

西安仲裁委员会2006年商品房买卖合同纠纷案件盘点 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/242/2021_2022__E8_A5_BF_E5_AE_89_E4_BB_B2_E8_c36_242391.htm 随着中国房地产市场的

蓬勃发展、房地产法律法规的不断完善、广大消费者维权意识的不断增强，通过对2005、2006年西安仲裁委员会受理商品房买卖合同纠纷的梳理，2006年西安市商品房买卖合同纠纷呈现以下几个特点：1、消费者维权意识在不断增强。2005、2006年西安市仲裁委员会共受理仲裁案件1162件，其中商品房买卖合同纠纷304件，约占全部受理案件的26.2%，其中近85%属于消费者针对开发商提起的维权申请。2、消费者维权成功的比例不断提高。广大消费者依据合同及相关法律维权成功的比例不断提高。2005、2006年，西安仲裁委员会处理的全部304件商品房买卖合同纠纷中，近一半案件在仲裁庭的主持下调解结案，消费者的合法权益得到维护，充分体现了西安仲裁委员会和谐仲裁的宗旨，有效化解了消费者与开发商之间的矛盾；经仲裁庭裁决结案的案件中，九成以上全部或部分支持了消费者的仲裁请求。3、形成了新的消费者维权热点问题。2005、2006年，西安仲裁委员会处理的全部304件商品房买卖合同纠纷中，涉及开发商逾期交房承担违约责任的案件占到近四成，开发商逾期办理房产证承担违约责任的案件占到三成左右，对房屋是否达到交房条件发生的纠纷占到两成左右，二手房买卖、其他类型案件占到一成左右。4、消费者集体维权的意识有待不断引导。2006年西安仲裁委员会受理的167件案件中，仅有3件消费者集体维权案件，最多的一件70户，最少的一件13户。因商品房纠纷涉及

面广、处理难度大，不少消费者持以观望的态度，消极等待其他消费者案件处理结果，不愿直接实施维权行为。在具体维权过程中，部分消费者缺少集体维权意识的特点十分明显。

陕西永嘉信律师事务所消费提示：陕西永嘉信律师事务所所在2006年接受咨询及受理的案件中，近一半业务属于商品房买卖合同纠纷，案件类型、比例与西安仲裁委员会基本一致。陕西永嘉信律师事务所接受西安仲裁委员会的委托，结合承办案件的具体特点，将几宗有代表性的商品房买卖合同纠纷案件带给大家，通过剖析、提示，希望能对广大购房消费者有所帮助。

a、开发商逾期交房、交房不符合约定条件纠纷案例：案例1、2004年7月间，吴先生购买一套商品房。合同约定，开发商应于2005年12月31日前将具备交付条件的商品房交付给吴先生；开发商逾期交房不超过30日的，应当承担违约金，合同继续履行；开发商逾期交房超过30日的，吴先生有权解除合同，并要求开发商退还购房款、承担违约金。合同履行过程中，开发商一再拖延交付时间，直至2006年7月间，方通知吴先生办理房屋交付手续。吴先生多次与开发商协商未果，遂于2006年8月向西安仲裁委员会提出仲裁申请，请求解除合同，要求开发商退还全部购房款、承担违约金，并赔偿相应的损失。西安仲裁委员会认定双方签订的合同合法有效，裁决支持吴先生解除合同、承担违约金的请求，部分支持了吴先生赔偿损失的请求。

案例2、2005年10月份，王先生与某开发商以《商品房买卖合同示范文本》为蓝本签订购房合同。合同第八条“交付期限”条款约定，开发商应于2006年3月1日前应将具备“该商品房经验收合格”条件的商品房交付王先生。合同第十一条“交接”条款约定，双方

进行验收交接时，“出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》”。交房期限届满前，开发商通知王先生办理入住交付手续。按照开发商的交房程序要求，王先生在办理交房手续过程中首先与开发商结清房款和办理房产证的相关费用，在开发商提供的《入伙凭证》上签字，然后现场验房无误后在《业主入伙验房单》上签字领取钥匙。随后在开发商委托的前期物业管理公司处领取《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》时，王先生发现自始至终未看到开发商提供《竣工验收备案表》，遂要求开发商提供并拒绝办理后续手续。此后，王先生多次与开发商协商无果，向西安仲裁委员会提起仲裁，请求确认交付的房屋不符合交付条件，开发商应提供《竣工验收备案表》，全面履行交房义务并承担逾期交房的违约责任。仲裁庭经过审理，认为合同中并未约定开发商应于交付房屋的同时提供《竣工验收备案表》，开发商交付的房屋已经验收合格，王先生已在载明房屋“现已交付使用”的《入伙凭证》及《业主入伙验房单》上签字，开发商已经按照合同约定履行了全部合同义务，不存在违约行为，裁决对王先生的仲裁请求不予支持。 消费提示

