

房屋质量不过关 业主要及时维权

法官分析房产纠纷那些事

随着我国房地产市场的蓬勃发展和住房制度改革的深化，房地产交易日趋活跃，但由于我国不动产立法还不尽完善，市场机制尚不健全，房地产纠纷案件呈逐年上升趋势。此类案件处理中存在的新情况、新问题很多，且普遍具有当事人众多、涉及面广、处理难度大、易引发群体性事件等特点。本期“专家坐堂”以案释法，发挥司法审判的价值引领作用，为房地产市场健康发展提供法治保障，推动社会经济高质量发展和社会和谐稳定。

案例1

刘某（卖方）与孙某（买方）签订回迁房屋买卖合同，合同约定：房屋面积为60平方米（最终面积为办证实测面积，此面积双方无异议），房屋成交价格为51万元，待房产证办下后，刘某协助办理过户。现涉案房屋产权证书载明房屋面积为65.87平方米，刘某要求孙某补全差额面积价款，并以此为由拒绝办理过户。孙某诉请要求办理过户。

一审法院认为，刘某未能证明合同中关于房屋面积的记载是双方对面积差额进行多退少补，故双方应依约履行，判决刘某协助办理房屋过户手续。二审法院认为，合同记载内容表明，刘某交易时已经知晓房屋预估面积与实测面积可能存在差异，但仍然与孙某约定房屋成交价为51万元，而未约定以“面积乘以单价”作为房价的计算方式，故涉案合同约定的房屋成交价51万元系整套房屋价格，与房屋实际面积无关，判决维持原判。

【法官说法】

根据《民法典》第五百一十条规定：“合同生效后，当事人就质量、价款或者报酬、履行地点等内容没有约定或者约定不明确的，可

以协议补充；不能达成补充协议的，按照合同相关条款或者交易习惯确定。”本案中，刘某主张合同中关于房屋面积的约定是双方就补全面积差价达成补充协议，孙某对此不认可。而根据房屋买卖交易习惯，如约定按照“面积乘以单价”方式计算价格，合同中会注明房屋面积、单价、房款计算方式等，而本案的合同载明“房屋成交价格”为51万元”，因此法院按照合同约定认定涉案房屋价格是按成套51万元计算。

在待房屋产权证书办理后再另行过户的房屋买卖中，对于房屋的实际面积各方均无准确参照，买卖各方一般按照估测面积进行交易，若合同对于房屋价格计算方式约定不够明确，待房产证办理后，一方发现实际面积与预测存在差距，往往试图要求对方补全或退回差价。法官提醒，订立合同要遵循诚实信用原则，合同对于各方当事人均有同等约束力，各方均应依约履行。在签订房屋买卖合同时，各方均应审慎评估房屋价值，对房屋面积、价格计算、付款方式等进行明确约定避免歧义。如各方事后就合同内某项内容达成新合意或有所补充，建议采取补充协议等书面形式并经双方签字确认，通过“白纸黑字”的明确约定保障个人合法权益。

案例2

签订协议又反悔 主张违约被驳回

管某于2016年与某房地产公司签订《商品房预售合同》，购买商品一套，合同约定了交房时间为2017年6月30日并约定逾期交房违约金。合同签订后，管某依约交付全部房款与房屋专项维修基金。但房地产公司未依约于2017年6月30日交付房屋，直到2019年3月1日，管某签订《房屋钥匙签收接收确认单》，涉案房屋实际于当日办理交接手续。2019年7月19日，房地产公司与管某签订《协议书》约定：管某自愿放弃向房地产公司主张逾期交房和逾期办证的违约金以及基于《商品房预售合同》而向房地产公司主张的其他违约责任；房地产公司承诺对外借款，以所借款项来缴纳小区办理竣工验收备案后续手续所需要的费用，积极协助管某办理房产证；本协议生效后双方之间的债务消灭，乙方不得再向甲方主张任何违约责任，双方之间再无其他任何纠纷。此后，管某起诉房地产公司，要求房地产公司支付逾期交房违约金。

一审法院认为,双方签订《商品房预售合同》后,房地产公司逾期未交房应当承担违约责任。房地产公司未按约定交付房屋,但在双方签订的《协议书》中,管某已明确放弃向甲方主张逾期交房违约金,系对其自身权利的自愿处分。该协议书是双方真实意思表示,不

主张违约被驳回

违反法律、行政法规的强制性规定，且房地产公司已履行配合管某办理房屋产权证明之义务。一审法院判决驳回管某的诉讼请求。二审法院经审理认为，管某主张《协议书》系其在房地产公司胁迫下签订，但并未提交充分证据证明，二审法院不予采信，遂驳回上诉，维持原判。

【法官说法】

《民法典》和《合同法》均规定，依法成立的合同，自成立时生效。当事人应当按照约定全面履行自己的义务。本案中，房地产公司未按约定交付房屋应当承担违约责任，尽管某自愿签订协议系对自身权利的自愿处分，该协议真实有效，对双方具有约束力，管某因此丧失了向房地产公司主张逾期交房违约金的权利。购房者在购买商品时，应当充分与房地产公司、置业顾问沟通购买房屋事宜，包括交房时间、交付标准、装修建材品牌型号等，仔细阅读《商品房预售合同》、《交房通知书》等购房资料。若遇到房地产公司逾期交房、与约定不符等问题，应当及时保存证据并主张权利，避免在与房地产公司协商签订放弃权利的协议后又反悔，违背诚信原则，无法得到法律支持。



