

“首付10万入住大三房” 结果房没住上还成了被告 是购房者没弄清,还是开发商“套路”深?



冲着开发商的“10万元入住”新房的广告去的,可交了10万元后,房子没住上,还被签订了“退房协议”,如今又被开发商说是违约把他告上了法庭,要求解除此前签订的购房合同。业主张先生觉得是开发商违约在先,又提出反诉,要求继续履行合同。

昨天上午,该案在二七区法院开庭,担任该案审判长的是该院新任一个多月的院长王灵。

今年3月初上任二七法院院长的王灵明确要求,院长、庭长都要有办案任务,让有经验的审判法官回归办案一线,加大办案力度。预计今年院长、庭长结案数将占全院结案数的60%以上。“院长、庭长通过亲自办案,有利于发现审判工作中存在的问题,也可以调动广大法官办案的积极性。”王灵说。郑报融媒记者 鲁燕

购房者: “首付10万元”买婚房 没住上房反成被告

“首付10万入住大三房……”张先生(实际他是以妹妹的名字买的房)说,2014年10月,他在一家房产网站上看到这家开发商打出这条诱人的广告宣传,急于买房结婚的他随后来到开发商所在的售楼部咨询买房,得知所卖的位于二七辖区的房子是2013年已建成的库存现房,地段、户型也都差不多。“在现场,售房人员仍重复着广告宣传上的承诺,首付10万入住三房,且余下的21万首付款只要在两年内还清就行”。

交了1万元定金后,张先生被告知他的房子首付款是31万元,要通过首付贷三笔完成,交完10万后,余下的21万要分两次交完。

他交了10万元房款,2015年1月8日,他和开发商签订了购房合同。

“开发商说的首付10万元入住原来只是个套路,诱骗我们购房人一步步上当。”张先生说,他交了10万元后,不仅没拿到房子钥匙,余下的21万元首付款还必须分两笔限期交清。“这个压力太大了,我原来想着每个月还一点,两年内还清就行”。

后来,在开发商的要求下,2015年12月20日,他与开发商签订了退房协议。

“签订退房协议时,开发商给我的口头承诺是立即结清贷款,2至3个月达成解除购房合同”。但是,直到去年6月,开发商才为他结清贷款手续。

张先生说,在签订退房协议前,他一直按照双方约定积极履行合同义务,每月还贷4700元。

张先生认为是开发商的违约造成结清贷款手续延迟,致使他的信用受损,被列入银行“黑名单”,还产生了逾期利息与违约金,另外,还给他造成了各种损失。

可更让他没想到的是,他被开发商以违约为名告上了法庭,成了被告。

开发商:对方不能交清首付,提出退房违约在先

开发商的起诉状表明,张先生无偿还能力,欠息由他们开发商在银行开立的保证金账户中扣划。因此,开发商要求解除贷款合同,作废购房合同,银行也予以同意。

法庭上,开发商方提交了双方签订的“退房协议”证据。“该协议是双方真实意思表示,张先生应按照协议的约定无条件配合我们办理退房手续,但张先生至今未履行约定的义务”。

证据显示,张先生买的房子面积为131.12平方米,每平方米单价为7915余元,总房款103万余元。该套住房首付

款为31万余元。根据当时签订的《补充协议》,张先生承诺在2015年11月15日前还款10.5万元。“‘但并无经济能力按期还款,已构成严重违约’。经双方友好协商,开发商同意张先生退房的申请。”

协议最后约定,张先生无条件配合开发商办理退房手续。

“是他(张先生)第二批10.5万元的首付款交不了,先提出的退房,后来,我们达成了退房协议”。开发商代理人说:“都退房了,我们还能给他交钥匙?”

提及被告张先生一直强调结清贷款

手续延迟缓慢问题,法庭上,开发商代理人解释说,当时双方签订退房协议时,张先生此前办理的房屋按揭贷款手续也已办好,且银行也已放款给了房产公司。“而要解除合同或办理退房手续,需要把银行的钱还回去,这就要去银行、房管局办理解押手续,最后还要拿着双方的退房协议书,再去房管局,还必须要双方当事人在场,才能最终办理撤销购房合同”。

“这些手续的办理都需要时间,因此结清贷款手续的延迟,是多方面原因造成的。”开发商代理人说。

争议:首付10万元入住,是不是“套路”?

“后来,是我答应退房的,但是我是有条件的。”张先生说,他甚至做出最大让步,已交的11个月房贷都不要了,只要拿回已交的10万元本金,他就可以拿着这笔钱去买别处的房子。

张先生说,当时他买的房子每平方米7900元,但现在周边房价都在1.5万元左右,三环内房价也都在1.3万多元了。“房价每平方米都涨了6000多,即便我这10万元拿回来,损失也贬值一半,是他们(开发商)给我造成了巨额损失”。

因此,张先生提出反诉,并要求继续履行双方签订的购房合同,请求法院依法判决开发商承担贷款利息及违约金,

并协助他解决黑名单。

“交了10万元就能入住?不可能的!这是购房人张先生误解了,他的片面理解罢了。”庭审结束,开发商代理人说,并不是10万元就能入住,只是说你交了10万元,可具备基本的签约认购条件,这套总房款100多万呢。“一定得购房人全部付清了房款,取得了房屋权属,才能入住”。

张先生指出,去年3月12日,中国人民银行及七部委明确认定“首付贷”是违法行为,但是“这家开发商仍知法犯法,延续首付贷违法行为”。

对此,开发商代理人说,在此政策前,有一段时间是可以首付款分期。“也

就是说,对买房的人来讲,在正式合同签订及交房之前,只要购房人在银行办理按揭前,陆续把首付款交齐是可以的。”

昨天,记者百度输入张先生说的这家开发商开发的楼盘,显示找到相关结果33.6万个,标题大多都是“首付10万入住三房”、“双气现房,首付10万即可入住”、“0元入会,10万就能买房”等字眼。

在一个网络论坛上,还有业主发起的对这家开发商开发的另一个楼盘的话题:“这个楼盘的房子首付真的那么低吗”?讨论,不少人表示质疑。

记者采访的部分市民也说,街头常碰见有人散发这样内容的宣传页。

庭审: 持续两个多小时,择日宣判

庭审持续两个多小时,原告开发商也不同意调解,主审法官宣布休庭10分钟。再次开庭,主审法官宣布,因案件复杂,不适宜当庭宣判,择日宣判。

律师: 低首付大多是商家促销手段

北京两高律师事务所郑州分所陈迪介绍,低首付买房必须符合国家商品房买卖贷款的规定以及银行的相关规定。所谓的低首付,大多都是商家的宣传和促销手段,在不符合国家商品房买卖首

付比例和银行相关要求的情况下,是违规行为。提醒广大购房者切不可为商家所谓的宣传口号误导,以免造成民事纠纷。

线索提供 李爽