



办房产证延期,开发商该不该赔?

律师:如延期属实,应按合同赔付

维权时间:3月10日
维权记者:陈善君 马佳丽
维权事由:
办证延期,房产商不赔付

金报维权热线56111111报道 奉化的陈先生购买房子,遇到了连续“延期”烦恼。先是交房延期了整整三个月,后来开发商虽然进行了赔偿,但到最后办理权属证的时候,延时情况继续出现,然而这次,开发商却不予担责。

开发商认为备案在期限内,什么时候办出证是有关部门的事。如此,开发商真的一点责任都没有?

交付延期后,又发生权属证办理延期

业主说,实际交房时间本就延期了整整三个月,可开发商办权属证又超出了90天。陈先生拿出合同给记者看,约定:“出卖人应当在商品房交付使用后90日内,将办理权属(包括契税证、房屋所有权证和土地使用权证)登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人责任,买受人不能在规定的期限内取得房地产权属证书的,一按退房处理,二由出卖人按房价

1%支付违约金。”

结果包括契证、房屋所有权证和土地使用权证的房地产权属证书,除了房屋所有权证在第89天办出,土地使用权证延期了一个半月,直到2010年1月11日才办出,而契证也是去年12月3日才办出的。

连续遇到“延期”事件,业主十分不满,虽然交付延期赔偿了,业主还是向开发商提出按约定索赔办证延期。

售楼处:办证延期是办证部门的事

因为延期问题,记者来到亲亲家园小区的售楼处,该楼盘销售和开发都是同一家房产公司。售楼处一位工作人员告诉记者,这个问题他们早就接到业主反映,但开发商认为不是他们的责任。

工作人员说,权属证办出时间延期是办证部门的事情,根据合同约定,他们是在90日内将所需资料报产权登记单位备案。报备案的时候是在90天期限内,对

于具体什么时候办出证件是办证部门的事,办证部门还有一个规定期限。

售楼处工作人员还说,交房延期开发商已经全部对业主进行了赔偿,总额达数百万元。

随后,记者来到奉化市房地产管理中心询问,相关人员表示,亲亲家园递交资料办证的时候已经是2009年11月份,这么多业主的证件有这样的办理效率已经很高了。

律师:以办出证件日期为准

有业主质疑,作为业主只能看办出证件的时间,很难知道备案时间,而且备案时间到底是按递交资料算还是备案完成算都是个问题。另外就算是办证部门的事,那么这个办证部门的“规定期限”又是多长?

有律师表示,近年来房地产市场火热朝天,开发商为了

争夺市场,缩短资金周转期,往往提前销售,甚至在未取得预售许可证时销售,最终给消费者带来风险。浙江铭生律师事务所律师阮律师认为,业主委托开发商办证的,约定90天期限,应该以办出证件日期为准。否则就是延期,应按约定方式处理。

【维权帮问】

空调发票遗失 保修期内不能免费维修?

用户:空调发票丢了,厂方维修点不接受,店家维修部要付费维修,保修期内不能免费维修怎么办?

昨天,市民章先生打进本报维权热线反映,他于2007年9月9日在苏宁天一店购买了一台春兰空调,保修期三年。去年7月开始,空调出现异常。因为还在保修期内,他找到宁波春兰空调维修点,却遭到维修人员拒绝,因为章先生没有发票。

厂家:记者联系了宁波春兰空调维修点,一位姓沈的工作人员告诉记者,没有发票是不能维修的。记者又拨打了苏宁客服热线,工号3004的工作人员表示,在核对完客户信息后,顾客确实是从苏宁购买的空调,苏宁会尽快安排维修人员上门服务。

电话费清单怎么不寄了?

用户:家住海曙区后河小区的张先生家里,最近几个月都没有收到电信邮寄的月电话消费清单了,老先生今年80岁了,他想知道为什么没有清单?

电信:昨天下午,记者帮张老先生从宁波市电信局海曙分局了解到,从2010年1月开始,宁波全市都取消了月电话消费清单的寄送。原因是市民反映,所寄清单经常遗失,会泄露个人隐私,要求取消清单的寄送。海曙分局工作人员表示,在了解到张老先生的情况后,他们立即与用户进行了沟通,以后每个月依然会给张老先生邮寄话费清单。
记者 蒋振凤 实习生 曹笑笑

【维权课堂】

“定金”“订金”要分清

消费者问:2008年12月底,我在宁波某商场相中了一款窗帘,和店家商量好窗帘布的价钱后,店家要我支付200元定金。

大约过了两天,店家如约去我们家测量窗帘尺寸,测量好后,店家告诉我窗帘布料、挂钩、手工费共计1200元。当时我觉得太贵了,而后从其他窗帘店打听到,做款式差不多的窗帘人家只要700元。我当即打电话给商家,表示不想从他们家定做窗帘了,要他退还给我之前的200元定金。可店家不同意,说我违约在先,已经支付了定金,就不可能再退还了。“我压根没拿到窗帘,200元钱咋说就没了呢?”

