

房产合同猫儿腻多 留意四种霸王条款



“本广告一切图片、文字说明以合同为准。”“因设计调整、气候变化等原因导致未按期交房的，出卖人不承担违约责任。”“如果业主违反公约，物业公司有权强制整改，包括采取停水、停电等强制措施”……

很多人认为，这些条款早已成为约定俗成的东西，但是，它们却真真切切地损害了购房者的利益。

下面，律师为消费者挑出商品房买卖合同中的霸王条款予以剖析，并提出应对之策。

一、只要不按期签合同就算违约

霸王条款：市民祝女士已向开发商交付5万元定金并草签了购房协议，约定在协议签订15日内签订正式购房合同。但就在准备签正式的购房合同前，祝女士的父亲突然病重，急需这笔购房款治病。无奈，祝女士决定退房。但开发商却告知，祝女士已构成违约，定金不予退还。

律师：很多楼盘在购房协议中都有这样的说明：“本协议签订×日内，认购人未能交纳首付款或与出卖人签订正式购房合同的，认购人所付定

金不予退还。”
律师表示，此条款仅对购房者未能签订合同情况进行了约束，但未对出卖方进行约束，双方权利义务不对等。按照《商品房销售管理办法》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，出卖人应返还定金。”如上述情况，开发商不能认定祝女士违约，应退还定金。

二、为延期交房找“客观”理由拒不赔偿

霸王条款：吴女士买的房子本应半年前交房，可到现在仍无任何动静。业主们认为开发商已构成违约，并与对方进行了交涉。但开发商表示，之前签订的合同中有“因设计调整、天气变化等原因，导致未按本合同规定期限将该商品房交付买受人使用的，出卖人不承担违约责任”的条款。如今延期交房就是由于建筑设计更改，因此不构成违约。

律师：开工之前，项目已经规划部门审批，具体到楼高、户型、每个房屋朝向等，如果变更设计，需要再次经过规划部门审批。开发商的这个说法显然是不合理的。而只有遇到中考、高考等特殊原因延误工期，或由于政府行为(包括政府强制性文件、行政禁令及片区大面积停水、停电等)导致工程施工工期延长的，出卖人才可以免除承担逾期交房的违约责任。

三、楼盘以实物为准

霸王条款：市民王先生反映：最近他走访了市区各大楼盘，发现不少楼盘在楼书最不显眼的位置上都注明“本广告仅供参考，一切图片、文字说明以合同为准”，或者“公司对楼盘广告语有最终解释权”。王先生质疑道：“大家买房都是通过看广告了解

楼盘，最终实物还不一定是这样，那广告的意义何在呢？”

律师：广告也应视为合同内容，开发商的做法是不合理的。类似的情况还有，开发商为项目制作的沙盘等建筑模型，也标明“仅供买受人参考，有关内容均以《买卖合同》及本补充协议为准”，这种情况同样是不合理的。这样的条款，排除了开发商所做商业广告和宣传资料成为要约的可能性，为其进行虚假宣传提供了方便。

在最高人民法院《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》中规定：“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具体确定，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。”

四、业主违规装修，物业没收工具

霸王条款：刘女士所在的小区规定：“业主装修时间必须在上午8点~12点和下午2点~6点。”可是有一天，刘女士在6点之后仍未停止施工。对此，物业公司负责人没收了刘女士的装修工具，并称执行依据是物业管理合同中的规定：“如果因业主违反了有关装修规定，物业管理公司有权对业主扣留或没收工具”。

律师：业主与物业管理公司是平等的民事主体，物业管理公司没有处罚权，上述条款的规定是物业管理公司对他人财产的侵犯。业主在装修前都会缴纳保证金，物业管理公司可以规定，如果业主违规装修可以扣除保证金，却无权没收或扣留业主的工具。
(据新华网)



王先生问：开发商交房时的验收合格是否应包括消防验收；如果开发商拿不出消防合格证明，我能否追究开发商的违约责任？

律师解答：一般情况下，商品房买卖合同均明确规定有交付使用的条件为“商品房经竣工验收合格”。实践中，人们对竣工验收合格包括勘察、设计、施工、监理、建设单位共同通过不持异议，但消防验收也是应该通过的。我国相关规定是，按照国家工程建设消防技术标准进行消防设计的建筑工程竣工时，必须经公安消防机构进行消防验收；未经验收或者验收不合格的，不得投入使用。可见消防验收也是建筑工程验收合格的一项重要内容。

