

购房合同中俩条款“打架”

结果新房面积“超标”真发生纠纷了,按哪条执行成了问题

文/片 本报记者 秦雪丽



买房子本是件乐事,然而周女士却高兴不起来。她办房产证时发现,房子的实测面积比合同约定的多5.08平方米。但购房合同中既规定了“误差超过3%部分由开发商买单”,又加盖了“房款多退少补”条形章。这可怎么办?

新房面积“超标”了

据周女士介绍,2007年12月份,她在牟平区云海香都小区购买了一套期房,当时售价为每平方米2939元,建筑面积为98.87平方米。

2011年底房子建成,开发商通知开始办理房产证。然而看到自家房子与实测面积的误差,周女士有些吃惊。开发商提供的实测面积为103.95平方米,比原来预计的多5.08平方米。

“合同对面积确认及面积差异处理的条款中,明确指出面积误差比在3%(含)部分的房价款由买受人补充;超出3%部分的房价款由出卖人承担,产权归买受人。”周女士说,实测面积的误差为5.14%,多出的2.14%应该由开发商承担才对。

然后,对于多出来的

面积,开发商让周女士全部自行负担,周女士要为此多补交一部分房款。

开发商坚持“多退少补”

在周女士与云海香都签订的《商品房买卖合同》中,记者看到,尽管合同条款中明确了面积误差的解决方式,但在合同中又加盖着“房屋最终面积以房管局最终测量面积为准,房款多退少补”的条形章。正是因为这个条形章,开发商坚持房价款一律“多退少补”。

在同一个合同中,为什么同时约定了两种面积误差的解决方式?出现问题应该执行哪一则条款?

在云海香都售楼处,一位负责人称,在房产合同签订前,面积误差的解决问题双方已有约定,即“多退少补”。

这位负责人称,售房

合同使用的是烟台市房管局统一监制的格式合同,他们不能随意修改,所以合同签订前,“多退少补”的条形章便事先加盖了。这算是一个事先约定,周女士看完合同后也已签字确认,表明对合同中的条款已经默认。

“客户既然有不理解的地方,我们只能解释。”该负责人称,合同已经生效,他们会按照合同中的“多退少补”来执行。

“3%”是为约束开发商

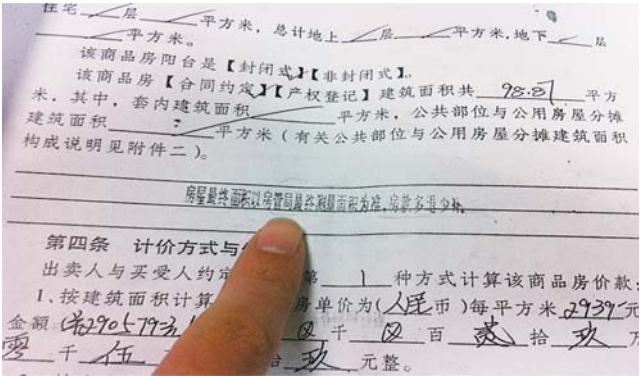
据周女士介绍,签订购房合同时,她并不明白合同中的条条框框。签订合同时,售楼人员也只是简单介绍了应该在哪儿填写内容,并没详细讲解。周女士认为,合同中既然同时存在两种不同的误差解决条款,开发商为什么

强制选择“多退少补”?

对此问题,山东平和律师事务所律师王建平说,在合同签订时,开发商既然没有划去“3%”的解决方式,市民就应该坚持该解决方式,只需支付误差面积3%以内的房价款。如果开发商以此为由不给办理房产证,市民可以起诉。

王建平还说,误差“3%”的条款,主要就是为了约束开发商肆意扩大建筑面积,保护消费者合法权益的。

牟平区住建局的一位工作人员说,购房合同都是统一的格式合同,条款中专门规定了面积差异的处理条款。如果开发商与市民对该条款另有约定,也应该在该条款中标注,而不应把“多退少补”条形章加盖在合同的其他地方。“这种标注方法显然不合理,建议走法律程序维权。”



合同中加盖着“房款多退少补”的条形章。



如果您在生活中遇到消费难题,如果您在消费中权益受损却不知如何解决,如果您想了解更多的消费维权话题,可以拨打本报3·15维权热线咨询15053508753或18660568036。您反映的问题,我们将在第二天的报纸上刊登。

市民一:购买两部天语U2手机,接连出现硬件问题,烟台客服拒绝保修,反映到总部也是如此。目前一部已自己付费修理,我是不是可以要求他们赔偿?

工商:如果根据检测是手机质量有问题,不论是性能问题还是软件故障,售后都应该保修。协商不成可以到工商部门投诉。

市民二:在一家影楼拍

照片,影楼没有告知有二次消费,也不签订任何合同,照完后只有一张粉色电脑打印单子,没有公章跟签字,没有收据。这种情况一旦出现纠纷怎么维权?

工商:这种情况下,只要影楼给你的打印单能证明是他们家开的,出现纠纷同样可以到消协或工商部门投诉维权。 本报通讯员 东洁 实习生 白利倩 记者 秦雪丽 整理

这么多三无餐具!



烟台市工商局三站分局小商品工商所近日对辖

区食品餐具经营批发业户进行了一次检查,共查处“三无”餐具50多箱,涉及吸管、水杯、饭盒、食品包装袋、勺子、筷子等多个品种。这些餐具多被商家放在编织袋中随意摆放,储存环境很差。 本报通讯员 刘洋 本报记者 秦雪丽 摄



英伦品质 超值来袭

秉承英伦严苛品质与缜密安全为车主缔造安心的每一程,是MG品牌恪守的造车基准之一。MG3,高达47.1分的五星安全认证(豪华版),标立A0级安全新标杆;MG6,凭借业界领先的防盗报警和稳定系统,一举摘得英国著名汽车杂志《What Car》颁发的2012年度安全大奖,至臻品质荣誉为鉴! 3.15特别回馈, MG双车巨惠限时进行中。



MG6 12.78万起售



MG6

首付3.8万起 2年0利率 更有超值礼包惊喜不断

MG3

首付1.2万起 2年0利率



大成华孚荣威、MG双品牌4S店

机场路店:168号(大成院内) 销售热线:3480111 开发区店:衡山路19号 销售热线:6116611