

# 在家能看到殡仪馆 业主闹着要退房

## 律师:退房不大可能,但可要求开发商补偿

买了新房,周围环境很美,但站在窗边能看到殡仪馆,这一点让买房人葛女士全家心里都不舒服。这不,还没入住就闹着要退房。可开发商不同意,连消协也帮不了葛女士,只能建议她通过司法途径解决。那么,开发商对“靠近殡仪馆”这类的问题究竟该不该事先明示呢?

2007年5月,葛女士到雨花台区菊花台公园附近的一个小区看房子,觉得周围的环境不错,就签了买卖合同,买的是一套小高层的顶层跃层。今年3月份,房子造得差不多了,心急的葛女士就去看看,谁知道这一看看出问题来了。她站在自家窗户旁,看到四五百米之外就是殡仪馆,这让葛女士很惊讶,“你们当时没有告诉我离殡仪馆这么近,站在家里就能看到啊!”葛女士觉得是开发商有意隐瞒,有种上当受骗的感觉。不仅是葛女士,她全家一听说此事都有了心理障碍,觉得这样的房子没办法住。

葛女士找到销售商,要求退房,但被拒绝了,“房子没有质量问题,因为你心里不舒服就要退房,不可能。”葛女士于是打了12315投诉。接到投诉后,雨花台区

消协工作人员对详情进行了调查了解,原来葛女士因为所买的楼层较高,所以透过窗户能看到邻近的殡仪馆,较低的楼层则没有这一问题,销售商认为房子离殡仪馆较近不属于告知范围,也不会影响葛女士对房屋的正常使用,所以坚决不肯退房。

消协工作人员告诉记者,消协明确规定,消费者享有知悉其购买、使用的商品或者接受的服务的真实情况的权利,但商品房是一类特殊的大宗商品,消法中也并未要求销售商主动描述房屋周边所有的环境状况,所以这个纠纷只能组织双方当事人进行协商。但几次下来,消协调解都没能使葛女士和销售商达成一致意见,最后区消协建议双方通过诉讼途径解决此纠纷。

消协提醒,销售者虽然在经营过程中有向消费者提供真实信息的义务,但不是所有信息都有义务提供,特别是在房屋买卖这样的大宗交易中,消费者自身也要多留个心眼,最好自己对房屋的周边环境和配套设施先期作一个详尽的了解,以免给自己带来不必要的麻烦。

通讯员 武继荣  
快报记者 陈英

### ■法律提示

## 根据最高院相关司法解释 开发商须承担违约责任

在商品房交易中,这类纠纷并不少见。根据最高法院《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》第三条,开发商进行夸大宣传,与实际楼盘有出入,购房者可要求开发商兑现宣传中的承诺,因为广告作为一种要约邀请仍然有效,开发商必须承担违约责任。

江苏圣典律师事务所高俊律师认为,现在许多开发商在对楼盘宣传时,往往出了好的一面,但对可能会勾起购房者抵触心理的环境因素却想尽办法隐瞒,这其实算是一种欺诈的行为。

高俊认为,葛女士可以用上述司法解释进行维权,因为开发商在宣传这个楼盘时,对周边环境进行了介绍,但却没有提到附近存在殡仪馆的情况,影响了葛女士的购房决定。开发商的这一楼盘广告便存在欺诈行为,开发商应当承担违约责任。

但高俊同时又认为,葛女士提出的退房要求可能

得不到法院的支持,因为最高法院的司法解释对退房有非常严格的条件,如:开发商延期交付房屋。根据《司法解释》的规定,开发商经购房者催告后在三个月的合理期限内仍未履行的,购房者就有权要求开发商退房,并要求返还订金或支付房款利息。还有,开发商开发手续不全,导致合同无效。目前开发商必须证件齐全才能盖楼、卖房。如果开发商证件不全,就属于违法操作,与买房人签署的合同属于无效合同。再有,房屋面积误差超过3%。第四,房屋质量导致严重影响使用,购房者可以提出退房并要求开发商赔偿损失;房子存在抵押或其他经济纠纷等情况时,业主也可要求退房。