：1、商品房交付使用条件有哪些？（1）商品房交付使用的法定条件是竣工验收合格，即开发商依法应向消费者出具《工程竣工验收报告》。《城市房地产管理法》第二十六条第二款规定：“房地产开发项目竣工，经验收合格后，方可交付使用”。《建筑法》第六十一条“交付竣工验收的建筑工程，必须符合规定的建筑工程质量标准，有完整的工程技术经济资料和经签署的工程保修书，并具备国家规定的其他竣工条件。建筑工程竣工经验收合格后，方可交付使用；未经

验收或者验收不合格的，不得交付使用。”《城市房地产开发经营管理条例》、《商品房销售管理办法》也都明确规定，商品房需竣工验收合格后，方可交付使用。值得注意的是，2000年1月10日《建设工程质量管理条例》实施后，对建设工程的竣工验收的方法和程序进行了较大的调整，现有竣工验收的方法和程序为：施工单位在完工以后向建设单位（即开发商）申请竣工验收，建设单位认为条件成就组织勘察、设计、施工、监理单位进行验收，验收时必须邀请建设质量监督部门对验收进行现场监督。验收过程完成后，建设单位和工程质量监督部门分别向建设行政主管部门提交《建设工程竣工验收报告》和《建设工程质量监督报告》，然后在规定的期限内（分别为竣工验收合格之日起15日内、工程竣工验收之日起5日内）向建设行政主管部门提交进行备案。工程质量监督部门和建设行政主管部门认为建设单位组织的竣工验收各方面都符合法律法规的规定，出具《房屋建筑工程、市政基础设施工程备案告知书》，建设单位最终取得取得《竣工验收备案表》。（2）消费者购买商品房过程中可以将开发商取得《竣工验收备案表》作为合同约定的交房条件。通过上述分析，开发商取得《工程竣工验收报告》与取得《竣工验收备案表》之间尚有一定的时间差距，因《工程竣工验收报告》系开发商自行组织，在验收的过程中还有质量监督机构对验收过程进行监督并向建设行政主管部门提交《建设工程质量监督报告》的过程，建设行政主管部门对验收也有一个监督管理的过程。竣工验收过程是否真实、程序是否合法，是否有违反国家有关建设质量管理部门的质量管理行为尚需建设行政主管部门作出判断，如果发现验收过程中

存在问题还要重新验收。只有这一过程中没有违反规定的行为，才可取得《竣工验收备案表》。依据《建设工程质量管理条例》第49条的规定，开发商要想取得《竣工验收备案表》不但要经工程竣工验收合格，还需取得规划、消防、环保等部门的单项验收合格。对消费者而言，接收取得《竣工验收备案表》的房屋风险最小。《商品房买卖合同示范文本》第八条“交付期限”条款对交付条件的约定共有5种，其中第5种可以由消费者与开发商自行约定，建议消费者选择第5种并明确约定为“该商品房经竣工验收合格，并取得建设行政主管部门出具的《竣工验收备案表》”。

2、消费者应该如何接收开发商交付的房屋？案例2中王先生之所以败诉，除了在签订合同过程中未能有效防范风险外，另外一个重要原因就出在接收房屋过程中，没有注意开发商在交付房屋程序上存在的不当之出。开发商要求的交房程序为：验明消费者身份 结清房款和办理房产证的相关费用 在开发商提供的《入伙凭证》上签字（明确约定房屋“现已交付使用”）

现场验房 在《业主入伙验房单》上签字 领取钥匙 领取《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》、签署《前期物业管理服务协议》等文件。概括而言，就是消费者首先交清全部费用，然后在《入伙凭证》或《入伙协议书》上签字（该类文件一般开发商提前已经印制完成，明确约定房屋“现已交付使用”，消费者一旦签字，在仲裁过程中开发商会以房屋已经实际交付使用进行抗辩，消费者可能丧失拒收房屋、主张迟延交房违约金的权利，此时仅能主张开发商继续履行合同并承担交付不符合合同约定的违约金，陷入被动。），最后才是消费者实际现场验房、领取钥匙并领取《住

宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。部分消费者在向陕西永嘉信律师事务所咨询过程中朴素地举例，如果在商场购买一件商品为例，消费者在从未看过商品的情况下，出卖人先让消费者交清全部货款并在收货单上签字认可商品已经实际拿到，然后才从柜台下拿出商品告诉消费者“这就是你买的商品”。此时消费者才有机会仔细查验商品是否存在质量问题，是否有《合格证》，若消费者此时发现衣服存在质量问题，或没有合格证，非常被动。消费者认为开发商单方面制订的房屋交接程序无合同依据，对消费者有失公平。目前，商品房预售合同均采用网签，采用的《商品房买卖合同示范文本》第十一条“交接”条款对交接程序的约定并不明确。陕西永嘉信律师事务所在承办或接受咨询的案件中发现，绝大多数消费者在合同签订时对交接程序的约定并未充分重视，在交接过程中开发商又承诺验房过程中出现问题立即安排人员处理，故九成以上消费者均按照开发商的交接程序要求对房屋进行交接。通过上述分析不难看出，消费者在购房过程中如要有效的规避房屋交接过程中的风险，首先要在与开发商签订的合同中明确约定房屋交接的程序。结合《商品房买卖合同示范文本》第十一条“交接”条款，消费者可在合同附件四补充协议中作类似如下房屋交接程序约定，尽可能降低风险：出卖人向买受人发出入住通知书 买受人书面签收“收到入住通知书” 买受人书面签收“商品房钥匙收到条” 出卖人提供《竣工验收备案表》、《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》、商品房面积测量结果及依据等相关文件 买受人现场验房并在《业主入伙验房单》上签字 在开发商提供的《入伙凭证》上签字 结清房款和办理房

产证的相关费用 签署《前期物业管理服务协议》等文件，完成房屋交接手续。简而言之，消费者要尽可能在签订合同过程中与开发商明确验房的具体程序，在房屋交接过程中以合同为依据，首先审查开发商提供的交接文件是否齐备，然后现场验房，无误后方才签订《入伙凭证》并清款，最后签订《前期物业管理服务协议》等文件。陕西永嘉信律师事务所在处理部分开发商委托事项过程中也发现，一些讲诚信、注重维护市场公平交易秩序的开发商向消费者交付的房屋基本都能符合合同约定的交付条件，甚至超出约定交付条件（如主动办理好《竣工验收备案表》）交房。如果广大开发商在诚信履约的情况下，能够重视交房程序的公平、公正对建立健康市场经济秩序的重要作用，消费者与开发商之间和谐关系的建立就会成为现实。

b、开发商逾期办理房产证纠纷案例：案例3、白先生2003年10月购买位于西安市东郊一处房屋，合同约定“出卖人应当在商品房交付使用后365日内，为买受人办理房屋产权证书并实际交付买受人”，逾期办理的开发商需承担支付“买受人已付房款千分之三的违约金”。合同签订后，2004年12月31日前房屋交付使用，但直至2006年12月1日开发商才将房产证办理并实际交付白先生。白先生此后得知，业主购房合同中有关逾期办证违约金计算的方式并不一致，包括白先生的违约金计算方式，还存在千分之五及每日千分之零点三的计算方式共三种。以白先生总购房款25万元计算，开发商赔付的违约金出现750元、1250元、25050元三种，差距居然有33倍之多！白先生十分不解，同样的行为，违约金差距如此巨大，自己能否按照最高的计算方式主张违约金？陕西永嘉信律师事务所接受了白先生的咨

询，白先生接受了咨询意见，与开发商按照合同约定条件达成和解。案例4、彭女士、张先生夫妇二人2004年购买高新区一处房屋，购房合同第十五条“关于产权登记的约定”中约定“出卖人应当在商品房交付使用后180个工作日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的”，买受人可以选择退房并主张违约金，或不退房并主张违约金。2005年3月1日房屋交付使用，但直至2006年3月份，彭女士、张先生夫妇二人仍未取得房产证。通过了解得知，开发商对整幢楼的初始登记手续尚未完成，房产证还不具备办理条件。彭女士、张先生提起仲裁申请，请求解除合同并要求开发商承担违约金并赔偿装修等损失。经过仲裁庭调解，开发商向彭女士、张先生承诺在一定期限内排除办理房产证中的障碍、办理房产证，并支付了违约金。 消费提示：1、房产证对消费者至关重要，消费者要紧密关注房产证的办理情况。房屋权属证书包括《房屋所有权证》、《房屋共有权证》、《房屋他项权证》三种。通常意义上，房产证是房屋所有权证的简称，是由不动产登记机关发放的证明房屋所有权归属的书面凭证，房产证的内容应与登记簿的内容相一致。房产证是对特定房屋所有权归属的书面证明，并可记载特定房屋共有状况以及是否设定担保物权等状况。基于一物一权主义，房产证以一房屋一房产证为原则，即一个具有独立建筑结构与使用功能的房屋只有一个所有权，在不动产登记上只能有一项所有权登记，并且据此只能发放一个房产证。房产证只能向特定房屋的所有权人发放，如房屋系共有，在房屋所有权证之外，还可向共有人发放《房屋共有权

