

办了产权证的车位“消失”了

开发商了解情况后同意换车位,但新车位却迟迟办不下产权证

2020年,成都业主昌先生购买的地下车位交付,他开始缴纳车位管理费;2023年买车后,他第一次去车库查看,才发现已办了产权证的车位并不存在,车位坐落地址实际是公共通道……1月16日,昌先生向华西都市报、封面新闻记者讲述了他在成都市金牛区一小区买车位时遭遇的“坑”。

去年4月,开发商了解情况后,同意免费给他换一个车位,然而直到现在,新车位的产权证仍没办下来。对此,小区物业回应称,“之前没遇到过这种事情,开发商地政部好像也不清楚流程该怎么走。”



本应是2798号车位的地方(右侧方框处)现在是公共通道。

槽心

所购车位根本不存在

2018年,昌先生在金牛区花照壁西顺街一小区给儿子买了一套房,并同时花了近9万元买下地下车库负二层2798号车位,“当时车库还没建好,我们是在图纸上选的车位。”

2020年4月,车位交付,因并没打算入住,昌先生和家人没有去现场验收。次年产权证办好后,全家人就再没为车位的事情操过心,也没去看过,“手续都办完了,谁想到会出问题嘛!”

然而,三年过后,离谱的情况出现了。

2023年4月,昌先生的儿子买了车,准备将车位用起来。他们转遍了地下车库负二层,都找不到2798号车位,本应是车位的地方实际是公共通道。

2024年1月16日上午10点过,记者跟随昌先生来到车库,看到2797号车位右侧是公共通道,通道右侧顺接的车位号码是2801,2798号车位根本不存在。

更让昌先生气愤的是,这三年物业一直按照每月100元的标准收取车位管理费。“车位都不见了,物业在管理什么?”他说。

烦恼

新车位产权证迟迟办不好

发现所购车位不存在后,昌先生第一时间将问题反映给物业,并要求更换一个新车位。“至于已交的管理费,无论是退给我们,还是抵扣以后的管理费都行。”物业同意了这一解决方案。2023年5月底,昌先生选中了负一层127号车位。

在新车位手续办好前,物业允许昌先生登记的车辆正常进出车库,且免收停车费。同时,昌先生等着办理过户手续,希望能尽快拿到新车位的产权证。

然而等了大半年,手续仍没有办好。“跟我对接的物业工作人员都换了好几个,每次去问,他们都说开发商地政部正在走流程。”昌先生说。

2023年11月,昌先生曾拨打12345市长热线进行投诉,得到的回复是:“金牛区住房和交通运输局已督促开发企业与您主动联系协商解决;若协商不成,可通过司法途径解决。”

昌先生表示,开发商至今并没有

联系过他。

物业:

地政部好像不清楚怎么走流程

1月16日上午11点过,记者跟随昌先生来到小区物业。

被问到物业是否知道昌先生原来的车位是公共通道和为何车位不在仍在收管理费时,负责对接此事的物业工作人员曾小姐回答:“我们肯定不知道车位变成了通道,开发商地政部把车位交给我们,我们就正常收车位管理费。他说有,我们就认为有,因为系统里面有。”需要说明的是,该小区开发商与物业同属一家公司。

此外,曾小姐认为,这是开发商地政部的漏洞,“车位为什么没有了,还能办理产权证,我听了也觉得离谱。”

“地政部肯定要给你们换的,只是之前没有遇到过这种情况,他们好像也不清楚这个流程怎么走。因为你们当时办了产权证,就很麻烦,相当于要以二手车位的形式把原来的车位收回来,

再换成现在的车位,就比较慢。”曾小姐说,办理手续不是物业的事情,他们能做的就是与地政部沟通。

从物业中心出来后,记者再次拨打了曾小姐的电话,表明身份后提出采访请求,对方回应“不了解情况”,也拒绝提供相关负责人的联系方式。

律师:

开发商的行为已构成违约

针对此事,记者采访了太琨律创始合伙人、中国政策科学研究会特邀研究员朱界平律师。他认为,开发商提供的车位不具有停车功能,合同目的无法实现,昌先生有权解除合同。

“现在双方已协商一致决定重新换车位,那么双方的权利义务就以新签订的合同为准。”朱界平说,如果开发商不能按时办车位产权证,昌先生可以依据合同约定主张对方违约;若符合解除条件的,可以解除合同,要求退还购买款。