但是,葛女士所遇到的情况并不在上述之列,所以,葛女士只能向开发商提出适当的补偿要求。

快报记者 朱俊骏

## 工人送货上楼 车上万元彩电被盗 小区物管要不要担责引争议

快报讯(记者 顾元森) 昨天9点多,南京一家物流公司的司机兼送货工赵闯波拖了一车电器去板桥古雄新居小区送货,他将其中一台彩电搬到客户家,下楼后,发现车上一台价值近万元的液晶彩电竟不见了,而他上楼送货的过程仅五六分钟。

据小区居民反映,就在两天前,在小区同一位置,另一辆送货车送货工也是在送货下楼后发现一台36英寸彩电不翼而飞。司机兼搬运工朱昌华说:“我们上下楼也就几分钟,谁也不想这种大件物品也会被偷。”据了解,为了节省成本,该公司员工通常又当司机又当搬运工。

而小区的监控录像显示,两次电视被盗情节相似,都是有两三名男子合作,利用搬运

工上楼送货,车内无人之际,互相配合,把电视盗走。两天前的一次,这帮人是翻过围栏,将电视机抱走后又从围栏上逃窜而去。昨天上午,则是两名男子将彩电搬到摩托车,从小区正大门离开。

该物流公司负责人表示,彩电被盗应是小区物管的责任,因为小区保安没尽到责任。

### ■法律提示

南京宁联律师事务所左迎春律师表示,就该案来说,首先要明确一点,从法律上讲,小区物管或保安只是对业主负责,对于送货车辆,并没有看管义务。但如果物管收取了送货车的停车费,则在法律上形成了一种契约关系,应对车辆及车内物品负有看管责任。(程先生爆料奖60元)

# 售楼

现有市中心正  
洪街18号东宇大厦  
产权楼面4层,共  
4000m<sup>2</sup>左右准备出  
售,价格面议。

联系电话:  
84783557  
13390913523 姜女士



## 5.1家具狂欢节

[活动时间:5月1日-3日]

# 50万 现金大回馈

### 折后送现金:好美家三天50万现金感恩大回馈

活动期间,好美家家俱广场五折起售,凡购物满1000元的消费者,到二楼服务台结算后,通过现场气球抽奖的方式,抽到几折就送几折后的现金。最高折扣为五折,百分百中奖,同时享受以下优惠:  
满1000元,赠精美礼品一份  
满2000元,赠100元写真抵用券一张和100元家具质量检测治理抵用券一张  
满4000元,赠100元写真抵用券两张和100元家具质量检测治理抵用券两张

### 免费空间置换

活动期间,好美家家俱广场二楼,消费者可免费现场咨询知名家装设计师,如装修风格、家具风格、色彩搭配等。



产品名:沙发  
原 价:36380元  
展销价:17880元



产品名:布艺沙发  
原 价:5986元  
展销价:3880元

### 黄金派对 婚纱秀

5月1日好美家广场现场婚纱走秀,现场演绎5月美丽新娘。

### 结婚就送写真券

凡是在4月18日至5月18日期间结婚的顾客,均可凭结婚证复印件和身份证到家具广场免费领取100元写真抵用券一张。

## Hom mart 好美家 家具

家具、建材、家装一站式购齐

### 08新品家具展销月

系列之沙发篇



品 牌:唯度  
产品名:布艺沙发  
原 价:4890元  
展销价:3480元



品 牌:质感空间  
产品名:田园沙发  
原 价:12600元  
展销价:5900元



品 牌:美斯曼  
产品名:沙发  
原 价:5040元  
展销价:2480元



地址:鼓楼区江东北路382号好美家家俱广场 咨询热线:025-86372222  
公交18/32/39/42/45/47/56/57/65/72/75/150/游4直达

