

置业 课堂

开发商变规划 业主可退房

冯女士去年购买了一套商品房，前不久接到朋友的电话，说购买房屋的小区可能会发生规划、设计变更。可开发商一点都没有通知她，她想知道如果对变更后的规划、设计不满意，能否要求开发商退房。

记者咨询律师了解到，冯女士所说的问题需要具体分析，然后针对具体情况再做决定。如果开发商对规划、设计变更未按合同约定通知业主的，则已经购买了房屋的业主有权提出退房；如果业主选择不退房，那么业主可以追究开发商的违约责任。

如果开发商已经按照合同约定通知业主规划、设计变更相关内容，而业主未提出书面答复的，则视为业主接受开发商对楼盘所进行的规划、设计变更。

如果开发商超过了合同约定期限通知业主，但业主已经与开发商签订了补充协议的，则应当按照业主与开发商所签订的补充协议的约定履行。

如果开发商未按合同约定通知业主，而业主要求退房的，开发商可按合同约定退还购房款和利息。规划、设计变更事项涉及很多问题，有些是合同约定需要通知业主的内容，有些不属于合同约定需要通知业主的内容，业主应当区分不同情况。特别是业主选择退房时，开发商应当注意业主的想法是否符合退房条件。对于房屋如果发生规划、设计变更的情形，业主也应当到规划部门进行调查和了解，明确规划变更是否经过审批以及变更的具体内容。

以孩子名义买房 将来可能不划算

翟女士：我先生名下有一套房产，儿子刚刚参加工作不久。我们计划将原有的房产卖掉再买一套大房子。中介公司的建议是以儿子的公积金购房，这样可享受首次购房的贷款优惠，可节省贷款利息。请问我们是否应该以孩子的名义买房？

律师回复：中介的建议的确能让你省下贷款利息，但你还需考虑其他因素。你儿子刚刚工作不久，其缴纳公积金有限，现在买房，是否能用足公积金贷款额度？

另外，如果你儿子将来需与妻子共同买房，其公积金贷款的额度就能用得更足。更需考虑的是，如果限购、限贷等政策执行时间较长，你儿子将来买婚房的话也许承担二套房贷的高利率，甚至可能无法贷款。如果是你们夫妇要买第二、第三套房，不建议以孩子的名义买房。

楼顶属于公用 开发商无权“送”

黄先生：我看中一套顶层的商品房，销售员说，如果我买这套房屋，开发商免费把屋顶送给我，还和我签订“把屋顶送给我所有”的协议。请问，这样的协议有效吗？我是否可以独占屋顶？

律师回复：你和开发商签订的协议是无效的，你不能独占屋顶。

我国《物权法》第七十三条规定：建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。从上述规定看，屋顶属于业主共有的“共有部分”，开发商无权对其进行“赠送”。

房顶是否能够由全体业主共有转为归业主个人所有，属《物权法》第七十六条所规定的重大事项，必须由全体业主共同决定。开发商未经全体业主同意，擅自作出的“买顶层送屋顶”的承诺，不仅是无权处分，而且属于《合同法》规定的：“恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益”，因而自始便没有法律约束力。因此取得财产的人，应按《合同法》第五十九条之规定处理——“收归国家所有或者返还集体、第三人。”

(本组稿件据《东莞时报》)