证》；如存在他项权利人，还可向他项权利人发放《房屋他项权证》。按照我国现行的房屋所有权登记制度，房屋登记是城镇房屋权利归属的法定公示方法，在以房屋为标的物的交易行为中，须经登记始发生物权法上的效力。房屋所有权归属的确认须以登记簿上的记载为准。房产证作为一种证书，虽然可以证明房屋所有权归属于谁的法律事实，但其证明力的依据是其上记载与登记簿上的记载具有一致性。如果离开了不动产登记簿或与登记簿的记载不相一致，房产证在交易活动中就失去了对房屋权利归属的证明力，而只能成为向登记机关请求确权的证明文件。如果登记簿上未作变更，房产证自身任何单独的变更均不产生物权法上的效力。房产证不能脱离登记簿的记载而发挥其证明作用。对广大消费者而言，房产证主要是为了保证房屋登记活动的秩序与安全。房产证首先起到登记行为完成、房屋产权归属的证明作用。登记机关在完成房屋登记事务后，将房产证发放给权利人，表明登记机关已经根据事实、法律和当事人的申请，完成了相应的房屋登记。由于房产证记载的内容与登记簿的内容具有一致性，因此，房产证起到一种备忘的作用。权利人可以根据自己持有的房产证内容，掌握自己的财产情况，而不必每每去查阅登记簿。房产证最重要的作用还是保证登记活动的安全。因为房屋的权属情况依据不动产登记簿的记载，而登记簿由登记机关记载并且由该机关保管，并不在权利人的控制之下，如果登记机关或者其工作人员，擅自更改登记簿的内容，权利人就面临失权的危险。为了防止此种情况的发生，登记机关在进行了房屋登记之后，有必要再向权利人发放房产证，其上记载与登记簿相同的内容。如果事后发现登记

簿的记载有与房产证相异之处，权利人可以房产证的记载对抗登记机关，要求登记机关恢复原记载并承担责任。所以，在我国以登记作为不动产权利公示方法的法律体系中，房产证的主要功用是在约束登记机关的行为，发放房产证是保证登记安全的重要措施。对消费者来说，购买房屋、取得房产证后，方才意味着消费者购买的房产经过房屋管理部门登记簿的记载，房屋登记过程完成，消费者拥有了法律意义上的房屋所有权，并可以保证消费者房屋产权的安全。

2、逾期办理房产证的违约金约定要明确、具体，开发商出现违约行为后，消费者要依据合同主张权利。

在案例3中，白先生依据合同能够向开发商主张的违约金数额明显低于其它同类消费者。这其中存在多种原因，作为消费者首先要清楚在合同中约定违约金的目的是作用。依据《合同法》的规定，违约金具有补偿性和惩罚性两种功能，其目的均是为了督促开发商履行合同义务。违约金的补偿性是指在开发商违反办证义务时，对因此给消费者造成的损失给与补偿，违约金不足以弥补消费者实际损失，开发商还应向消费者赔偿不足部分；违约金的惩罚性是指开发商违法办证义务，即便没有造成消费者的实际损失，但因违约条款本身就是对开发商违约行为的惩罚，故开发商仍应按照违约条款向消费者支付违约金。对开发商逾期办理房产证违约金的约定，最终目的不是求得开发商的赔偿，而是对开发商全面履行办证义务的约束，督促开发商及时履行相关办证义务，消费者的最终目的应是要求开发商办理房产证。通过上述分析不难看出，在购房后如果能尽可能早取得房产证对消费者最为有利，消费者购房的目的也才能全部实现。在与开发商签订商品房买卖合同过程

中，签订逾期办证开发商“每日”承担相应违约金的条款最有利于实现消费者的购房目的。案例4中白先生购房的目的已完全实现，其理性维权，选择与开发商达成和解的作法值得肯定。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com