

预售面积与实际交付面积不一致 买房者如何交付房款

□ 郭明洋

有买房经历的人一般都知道,我们签订《商品房买卖合同》时约定的房屋面积只是一个预售面积,实际交房时的面积一般与预售面积不一致,那么最终买房者要按照哪个面积缴纳房款呢?3月5日,肃宁县人民法院就调解了这样一起商品房买卖合同纠纷案件,其中就涉及到了超出房屋预售面积的房款如何支付的问题。

案件还原

2014年7月,孙某购买了肃宁县某房地产开发公司开发的某小区商品房,双方签订了《商品房买卖合同》,合同约定房屋预售面积是106.58平方米,每平方米单价为4146.12元。后双方签订了《补充协议》,协议中明确了对于商品房交付后,产权登记面积与合同约定面积发生差异的,双方当事人选择的结算方式是:以产权登记面积为准,据实结算,多退少补。后由于案涉房屋产权登记面积为116.42平方米,房地产开发公司称孙某尚欠房款27530.24元及逾期付款违约金4683元,经多次催要,孙某拒不支付,于是房地产开发公司将其起诉至法院。因案件事实清楚,法院将该案转入诉前调解程序。

调解过程中,当事人分歧较大,房地产开发公司称孙某应该按照补充协议的约定,据实结算,按照实际面积进行结算;但孙某不同意补交房款,认为自己已经按照合同约定的面积缴纳了房款。后来调解员不断做双方当事人的工作,向孙某说明因为《补充协议》内容对于产权登记面积与合同约定面积发生差异的情况进行了明确约定,且他在签订该协议时对于结算方式具有选择性,而双方共同选择了“据实结算,多退少补”的方式,孙某也在协议上签字按手印,就应按照协议内容去履行。房地产开发公司考虑到调解员的不懈努力,也同意进行让步。最终,双方达成协议,房地产开发公司免除孙某的违约金及7530.24元房款,孙某支付剩余房款20000元。

法官说法

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十四条规定,出卖人交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符,合同有约定或者约定不明确的,按照以下原则处理:(一)面积误差比绝对值在3%以内(含3%),按照合同约定的价格据实结算,买受人请求解除合同的,不予支持;(二)面积误差比绝对值超出3%,买受人请求解除合同、返还已付购房款及利息的,应予支持。买受人同意继续履行合同,房屋实际面积大于合同约定面积的,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人按照约定的价格补足,面积误差比超出3%部分的房价款由出卖人承担,所有权归买受人;房屋实际面积小于合同约定面积的,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款及利息由出卖人返还买受人,面积误差比超过3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。



封颖慧 作

除合同的,不予支持;(二)面积误差比绝对值超出3%,买受人请求解除合同、返还已付购房款及利息的,应予支持。买受人同意继续履行合同,房屋实际面积大于合同约定面积的,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人按照约定的价格补足,面积误差比超出3%部分的房价款由出卖人承担,所有权归买受人;房屋实际面积小于合同约定面积的,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款及利息由出卖人返还买受人,面积误差比超过3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

待出售新车 竟上路奔驰

邯郸交巡警查获一辆
未按规定悬挂号牌车辆

河北法制报 (付文华)3月2日23时25分,邯郸交巡警邯山二大队六中队中队长韩晓正带领中队民警在邯磁路与学院北路交叉口南侧开展夜间巡查工作。这时,一辆由北向南行驶的黑色大众轿车进入民警视线。该车未悬挂牌照,车体崭新,民警以为是刚购买的新车,还未来得及挂牌,遂按照正常程序对其例行检查。

谁知在民警要求驾驶人出示驾驶证和临时牌照时,却发现了问题。驾驶人拿出了驾驶证,但出示的临时牌照早已过了有效期。民警经过仔细比对发现,临牌上的车辆大架号与发动机号都和眼前这辆汽车不相符,车内油表和公里表都是黑屏。

难道这辆车是走私车吗?民警遂对该车辆进行详细检查,同时要求驾驶人提供车辆出厂证明。在该男子从车内拿出车辆合格证、说明书、保养手册等证明材料后,民警将走私嫌疑排除,遂询问驾驶人临时牌照的来源和事情原因。

经了解,驾驶人郭某在河南省新乡市某汽车4S店工作,他从石家庄市某汽车4S店提取车辆回新乡售卖,随意拿了一张其他车辆的临时牌照放在车里。他没想到,虽然深夜驾驶,还是栽到了民警手里。

民警依法对驾驶人郭某采取强制措施,扣留其驾驶证,并处以罚款200元、记12分的处罚;同时,拖移扣留机动车。

公告

“领导”陷阱 千万别跳

□ 韩娜 田攀

“我是王书记。”
“领导您好!”
“小王,我最近遇到点事,手头周转不开,向这个账户转20万。”

