

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定期通知业主,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:中介的建议的确能使你省下贷款利息,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,其公积金贷款额度就能用得更多。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》)