

买商品房警惕“地下”陷阱 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/484/2021_2022__E4_B9_B0_E5_95_86_E5_93_81_E6_c122_484428.htm 购房者购买商品房在与开发商签订购房合同时，合同一般约定：该房屋建筑面积，套内建筑面积，公共部位与公用房屋分摊建筑面积。而在公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成上，某些不诚信的开发商即向购房者设下种种陷阱。 开发商设置陷阱往往采用隐蔽的方法，例如： 1、按照国家规定：地下人防工程不允许作为公共部位与公用房屋分摊建筑面积进行分摊，而某些开发商却将人防工程的某些部位如：墙体、公共门厅、公共走道等计入分摊建筑面积。此面积计入公摊面积后，必然造成公摊系数增大，导致购房者分摊建筑面积增大，在不知不觉中多支出了购房款，面积缩了水。并相应增加了买卖房屋的契税、公共维修基金、物业管理费等费用。 2、地下人防工程属国家资产。而某些开发商为多赚取卖房利润，则将作为停车场使用的地下人防工程出卖其车位或变相赠予车位。按国家法律规定：人防工程的所有权属国有资产。开发商仅具有其占有、使用、收益的权利，不具有处分的权利，即法律不允许开发商将国有资产进行出卖或赠予。开发商出卖或赠予车位后，将其收益归为己有，而购买车位者则不能办理车位所有权证。 以上是开发商利用买房者缺乏计算购房面积的专业知识，不了解作为地下车位使用的人防工程的性质，违反国家商品房销售面积的计算及公用建筑面积分摊的规定，虚构事实，隐瞒真相，向购房者所设下的陷阱。购房者在购买商品房和地下车位时，务必警惕地下陷阱。 发生以上情况

时，按照购房合同的规定，合同约定的建筑面积需要在办理房屋权属登记时确认，此时是购房者脱离陷阱的一个机会，购房者有权利向开发商提出说明构成房屋公摊面积计算的依据。如果开发商确实将人防工程或人防工程的某个部位计入公摊面积，购房者可与开发商协商将该面积从公摊面积中剔除。如果协商不成，购房者可向人民法院提起诉讼。在开发商将人防工程或人防工程的某个部位的面积计入公摊面积，购房者并已办理了产权证的情况下。购房者实际已落入开发商所设的陷阱，购房者也成为不可能实际拥有物权的物权所有者。开发商的欺诈行为亦为日后埋下了商品房买卖合同纠纷的隐患。作为地下车库使用的人防工程属国有资产，开发商仅具有占有、使用、收益的权利，没有处置的权利。因此，此类性质的地下车位，国家房屋行政管理机关不能为其办理车位所有权证书。开发商虚构事实隐瞒情况，将国有资产出卖或赠予，系属违法行为，按照法律规定：违反法律的行为属无效民事行为，其所签订的合同属于无效条款。按照无效条款的处理方式，开发商应返还款项，并应赔偿购车位者不超过一倍的经济损失。购买或受赠车位者可依法向人民法院提起诉讼。开发商利用少为人知的人防工程的权属性质，隐瞒情况欺蒙购房者，赚取非法利润的行为，扰乱了房地产开发市场的正常秩序。国家建设行政主管部门应引起足够重视，并应予以制止、规范和惩处。购房者更需要警惕开发商利用人防工程或部分人防工程作为公摊面积所设的陷阱，当心上当受骗。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