



齐鲁法援在线

买房子被开发商的虚假宣传忽悠了怎么维权?买房子交的认筹金能要回来吗?买的房子烂尾了该怎么办?

7月26日上午,齐鲁法援在线“法援公开课”在济南市解放路街道历山路社区开讲啦,齐鲁律师事务所合伙人、一级律师陈瑞福深入浅出,详解买房中的法律陷阱。读者问题不断,讲座比原计划延长1小时之久。

文/片 本报记者 尹明亮 马云云

## 大律师开讲“法援公开课”

# 瞅准这些买房陷阱!



◀陈瑞福律师的讲座深入浅出,让在座的观众对买房陷阱门儿清。

## 1 给沙盘拍照也能当证据

### 2 签完认购合同又反悔,三种法律后果等着你

要买房,首先接触的就是开发商的各种宣传。这些宣传对开发商有约束力吗?

“要搞清楚售楼广告的法律性质”,陈瑞福说,如果是一般的宣传,比如“适合人类居住”、“交通便利”等,这在法律上叫“邀请要约”,“就是开发商向你发出邀请,请你来看看房子,购房意向再具体谈”,这种广告太过笼统,没有法律效力,对开发商也没有约束力。

但如果宣传具体明确,而且足以影响购房者的购房意向以及对房屋价格的判断,那么这种宣传就是“要约”,“这对开发商就有约束力”。

陈瑞福举例说,一些楼盘宣传时说要配建学校、公园、超市、游泳池,甚至具体到哪个位置,但交房后却发现没实现。“这种情况,就可以视为开发商违约,应当赔偿损失。”

陈瑞福提醒,购房者在接受宣传时,要注意证据保全,例如留下图册、给沙盘、景观图拍照,留下售楼人员的承诺,这都可以作为证据。如果想让证据证明力度更大,可以想办法将尽可能多的元素囊括进去,比如拍摄沙盘时将楼盘标志一起拍下等。

他说,要努力让开发商在签订购房合同时,将这些具体的承诺写入合同,“如果正文困难,可以作为补充协议或者以附件的形式写入。”

同时,一定要明确地以书面形式约定如何追究违约责任,如果开发商不能实现承诺的话,就视为违约,可以要求解除合同,追究违约责任,“比如约定开发商赔偿已付购房款的5%或者10%等。”



律师郭丽丽和刘栋梁认真记录读者提问。



现场读者听得入迷。

### 3 办理预登记,楼盘烂尾可优先获赔

如今买新房多数是期房,所以卖房签合同的时候都是预售合同。陈瑞福介绍,在签预售合同的时候,要看五证,其中预售许可证是最晚的一个,买房的时候见到这个证,前边的几个证就可以不用看了。但要注意这个许可证是不是真的,每个许可证上都有号,可以登录房管局网站查询真伪。

那么,问题来了,如果在开发商没有办理预售许可证的时候就签订了房屋预售合同,有什么后果呢?“后果就是房屋预售合同是无效的。”陈瑞福分析,如果购房者明知没有许可证还签了合同,确认合同无效后,开发商需把购房款返还。如果开发商用假证或明明没证谎称有证,忽悠购房者签了合同,合同不仅要解除,开发商还要把购房者已交付房款本息的两倍返还。

如果房地产商在签订合同后,因为房价涨了,要以签合同时没有预售许可证为由起诉至法院要求判合同无效怎么办呢?陈律师介绍,在实践中这种事情并非没有,“但如果购房者坚持

购房者可以要求开发商双倍返还订金。

再有一种情况是,到了该签正式合同的时候,突然双方对合同中的某些具体条款产生了分歧,“因为认购书的规定较为笼统,原来认购书中没有规定的出现在了合同中,双方无法达成一致”,陈瑞福说,这不能归责于哪一方,合同可以不签,购房者可以要求开发商退还订金。

陈瑞福特别提醒,购房者在签认购书时,要特别关注一个问题,即约定签署正式合同的时间,“约定好未来三个月、半年或一年签订正式合同”,对购房者来说,这个时间肯定越短越好。一旦约定,如果不能按期签正式合同,可以要求开发商双倍返还订金。

要求履行合同,坚持要求交付房屋,法院不能确认该合同为无效,在这种情况下,提出确认合同无效的权利只有购房者才有,开发商无权主张合同无效。”

