

您的声音我来倾听

热线: 962555

微博报料: 新浪 @ 新民晚报社会新闻

电子邮件: qqb@xmwb.com.cn  
来信地址: 威海路 755 号新民晚报群工部  
邮政编码: 200041

# 不付清首付款不给看预售合同, 不签字就解约且定金不退 “霸气”开发商满纸霸王条款

## 民声台

您说事 我调查

接连是坑, 且都是不得填补的“霸王坑”! 近日市民诸女士购房, 遭遇“不付清首付, 就不给看商品房预售合同”, 等她付清首付, 发现合同里诸多霸王条款, 开发商称若不签字就“解约”和“不予退还定金”。

### 不付清首付款 不给预售合同

诸女士购买的这套精装修期房位于奉贤区团青公路 6999 弄, 楼盘名称叫“阳光城·青溪水岸”(备案名称丽景云庭), 建筑面积 92.17 平方米, 总价 2355435 元。开发商是上海光毓房地产开发有限公司。

今年 9 月 26 日, 在售楼处, 她付清了房屋首付款 82 万多元(含定金)。“销售人员表示, 不付清首付, 价格在售楼系统里跳不出来, 没办法打印《上海市商品房预售合同》。一定要付清首付, 才能看到合同。”她还被告知, 合同是国家统一的格式合同, “看不看无所谓”。

诸女士拿到预售合同, 感觉“被忽悠了”。“开发商用满纸的霸王条款来欺负消费者!” 可她被告知, “一个字都不能改”。

### 何时办大产证 期限竟是空白

诸女士拿到的那份合同约定, “甲方定于 2022 年 8 月 28 日前将该房屋交付给乙方。”看似有交房日期, 但诸女士没吃到“定心丸”。根据合同, 甲方办理新建商品房房地产初始登记手续, 取得房地产权证(大

**第九条** 甲方不得擅自变更已经与乙方约定的小区平面布局(见附件六), 确需变更的应当征得乙方书面同意。

甲方未征得乙方同意变更小区的平面布局, 乙方有权要求甲方恢复, 如不能恢复的, 甲方应当向乙方支付总房价款的 0 % 违约金。

**第十七条** 甲方交付的该房屋系验收合格的房屋。如该房屋的装修、设备标准达不到本合同附件三约定的标准, 乙方有权要求甲方按实际的装修、设备与约定的装修、设备差价 0 倍给予补偿。如主体结构不符合本合同附件三约定的标准, 乙方有权单方面解除本合同。

**第二十二条** 甲方交付该房屋有其他工程质量问题的, 乙方在保修期内有权要求甲方除免费修复外, 还须按照修复费的 0 倍给予补偿。

有失公允的合同条款

产证)后, 双方签署《房屋交接书》, 然后才能申领该房屋的房地产权证(小产证)。然而, 合同第 10 条写道: “甲方承诺在 \_\_\_ 年 \_\_\_ 月 \_\_\_ 日前办理房地产初始登记手续, 取得新建商品房房地产权证(大产证)……” 这句表述中的待填日期是空白。这等于说开发商不承诺取得大产证的期限。

### 抵押已售房屋 无需告知业主

诸女士惊讶地发现, 开发商竟然还强行保有抵押她房子的权利。

诸女士表示, 付清首付, 签订商品房预售合同后, 她已买下该房屋。紧接着她申请办理房贷, 银行会将剩余房款支付给开发商。但预售合同补充条款第十六条第 9 款写: “买卖合同订立后, 出卖人仍将在合适的时机在与买受人所购商品房有关的土地使用权或在建工程上设置新的抵

押”, 出卖人“承诺在办理该商品房房屋所有权初始登记前解除上述抵押”, 但“无需就此另行告知买受人”。

诸女士四连问: “卖出去的房子, 开发商凭什么还能抵押出去?” “大产证一日不办理, 新抵押就可以无限期进行?” “开发商不承诺办理大产证的期限, 是否有隐藏的目的?” “是不是为‘二贷’‘三贷’留了后手?”

预售合同中附件文件显示, 团青公路 6999 弄小区作为在建建筑物, 已被核准向交通银行杨浦支行抵押了 7 个亿。

### 变更小区布局 违约可不赔付

诸女士介绍, 还有个个别条款也涉及“霸王”。

甲方(开发商)变更小区平面布局竟不用承担违约责任。“甲方未征得乙方同意变更小区的平面布局,

乙方有权要求甲方恢复, 如不能恢复的, 甲方应当向乙方支付总房价款的 0% 违约金。”

装修得不好, 不赔。“……房屋的装修、设备标准达不到本合同附件三约定的标准, 乙方有权要求甲方按实际的装修、设备与约定的装修、设备差价 0 倍给予补偿。”

工程质量有问题也不赔, “甲方交付该房屋有其他工程质量问题的, 乙方在保修期内有权要求甲方除免费修复外, 还须按照修复费的 0 倍给予补偿。”

### 合同显失公平 加重买房义务

与三个“0”形成对比的是, 诸女士若分期付款, 则按照逾期未付款额日万分之二支付违约金。

此外, 如果因银行或法律法规政策管理的原因导致贷款的房价款未能在 45 天内到达出卖人银行

的, 由买受人承担违约责任。“办理贷款银行是出卖人指定的, 要承担责任也应由出卖人承担。”诸女士认为, 开发商提供的合同是典型的“宽己严人。”

