

购房合同纠纷系列案逾期办证索赔 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/250/2021\\_2022\\_\\_E8\\_B4\\_AD\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_90\\_88\\_E5\\_c36\\_250917.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/250/2021_2022__E8_B4_AD_E6_88_BF_E5_90_88_E5_c36_250917.htm) 案情：2003年6月1日

《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》实施以来，各地均掀起购房人起诉开发商索赔的热潮。厦门也是一样。以下是91户业主同时起诉开发商追讨逾期办理房产证过户的系列索赔仲裁案中的一份裁决。裁决书X仲裁字（2004）第1XX号XX仲裁委员会（以下简称本会）根据XXX（以下简称申请人）与厦门XXXXXX有限公司（以下简称被申请人）于2000年8月31日签订的编号为NO.011344X的《商品房购销合同》（以下简称《合同》）中的仲裁条款以及申请人于2003年12月23日向本会提交的日期为2003年11月26日的仲裁申请书，受理了申请人和被申请人因前述合同引起的纠纷仲裁案。本案案号为XA2003-5XX号。根据《XX仲裁委员会仲裁规则》的规定，本会于2004年1月18日组成了由申请人选定的XXX仲裁员、被申请人选定的XXX仲裁员以及因双方未共同选定而由本会主任指定的XXX首席仲裁员的仲裁庭（以下简称仲裁庭），负责审理本案。双方对本会受理此案及仲裁庭的组成情况均未提出异议。2004年2月4日，双方当事人达成《合并审理协议书》，认为因XA2003-476、477、478、479、480、481、482、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、5XX、5XX、509、510、511、XA2004-007号仲裁案的案件类型相同，且被申请人相同、双方仲裁代理人相同，双方同意

对上述案件一并审理，由仲裁庭分别作出裁决；双方当事人对仲裁程序不提任何异议。仲裁庭详细审阅了仲裁申请书以及双方当事人提供的证据材料，于2004年2月21日上午在本会仲裁厅开庭审理本案。在庭审中，申请人和被申请人的仲裁代理人均出席庭审，双方进行了陈述、质证和辩论，并回答了仲裁庭的询问。庭后，经当事人同意并由仲裁庭决定，双方当事人对提交的补充证据材料进行了书面质证。本案现已审理终结。仲裁庭根据庭审查明的事实，经合议后作出本裁决。本案案情、仲裁庭意见和裁决分述如下：一、案情申请人诉称：2000年8月31日，申请人与被申请人签订一份《商品房购销合同》，合同约定申请人向被申请人购买由其开发的XXXX商品房一套，被申请人应在商品房交付使用之日起60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，该合同总价款人民币（币种以下同）417981元。然而，被申请人于2001年2月17日交房后，时至今日仍未能办出房产证，严重损害了申请人的权益。故，申请人申请裁决如下请求事项：1、被申请人立即完备办理房产证的材料和手续，并协助申请人办理房产证；赔偿因其延误所造成的损失64076.49元；2、被申请人承担本案全部仲裁费。被申请人答辩称：1、逾期办理产权证并非被申请人的原因造成的，被申请人不应承担违约责任。被申请人在交房前后委托房地产权属调查测绘，以便为申请人办理权属登记（测绘资料是办理权属登记的必需资料），测绘单位于2001年6月18日接受被申请人的委托后，直到2003年8月13日向被申请人出具测绘资料，被申请人无法及时办理权属登记资料。在测绘资料完成后，被申请人抓紧办理权属登记手续，于2003年8月20日备齐

