

不判双倍赔偿等于鼓励房地产商欺诈 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/479/2021_2022__E4_B8_8D_E5_88_A4_E5_8F_8C_E5_c122_479437.htm 笔者在从事房地产法律实务中发现一种不正常的现象，在消费者诉房地产商欺诈卖房要求赔偿的案件中法院很少支持消费者1.1赔偿的诉讼请求，无异肯定了房地产商可以以较少的成本去实施欺诈行为。现在我以最常见的隐瞒未取得预售许可证的事实而收取购房款销售期房的行为为例来说明房地产公司为什么总是乐于此道而且总是屡试不爽的理由。大家都知道房地产业是一个资金推动型的行业而且生产周期长，房地产业要得以发展首先要解决的是融资问题，发行股票包装上市并非所有的企业都能享此厚遇，向银行借款也并非那么轻而易举，如果没有坚实的信用基础或足额的担保休想得到银行的贷款，况且银行的筹资成本也不是一个小数目，唯一比较切实可行成本又低的就是在争取到项目的开发权后把国家的有关房地产开发的法律法规抛到脑后，通过虚假的宣传广告卖期房筹资玩空手道而且大部分有惊无险。例如某房地产公司获得某住宅小区的开发权在交清土地使用权出让金拿到土地使用权证以后（有些甚至没有交清土地使用权出让金就拿到了土地使用权证，有的土地转让合同签的是分期付款）已经没钱了，那么建设工程所需的巨额款项从哪里筹集呢？答案就是预售商品房。预售合同不到房管局备案，收的预付款另开户储存，房管局你发现不了我的违法行为你就没法处理我，一般购房者如果将来不发生对自己严重不利的后果一般不会到房管局去告发，况且大部分人出现纠纷往往到法院起诉，很少关注

房管局是否对房地产商进行处罚，这样就使得房地产商的违规行为可以长时期地逍遥法外，或者是等房管局发现了问题，房子也建的差不多了，符合预售的条件了，可以获得预售许可证了。这样房地产商签的卖房合同在法律上也就可以认定有效了，如果出现不能如期交房的情况无非是承担违约交房的责任，一般都规定按日万分之一到万分之三承担违约金这个比例与银行贷款利率比起来实在是可以忽略不计，更有甚者合同上没有约定违约金条款那只有按实际损失赔偿购房者，可你要拿出实际损失的证据来呀，如果你没有实际在外租房恐怕也得不到多少赔偿。如果地产商在土地使用权上有瑕疵或者在发生纠纷时仍未取得预售许可证那法院会判合同无效，合同无效有过错的一方要赔偿对方因此而受的损失，那损失是什么呢无非是利息损失，这和房地产公司向银行贷款付息有什么区别。而且这个赔偿是按存款利率计算。无论出现什么情况房地产公司都能保证毫发无损全身而退，以较小的投入得到丰厚的回报何乐而不为呢？如果法院对各种欺诈消费者的行为使用《消费者权益保护法》的一加一赔偿提高它不诚信经营的成本加强对弱势群体购房者的保护力度，房地产市场不规范竞争的局面将会得以扭转，消费者的合法权益才会得到切实维护。事实上法院判决完全应该适用消法。首先消法并未将为生活消费买卖商品房排除在消法之外，另外特别法房地产法又没有这方面的明确规定而一般法合同法又规定：“本法分则或者其他法律没有明文规定的合同适用本法总则的规定”而合同法总则第第一百一十三条第二款规定经营者提供商品或服务有欺诈行为适用消法有关赔偿的规定。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详

细请访问 www.100test.com