

案例

购一手房 拿不到房产证 怎么办?

在购买一手房时,购房合同中,开发商一般会承诺办好房产证的时间,或是提供买房人自己办理的必备文件。可往往开发商承诺的时间到了,房产证没有办好,购房者也无法自行办理,面对房产证的遥遥无期,购房者怎么办?

2008年,王女士以首付按揭贷款方式购买了一套公寓楼,并于2009年收房。由于是投资型购房,王女士是想拿到房后租出去,打算在房价上涨后再行打算。

办理入住时,开发商收取了业主们的房屋公共维修基金和契税,并承诺两年内拿到房产证。可是,购房合同中规定的办理房产证时间已过,去仍不见房产证踪影。此时这套房产价格已上涨,王女士打算将房子出售以获取收益。于是,王女士向开发商询问,被告知房产证正在办理。半年后,开发商仍未下发房产证。由于迟迟拿不到房产证,王女士一气之下开始拒绝偿还银行贷款。

由于开发商负有连带担保责任,在王女士累计9个月未支付银行贷款的情况下,银行按担保合同规定一次性扣划了开发商为该房屋担保的全部未付款项。

开发商于是委托律师找到王女士,要求归还其为王女士代偿的按揭购房款。但王女士以开发商严重违约为由拒绝偿还。开发商回应说如果王女士不还款,将收回其房屋并进行拍卖,用拍卖款归还开发商代付的款项。由于王女士坚持拿到房产证后再付月供,开发商于是对其下了最后通牒,称若再不还款就到法院起诉。

王女士向律师咨询后得知,这种情况下打官司,开发商将承担没有按时办理房产证的违约责任;王女士将承担代偿按揭款的责任。按合同规定计算,开发商的违约罚款远远低于代偿的银行按揭款。如果王女士一次性归还开发商代偿的款项,就意味着仍将承担房产证办理不下来的风险。这时的王女士感到自己的处境极为不利,于是想到了退房。

# 房产证入手难 该如何维权?

法律指南

1. 延期办理房产证业主可要求索赔。

购一手房房产证迟迟办不下来的情况屡见不鲜。如果在规定时间内因为开发商的原因不能办理房产证,开发商应承担违约责任。王女士可通过法律途径索要赔偿。

2. 以“拒还月供”抵制开发商违约不理智。

发生房产证迟迟办理不下来的情况,购房者不能以此抗拒银行还款。购房合同与银行借款合同是两个既关联又相互独立的合同,开发商对借款合同的担保合同是依附于借款合同的。

按法律程序,当王女士签订购房合同并支付首付款后,银行以贷款的方式为王女士支付了其余款项,这时王女士已全部履行了对开发商的付款义务,转而形成与银行的债权债务关系。如果王女士不履行对银行的还款义务,银行有权按担保合同规定要求开发商承担担保责任。而开发商代为还款后,可转而向王女士追偿。购房合同履行中有什么问题,应由双方依据合同或法律规定

解决,购房人不能因开发商的违约而不履行银行贷款合同义务,拒付银行贷款是不理智的。

3. 退房时须注意解除行使期限。

王女士采用退房的形式也未尝不可。根据法律要求,商品房买卖合同规定或法规规定的办理房屋所有权登记期限届满后超过一年的,由于出卖人原因导致购房者无法办理房屋所有权登记,购房者可请求解除合同和赔偿损失。

王女士购买的楼盘现在已超过合同约定期限一年没有办理好房产证,所以她已享有解除合同退房的权利。

但需要提醒的是,请求解除合同应当注意行使合同解除权要在一定时间内进行。当发生法定解除权事由时,合同一方享有合同解除权。法律没有规定或当事人没有约定时限的,经对方催告后,解除权行使的合理期限为三个月;对方没有催告的,可以在一年内行使解除权;逾期不行使的,将失去解除权。

常识提示

1. 购房前买房者首先应该慎重仔细了解与物业相关的基本情况。应该对开发商的资料进行了解,并仔细阅读售楼书。要注意售楼书中是否有商品房的预售许可证,这是对开发商资质衡量的一个重要标准。确认预售许可证的真实性,可以通过在互联网上查询、核对、核实这家房地产开发商是不是名副其实的,是不是有预售许可证。

2. 签订买卖合同的时候,应该注意到查验“五证”。在签订合同之前,购房者需要仔细审查开发商的资质和“五证”。“五证”:一是建设用地规划许可证,二是建设工程规划许可证,三是建设工程开工证,四是国有土地使用证,五是商品房预售许可证。“五证”

中最主要的看国有土地使用证和预售许可证,只要具备这种证,一般原则就没有问题,特别是预售许可证。

如果是现房,根据规定,开发商已经不需要办理销售许可证了,而应当改为办理大产权证的审批手续,去产权登记部门进行登记。办理房屋产权证一定要看清开发商销售的房子是否包括你所要买的房子。

3. 交房和办理产权登记,就是开发商在办理完登记后,签收“两书”,接受物业管理,申领产权证。“两书”是开发商在竣工验收合格时通知购房者入住后提供的两份文件,一个是住宅质量保证书,另一个是住宅使用说明书。

本版整理/刘源



## 做到三个“不” 抵制黄赌毒

中非论坛安保期间,为配合北京市公安局、分局打击黄赌毒专项行动,三间房派出所民警对辖区内的黑足疗、黑发廊进行了针对性打击,8月23、24日连续两天在三间房辖区内抓获了涉嫌卖淫的嫌疑人9人,并行政拘留。同时,联合三间房地区城管队对黑足疗、黑发廊进行了清理整治,关停了辖区内的黑足疗、黑发廊,清理了社会

面环境,为群众生活营造了温馨稳定的氛围。

民警提示:

从自我做起,自觉抵制“黄赌毒”。做到不参与、不纵容、不包庇。向身边的家人、亲戚、朋友、同事等大力宣传“黄赌毒”的危害性,劝诫人们自觉抵制和远离“黄赌毒”,用自己的实际行动影响和带动身边人做守法公民。

