

开发商延期办证 能否索要违约金

法院将按照合同约定和双方是否存在过错判决

赵先生咨询:我于2016年2月从某开发商处购得商品房一套,当时全款支付,并签订了《商品房买卖合同(预售)》。合同约定:交房时间为2016年12月31日。房屋交付条件:1.该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件;2.该商品房已取得房屋测绘报告;3.该商品房验收合格;4.该商品房达到使用条件。房屋权属转移登记的期限及违约责任:因出卖人的原因,买受人未能在该商品房交付之日起一年内取得该商品房的房屋所有权证书的,买受人不解除合同的,自买受人应当完成房屋所有权登记的期限届满之次日起至实际完成房屋所有权登记之日止,出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之一的违约金。该房屋于2016年12月31日交付,后来业主们一直催证,直到2020年11月30日我才取得房屋所有权证书。这种情况,我们能找开发商要求支付违约金吗?

法律帮办王海燕律师认为:首先,《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》第十八条规定:“由于出卖人的原因,买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的,除当事人有特殊约定外,出卖人应当承担违约责任:(一)商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限;(二)商品房买卖合同的标的物为尚未建成房屋的,自房屋交付使用之日起90日;(三)商品房买卖合同的标的物为竣工房屋的,自合同订立之日起90日。合同没有约定违约金或者损失数额难以确定的,可以按照已付购房款总额,参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。”

其次,《中华人民共和国合同法》第一百一十四条规定“当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金,也可以约定因违约产生的损

失赔偿额的计算方法。”

本案中,如办证期内开发商确实没有通知业主准备办证相关手续,不具备办证条件,非赵先生等业主原因导致的办证迟延,属于开发商未按照合同约定履行自己的义务,其行为已经构成违约,应承担违约责任。自交房后一年次日即2018年1月1日起至2020年11月30日止的逾期办理不动产权属证书的违约天数为1065天,开发商按已付全款×逾期天数×0.1%向赵先生支付逾期办证的违约金。

法律帮办王海燕
律师咨询电话:
18931109434。

本报记者何
孟尧整理

法律帮办

石家庄市司法局
石家庄市普法办 联合主办
燕赵晚报



7月9日,长安区跃进街道书香尊园社区党总支组织开展主题党日活动,辖区退休党员及社区“两委”成员参加。社区党总支书记赵美智为党员们上了一堂题为《永远把党的精神发挥光大》的生动党课。结合党课内容,她回顾总结了社区上半年主要工作,并对下半年及当前创城、防汛、疫苗接种、消防安全等重要工作进行了安排部署。结合当前文明城创建工作,与会党员还开展了小区环境卫生大整治志愿服务活动,炎炎烈日下,大家擦拭宣传栏、健身器材,清理绿化带里的垃圾,捡拾烟头等杂物,受到居民好评。

本报首席记者 杜慧 摄影报道

楼上装修楼下愁 社区调解化民忧

本报讯(首席记者 杜慧 通讯员 党晓亮)“衷心感谢社区王书记和调研员刘老师,帮我解决了这件烦心事,他们真是我们的贴心人。”说这话的是新苑小区居民顾洪胜。为了表达感谢之情,顾洪胜特将一面写有“心系百姓送温暖,真诚为民好公仆”的锦旗送到新华区赵陵铺路街道新苑社区,感谢“贴心人”成功调解了邻里间的装修纠纷。

新苑小区是一个建成于上世纪90年代初的老旧小区,顾洪胜是老住户。今年5月,楼上邻居重新装修房子,每天产生的垃圾粉尘和施工噪音让顾洪胜一家苦不堪言。其间,楼上邻居改水时突然漏水,把顾家客厅屋顶淹了,墙皮脱落,南北阳台房顶断裂,推拉门开启困难,窗台玻璃被震碎两块,空调外机也被掉落的水泥块砸了几个坑。