需要特别强调的是，因消防涉及公共利益和公共安全，在租赁合同中未通过消防验收是作为无效处理的。因此，根据权重以明轻的原则，作为住宅更应该通过消防验收。

李先生问：现在城市化进程很快。请问：在城乡规划方面，一般公众是否享有一定的权利？如果有，具体有哪些？

律师解答：1.参与权。在城乡规划报送审批前或修改规划时，城市规划组织编制机关应当依法将城乡规划草案予以公告，并采取听证会、论证会或者其他方式征

求专家和公众的意见。

2.知情权。城乡规划组织编制机关应当及时公布依法批准的城乡规划(涉及国家安全、秘密的除外)。任何组织和个人均可查询。

3.控告权。任何组织和个人都有权向城乡规划主管部门举报或控告违反城乡规划的行为。

4.监督权。规划主管部门在对城乡规划的实施情况进行监督检查后，应将监督检查情况和处理结果依法公开。

5.补偿请求权。因修改规划给被许可人或利害关系人合法权益造成损失的，应当依法给予补偿。

6.赔偿请求权。规划主管部门违反规定作出行政许可的，上级主管部门有权责令其撤销或直接撤销该行政许可。因撤销该行政许可给当事人合法权益造成损失的，应当依法给予赔偿。

温馨提示：以上内容由洛阳日报报业集团地产事业部顾问、河南大进律师事务所许现伟律师主持解析，仅供参考。您可拨打律师热线咨询，也可以发送电子邮件至xxw7044@163.com进行咨询。

律师服务信箱
提供房产合同、金融、劳资、行政、企业及管理人涉法风险防范
电话：13700810226 63331721
地址：九都路润河桥东岸河国际16楼

生活资讯

订版热线：63232112 63232113 63232133

- 修锁开锁**
 - 涧西 66666333 开锁换升级锁芯
 - 公安备案换升级锁芯 6666 7890
 - 平价开锁换 666 666 46 公安备案
 - 平价开(换)锁、刻章 666 666 26
- 电脑维修**
 - 千里马电脑急修 13183058885 笔记本专修、质保 18937925830
 - 小韩电脑快修含保修 61656565 六年品质值得信赖 15203796565
 - 上门电脑维修保修 15139996664

房屋维修

- 捷科房屋维修公司、旧房改造 基建维修、零星建筑 63275677
- 13903881892 修卫生间房顶漏水
- 防水治漏保修五年 13663893029
- 水电管道维修钻孔 13643893122
- 房屋卫生间保五年 18237922221
- 防水公司有店修 13233981798
- 专业修卫生间漏水 13903881892
- 防水堵漏一条龙 15237977991
- 屋面防水施工队 13838887721
- 房屋漏水保修 10年 18638347469

钻孔

- 疏通管道专业十年 64558606 水钻打孔专业十年 64558606
- 专业钻孔保质低价 15236269840
- 水钻打孔专业低价 15136396990
- 专业水钻打孔 13783117496

锅炉采暖

- 太康锅炉 13939913135 太康银晨锅炉厂直销燃煤燃气 环保锅炉、导热油炉 62611158
- 环保锅炉 13526905661

起名改名

- 桑锋教授起美名 63207739
- 弘易堂起名中心 13015570188

装饰设计

- 专业批墙喷刷涂料 13525454577
- 美馨装饰设计施工 13903792351
- 室内线路维修梁工 13707692674

友情提示：本栏仅为信息提供和使用的双方搭桥，信息内容的真实性、准确性以及由此产生的后果，由信息提供者负责。您使用这些信息时，请注意查验各种相关文件和手续。

交通资讯

订版热线：63232112 63232113 63232133

- 汽车租赁**
 - 广嘉汽租 64230197 广嘉新车车全价优 64229951 要租车找广嘉 13698829222
 - 笑笑汽租 64858818
 - 万嘉汽租 64978111
 - 舒达汽租 63269518
- 飞盛汽租 64882555
- 聚和汽租 64837955
- 焯迪汽租，包月价优 63208589
- 鑫华租大客及班车 13598160838
- 众翔汽租，新车价优 63396899

职场资讯

订版热线：63232112 63232113 63232133

- 单位招聘**
 - 养老院招厨师 15837987375
 - 深圳常年招公交司机 63310955
- 个人求职**
 - 双赢会计师求兼职 13526935658
 - 会计师兼职账报税 13949218310
- 劳务输出**
 - 农力招各类出国劳务 63332891 注册号：410303120010313
 - 海陆招各类出国劳务 64390263 证书编号：LT410020090028
 - 威通招各类出国劳务 64917810 注册号：410300120043830
 - 信达办各国出国劳务 64853058 注册号：410305120022348

友情提示：本栏仅为信息提供和使用的双方搭桥，信息内容的真实性、准确性以及由此产生的后果，由信息提供者负责。您使用这些信息时，请注意查验各种相关文件和手续。

文明花开满园春

天道酬勤 人勤春早