“好的领导,马上办!”
如果领导主动加你微信或QQ,你会不会惊喜?千万要小心,有可能你已经掉进骗子的陷阱……

近期,唐山市古冶区已有多名群众“中招”,被自称是领导的骗子在微信上以各种理由要求转账。2月23日,长春路派出所接到辖区群众小张报案,称在微信上帮“领导”转账20万元,转账成功后与领导电话核实,发现被骗;3月7日,赵各庄派出所接到辖区群众小吴报案称,其在微信

上收到原单位领导信息,给“领导”转账39万元帮其渡过“难关”;3月8日以来,范各庄派出所连续接到多名群众报案,称有人冒充部门领导通过微信向他人借款,涉案金额达100余万元……

万幸的是,上述“中招”群众发现被骗后立刻拨打110或前往属地派出所报案,为警方争取到了紧急冻结止付的黄金时间。接报后,古冶分局反诈中心和各派出所快速反应,对资金流向分析研判,成功将涉案账号紧急止付,目前冻结资金达140余万元,涉案资金正在按照法定程序返还,相关案件均已立案并进行下一步办理。

警方分析了骗子诈骗的套路。在实施诈骗过程中,诈骗分子事先通过非法渠道

获取被害人的姓名、工作单位等资料,再通过冒用领导姓名添加被害人微信好友的方式骗取被害人信任,继而通过修图软件伪造向被害人转账的交易记录截图,要求被害人将相应款项转至指定银行账户,以此来达到诈骗的目的。此类诈骗案件中,诈骗分子只发文字信息,绝不接打电话。

古冶警方提醒:一定要增强信息安全意识,不要轻易透露微信账号、密码等个人信息。如他人在微信上提出转账请求,一定要通过电话、视频等方式确认对方是否是本人。养成设置好友备注的习惯,帮助辨别“克隆”好友。若发现微信账号被冒用或被盗,要及时通知其他好友切勿上当。

装有高档手机的包裹“失踪” 竟是快递小哥与人合伙监守自盗

河北法制报 (孙伟杰)男子周某在某快递公司工作期间因弄丢快件而被公司罚款,觉得有些冤枉的他竟然与舍友杨某甲合谋盗取了公司承运的一部手机。近日,周某被省公安厅警方抓获。

2月8日晚,省会某快递站工作人员到石家庄市裕华分局建通刑警中队报警称,他们在工作时发现装有一部高档手机的包裹被盗,价值5000余元。接到报警后,民警立即展开侦查,经向报案人了解得知,一名顾客于2月7日下午到快递站寻找自己一直未被派送的快件包裹,站点负责人查询后发现,这个包裹不见了。

办案民警查询了相关视频,但未发现有价值的线索。民警转换思路,认为作案人既

然偷了手机,不管自用还是销赃,手机开机后肯定会正常激活。于是,民警通过查询手机购买的订单信息,在相关方面的配合下,找到了被盗手机当时的使用人杨某乙。

杨某乙交代,手机是自己的哥哥杨某甲给他的,他也不清楚手机的来路。办案民警立即出击,将杨某甲在其租住地抓获,根据杨某甲的交代,又将其同伙周某抓获。

经审讯,周某、杨某甲对合谋盗窃手机的不法事实供认不讳。周某交代,去年10月他入职该快递站,其间曾不小心弄丢了一件价值较高的快件,被公司罚款2000元,他心里有些不服气。今年2月1日,周某送货时发现有一件装着手机的快件不属于自己的派送范围,

却被误装到自己的快递车内。他并没有及时把这件包裹交回站内,而是起了私心,与自己的室友杨某甲商量后决定将这手机据为己有。当天下午,周某与杨某甲相约见面,并将手机交给了杨某甲带回租住地。

几天后,二人觉得风头已过,就商量着将手机卖掉后平分赃款。经周某同意,杨某甲将手机给了自己的弟弟使用,并承诺给周某2000元钱,截至案发,周某也并未收到这笔钱。

目前,周某、杨某甲因涉嫌盗窃已被警方依法刑事拘留,案件正在进一步办理中。

得知案件侦破,快递站专门制作了两面锦旗,于3月15日将锦旗送到办案民警手中,以此表达谢意。

被起诉后拒不到案 民警蹲守抓获被告人

河北法制报 (记者王智勇 通讯员陈记芳)一名被移送起诉的被告人拒不到法庭参加庭审,3月8日,内丘县公安局将被告人抓获并送回法庭,被告人为自己的任性付出了代价。

2018年6月,刘某与丈夫因琐事在本村将乡亲刘某甲打伤,经法医鉴定为重伤。第二年,此案被诉至法院。法院在审理过程中,数次传唤刘某,其均无正当理由拒不到案。去年6月,法