资料，向XX市土地房产管理局办理权属登记手续，完成了合同中约定的办理权属登记的义务。2、即使被申请人应承担逾期办理权属登记的责任，申请人主张的违约金计算方式及数额也没有约定的或法定的依据，不能成立：1) 以每日万分之二点一为违约金的计算标准不正确。最高院的司法解释并不适用于本案仲裁审理，不能以该司法解释的规定来作为计算违约金的标准，应根据合同法等法律规定，违约金的计算在双方未有约定的情况下，应该以申请人的实际损失来计算；2) 违约金的计算应区分两个阶段来计算：2003年6月1日前，在既无约定又无法律明文规定计算标准的情况下，应以被申请人逾期办理权属登记给申请人造成的损失为标准；自2003年6月1日起，申请人才有权要求依据司法解释的规定以每日万分之二点一的标准计算；3) 申请人对逾期天数的计算也不正确。依据合同的约定，被申请人应在交房后60日内备齐资料向房地产主管部门办理产权登记手续，也就是说逾期时间应首先扣除合同约定的60天；依据有关的司法解释规定，应严格区分是否是出卖人的原因，委托测绘的725天不是出卖人的原因，也应予以扣除。其余的期限才是被申请人的逾期天数。经审理查明：2000年8月31日，申请人与被申请人签订一份编号为NO.0113443的《商品房购销合同》，于2000年9月20日经XX市土地房产管理局登记备案。双方在该《合同》中具体约定如下：1、申请人向被申请人购买位于XX号XXXXXX的XXXXXXXXXX座XXX号房，建筑面积计146.66平方米，总价格为417981.00元。2、被申请人在实际交付争议商品房之日起60天内备齐资料，向房地产产权机关办理权属登记手续，申请人应按被申请人要求及时提供有关证件；如因被申请人

的过失未能办理权属登记，被申请人承担应负的法律責任。辦理登記時需交納的稅費由雙方按規定各自承擔。3、在合同履行過程中如發生爭議提交XX仲裁委員會仲裁等內容。同時在《合同》的補充條款中還約定：1) 在辦理產權時，被申請人以書面形式通知申請人辦理產權應提交的文件和稅費，申請人在接到通知之日起三十天內向被申請人提供完畢。2) 若申請人通信地址或聯繫電話有變更的，申請人應在變更之日起七日內將新地址以書面形式通知被申請人，否則申請人因地址變更導致通知無法送達的，自被申請人書面通知發出之日起即視為已送達；被申請人是否曾發出書面通知以郵政部門出具《國內掛號函件收據》和《國際掛號函件收據》為準。

2000年9月18日，申請人取得被申請人出具的金額為417981.00元的《XX市商品房銷售專用發票》。雙方當事人一致確認爭議商品房的實際交房時間為2001年2月17日。2000年12月12日，申請人與福建省XXXX測繪院簽訂一份編號為(2000)115號《廈門市房地产权屬調查測繪工作協議書》，約定由福建省XXXXXX院對XXXXXXX進行房地产权屬調查測繪工作，委託內容包括地籍宗地測繪、地籍宗地權屬調查、房產測量，具體的工作期限為正式受理之日起至出具“收費通知書”之日止。2001年6月18日，申請人與福建省XXXXXX院簽訂一份編號為(2001)088號《廈門市房地产权屬調查測繪工作協議書》，約定由福建省XXXX測繪院對XXXXXXXXXXXX進行房地产权屬調查測繪工作，委託內容包括地籍宗地測繪、地籍宗地權屬調查、房產測量，具體的工作期限為正式受理之日起至出具“收費通知書”之日止。2003年8月9日，測繪單位福建省XXX測繪院對位於XXXX

路XXX - XXX号的XXXXXXXXXXXX项目出具成果编号为XX2003 - 018《厦门市土地、房屋产权面积测算成果报告书》（以下简称成果报告书），成果报告书注明具体的委托日期为2000年12月12日，测绘日期为2000年5月16日和2002年1月10日。2003年8月13日，成果报告书经厦门市国土资源与房产管理局土地房屋权籍登记测绘资料审核专用章盖章确认。2003年8月20日，厦门市国土资源与房产管理局综合服务大厅出具收件号为200323745的收件收据，确认收到XXXXXXXXXXXX室（XXXXXXXX点）XX等二人的商品房登记，2003年10月16日，厦门市国土资源与房产管理局对XXXXXXXX号703室颁发了编号为厦地房共证第0002XXXX号《厦门市土地房屋共有权证》。2003年10月27日，被申请人以国内特快专递的方式向申请人寄出签署日期为2003年10月8日的《办理产权通知》，书面通知申请人已具备办理《土地房屋权证》的条件。以上事实有《商品房购销合同》、《厦门市商品房销售专用发票》、《厦门市房地产权属调查测绘工作协议书》、编号为XXXXXXXX - 018《厦门市土地、房屋产权面积测算成果报告书》、《厦门市国土资源与房产管理局综合服务大厅收件收据》、《办理产权通知》、国内特快专递单据以及庭审笔录等证据材料佐证。

