买期房遭遇实际面积缩水

开发商多按合同退款,律师称业主可索要退款的部分利息

文/本报记者 冯砚农

位于市区戚家庄的海韵华府小区部分业主在办理房产证时,才得知自己购买的房屋实际面积与合同中的面积相差不少,有的面积误差比甚至已经超出了3%。而开发商不是不通知,就是只肯按当初的购房款退钱,这让业主很不满,对此,律师表示,即使有合同约定,业主也可以索要退款的部分利息。

海韵华府小区部分房屋的实际面积比原来缩水。

买房人:期房建成后面积缩水

海韵华府小区的业主张先生2008年全款购买了一套97㎡的高层两居室,当时花费41.5万元,交房后张先生顺利搬进了新家。2011年10月张先生接到开发商可以办理房产证的通知。由于一直没有腾出时间,张先生便将办证一事放在一边。

几天前,张先生登陆QQ时,无意中看到小区业主群里有人讨论房屋面积多退少补的事情。当天,抱着去看看心态的张先生就找到开发商财务科了解情况。“我去了之后才知道,我的房子面积少了3㎡。”张先生说,他赶到开发商财务科办理退款手续时,会计还说了一句“哎,没下通知你怎么知道来领呢?”领取退款期间他无意中看了一眼登记花名册,已经领取退款的房号前都被划了勾,没有领取的大有人在。

业主刘先生同张先生一样,也是2008年购房,最近才刚刚领到开发商退回的两平方多的购房款共计8000余元。刘先生说,如果不是自己打算办理房产证,恐怕一直不会知道房子缩水的事。开发商也只是通知办证,而对房子实际面积缩水一事只字不提。“从购买当初的期房到现在已经过去4年了,4年里8000多元的利息找谁要?把钱一退事情就结了吗?”对于开发商的做法,刘先生很不满意。

开发商:合同约定多退少补

2月29日,记者与海韵华府小区开发商威海豪迈地产公司取得联系。该公司销售部门工作人员孙先生告诉记者,海韵华府小区当初属于期房销售,合同条款内的面积仅仅是预测面积,与实际面积肯定存在差别,准确面积要等到相关部门验收时才能确定。至于出现误差时如何处理,当初签订的购房合同上已经写的很明白了。

该公司办公室主任刘先生介绍,海韵华府小区内共有多层、高层建筑21幢,从误差比来看,高层实际面积普遍小于合同面积,多层的实际面积则都大于合同面积。2011年9月份公司分批对21幢楼进行验收,验收合格后逐一通知业主办理房产证。之所以没有另行通知房屋面积多退少补,是考虑到业主在去办理房产证时就会发现实际面积与合同面积不符,无须另行通知。

“合同约定按照购房价格多退少补。”刘先生说,合同上白纸黑字写明了出现面积误差的条款。如果业主对于此事有疑问,可以利用法律手段维护自己的权益,公司也欢迎业主走司法程序。

律师:有约定也可索要利息

山东英良泰业律师事务所刘军波律师说,根据《商品房买卖合同纠纷》第十四条所规定的,房屋实际面积与约定面积不一致时的处理原则的适用前提,一是必须发生在商品房买卖合同中,二是必须双方在合同中没有约定对实际交付面积与合同约定面积不一致时的处理方式,或者即使有约定,但约定不明。因此,虽然海韵华府小区与购房人签订的购房合同对面积误差有约定,但购房人仍有资格索要退款的部分利息。

刘律师介绍,根据最高人民法院关于审理商品房合同纠纷司法解释的规定,出卖人交付使用的房屋套内面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符,合同有约定的,按照约定处理,合同没有约定或者约定不明确的,面积误差比绝对值在3%以内(含3%)按照合同约定的价格据实结算,买受人请求解除合同的不予支持;面积误差比绝对值超出3%,买受人请求解除合同,返还已付购房款及利息的,应予支持。如果买受人同意继续履行合同,房屋实际面积大于合同约定面积的,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款,买受人按照约定的价格补足。面积误差比超出3%部分的房价款,由出卖人承担,所有权归买受人。房屋实际面积小于合同约定面积的,面积误差比在3%(含3%)部分的房价款及利息由出卖人返还买受人,面积误差比超过3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

业内人士:层高误差也不可忽视

从事住宅建筑工程行业多年的张先生透露,买房者除了要注意房屋实际面积外,也不能忽视房屋的层高误差。张先生说,由于建筑管理部门对层高有严格要求,开发商一般不会缩水,但不排除施工过程中出现误差。因此,购房者在验房时不要忽视对层高的测量,有条件的可请验房师用激光测距仪测量屋内层高。

张先生说,目前法定的屋内净高与合同约定的净高差值不能超过2厘米,另外屋内最高层高与最低层高之间的极差不能超过2厘米。有的购房合同有层高误差的违约责任,超过约定误差需要开发商承担违约赔偿。

由于购房款金额巨大,为避免房屋交付时出现误差的面积超出了双方合同约定的幅度,发生不必要的纠纷,张先生建议商品房买卖双方在签订房屋买卖合同时,在合同上注明商品房销售面积的测量方法、预测面积所依据的测量规则标准、套内建筑面积、分摊的公用建筑面积的构成、何种情况下引起的误差双方应承担的责任等。

虽然只有36元 也仍然要维权

2011年11月我到经区某大型商场购物,消费后收银台工作人员推荐我办张“优惠卡”。在商场工作人员的帮助下我填完了登记表。没过多久,“优惠卡”就通过邮寄的形式到了我手中,以后没再去该超市购物,我就把办卡的事放在一边。

春节前,要买的东西很多,我记起这张“优惠卡”,便根据开卡指示上的流程进行了电话激活。前不久我突然接到商场发来的一条短信。说我欠年费36元。我才知道,这个优惠卡还有年费。商场工作人员说信封里有明确的服务条款。可那纸条上字视力不好的人几乎看不到。

36块钱不多,可我咽不下这口气,和律师联系后。律师说我填写的申请表格属于厂家提供的固定格式文本条款,在商家没有通过特殊方式(大号字体)标注需要收取年费,或者未尽到告知义务的情况下,我有权利拒交年费。我就向商场的总部阐明了自己的观点。

第二天总部客服就来电说可以不收年费把卡停掉。结果我还算满意,但是以后我绝不会再去这家商场。

当事人 潘先生 记者 冯砚农 整理