合同虽然签了,可是万一开发商跑路了,楼盘烂尾了怎么办呢?陈瑞福提醒,这就需要购房者把准备做在前头。购房者和开发商签订了预售合同之后,30天之内应到房管部门办理预售的备案登记。

预登记重要在哪儿呢?一旦开发商资金链断裂,楼盘烂尾,预登记的重要性就凸显出来了。陈瑞福介绍,除了购房者的房款外,开发商还会有很多的债务,即使楼盘拍卖了,往往不足以偿付各种债务。但根据法律规定,在所有清偿的顺序里边,只要做了预登记,购房者的购房款就会被列在赔付顺序的第一位,第二位是开发商所欠的工程公司的施工款,第三位是银行贷款,最后一位才是没有任何担保的普通债权,其中就包括没有登记的购房者的购房款。

### 4 交付前要具备三条件,手续不全千万别签收

房子盖好了,开发商就要把房子交付给购房者,陈瑞福提醒,购房者一定要弄清楚房子交付的法律意义。“交房前,房子归开发商管理,房子的毁坏、维护都由开发商负责,而一旦交付了,风险就转移到购房者手里了。”陈瑞福提醒购房者,收房签交接书时要想好了,要见到房子的验收备案书和“两书”,即房屋质量保证书和房屋使用说明书,同时要看合同约定的附属配套设施是否到位了。

“近期济南就有一个楼盘,开发商为了避免推迟交房的违约责任,在还没验收备案的情况下就要提前交房。”

陈瑞福提醒,这种情况下,购房者千万不能签交接书,因为房子尚不具备交付的条件。购房者没有签收,房子就还没有交付,法律规定逾期交房三个月,购房者经过催告后,就可以单方面解除合同,开发商就要承担购房者的赔偿和损失。

那么,如果房子未交付,购房者能不能搬进去住呢?如果你这么做了,可能也会面临麻烦,因为根据法律规定,如果房子还不具备交付条件,购房者擅自入住了,如出现房子质量的问题,开发商通常是不承担责任的,除非是房子主体结构或基础工程出现质量问题。



公益无疆 你我同行

### 现场问答

### 买商铺返收益购房者有保障吗

Q:现在很多开发商开发的商铺都是在你购买了以后,采取由开发商经营管理,然后定期返还收益,但从不承诺如果没有收益怎么办,这种做法合法吗?

A:这其中涉及比较重要的一个问题就是,你购买的商铺,开发商能否给你办下产权,如果没有产权,就是售后包租,是比较麻烦的。产权是很难办的,有一些商铺或摊位,由于没法办理产权,所以开发商才采取售后包租的形式,但实际上买商铺的人虽然交了购房款,但拿不到产权。这种形式在政策上是被禁止的,但如果商铺是现房,又签署了包租协议的话,法律上并不排除其法律效力。

### 看中一套房改房购房合同有效吗

Q:看中了一套房改房,但房子还没有产权证,房主说将来能办,现在能交易吗,如果现在购买这种房屋我将面临哪些风险?

A:购买这种房子会面临风险,如果购买,签的购房合同是有效的,但是不能发生物权变更效果,如果房屋买卖后办房屋产权证,那么证只能先办到对方名下,再从对方名下向购房者名下变更。

本报记者 尹明亮 马云云

### 扫描二维码 半价打官司

本报讯 家里有事,没法到现场听法援公开课,不能面对面咨询律师,这可咋办?别着急,本周四上午9:30—11:30“法援在线”栏目将继续邀请省城知名律所的资深律师,在微信公众号为您在线实时解答法律咨询。

免费解答之外,“法援在线”栏目还启动了“半价打官司”公益项目,您若有必要,赶紧扫描本版二维码,添加“齐鲁法援在线”公众号,发送问题,留下联系方式,并注明申请半价打官司。本报根据申请者的经济状况每周选择5—8名读者。

半价指的是,在省物价局和司法厅联合下发的《山东省律师服务收费标准》基础之上,至少为读者提供半价优惠。这样既能体现公益性,又尊重律师的劳动。

对于未入选的读者,我们也将提供免费的法律咨询,需要聘请律师的,我们可以为您牵线搭桥,对接业务素质过硬的律师。详情请致电15269130682(宋老师)。



更多公益资讯,  
关注《公益山东》微信。  
qq群:341086776  
公益热线:96706126

