

交房协议有门道,看清了少吃亏

蓬莱一开发商不按规定通知交房导致延期,业主获赔万元违约金

本报10月9日讯(记者 苑菲菲 通讯员 蓬法研) 开发商称已电话通知业主交房但业主未按期接房,业主称开发商应延期一年多交房,要求其支付违约金。近日,蓬莱市人民法院判决了这样一起纠纷,因开发商未按合同规定的方式书面通知业主交房,最终被判按合同约定支付给业主相应的违约金。

2011年5月17日,尤女士与蓬莱某房地产开发公司签订商品房买卖合同,约定房地产开发公司将房屋卖给尤女士,该商品房为预售性质。合同规定该商品房预测建筑面积为87.8平方米,单价为2838元每平方米,总金额为249176元,地下室14100元。

合同对房屋交付条件作了具体规定,房地产开发公司应当在2012年5月31日前向尤女士交付该商品房;并提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》,达到市政基础设施关于水、电、暖、气及其他设施的条件。

合同还对交接手续作了规定,该商品房达到约定的交付条件后,房地产开发公司应当在交付之日的七日前,书面通知买受人办理交接手续的时间、地点以及应当携带的证件;双方进行验收交接时,出卖人应当出示约定的证明文件,并满足约定的其他条件;出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全,或未满足约定其他条件的,买受人有权拒绝接收,由此产生的逾期交房责任由出卖人承担,并按照逾期交房责任处理。

2013年8月8日,尤女士要求房地产开发公司交付符合条件的房屋,并支付从2012年6月1日起至实际交房日期止按每天26.32元(总房款263267元的万分之一)的违约金。双方未能达成一致意见,尤女士起诉到了法院。

房地产开发公司辩称,房屋于2012年11月1日已达交付标准,当时也通知尤女士来接房,但由于其他原因,尤女士未按通知接房。但尤女士对此不予认可,认为按合同约定应书面通知。

法院经过审理认为,尤女士与某房地产开发公司签订的商品房买卖合同合法有效,对双方均具约束力,均应按照合同约定全面履行各自义务。合同对房屋交付的方式、条件及时间进行了约定,房地产开发公司未能提供有效证据证明其履行了交付房屋合同义务,依法应当承担逾期交房违约责任。

最终,法院判决某房地产开发公司支付尤女士2012年6月1日至2013年8月8日期间逾期交房违约金10640.84元。



律师圆桌谈

延期交房的现像恐怕不少购房者都碰到过。消费者碰到延期交房如何维权?若退房时要注意哪些事项……让我们听听律师们的说法——

山东广耀律师事务所邹积武

因延期交房要退房的有几点注意

邹积武提醒,有时候,延期交房的业主得到的实际赔偿比因延期交房而造成的损失要低很多,但有的业主会要求退房。而若涉及到退房,购房者一定要注意几个问题。

一就是退房原因要有依据,合同中有约定的,按照合同约定的条款来退房,无约定的就按照法律规定的可以主张合同无效的内容来退房。在这过程中要注意证据的收集,以便可以顺利退房。若开发商同意解除购房合同,无论是协议解除还是法院判决解除购房合同,在主张首付款的同时别忘记银行贷款,购房者注意,最好让开发商将贷款部分直接偿还给购房者,而不是将贷款部分直接还给银行。而后业主还要和银行解除贷款合同,然后到房地产交易管理部门办理注销手续,完成退房的程序。如果让开发商直接将贷款给银行,因没得到银行确认,若开发商不按约定归还贷款本息,购房者仍然是还款义务人,不能免除还款义务。

山东通昌律师事务所李国良:

不可抗力延期也要有期限

李国良表示,延期交房违约金依据的标准一般是合同。现实生活中,房屋买卖合同对于开发商的约束力并没有那么大。主要原因是购房合同是开发商提供的,对于延期交房等可能产生纠纷的一些情况,开发商早就想到了应对的措施,规避其中带来的一些风险。而约定的违约金低于购房者实际损失的时候,购房者很难举证自己的实际损失有哪些。

而在购房合同中,往往会规定由不可抗力因素导致的延期交房是合理的。而即使这些不可抗力因素属于合理的延期理由,也不能无限地延期下去,必须要有个期限。当不可抗力因素消失后,给予一定的合理延期期限。而合理与否,需要由购房者和开发商协商。或者通过法院或者仲裁部门裁定。