二、仲裁庭意见仲裁庭基于庭审查明的案情事实，就本案争议所涉问题的处理形成意见如下：一、关于《合同》的效力和履行问题仲裁庭认为，双方当事人签订的《合同》系双方真实的意思表示，内容、形式合法，合同真实有效，双方均应据此履行各自的合同义务。二、关于申请人请求被申请人立即完备办理房产证的材料和手续并协助办理房产证的仲裁请求。鉴于房地产

权属登记机构已经于2003年8月20日正式受理被申请人提交有关办理房地产权属必备资料，且被申请人已于2003年10月27日书面通知申请人已具备办理《土地房屋权证》的条件，仲裁庭认为，被申请人已经履行了合同约定的为办理产权证所需“备齐资料”以及协助办理产权证的通知义务。因此，仲裁庭对于申请人要求被申请人完备办理产权证材料之仲裁请求无需作出裁决，但被申请人应继续为申请人办理产权证提供协助。

三、关于申请人要求被申请人偿付逾期办理产权证损失的仲裁请求依据《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条的规定，被申请人负有协助办理房屋所有权登记手续并提供必要的证明文件的义务，同时《商品房购销合同》第十五条约定，被申请人应在商品房实际交付之日起60日内备齐资料向房地产登记机关办理商品房权属登记手续。仲裁庭注意到，房地产权属登记机构于2003年8月20日正式受理被申请人提交的有关办理房地产权属登记之必备资料，即直到此期限被申请人才履行了合同约定的提交办理产权证所需“备齐资料”之义务。被申请人在本案商品房竣工验收合格后向房地产权属登记机构办理权属登记过程中，虽于2001年6月18日委托测绘，但因被申请人原因于2002年1月10日方由测绘单位福建省XXXXXX院开始进行实际测绘，至2003年8月13日成果报告书才经厦门市国土资源与房产管理局的土地房屋权籍登记测绘资料审核专用章确认。仲裁庭认为，因非被申请人原因导致办理房地产权属登记手续迟延的，被申请人无需承担责任。因此，被申请人应承担其逾期向房地产权属登记机构办理商品房权属登记手续的违约责任，即自双方当事人确认的商品房实际交付之日（2001年2月17日）起至2003年8月20

日止，扣除合同约定的60天期限和测绘单位就房地产地籍调查及房屋面积测绘的时间（从2002年1月10日到2003年8月13日），被申请人逾期办理房地产权属登记手续共270天。鉴于双方当事人未就逾期办理房地产权属登记手续造成申请人的损失作出约定，申请人的损失又难以认定，被申请人逾期办理商品房权属登记手续造成申请人的损失，可以按照中国人民银行规定的五年期以上的贷款年利率5.76%来计算。综上，被申请人应赔偿申请人逾期办理商品房土地房产权属登记手续的损失人民币17809.43元（ $417981.00 \text{元} \times 5.76\% \times \frac{270}{365}$ ）。

四、本案仲裁费由申请人承担30%，被申请人承担70%。三、裁决仲裁庭经合议后裁决如下：（一）被申请人应在本裁决书作出之日起十日内向申请人偿付逾期办理产权证损失人民币17809.43元。（二）被申请人应协助申请人办理争议商品房的产权证权属登记手续。（三）驳回申请人的其他仲裁请求。（四）本案仲裁费人民币4360.00元由申请人承担人民币1308.00元，由被申请人承担人民币3052.00元。由于申请人已预交仲裁费人民币4360.00元，且已与本案仲裁费相抵，故被申请人应在本裁决第（一）项规定的期限内将申请人垫付的仲裁费人民币3052.00元一并付予申请人。本裁决为终局裁决，自作出之日起发生法律效力。

简析：《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》是否适用于仲裁案件？多数人持否定态度。但本案中代理律师成功地让仲裁庭参照该解释作出裁决，很好地解决了纠纷。该系列案在当地有较大影响，同一时间更有三组系列案亦委托我律师所房地产专业小组。系列案件人数多，组织难。上述案件的委托、代理以及最后圆满的执行，很好地检阅了

程章毅律师带领的律师工作组在社会上的公信力及律师事务所行政人员协作组织配合的能力。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](http://www.100test.com)