

层高有误差？墙体渗水？

遇到这些“房事”烦恼，都该怎么办？

买房子遇到纠纷的事，近日在合肥频频发生。当购房遇到撞改门窗等纠纷时，购房者该如何维权？昨日，市场星报记者从合肥市仲裁委了解到，无论开发商还是购房者维权都须有法律依据、事实证据，不按照合同约定擅自改门窗，开发商就是错，但延迟办证，未必都是开发商的责任，开发商在遭遇仲裁时应搜集证据，证明自己不是故意延迟办证。

合肥仲裁委公布了近年来典型案例，给有关部门和个人在签订买房合同时参考，以维护合法权益。

■ 记者 任金如

A、层高有误差？以房产证为准

【实例】2010年4月份，宋女士与房地产开发商签订买卖合同，约定所购房屋层高为3米，开发商于2011年10月前将房屋建好并经综合验收合格后，交付给宋女士。宋女士入住新房，且新房房产证也办理了，但房产证登记材料记载的层高为2.9米。宋女士在家测量，发现实际层高为2.75米，因此认为开发商

交付的房屋与合同约定不符，存在欺诈行为，要求开发商赔偿。宋女士要求开发商双倍赔偿其损失2万元，计算方法是：购房款/约定层高3米*层高差0.25米*2倍。但开发商认为，房屋层高应按照房产证上层高2.9米计算，并且以房款来计算损失不合理。

【处理】合肥仲裁委仲裁庭审理认为，以高度进行等分房屋价值缺乏法律依据及当事人的约定。双方可以约定或由合肥仲裁委指定一家专业机构进

行鉴定，来确定损失大小。房产证作为有效的产权记载证明，房屋的实际层高应以房产证登记的层高2.9米为准。按照最高人民法院的司法解释，房屋买卖合同签订后，出卖人将该房屋抵押或者出卖给第三人，无法取得房屋的买受人可以请求解除合同等，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。但这一条款并未涉及房屋层高与约定不符的情况，因此本案不适用双倍赔偿规定。

B、撞改门窗？不按合同就是错

【实例】朱先生付款36万元购买新房一套，但接收房屋时发现异常。原本在合同中约定的所售房屋内墙和顶棚为白水泥抹平，门窗为彩铝门窗，交房时发现变了样：房屋的内墙没有使用白水泥，门窗也换成了质量极其低劣的塑钢门窗。朱先生认为开发

商违约，要求开发商承担违约责任，按照房屋门窗面积向其支付彩色铝合金门窗与实际使用塑钢门窗造价之双倍差价进行赔偿。

【处理】开发商辩称，彩铝门窗改为彩塑门窗是根据建设部门的要求，是为了节能而变更的，且涉及单位出具了变更通知书。朱先生辩称，合同已约定为彩铝门窗，现在改为塑钢门窗是开发商违约，要求赔偿。

仲裁庭审理查明后认为，开发商擅自将彩铝门窗变换为塑钢门窗，属于违约责任。但双方在合同中约定的彩铝门窗为种类物，没有约定何种彩铝，属约定不明。目前我国温带地区民用建筑门窗节能尚无统一标准，依据合同法公平原则，认为开发商因按照普通彩铝、断热桥彩铝与塑钢的平均差价即每平方米117.5元之双倍向朱先生赔偿。

C、通知交房，要书面通知房主

【实例】王女士与开发商签订了买房合同，合同约定房屋总价为25万元，房屋建筑面积为50平方米，王女士按照约定及时交付了25万元，但开发商未按期交房，王女士要求开发商按延期交房67天以每天总房价的万分之二计算支付违约金。

开发商辩称，该公司已在当地媒体上刊登交房公告，要求业主在规定时间内前来办理房屋交验手续，又在物业公司办公室张贴《通知》催促业主办理交房手续。开发商认为自己在合同约定期限内已两次发出通知，王女士未来办理交房手续，不是自己的过错。

【处理】合肥仲裁委仲裁庭审理查明后认为，因合同中明确约定“商品房达到交付使用条件后，出卖人

应当书面通知买受人办理交付手续”。合同约定的书面形式应为开发商直接以书面形式通知王女士。报纸公告及在物业公司办公室处张贴《通知》不属于约定的书面形式，也不能证明王女士收到该消息。

所以，仲裁庭支持王女士的申请，依法裁决，开发商逾期交房67天，按总房价每日万分之二比例支付违约金。

D、贷款办不了，未必需付违约金

【实例】开发商将一套77万元的房屋出售给张先生，合同约定“首付房款15万元，余额62万元于签订购房合同7日内办理完银行按揭手续；张先生逾期付款超过90天后，开发商有权解除合同。”之后，双方又补充约定“买受人在申请银行按揭贷款中因买受人原因导致申请条件不符合贷款要求，银行不能批准放款的，买