院依法决定将刘某逮捕后交由警方执行。内丘公安局刑警二中队多次传唤刘某都不到案,其间,民警多次对刘某实施抓捕未果,不得已将刘某上网追逃。

今年以来,民警充分发挥“人力+数据”作用,集中向网上在逃人员开展猛烈攻势。近日,民警获悉在逃人员刘某信息后,充分研判分析,经过两日蹲守成功将其抓获。目前,刘某已被移交法院处理。

诈骗50余万元后“隐身” 唐山开平警方赴山西抓获骗子

河北法制报 (邓亮高琳)3月7日,唐山市公安局开平分局栗园派出所民警远赴山西省,成功抓获一名涉嫌诈骗的网上在逃嫌犯王某。

2019年1月至2月间,犯罪嫌疑人王某以有关系可以从山西大同买到低价煤为由,先后三次从刘某处骗得50余万元后“隐身”。发现被骗后,刘某到栗园派出所报案。民警立即展开抓捕,但王某却如“隐身”一

样。尽管民警采用了各种措施,但一直没有查到王某任何活动轨迹。

功夫不负有心人!今年3月7日,民警终于发现了王某踪迹,他们克服了连续加班工作的疲惫,马不停蹄地驱车远赴王某藏身之地——山西省大同市,最终将其成功抓获,并连夜安全押解回单位。

3月9日,犯罪嫌疑人王某被依法刑事拘留,案件正在进一步办理中。

扒窃耄耋老人“看病钱” 俩男子欲再次作案时被抓

河北法制报 (莲公宣)3月8日,在保定市莲池区某医院的电梯间,两名男子趁人多拥挤相互打掩护实施扒窃,其中一人将手伸进了老人裤子右后兜,电梯门打开后,二人迅速离开。公共视频完整地记录了这一过程,同时也捕捉到了二人的体貌特征。

民警分析二人很可能再回医院继续作案,遂以医院为重点开展侦查工作。3月9日8时30分许,也就是案发第二天的一大早,二人果然又来到医院,正在巡查的民警发现后采取果断措施将二人成功控制。

经查,犯罪嫌疑人陈某某和王某某,均有不只一次的盗窃、涉毒前科。经审讯,二人对其在医院电梯内实施扒窃的不法事实供认不讳。目前,二人已被警方依法刑事拘留,案件正在进一步侦办中。

仔细查看,民警在电梯间的公共视频里发现了端倪。只见电梯内两名可疑男子挤在老人身边,其中一人将手伸进了老人裤子右后兜,电梯门打开后,二人迅速离开。公共视频完整地记录了这一过程,同时也捕捉到了二人的体貌特征。

民警分析二人很可能再回医院继续作案,遂以医院为重点开展侦查工作。3月9日8时30分许,也就是案发第二天的一大早,二人果然又来到医院,正在巡查的民警发现后采取果断措施将二人成功控制。

经查,犯罪嫌疑人陈某某和王某某,均有不只一次的盗窃、涉毒前科。经审讯,二人对其在医院电梯内实施扒窃的不法事实供认不讳。目前,二人已被警方依法刑事拘留,案件正在进一步侦办中。

衡水冀州一司机醉驾遇查 竟与民警“攀关系”想逃罚

近日,衡水市冀州区交警大队组织警力不定时在辖区多个路段灵活设点,持续开展以酒驾为重点的专项整治行动。3月1日14时许,民警在徐庄乡设卡执勤,对一辆面包车进行检查时,驾驶人下车并主动向民警承认其喝酒了。

随后,该驾驶人不断与民警“拉关系、攀交情”,且

不断接打电话,不愿配合酒精检测。在民警警告下,该驾驶人接受检测,结果显示其属醉驾。经查,该驾驶人闫某某未取得机动车驾驶证,系无证驾驶。

目前,闫某某因无证醉驾被依法处罚,并因涉嫌危险驾驶罪被公安机关刑事立案。

孟翔 常夏阳

武安交警巡逻中揪出一辆“黑校车”

近日,邯郸市交巡警支队武安市大队柏草坪中队民警巡逻至磁左线40公里小店村附近时,发现一辆银色车辆停在路边,有学生正在下车。民警立即对该车辆进行检查。

经查,该车核载7人,实载10人,除司机外其余9

人全部是附近学校的学生,且该车并未取得校车标牌,是一辆“黑校车”。经询问得知,驾驶人张某收取学生每人4元,有偿接送学生。民警对张某进行了批评教育,并依法对其进行了处罚。

牛敏 贾俊卿

公告