

警惕延期交付

高考也成了延期交付理由

朱先生于2006年在兴元嘉园买了一套房子,合同约定是2007年12月18日交付。但2007年11月份,业主们却收到了来自开发商的延期交付通知,称因部分工程没有完工还未达到交付条件,并承诺会按照买卖合同中的约定向业主支付逾期违约金,但是这份延期交付通知也并未给出最终的交付日期。

在等待交房的过程中,业主们还发现开发商存在着不按图纸施工等问题,因此部分业主自发组成维权小组,要求开发商严格按照图纸和当初的承诺施工,并且要求开发商明确交房时间。而开发商却始终没有答复,只是在2008年3月再次通知业主延期交付。5月底,开发商第三次通知延期交房。就这样,一直拖到2008年9月中旬,开发商才最终拿到《竣工验收备案表》,并且通知业主收房。

从2007年12月18日到2008年9月,开发商足足拖了270多天才交房,影响了400多户业主的入住。而当业主们提出要求按照买卖合同的约定进行赔偿时,开发商却找出种种借口推脱,刮风、下雨甚至高考都成了楼盘不能按期交付的不可抗力。业主们无奈,只得委托律师向南京市仲裁委员会申请仲裁,经过艰难而漫长的维权过程,2年后,也就是2010年,400多户业主才最终获得违约金。

■有请律师

不可抗力怎成免责借口

南京东恒律师事务所的汤圣泉律师表示,在《民法通则》中,不可抗力是指“不能预见、不能避免和不能克服的客观情况”,一般来说,主要包括地震、台风等自然灾害;征收、征用等政府行为以及罢工、骚乱等社会异常事件。而案例中开发商所说的下雪、大于30毫米降水以及6级以上大风不算“不可抗力”。同时,“不可抗力”的发生应该是在合同约定的交付时间前即楼盘的工程期内。如果是在约定的时间之后,即便是遭遇真正的不可抗力,也不具有免责效力。而根据《最高人民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》第十七条,出卖人迟延履行房屋,在催告后三个月的合理期限内仍未履行的,买受人可以请求解除合同,并要求出卖人承担支付违约金、赔偿损失等违约责任,但当事人另有约定的除外。

同时,现在的商品房买卖合同是格式合同,对延期交付的赔偿金是有相关约定的。如果开发商延期交房,那么业主可以根据合同要求开发商支付违约金。汤圣泉律师说,如果合同中没有规定,那么根据《解释》第十七条:商品房买卖合同没有约定违约金数额或者损失赔偿额计算方法,违约金数额或者损失赔偿额可以参照以下标准确定:逾期交付使用房屋的,按照逾期交付使用房屋期间有关主管部门公布或者有资格的房地产评估机构评定的同地段、同类房屋租金标准确定。

■消费提示

如何应对故意压低的违约金

有一些开发商为了减少赔偿,在商品房买卖合同中故意将延期交房的违约金约定得很低。“对于这种情况,业主可以起诉开发商,请求法院将违约金调高。一般的做法是,业主举证当地附近有关租金标准等,以证明逾期交房所产生的损失。一般法院会予以调整的,具体调整比例将由实际审理案件的法官定夺。”

由于延期交付是由开发商一手造成的,业主很难防范,因此只有在签合同同时考虑周到,将延期交付的责任以及违约金的数目写清楚。

【买房无忧律师团】

江苏君远律师事务所姜志民律师
江苏永衡昭辉律师事务所王宏伟律师
南京东南律师事务所李祥春律师
南京东恒律师事务所汤圣泉律师
江苏钟山明镜律师事务所蒋德军律师



王宏



汤圣泉



李祥春



蒋德军



姜志民

想要买房无忧 警惕前车之鉴



房子,不仅仅是一栋建筑物,更是满载着甜蜜与温馨的家。然而梦想很丰满,现实很骨感,实际生活中,房子带来的往往除了甜蜜还有烦恼。延期交付、虚假承诺、房屋质量等种种问题让不少业主们头疼不已。正值3·15消费者权益保护日,《金楼市》邀请“买房无忧”律师团,总结出种种比较常见的房产纠纷案例,给购房者做个提醒。

快报记者 周彤

警惕粗制滥造

墙面水泥被手指抠出一个洞

交房本该是件很开心的事,可是看到房子时,某花园小区业主们的心顿时凉了半截。

王女士于2008年12月与开发商签订购房合同,以60万元的价格购买了一套85平方米的“精装修”房产。合同约定的交房日期是2009年3月30日。交房当天上午,王女士到了自己的房子时,打开门就发现一堆水泥被遗弃在门口,地上2平方米左右的木地板被撬出,下面露出几根爆裂的水管。王女士还发现,楼房客厅、厨房等处的天花板上布满了大大小小的水渍。

和王女士一样发现房子存在问题的还有上百位业主。有的房子地板空鼓,一脚踩上去,木地板就会翘起来;有的房子墙面涂层脱落,墙上糊的不是水泥,是泥沙,用手轻轻一抠,就能抠出一个大洞;有的房子甚至门框歪斜。因此,不少业主们认为房屋不仅存在着严重的质量问题,甚至怀疑房屋结构存在着问题。

业主们在多次与开发商交涉后,要求开发商维修房屋,并且重新给出交房时间。最终开发商承诺在当年的4月30日之前将业主们所反映的问题一一解决,并重新发送收房通知书。

■有请律师

影响正常居住可拒绝收房

江苏钟山明镜律师事务所的蒋德军律师表示,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》第十二条,因房屋主体结构质量不合格不能交付使用,或者房屋交付使用后,房屋主体结构质量经核验确属不合格,买受人请求解除合同和赔偿损失的,应予支持。以及第十三条,因房屋质量问题严重影响正常居住使用,买受人请求解除合同和赔偿损失的,应予支持。交付使用的房屋存在质量问题,在保修期内,出卖人应当承担修复责任;出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的,买受人可以自行或者委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。同时,房屋交付前未经验收或验收不合格的,买受人可以拒绝接收房屋,并请求解除合同。因此,在这个案例中,王女士可以拒绝收房,一直到开发商将房屋修好为止。如果开发商一直维修不好,那么王女士等业主可以自行维修,维修费用由开发商承担。

■消费提示

遇到质量通病不能随便退房

房屋质量通病也是开发商饱受诟病的重要原因。渗水、空鼓、墙体开裂等常见的房屋质量问题往往让业主们烦不胜烦,一趟趟地跑开发商、跑物业“求修理”不说,墙面、天花板等因渗水变成了“大花脸”;因为空鼓导致墙面、瓷砖剥落等等,不仅影响了美观,也影响了业主的居住生活。

遇到类似质量通病,业主虽然不能随便退房,但是可以要求开发商整改,整改合格后方同意收房。如果在交房时没有发现问题,但是在房屋质保期内,可以依法要求开发商维修或物业公司进行维修。而万一过了房屋质保期的话,只得启用维修基金。例如,外墙渗水属于公共设施范畴,可以通过业主大会产生的业主委员会,向南京市物业办申请启用物业维修基金,对外墙进行彻底维修。