

合同约定铝合金 交房变身为塑钢

开发商合同“笔误”如何承担责任

文/杨文君 图/杨文君(与稿件内容无涉)

购买的商品房在装饰、设备标准上明确约定为“铝合金门窗”,没想到在交房时,却变成了塑钢结构。最近,我市消费者刘女士就遭遇了这样的事情。记者对此进行了调查。

铝合金变塑钢消费者要求恢复原状

近日,消费者刘女士向市消协反映,2012年11月19日,她向我市一开发公司购买商品房一套,与开发商签订了购房合同并缴付了全款,2014年4月2日办理交房手续后发现自己购买的这套住房所有门窗都是塑钢门窗,而购房合同上约定是安装铝合金门窗,因此消费者要求开发商履行已签定的商品房买卖合同,及时将所购的商品房内所有塑钢门窗更换为铝合金门窗,并承担由此造成的交通费、通讯费及无法按期入住等造成的损失。

记者在刘女士提供的购房合同上看到,“附件三:装饰、设备标准”约定条款中,明确约定刘女士购买的160幢506室是铝合金门窗。而开发商给消费者的答复是:根据建设工程规划以及公司向建设部门的报备,刘女士购买的商品房门窗事实上应为塑钢,但由于公司员工笔误,在合同附件上误写为“铝合金门窗”。同时开发公司致函给刘女士通知她在期限内携带购房合同原件到公司更正。“我只认可双方合同上的文字条款约定。”刘女士说。刘女士告诉记者,她并不认可开发公司笔误这一说法。

所购房屋设置规划确为塑钢门窗

记者在开发公司提供的住宅基本设置和设计指标复印件中看到,刘女士所购商品房窗的材料确实写的是塑钢门窗,同时开发公司也提供了刘女士同一栋楼上下左右业主的合同均写的是塑钢门窗,并且刘女士所购买的160幢楼,除了刘女士家外,其他业主的门窗也都是塑钢材料。据了解,该楼盘之前确有一批商品房是铝合金门窗设施,但刘女士购买的这一期都是塑钢结构的了。

笔误的责任如何承担

对此笔误,开发公司向刘女士表示了歉意。开发公司相关代表向消协表示,该房屋在规划设计和施工中都是严格按照相关设计规范操作,由于整栋楼都是塑钢结构,不可能单独为刘女士改成铝合金结构,但愿意补偿两年约4800元的物业管理费用给刘女士。对此,刘女士表示不能接受。她表示,如果开发公司不能答应更换铝合金,除了补偿她两年物业费,再补偿现金5000元才能接受。截止到记者发稿,开发公司并没有考虑除了免除两年物业费,还愿意再追加补偿。

律师观点一:“笔误”也该赔

“即使是笔误,开发商也应该承担由此带来的后果和责任。”记者采访了市消协律师团有关律师,他认为商品房结构性质在商品房销售合同中属于双方约定要件之一,尤其是在期房合同中,双方约定的合同价格和结构形式都应严格履约。按照《合同法》相关规定,履约方有权向违约方提出恢复原状或赔偿差额的要求。

律师观点二:“笔误”可以适当补偿

记者还采访了市汇泉律师事务所等多名律师,他们也有其他不同的看法,他们认为有证据能证明开发公司并不属于故意欺诈,确属笔误,并且没有给消费者造成损失和后果,开发公司给予适当补偿是可以支持的。

市消协投诉部有关人士提醒消费者,在购买商品房时务必注意存在的风险,在签订合同时要仔细阅读条款,尤其是合同要件条款,合同双方都应认真谨慎,一旦出现违约,不得以“笔误”或“错填”开脱,违约方该承担的法律责任必须承担。但同时也要考虑到实际情况,如果有充分证据证明确属笔误,同时也没有产生实际后果,双方还是应该相互体谅,友好协商解决问题。



塑钢门窗与铝合金门窗比较

一、在强度方面 高档塑钢门窗知识和铝合金门窗在抗风压方面几乎一样。

二、在耐久性方面 国外研究资料表明,高档塑钢门窗在欧洲使用已超过三十年。铝合金门窗就铝合金本身的耐久性是好的,但因为螺钉、导轨材料是非铝金属,实践证明会发生电解腐蚀,很多老的铝合金门窗推拉不灵活就是这个原因造成的。

三、在密封性方面 由于高档塑钢门窗尺寸加工精度高,框扇搭接处设计精巧,拐角处无缝焊接,整窗的气密性和防尘性很好。高档的塑钢门窗有一套独立的科学的排水系统,装有挡风盖,防止雨水倒灌。铝合金门窗普遍采用穿插橡胶条,由于橡胶条收缩引起扇角处出现离缝,因此密封性能下降。

四、在防渗水性方面 高档塑钢门窗的防水性能优于铝合金门窗。塑钢门窗的框本身是焊接的,不存在窗户本身的渗水问题。安装又使用各种防水材料,如:聚氨脂泡沫塑料填缝剂、室外侧凹缝嵌入中性密封胶,内侧采用中性硅酮密封胶灌注。而铝合金门窗塞缝单一采用水泥砂浆安装,外框无其他防水工艺,窗子本身的框是铆接的,有缝隙,易渗水。

五、在表面颜色方面 铝合金表面处理:阳极

氧化、着色;电泳涂漆;粉末喷涂;氟碳漆喷涂。塑料型材同样可以做到色彩丰富。除了用喷涂技术(选用氟碳涂料和杜邦涂料),还能贴仿木纹膜,效果如木窗一般等新的表面处理工艺在塑钢型材的加工上被广泛使用。

六、在保温方面 塑料型材导热系数是铝合金的1/1250,钢的1/357,同样的两个房间,装塑钢门窗的房间,在冬天比装铝合金的高5℃左右,在夏天又低5℃左右,节能效果非常明显。

七、在隔音方面 由于塑钢门窗型材多数是三腔设计,甚至有四腔、五腔体,塑料门窗的隔音性能达35分贝以上,这一点远非只有单腔结构的铝合金所能比拟的。

八、在防雷方面 塑料型材是绝缘体,型腔内钢衬不连接无法构成回路,所以无须防雷接地措施。铝合金是良好的导体,在高层建筑物上必须有防雷接地措施,从而增加成本。

九、在经济性方面 高档塑钢门窗一次性投入大,但后续节能省电,后遗症少;铝合金门窗价格低一点,但后续耗电,渗水等后遗症问题多。因此,从长远看经济性还是塑钢门窗好。(文君 整理)