

鄂尔多斯仲裁委员会

审理房地产纠纷案件风险告知书

近年来，在房地产市场高额利润的诱惑下，我市大批企业和个人，筹集了大量的资金进入房地产市场。随着国家房地产调控政策的实施，房地产市场的投资泡沫日益显现，大量资金逃离房地产市场，导致房地产领域的仲裁案件成倍增加。为了提醒您充分了解该类案件的风险，请您在我委提起该类案件的仲裁时，认真阅读本风险告知书。

从我委近期受理的房地产纠纷案件的仲裁主体等情况来分析，房地产仲裁案件大致可以分为以下几类：

第一类为房地产开发商作为申请人，购房人作为被申请人的案件。根据案情差异，又可以分为几个小类：

1、买房人缴纳首付购房款后，房屋未交付，买房人拒不配合办理银行按揭贷款，开发商要求解除商品房买卖合同的；

2、买房人缴纳首付购房款后，房屋已经交付，买房人拒不配合办理银行按揭贷款也不一次性付款，开发商要求买房人缴纳剩余购房款的；

3、买房人按揭贷款买房，收房后拒不向银行缴纳月供，银行扣收开发商保证金后，开发商要求买房人给付被银行扣收的保证金的；

4、其他类别案件。

第二类为买房人作为申请人，开发商作为被申请人的案件。根据案情差异，又可以分为几个小类：

1、买房人已经付清首付款，但开发商不能按期交房，且交房无望，买房人要求解除商品房买卖合同，退还已付购房首付款的；

2、买房人已经付清购房全款（包括按揭贷款），但开发商不能按期交房造成违约，现房屋已经具备交付条件，买房人拒不收房，要求依据合同约定的解除条件，解除商品房买卖合同，退还已付购房价款的；

3、买房人已经付清购房全款（包括按揭贷款），开发商没有按期交房，买房人已经收房，买房人依据商品房买卖合同的约定，要求开发商承担迟延交房的违约责任的；

4、买房人已经付清购房全款（包括按揭贷款），但以开发商交付的房屋发生规划变更等情况未及时通知买房人，买房人要求赔偿损失或者解除商品房买卖合同并退款的；

5、买房人通过银行按揭贷款已经付清购房全款，开发商已结完成工程的大部分，但停工导致交房无望。买房人为了停止偿还按揭贷款，提起仲裁，要求按照合同约定条件解除商品房买卖合同，之后，再解除与银行的抵押贷款合同；

6、买房人付清全款并收房，但开发商不能按照商品房买方合同约定的时间办理房产证，买房人要求开发商按照约定承担迟延办证的违约金的；

7、其他类别案件。

第三类为旧城改造过程中，回迁户作为申请人，开发商作为被申请人的案件。根据案情差异，又可以分成以下几个小类：

1、开发商拆迁回迁户的房屋后，因市场变化，无力按照原来合同安置回迁户，要求异地安置拆迁户，而拆迁户拒绝异地回迁安置，要求解除回迁安置协议，执行货币补偿的；

2、开发商拆迁回迁户的房屋后，回迁房已经建成并具备交付条件，但回迁户以交房时间晚于合同约定的时间，要求开发商按照回迁安置协议约定，承担高额过渡费的；

3、开发商拆迁回迁户的房屋后，回迁房已经建成并具备交付条件，但回迁户以交房时间晚于合同约定的时间，已经具备合同约定的变换安置补偿方式的条

件，要求开发商将产权置换回迁安置变更为现金补偿；

4、其他类别案件。

我委在依据案件事实、法律，结合鄂尔多斯房地产市场的实际审理案件时，申请人可能会遇到以下风险：

1、由于当事人对于合同中的仲裁条款认识有误或者一方当事人隐瞒或者伪造了仲裁条款，而我委对于仲裁条款是形式审查，在此情况下，被申请人对于仲裁条款提出异议时，可能导致仲裁程序无法进行的；

2、由于案件证据、事实或者法律依据等原因，申请人的部分或者全部仲裁请求可能会得不到支持；

3、开发商作为申请人赢得仲裁后，可能因为买房人的原因难以执行买房人资产或者难以责令买房人腾出并返还房屋；

4、买房人作为申请人赢得仲裁后，可能因为开发商无力承担或者破产等原因，导致无法执行开发商资产；

5、买房人赢得仲裁后，因开发商无力完成建设任务或者因为开发手续欠完善等原因，导致买房人所买房屋可能成为烂尾楼或者无法取得产权登记；

6、回迁户作为申请人赢得仲裁后，可能遭遇开发商无力履行生效法律文书或者破产，仲裁裁决无法执行；

7、其他法律风险。

以上各类风险是我委无法通过仲裁解决的。请您在我委立案时，充分考虑以上风险再行立案，以免给您造成仲裁费用及其他财产损失。

特此告知。

鄂尔多斯仲裁委员会：

以上风险告知书我已经阅读，完全了解此类案件的风险内容。我同意在你委立案。

当事人签名：

年 月 日