



购房人故意延迟收房 开发商不承担逾期责任

本栏目由法舟律师事务所提供支持

对于预售商品房,购房者在房屋交接验收(收房)过程中常会碰到一些质量问题,如空鼓、起砂、渗漏等等,很多时候购房者可能以房屋存在上述质量问题为由拒绝收房。同时,也可能因其他原因导致收房时间迟于合同约定的时间,那么因为购房人的原因导致延迟收房的,开发商是否需要承担逾期交房的违约责任呢?



【案例】

2017年3月20日,殷某某与某置业公司签订《商品房买卖合同》,载明:殷某某购买某置业公司开发建设的商品房一套,面积135平米,房屋价格为380万元,合同约定了商品房及相关设施的交付条件。合同约定出卖人应当在2018年3月31日前向买受人交付该商品房。该商品房达到约定的交付条件后,出卖人应当在交付日期届满前10日(不少于10日)将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的通知书面送达买受人。买受人未收到交付通知书的,以合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间,以该商品房所在地为办理交付手续的地点。合同还约定了逾期交付责任和送达方式。

当天,殷某某与某置业公

司还签订了补充协议,载明:买受方未接到通知书的,则应当按照主合同约定的交付时间前往该房屋所在项目现场办理交付手续。如果无主合同及本补充协议约定的事由,买受方在约定期限内未接收房屋的,视为出卖方已按照约定期限交付房屋。某置业公司于2018年3月10日向殷某某邮寄了入住通知书,经查询,该邮件于2018年3月13日被送至殷某某合同中记载的通讯地址。殷某某于2018年3月底到销售处向某置业公司工作人员反映未收到入住通知书,并要求某置业公司出具入住通知书,某置业公司回复殷某某称入住通知书邮寄给殷某某并会有专人与殷某某主动联系。后一直没有人联系殷某某。2018年5月10日,某置业公司为殷某某办理了交房

手续。殷某某认为某置业公司逾期交房,构成违约,故起诉至法院,要求某置业公司承担违约责任。

法院经审理认为,殷某某所主张其延期交房的原因是某置业公司没有及时联系其交房的理由不能成立。某置业公司确实按照合同的约定向殷某某邮寄了收楼通知书,即使殷某某确实没有收到该收楼通知书,由于殷某某知道可以办理收房的具体时间、地点,根据诚信原则,殷某某有义务到某置业公司处办理收房手续。某置业公司在履行商品房买卖合同中不存在违约,不应承担违约责任。殷某某延期办理收房手续,系其自身所致,并非归责于某置业公司的原因,故殷某某主张延期交房违约金法院不予支持。

法舟律师事务所张虎律师对延迟收房的法律后果分析如下:

1、何种情况下购房人有权延迟甚至拒绝收房?

一般来说以下情况可以延迟甚至拒绝收房,且通常情况下会得到支持。一是开发商在交房时未取得《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》《竣工验收备案表》的;二是开发商无故比原合同约定延迟交楼,经购房人催告后超过三个月交房的;三是开发商未经有关部门批准,擅自改变房屋结构及合同约定的配套环境的;四是开发商未经批准改变房屋结构且未经买受人认可的;五是合同没有约定,且房屋实际交付面积比原合同规定误差比绝对值超过3%(不含3%)的,可拒绝收房,并解除购房合同;六是经符合资质的质量检测机构核验,房屋主体结构质量确实不合格的;七是房屋质量问题严重影响正常居住使用的。

2、本案中购房人的请求为何没有得到法律支持?

本案系商品房买卖合同纠纷,作为出卖人的开发公司以及作为买受人的购房者,均应当按照合同的约定诚信履行义务。如果一方违约给对方造成损失,应依法承担违约责任。因当事人自身原因扩大损失,则该损失由其自行承担。开发公司已经按照合同约定的地址将交房通知妥善交付购房者,且购房者也自行到开发商处了解了收房的细节,其应该积极行使自身的权利,而非放任,由此产生的法律后果自然应该由其本人负责。

张虎律师提醒,寄送交付通知书视为房屋交付的标志,虽然是开发商单方面的书面通知,告知购房者目前房屋已经转为购房者占有,即使购房者未按期办理交付手续,但是交付通知书一经送达,房屋转移交付即成立(除非房屋不具备法定交付条件,即“未经验收合格”,或者存在严重的可阻碍交付的质量问题),故而准确送达交付通知书是房屋风险转移、费用承担、责任承担的清晰临界点,该工作至关重要。购房人务必高度重视,在不符合拒绝接收的情形下,必须及时完成接收工作,否则,可能导致自身合法权益的损害。

(小维)

无锡楼市开启“年假模式” 小户型成近期市场成交主力

2019年的1月,无锡年度首场土拍大戏中就新增2宗楼面价过万地块,就此成为了无锡楼市全面回暖的开端。而今年由于春节时间较早,以致进入2020年以来,无锡楼市就基本处在“年假模式”中,开盘加推的少了,土地市场也是一片安静。

据相关信息显示,开年首周,只有惠山区洛社纯新盘红星·天铂拿到预售证后于去年最后一天迎来首次开盘,此外就是万科观湖礼著和宝能城有房源加推,共推出242套房源。第二周,新增供应更是为零。

开发商推盘的少了,购房者买房的也少了。统计数据显示,第一周(2019.12.30-2020.1.5)无锡全市商品房备案成交面积为11.06万平方米,环比减幅29.20%;备案成交1027套,环比减少285套。其中,商品住宅备案成交面积为9.14万平方米,环比减幅29.02%。第二周(2020.1.6-2020.1.12),无锡全市商品房备案成交面积为11.97万平方米,环比增加0.91万平方米;备案成交1163套,

环比增加136套。虽然相比第一周有所上扬,但是依然表现无力。

从商品房成交的区域来看,滨湖区、经开区、梁溪区、锡山区、惠山区发挥都基本稳定,新吴区则成交表现欠佳,两周的备案面积都不足1万平米。单盘方面,北控雁栖湖以0.73万平方米、82套的成交量位居第二周住宅备案成交排行榜榜首。

自2019年12月中下旬以来,无锡商品住宅成交面积段就一改之前以小户型改善为主的情况,90-120平米小户型逐渐占据鳌头。从最近两周的商品住宅成交面积段来看,90-120平米面积段户型已经担任市场成交主力,两周共备案8.81万平米,远超其它面积段户型成交量。相关人士表示,随着无锡低价地块的消耗,市面上刚需能选择的楼盘越来越少,2019年12月市区商品住宅成交均价已达18379元/㎡,目前市面上的在售新盘大多为品质改善盘。

(本木)

无锡房地产业协会 会员代表大会 暨七届三次理事会召开

1月10日上午,无锡房地产业协会会员代表大会暨七届三次理事会在无锡召开。

金荣庆会长代表房协作了《无锡房地产业协会2019年工作总结和2020年工作设想》的报告。谈及新的一年工作打算,金会长说:2020年将认真贯彻中央经济工作会议和全国住建工作会议精神,通过各种形式,引导会员单位提高政治站位,坚持“房住不炒”定位,实施“因城施策”方针,实现稳地价、稳房价、稳预期的目标,为2020年作为全面奔小康和十三五计划收官关键年作出新成绩而努力,要把防风险、保稳定放在全年工作的重要内容来抓,促进我市房地产市场继续平稳健康发展。

副会长张斌作了《无锡房地产业协会2019年度财务报告》并提请参会代表审议。协会监事陆佩英作了《无锡房地产业协会2019年监事工作报告》。参会代表就企业如何为平稳市场和高质量发展作出努力以及如何优化我市租赁市场秩序等作了交流发言。

(仙林)