上海华勤基信律师事务所的宁方方律师认为, 房地产开发企业与买受人在商品房买卖过程中的法律地位平等, 应当遵循公平原则确定双方的权利和义务。

根据合同法相关规定, 采用格式条款订立合同的, 提供格式条款的一方应当遵循公平原则, 确定当事人之间的权利义务。提供格式条款一方免除其责任、加重对方责任、排除对方主要权利的, 该条款无效。

签订房屋买卖合同时, 要特别留意合同中留空待填的内容、补充条款和附件等内容, 如合同内容对出卖人权利实质约束较少, 对买受人权利约束过多, 明显加重了买受人的合同义务, 涉嫌构成俗称的“霸王条款”。

### 改合同就解约 定金全部没收

诸女士说, 开发商不肯修改合同条款, 她僵持了 2 个多月未签字。

工作人员坚称: 合同不能修改, 既然这个合同能打印出来, 就是经过房管部门认可的, 没有任何问题。

在沟通过程中, 销售人员通过微信告知公司的处理意见: 自动解除《认购书》, 该房屋将另行销售, 并没收诸女士先支付的定金。

12 月 3 日, 记者致电上海光毓房地产开发有限公司, 售楼处一曹姓工作人员表示, 将由专门的工作人员回复媒体采访, 但截至发稿, 记者未接到任何反馈。

本报记者 陈浩



## 随手拍

有图有真相

## “轧闹猛”

洗洗晒晒趁阳光, 缝缝补补轧闹猛。霸上霸下占地方, 动手动脚没方向。 摄于东台路 种楠 摄 马来文

# 酒柜掉落砸坏家居物品 商家拒赔

消保委促成调解后厂方竟出尔反尔



## 和事佬

面对面 调一调

晚报编辑:

去年, 我在上海翊菲家具有限公司定制了一套酒柜。今年 8 月份时, 酒柜突然掉落。我和厂家联系后, 老板答应上门重新安装, 但不赔偿财产损失。我随即向 12315 反映了问题。经消保委协调, 厂家也同意赔偿 15000 元。但 9 月中旬后, 对方不接电话、不回微信, 表示拒不赔偿。对此, 我恳请晚报“和事佬”栏目相助, 帮我调解此事, 获得应有的赔偿。 读者 曹女士

【本报调解】

曹女士告诉记者, 今年 8 月初, 她在上海翊菲家具有限公司定制的酒柜突然掉落, 酒柜上摆放的酒、酒杯还有纪念品等散落一地。她立即联系了厂家, 对方答应上门帮她重新安装酒柜, 但不赔偿财产损失。

“我开始想, 能快点帮我解决这个问题就行。”曹女士说, “但后来我在整理时发现, 掉落的酒柜砸坏了

正下方的地砖, 而位于酒柜斜下方的钢琴也受损了。”曹女士向记者出示了钢琴维修的报价单, 预计维修需花费 7500 元。“其他的东西我也没有价格凭证, 就当倒霉了。我也损失了不少, 还要去修地砖。”曹女士认为, 厂家应当赔偿她的财产损失。

曹女士随即向 12315 反映, 提出厂方赔偿 2 万元的诉求, 厂方不同意。但在奉贤区消保委出面协调后, 厂家同意赔偿 15000 元。“对方一位乔姓老板还说的好好的, 等他回来后会自动联系我。”

可是, 随后乔老板却“人间蒸发”了, 曹女士拨打电话, 一直无人接听, 接二连三地发微信, 对方也不回复。“国庆假期后, 消费者协会打通了乔老板的电话。但他却表示, 不接受协调, 也不赔偿。”曹女士说。

日前, 记者联系了这位乔老板。他表示, 酒柜掉落不是质量问题, 而是安装不当引起的, 所以不愿赔偿。他又告诉记者, 曹女士的酒柜是第三方安装的, 与翊菲家具没有关系。“我们帮她重新安装已经是出于道义了, 还想要我们赔偿, 门都没有!” 曹女士提出异议, 这所谓的“第

三方”, 也是对方负责设计酒柜的设计师介绍安排的, 但目前, 这位刘姓设计师已经离职。记者又联系到设计师, 对方表示, 出现掉落问题, 是该家具公司使用的吊码存在质量问题, 与安装的过程没有关系。

记者再次联系了乔老板。没想到对方却指责记者: “谁让你这么早给我打电话了! 你知不知道老板几点钟起床的?! 你叫消费者拿去鉴定, 不然我不可能赔钱的! 她现在就是在讹我的钱, 你让她去走法律途径!” 其间他还不时骂骂咧咧。可当记者问话时, 他便粗暴地挂断了电话。记者再次拨打, 均被对方挂断。

上海善法律师事务所秦裕斌律师表示, 根据《侵权责任法》和即将生效的《民法典》之《侵权责任编》, 产品缺陷导致财产损失的, 应当赔偿财产损失。酒柜突然无故掉落, 很大可能存在产品缺陷, 其应当赔偿受害人(即消费者)所有的相关损失。

换句话说, 从法理上来说, 商家理应作出全部赔偿。“必要时, 消费者完全可以搜集好相关证据, 起诉该商家。” 本报记者 徐驰 王新华 实习生 沈佳颖