因为是老邻居,顾洪胜碍于情面一直忍让,但是连日来持续施工严重困扰了他们的生活。在忍无可忍的情况下,顾洪胜找到楼上施工方理论,要求他们赔偿经济损失和精神损失,几经交涉无果。顾洪胜向新苑社区居委会寻求帮助。

社区党总支书记王慧娟和负责民调工作的刘二国了解情况后,把双方当事人分别约到居委会了解事情的来龙去脉。她们俩人不顾天气炎热,多次到当事人家实地调查,多次同施工方协商、同装修房主沟通,晓之以理、动之于情,最终拿出了一份详细的合情合理的调查方案。

历经13天耐心细致的工作,双方在居委会面前达成一致意见:由施工方负责更换损坏的玻璃、修复粉刷渗水泡坏的屋顶、更换变形的阳台顶部和推拉门,同时对空调外机的损坏给予适当补偿。最终双方握手言和,现场还编了一个顺口溜:居民纠纷不用慌,有居委会来帮忙,民调无论事大小,真情实意在心上。

“今年恰逢建党100周年,扎实做好基层和‘双问计’工作,认真践行我为群众办实事理念,视居民如亲人,急居民之所急,想群众之所想,构建和谐社区,做好居民的‘贴心人’,不断提高居民生活幸福指数,增强百姓幸福感和满意度,是我们不懈努力的目标。”新苑社区党总支书记王慧娟表示,辖区居民如遇难题,可以随时找居委会来帮忙。

“最美家庭”一家四口 用心传递爱与幸福

本报讯(首席记者 杜慧)裕华区裕强街道碧溪尊苑小区70后的姚咏梅,有一个幸福的四口之家,爱人在企业做研发负责人,女儿读大学,儿子上小学,一家人相亲相爱,用心用情传递着爱与幸福。

姚咏梅今年46岁,是碧溪尊苑小区的业主。1997年,她从河北经贸大学财税系税务专业毕业后一直从事财务工作,“近20年来,我从最初国企的一名出纳一路做到了审计所主管。”在别人眼里,她那时已经是一名行业精英。然而,每个人都会面临诸多抉择,3年前,为了照顾即将上小学的儿子,她毅然决然辞去了专职工作,选择了时间相对自由的保险行业。

“最初,我以为会有时间照顾家庭,可我争强好胜的性格,注定我不管从事什么工作都会忙忙碌碌。”让姚咏梅欣慰的是,爱人在一家企业做研发负责人,由于单位离家较远,时常早出晚归,可不管工作多苦多累,从无怨言,挤出时间陪伴孩子。

今年疫情其间,姚咏梅和女儿马思瑶主动报名争当社区抗疫志愿者。为了更好地配合医疗队和辖区居委会做好每次的核酸检测工作,提高检测效率,她们母女俩和小区其他志愿者经常扫楼,挨家挨户登记住户成员信息,回家后还要做电脑录入及核对工作,经常加班到深夜。爱人成为她参加志愿服务最强有力的依靠。“他总能把家里事务安排得井然有序,为我们安排好一日三餐,陪伴并督促孩子完成各项作业,解除我的后顾之忧!”姚咏梅夫妻俩相互体谅、互帮互助的好传统早已融入到日常生活的方方面面。

20岁的马思瑶笑容甜美地说,在危难时刻,她挺身而出源于父母的言传身教,“父母时常教育我们姐弟俩,要成为一个对国家有用的人,要有担当,有作为!”这句话也影响着姚咏梅的小儿子、正在上小学的马晨铭,“妈妈、姐姐是社区的抗疫志愿者,每天早出晚归。我在家好好学习,协助爸爸做好后勤保障工作,也是在为城市抗疫做贡献。”

“家是什么?家就是当你疲惫一天回来的时候,有一盏等你的灯;爱是什么?爱就是当你孤独无助的时候,有一双温柔的手。我很幸运,一家人相亲相爱,家里有等我的灯,有温柔的手,充满爱与幸福!”姚咏梅一脸幸福地说。