四川明炬律师事务所律师夏哇淞表示,虽然昌先生购买的车位已办理了产权证,但是产权证上所载明的车位坐落地址并不实际存在,应该认定开发商并未履行车位交付义务,违反了合同约定,构成违约。根据《民法典》相关规定,昌先生可以向开发商主张解除合同并全额退款,或要求开发商更换同一价位、同样的尺寸、同样便利性的车位。同时,开发商收取的车位管理费属于因开发商违约行为给昌先生造成的损失,昌先生亦可要求开发商赔偿。

此外,两位律师都提醒,消费者在开发商交付车位时,一定要去现场查看车位的位置、面积是否与合同约定或产权证载明的内容相符。“因为房屋管理部门在办产权证前不会去现场查看,只根据提交的相应资料办证。”朱界平说。

华西都市报-封面新闻记者 曹菲 摄影报道

“抢票林俊杰付款变林子祥?”追踪

维权网友增至11人 平台同意退票

成功抢到演唱会门票,还没来得及高兴,却发现票上的演出信息不对:购买的林俊杰演唱会门票变成了林子祥演唱会的,还不支持退换……1月16日、17日,封面新闻、华西都市报相继报道了此事。报道刊发后,维权群内有同样经历的购票者由9人增至11人,共购票18张,总金额为22056元。

截至1月17日下午2点,售票方大麦平台工作人员已陆续与维权群中的购票者取得联系,同意为未核销、未现场观演者办理全额退款,退款将于1-7个工作日退回购票账户。

4天维权不间断 人数增至11人

“感觉这几天的辛苦没白费,也谢谢所有支持我们的网友。”从1月13日下午发现出票信息错误之后的近4天里,网友媛媛的生活几乎被退票和维权所占据。

1月12日,“林俊杰JJ20世界巡回演唱会-成都站”门票在大麦、猫眼等平台

开售,媛媛提前在大麦平台预约了该场演出,并填好了购票场次、观演人等信息。然而当晚的两次放票她都没抢到。就在准备放弃时,1月13日,她听说平台出现了部分“回流票”,可以碰碰运气。于是,媛媛立刻打开平台,发现有票并激动地迅速下单,结果支付成功后,发现自己买到的是“2024林子祥50竖演唱会”门票。

花了1380元,买的却不是自己想看的演出,媛媛第一时间与在线客服联系,要求退票。但从在线客服到热线电话,平台方都以非系统问题,且购买的演出将于当晚开演,已超过最晚退票时间(1月13日下午2点)为由拒绝退票。

此后的每一天,媛媛都要接打几十个电话,辗转各个投诉平台,希望能解决这一问题。在维权过程中,她发现自己并非唯一被“调剂”的购票者。“我们建立了维权群,群里有12日放票就买的,也有像我一样13日买‘回流票’的。有的是填好了预约信息,也有被首页带林俊杰头像的购票入口错误引导到林

子祥购票页面的。”媛媛说,不论是哪一种情况,大家的本意都是希望购买林俊杰的演唱会门票,出票错误后,他们的诉求就是退票。

目前,维权群内已有11人,共购票18张,涉及总金额22056元。其中6张票已核销,其余12张票未核销。

平台否认“跳票” 但同意全额退款

1月16日,封面新闻发布《买时林俊杰付款后变林子祥 看演唱会也得服从“调剂”?网友质疑平台方“跳票”》,详细报道了这一事件。

随后,不少网友留言吐槽了自己曾遇到的类似情况:“‘跳麦’又来了,本来就是一票难求了。”“之前有次开票也是跳到了另一位林姓歌手演唱会页面,虽然都姓林,但也不一样吧。”“之前大麦,蔡依林跳成了蔡健雅。”

林俊杰演唱会变成林子祥演唱会,演出时间从3月提前到购票第二天甚至购票当天。眼看退票无望,部分网

友无奈之下,只能将错就错去看了林子祥的演唱会,还有一些网友决定维权到底。“我是13日下午5点买的票,晚上7点半就开演了,我赶也赶不到了。还有很多人是外地的,肯定更来不及。”有网友说。

就此事,记者曾拨打了大麦官方客服电话。该平台工作人员表示,在接到网友反映的问题后,通过后台核实并非系统“跳票”。但是针对网友质疑的平台首页设置购票入口不合理,给购票者造成错误引导等问题,大麦并没有给出进一步回应。

1月17日,维权群里传来一个好消息。当天下午1点,大麦平台开始联系群内的购票者,承诺为未核销未到现场观看林子祥演唱会的购票者办理全额退票,退款将在7个工作日内退回原付款账户,部分购票者平台账户状态已更新为“提交退款申请”。“有6张票因为去现场观看核销了,所以大麦拒绝退票,但购票者也希望协商退部分钱。”媛媛说。

华西都市报-封面新闻记者 于婷