受人应在出卖人书面通知10日内及时向出卖人付清剩余房款，买受人逾期，出卖人有权解除合同”。合同签订后，开发商到银行向张先生办理按揭手续，未办成，随即打电话和用快递的方式催促张先生履行余下房款的付款义务，而张先生一直未付余额62万元。开发商提请仲裁，要求解除合同并支付违约金。

【处理】张先生辩称，当时开发商表示银行办理贷款没有问题，但银行贷款一直没有发放下来，要

买此房的原因，也是基于开发商承诺能办下银行按揭贷款。张先生申辩自己未接到开发商的催款通知。

仲裁庭审理后认为，开发商虽曾向张先生发送过催款通知，但不能证明向其发出的是解除合同的通知书；同时开发商也未能提供充分证据证明系因张先生原因导致银行不予其申请按揭贷款。因此，支付违约金依据不足。由于张先生未取得银行贷款，又无钱付清房款，故裁决解除双方的房屋买卖合同。

E、墙体渗水，室内损失也需赔偿

【实例】黄女士与开发商于2007年签订买房合同。房屋交付后，黄女士发现此房北侧外墙渗水，造成北侧卧室墙面、木地板及客厅墙面、门窗套受潮变形、脱落、霉变。经过与开发商交涉，开发商工程部出具承诺书，保证将漏水房屋的外墙及室内部分修复。此后，虽经修复，漏水问题仍存在，黄女士通过物业多次找开

发商要求解决此事，但一直未解决。开发商辩称：两次修复，房屋渗水问题已解决。现在室内墙体渗水系黄女士居住前对卫生间进行二次装修破坏了原土建防水层，自行装修时改变原结构重新进行防水施工所造成，因卫生间淋浴设施的设置没有进行干湿分离，故导致现房屋中间隔墙的渗水问题。

【处理】仲裁庭认为：开发商虽然已维修，但双方确认部分房屋室内受损由外墙渗水造成，则开发

商应当承担室内受损部分的修复责任，修复费用以评估报告为准。因开发商拒绝就房屋渗水原因委托鉴定，且开发商对房屋渗水原因及其影响应承担主要责任，故开发商关于房屋室内受损系黄女士装修不当造成的理由不予支持。由于开发商已经就房屋外墙渗水问题进行维修，房屋目前是否仍发生渗水无法认定，故黄女士要求开发商限期修复外墙渗水的仲裁请求因证据不足不予支持。

11月1日，四里河路与北二环路交汇处的汇银广场举办了“88888元现金现场撒，全民参与的飞钱活动”。这是合肥首次现场“撒现金”的活动。这也是汇银广场继大型恐龙展活动、西瓜节活动后又一人气爆棚的力作。

当天是活动第一天，合肥终于结束了阴雨绵绵天气，上午8点半左右现场就慢慢聚集了百位客户，大部分是先前听到汇银广场宣传要撒钱，早早来排队，体会一下天上撒钱，自己随便抓的刺激感觉。9点左右，2.5米宽，3米高的飞钱屋准备就绪，主持人一声令下，4

汇银广场大型“飞钱”活动震撼全城

台鼓风机开始运转，飞钱屋内的钞票们“唰唰”飞起，选择蒙眼抓的客户、睁眼双手抓及单手抓的客户们，纷纷使出全力，争取抓走最多，刷新记录。

汇银广场占据四里河路与北二环交汇处的黄金要道，北面明发，西临万科，南望红星美凯龙，东接碧水源，华润橡树湾相连，建成后将与万科商业街、紫薇街联成一线，辐射整个四里河板块，共同缔造庐阳最具活力的商业中心。汇银广场将填补四里河板块的商业

中心空白，打造合肥首席欢乐街区——汇银不夜天，“吃喝玩乐住”一站式高品质全满足，全面升级四里河商业水平。步行几分钟即可24小时随时享受时尚休息与美食购物，无需再耗时耗力去老城区的商圈。

汇银广场现强势推出2#楼——360°全沿街全自主式商铺，用写字楼价格买商铺，面积40㎡-60㎡大小自由组合，专为商业量身定制，无论自用或是投资，任何业态都可以满足。无需担心像盒状商业所带来的风险，如

盒状商业体量过大，动线规划差，依赖于统一经营等造成一铺死，铺铺死的局面；本项目此次隆重推出的2#是全沿街商铺，其商业氛围浓厚，环境好档次高，引进合肥首创文化主题酒店入住，日均消费大，租金收入高。

截至当晚17点半，最高纪录者抓走462元，共抓出31256元。主办方汇银广场表示“希望明天有更多人来参与，将剩余5万多元全抓走。”

汇银广场：首付2万即得60万全沿街商铺，十年统一运营，带租约式销售，年回报高达18%！