山东鼎然律师事务所李修渤

无理由延期超三个月可解除合同

李修渤表示,在法律上,最高法院有个商品房买卖合同司法解释,如遇到延期交房问题,先看购房合同中的约定条款,有的合同中会规定开发商延期多少天购房者可解除合同。购房者可以决定行使这个解除权,也可以决定不行使。若合同中没有关于退房的相关约定,达到了一定的条件购房者也是可以解除合同的。若开发商延期交房,购房者可催告开发商要求对方赶紧交房,如果超过了3个月开发商还是无理由延期,那购房者可以要求开发商解除合同并赔偿损失。

李修渤说,在购房合同中,部分开发商会将延期交房的损失尽可能地降低,比如规定违约金为总房款的日万分之零点儿,在这种情况下,可能延期交房一两年购房者得到的赔偿,远远不够购房者因延期交房造成的损失,在这种情况下,购房者可以起诉到法院,要求法院根据实际情况调整违约金。

山东信谊律师事务所林宇南:

综合验收和单体验收要搞清

林宇南表示,一般法律规定上的验收指的是综合验收,也就是通过政府的消防、卫生等等验收,并且在建设部门经过了验收备案。但有的购房合同上规定的交房验收,写的是单体验收,也就是只要施工方、开发商和设计方三方联合验收就成了。

而在诉讼过程中,部分法院会根据合同约定的条款来判决,购房者就容易吃哑巴亏。而一般的购房合同中都有十几页,有的开发商会在合同中增加附件,有的开发商会在合同中预留一部分的空白,购房者在签订购房合同时也要注意这点,避免开发商延期交房而购房者的损失得不到赔偿的情况出现。

本报记者 苑菲菲

社区物业成一家,居民笑开花

艺苑献萃怡海苑社区,跳《小苹果》庆国庆

社区大妈摇身一变成为走秀名模,大人孩子一起跳起《小苹果》……国庆前夕,龙海家园怡海苑社区联合华盛物业举办的主题晚会热闹非凡,小区A栋一层被前来观看晚会的几百号社区居民填得满满当当,大家载歌载舞,共同为祖国母亲庆生。

9月29日晚,龙海家园怡海苑社区内格外安静,与之相对的是,A栋一层内被各种掌声和歌舞声填满,冷秋的夜晚因为热闹的景象而火热起来。小区居民在社区的组织下,踊跃报名出节目,张罗了一场热闹的晚会。“这不是我们社区第一次办活动了,一到过节,社区、物业就组织各种节目,包粽子比赛、邻居节、庆‘七一’自娱自乐晚会,让我们假期和节日里过得充实又热闹。”居民张女士说,她对社区和新物业公司的工作相当满意。不仅仅是相关活动的组织,还包括平时小区里的卫生和安保情况,都让人安心放心。“俺小区里头的垃圾都是分类处理的,建筑垃圾及时清理,让我们省了不少事儿。”居民李先生说,由于怡海苑社区是新社区,有好多居民正在进行装修,之前社区里的

建筑垃圾与生活垃圾混在一起,有时清理不及时会产生很大的异味,居民都要捂着鼻子经过,幸好物业及时解决了居民的这一头疼问题。

“我们自筹资金购置了各种办公设备、绿化工具、保洁工具等各种服务设施,还对一些关键岗位的员工下了硬规定、死命令,并反复地进行检查,对新招进的人员进行严格管理制度,先培训再上岗,在社区每个大门口都设立了保安岗哨,对进出的车辆进行登记,为小区打造了一个清洁卫生又安全的生活环境。”华盛物业总经理张勇说,自从八月底接管怡海苑社区以来,面对新老物业公司交接出现的一系列问题,及时采取了各项措施。

“物业公司和社区的共同服务对象,归根到底还是居民。”怡海苑社区工作人员说,龙海家园怡海苑的居民大部分来自西片区搬迁村,刚开始许多居民放不下老习惯,对新社区的工作有很多不适应和不理解,后来经过幸福街道办事处的大力支持,社区从物业那里拿来居民的底册和电话,挨家挨户沟通和协调,逐步将小区打造得整洁而舒适,同时大力发展



居民的文化生活,换来了居民真正的笑容。“现在,大家闲暇时间商量着排练个什么节目啊,怎么把小区建设得更好啊,真正好像一家人。”

本报记者 韩逸 通讯员 阎利

9月29日晚,怡海苑居民在龙海家园举办文艺晚会,社区大妈跳《小苹果》为祖国母亲庆生。小区居民纷纷前来观看。本报记者 韩逸 摄

