

开发商交付房屋不符合合同约定， 买受人有权拒收

本栏目由法舟律师事务所提供支持

在房屋买卖合同中，买受人同开发商在合同中就房屋的质量、价款等重要条款约定一般都比较清楚、详细。然而，由于受房屋建设周期长、物价上涨等因素的影响，开发商在合同约定的交付期到来时往往未能按照合同约定的条款交付房屋，从而造成对买受人的违约。

【案例】

谭先生购买某房地产公司开发的401室房屋。双方签订的商品房买卖合同约定某房地产公司应当在2016年10月31日前，将取得分期综合验收备案证明，并符合合同约定的商品房交付使用，并约定某房地产公司若逾期交房应承担的违约责任为逾期超过90日的，承担已交付房价款万分之一的违约金。某房地产公司于2016年10月31日通知谭先生办理收房手续。因某房地产公司未取得涉案商品房的分期综合验收备案证明，谭先生拒绝收房。

至2017年10月31日前，某房地产公司尚未取得涉案房屋的《分期综合验收备案证明》，谭先生亦未接收涉案房屋。谭先生主张合同约定的逾期交付违约金过低，要求某房地产公司按照同期同类房屋的租金支付逾期交房违约金；某房地产公司主张因谭先生拒绝接收房屋，要求解除双方签订的商品房买卖合同。

法院经审理认为，涉案的商品房买卖合同中约定某房地产公司应当将取得分期综合验收备案证明的商品房交付，故房地产公司在分期综合验收备案证明取得之前，谭先生有权拒绝接收房屋。房地产公司未按合同约定取得分期综合验收备案证明，违约在先无权要求解除合同。

关于逾期交房违约金，合同约定的逾期交房违约金为已交付房价款的万分之一，法院认为某房地产公司逾期交房应当承担的违约金数额过低，谭先生有权请求增加违约金，请求人民法院增加违约金的，增加后的违约金数额以不超过实际损失额为限。谭先生请求法院判决某房地产公司按同地区类似房屋租金支付违约金符合法律规定。

法舟律师事务所张虎律师对开发商交付不符合合同约定的房屋应承担的法律责任分析如下：

1、能否以开发商未取得政府相



【律师说房】

关验收备案材料为由拒收房屋？

涉案商品房买卖合同约定将取得《分期综合验收备案证明》作为商品房交付的前提的，该约定系有效约定，开发商在未取得《分期综合验收备案证明》的情况下，买受人有权拒绝接收涉案商品房，买受人拒绝接收房屋的，开发商无权要求解除合同，且应当支付逾期交房违约金。但若买受人在明知开发商未取得《分期综合验收备案证明》情况下，接收了涉案商品房的，其再要求开发商承担逾期交付违约金的，就不能获得法院的支持。

2、商品房买卖合同约定的违约金数额过低时，能否要求调整？

合同约定的违约金数额过低的，守约方可以请求调高违约金数额。违约金的约定既应当估计到一方违约而可能给另一方造成的损失，不得约定与损失不相称的违约金数额，另一方面若违约金低于损失，又可以申请适当增加，这体现了违约金的补偿性。

张虎律师提示，房屋交付的前提条件是验收合格以后才能交付，如果没有合同约定的经相关部门验收合格后就交付，购房者可以拒绝接受。如果合同中约定有其他违约责任，开发商也应一并承担，开发商拒不履行合同约定的违约责任，购房人可与开发商以平等主体身份协商解决，协商不成，可以向人民法院提起诉讼，以维护自己的合法权益。

(小维)



苏宁秋季家装节

活动时间：8.30 - 9.01



预定50元

购物满2000元

送极物拖把

购物满5000元

返300元

苏宁易购现金券

购物满10000元

返800元

苏宁易购现金券

特价机、3C及个别品牌除外

 经济生活 一口价	 科龙1.5P定速挂机 ¥1699
 老板欧式烟灶套餐+ 老板净水 ¥5599	 日资13升燃气热水器 ¥1999
 小Biu10公斤 洗烘一体 滚筒洗衣机 ¥1988	 惠而浦扫地机器人 T6 ¥1799

品质生活一口价 / 轻松扮好家

 惠而浦1.5P变频挂机 ¥3699	 三菱电机1.5P一级变频挂机 ¥4699
 松下智能马桶盖 ¥1599	 康佳55吋智能音乐电视 ¥3888
 美的236升 三门冰箱 ¥2499	 三星9公斤 洗干一体机 ¥2999