浙江维知律师事务所张敏:“定金”指为保证合同的履行,消费者预先向销售者交纳一定数额的钱款。合同上是定金的,依据《合同法》相关规定,一方违约时,双方有约定的按照约定执行;如果无约定,销售者违约时,定金双倍返还;消费者违约时,定金不返还。定金的总额不得超过合同标的的20%。

而对“订金”,目前法律上没有明确规定,一般可视为“预付款”。订金的效力取决于双方当事人的约定。双方当事人如果没有约定,订金的性质主要是预付款,销售者违约时,应无条件退款;消费者违约时,可以与销售者协商解决并要求经营者退款。如果双方当事人另有约定,则按照约定执行。

这位读者所反映的是“定金”,如果当事人认为价格过高而反悔的话,依据相关法律,商家是可以不予退还的。

其实在现实生活中,确实存在一些不法商家利用消费者对“定金”与“订金”的不专业认识,来混淆消费者,以达到他们利益最大化的目的。比如,去年年底汽车销售市场紧俏时,一些汽车销售商在订立合同时都写“订金”,因为这样在汽车销售商不能按时交货时,他们就没有惩罚性的法律责任了。

维权电话: 0574-56111111 56161955

维权QQ群: 70955528

维权邮箱: jinbaoweiquan@163.com

记者 王博



陈先生手拿合同,反映开发商连续延期违约 记者 陈善君 摄

购买房子,交付期延迟三个月

陈先生一家跟父母住一起多年,随着孩子的长大,他不得不购买新房。2007年12月,奉化经济开发区一个新小区亲亲家园开建,陈先生拿出所有积蓄买下了一套价值40来万元的房子。

购买房子时,陈先生与开发商签订合同,写明房子交付时间为2009年5月31日。

然而到了去年5月31日约定交房时间,业主们发现开发商还没有联系他们,一问才知道房子还不能交付。于是业主们开始等

待,这一等,就是三个月。交房延期给业主带来不少麻烦,有的业主在外租房,不能及时入住损失不小,有的业主已经与别人约好转让房屋也不能如期进行。

按合同约定,交房延期要赔偿,如果超过90天赔偿标准还会提高。最终开发商在延期第90天,也就是2009年8月29日交付了房子。陈先生说,延期交房打乱了业主的生活计划,开发商事后也作出了赔偿。

然而令陈先生没想到的是,办理权属证的期限也拖延了。

足道店关门装修 会员卡眼看着打水漂

老板电话没人接,会员无奈报案

金报维权热线56111111报道 办卡消费折优惠,已成为商家一种重要的营销手段,可是把钱存到一张并没有多少信誉保证的会员卡上,一旦商家信誉不够,消费者就可能掉进陷阱。这不,海曙区柳庄街的神憩足道店就发生了这样的事情,店家贴出装修需要暂停营业的告示。如今两个多月过去了,拥有该店消费卡的顾客却发现该店没有丝毫恢复营业的迹象。



足道店关门两个多月不见开门 记者 王博 摄

足道店“装修关门”

对于神憩足道店来说,韩女士可是老顾客了,自从足道店开业,韩女士便在店里消费。

韩女士说,店里推出会员卡业务后,她便办理了。去年12月份,韩女士去店里消费时,发现门上贴出告示,装修需要暂停营业。

之后韩女士又去了好几次,却没有发现丝毫恢复营业的迹象,店里电话也无人接听。看着自己手中尚有千余元的消费卡

正慢慢变成普通塑料片,韩女士猜测店主是不是跑了。

昨天上午,记者来到柳庄街的神憩足道店,店门口上方贴着一张红纸。纸上面写着:“各位新老客户及会员卡客户,本店从即日起进行大面积装修,暂停营业。请互相告知,具体时间春节前详细告知各位,请各位谅解,并祝节日愉快。”落款为神憩足道店2009年12月31日。

透过大门的缝隙,店里别说是装修的工作人员,连装修所需要的各种工具和原料都没有。在紧

邻的汽车专卖店里,工作人员说,自从神憩足道关门就没开业过,这段时间经常有顾客来到这里,这些人都是办了会员卡的。

办了会员卡的市民已报警

随后记者来到负责该地段物业的宁波地产实业投资有限公司。

负责人陈经理说,这件事情警方在两周前已经找过他们了,他只知道神憩足道店的老板不见了,手机开机但是从不上接听。陈经理还表示,他们也是

受害者,足浴店的王姓老板至今仍然拖欠他们近百万元的房租和物业管理费,他们也希望能够尽早找到该老板,使他们尽可能减少损失。

记者从鼓楼工商所了解到,接到投诉后,他们也到现场进行了调查,初步判断店主有逃跑的嫌疑,他们建议消费者向公安机关报警。随后记者联系了西門派出所,了解到已经有五六名市民到派出所报警了,目前正在调查中。

记者 王波 实习生 陈欣闻