资料图片

案例3 买房未审所有权 房屋到手过户难

2010年9月11日,吴某(甲方)与李某(乙方)签订《房地产买卖合同》,双方就涉案房屋的成交价、付款日期和方式、房屋交付等均进行约定,因涉案房屋尚未办理房产证,双方在补充条款中约定:甲方在开发商通知办理房产证之日起十日内必须将贷款贷款余额还清并办出房产证。合同签订后,李某向吴某支付了大部分房款,对涉案房屋进行了交接验收并办理入住手续。2018年2月27日,吴某办理了涉案房屋的产权登记手续。后因吴某一直未与自己办理房屋过户,李某起诉至法院,要求判令吴某将涉案房屋过户至李某名下,并支付延期过户违约金。案件审理过程中,法院查明,因吴某在办理涉案房屋产权登记手续后又另行将涉案房屋抵押给银行,现涉案房屋的状态为抵押。

法院经审理认为,李某、吴某签订的《房地产买卖契约》系合法有效的合同。合同签订后,李某履行了双方合同约定的付款义务。后

案例4 房屋质量不过关 及时维权是关键

张某与开发商签订商品房预售合同,购买商品房产一套,张某依约支付购房款,该房屋经竣工验收合格后,双方对房屋进行了交接。房屋交付后,张某发现房屋存在房屋返潮、墙面发霉、下水管堵塞等质量问题,导致其无法正常装修入住。张某要求开发商对房屋存在的质量问题进行维修,经过多次沟通,开发商并未及时修复上述问题。张某诉至法院,要求开发商承担房屋修复费用,并承担赔偿责任直至房屋交付后不能居住使用期间的损失。

法院经审理认为,涉案房屋自交付后,出现返潮发霉渗漏等问题,张某报修后,开发商在合理期限内拖延维修,且最终没有完全解决涉案房屋质量问题。经过鉴定部门鉴定,涉案房屋确实存在质量问题,且非因张某原因所致。因此,张某近求开发商承担维修费用,并

某作为出卖方应当依约办理涉案房屋的过户手续，但吴某取得涉案房屋房产证后，并未依约办理涉案房屋的产权变更登记，并擅自在涉案房屋上设定抵押，导致李某无法办理涉案房屋的过户手续，吴某已构成违约，应承担相应的违约责任，故判令吴某向李某支付逾期过户违约金。但因涉案房屋已设立抵押，且抵押权人已对涉案房屋另案主张优先受偿权，李某要求吴某办理过户登记的诉讼请求，目前存在法律和事实上的障碍而无法实际履行，故对李某关于过户的诉请暂不予处理，李某可待上述抵押权解除后另行主张涉案房屋的产权变更。

【法官说法】

根据《民法典》第二百零九条规定：“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但是法律另有规定的除外。”一手房屋买卖者在实践中往往存在

赔偿修复期间造成的其他损失，有事实和法律依据，予以支持。法院根据司法鉴定的维修费用和经评估得出的租金价值，判令开发商向张某支付相应维修费用及房屋自交付后不能居住使用期间的损失。

【法官说法】

《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》第十条第二款规定：“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”。本案中，张某作为购房人已经依约履行支付全部购房款的主要合同义务，开发商应当依约交付住

“先入住、后办证”的现象，但房屋作为不动产物需经依法登记方能发生效力。涉案房屋在出售时，出卖人尚未办理产权登记，导致购房人签订房屋买卖合同后无法及时办理房屋产权变更登记，使得购房人的权利处于不稳定的状态，亦为出卖人另行设立抵押等违约行为的发生留下隐患，进而引发纠纷。本案中，购房人作为守约方虽然可以依据双方的买卖合同主张出卖人承担违约责任，但其关于过户的请求，因涉案房屋处于抵押状态，存在法律和事实上的履行障碍，难以得到支持。最终导致购房人维权受阻。

因此,购房人在购买房屋时,应准确掌握房产信息,通过核对房产证或去不动产登记部门查询等方式审查房屋产权情况,避免交易房屋存在权利瑕疵,合理规划交易过程中的时间节点,尽快办理房产过户手续,可通过办理网签等方式降低出卖人另行处置房屋的风险,努力保障自身合法权益,提前避免交易过程中的各项风险。

合法律规定和合同约定品质的房屋。在房屋出现质量问题时,开发商亦应依约及时履行维修义务。开发商在合理期限内拖延修复,张某主张开发商支付维修费用并承担赔偿责任,予以支持。

在商品房交易过程中,开发商交付的商品房存在质量问题的情况时有发生,若购房人在房屋交付后发现房屋存在质量问题,应在合同约定的保修期内及时要求开发商进行维修,并注意保存房屋存在质量问题以及要求开发商进行维修的相关证据。开发商应依约及时履行维修义务,修复房屋存在的质量问题。若开发商拒绝修复或在合理期限内拖延修复,购房人可自行维修或委托他人修复,并要求开发商承担修复费用和赔偿相应损失,及时依法维护自己的合法权益。

(来源：半岛网)