了一下房子，发现小区里许多地方与她买房时看到的沙盘上的小区布局不一样了，有些地方盖了塔楼，有些应是绿地却变成了配电房。开发商说是规划变了。她是否有权拒绝验收并追究开发商的违约责任呢？

专业人士表示，对开发商改变小区环境的行为，没有一个业主不愤怒但又苦无良策。开发商也自以为其对小区环境的改变是经过规划部门许可的、是合法的，就可以不承担任何责任。其实不然。开发商改变小区环境无论是否经过规划部门的许可，即无论是否合法，都构成对购房者的违约。购房者有权以小区环境变化为由退房并追究开发商的违约责任；亦可以不退房，在追究开发商的违约责任的同时，以小区环境变化导致房屋品质下降为由要求开发商降低房屋销售价格。（赵显）



## 购买二手房小心上当

王先生通过某中介公司购买了一套二手房。据中介公司介绍，该房屋是1995年的房子。经过实地考察，王先生也感觉房屋还算新。没想到，入住后，王先生发现该房是1990年的。于是，王先生找中介公司理论，中介公司却称，是房主撒了谎，对此中介公司不知情。那么，到底是谁在撒谎？

专业人士分析，通过中介公司买卖二手房，应审查两方面内容：一、上家的委托价与下家的买

价是否一致；二、中介公司收取的佣金数额不得超过国家规定的上限比例。审查的依据是上下家与中介公司签订的居间合同和上下家签订的买卖合同。这样的审查能有效地防止极少数中介公司从业人员违反规定，赚取差价或谋取不当利益。

所以，购房者通过中介公司找二手房时，应要求中介公司出示其与卖方签订的房屋挂牌出售委托协议。协议中应当包括房屋基本状

况、房价、委托期限及委托中介公司向买方收取定金的规定。在与中介公司签订的书面协议中，应包括房价、保留期限及定金处理等条款，并盖有中介公司的印章。在交付定金时应要求中介公司出具收据。该收据应有中介公司经办人员的签字，还应加盖中介公司的印章。

此外，中介公司是以促成交易成功作为收取佣金的前提的。通常，中介公司为防止买卖双方签

订居间合同后不愿签订买卖合同，往往会在居间合同中约定“发生这种情况时，买卖双方需付违约金给中介公司”，对此，买卖双方应特别注意。

中介公司收取服务费，就应该以专业知识向交易双方提供服务，其中包括如实介绍房屋情况，负有查验实情的责任。在这个过程中，中介公司应当负有一定责任，购房者可通过法律途径解决。

(周悦)

洛阳社区 我们的家园

广纳言论、开放包容的大型网络互动交流平台  
注册人数超过30万 日均页面点击量超过6万

# 洛阳社区 洛阳人的网上家园

时事 文学 休闲 BBS 教育 户外 娱乐

BBS.LYD.COM.CN