

案例分析：豪宅业主与石化集团对簿公堂 PDF转换可能丢失
图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/459/2021_2022__E6_A1_88_E4_BE_8B_E5_88_86_E6_c36_459024.htm 豪宅业主与石化集团对簿公堂 深圳龙岗法院依法裁判化解纠纷 深圳石化坂田高新技术工业区是深圳石化集团拥有的工业区，区内配套设施石化坂田新村50栋别墅点缀其间，环境幽雅、宁静。可是从2000年1月，一场激烈的官司却在这里拉开了帷幕。入住新房两年多业主诉请退房 这场官司的原告是坂田新村的两位业主，他们把深圳石化工业集团股份有限公司（下称石化工业集团）告到了法院，诉请与被告解除房屋买卖合同、由石化工业集团偿付延迟交楼的违约金、赔偿其它经济损失。原告诉称：1998年11月，与被告签订了《深圳市房地产买卖合同》，按[五成按揭]的方式购买由被告开发的石化坂田新村第15栋201房和第10栋401房。合同签订后，原告依约实际履行，但在正式入住所购房屋后，才发现被告所交付的房屋存在着严重的质量问题：墙堤、楼顶到处裂缝、渗水，致使整个房屋的墙体发黑、发霉，墙体、楼顶涂料整块脱落。由于屋内渗水，房屋的装饰遭受到毁灭性损害，现状惨不忍睹。尤令原告无法接受的是，被告在交付楼宇时，根本就没有取得合同约定的、建设主管部门颁发的《竣工验收证》，直到现在亦未合法通过竣工验收。此外，被告在该楼宇预售时向原告等广大住户所宣传、承诺的小区配套设施几乎没有，生活用水、用电得不到电保障，且整个小区存在着严重的安全隐患。原告认为，被告的行为违背了《深圳经济特区房地产转让条例》的规定，违背了合同的[诚实信用]原则，损害了

原告的合法权益。未办手续有原因被告反诉索欠款 面对原告的指控，代理深圳石化集团的潘翔律师写下答辩状，对原告提起诉求反驳：一、按照龙岗区政府的相关规定，坂田新村商品房是按历史遗留问题处理的房产，是按无法竣工验收工程项目的验收程序办理的工程。原告入住时，该房没有竣工验收手续，责任不在石化公司。二、原告在实际使用房屋二年后，诉请解除购房合同，有违民法上公平、等价有偿、诚实信用原则。且坂田新村尚未办完竣工验收手续，对原告实际使用该房屋没有任何影响，其称我方延期交楼没有事实依据。三、小区楼房质量安全可靠，商场、游戏池、美容美发店、网球场、篮球场、水、电等配套设施一应俱全，绿树成荫，环境幽雅，且由石化物业管理公司的民兵提供24小时的保安服务。四、原告仍欠购楼款人民币38000元未付，违约在先，被告可以不交付房屋来行使合同的先履行抗辩权。被告请求法院驳回原告的诉讼请求。鉴于原告延期付款的事实，被告石化集团提出反诉，请求法院判令原告偿付仍欠的购房款38000元及延期付款违约金。作为佐证，潘翔律师向法庭提交了开庭前收集的证据以支持答辩的观点，包括《石化集团坂田工业区规划及土地问题协调会会议纪要》、《土地使用权出让合同》、《建设工程规划许可证》、《房地产预售许可证》和补办的《建设工程施工许可证》等。何以在房屋使用了近两年之后，原告才诉请退房呢？石化集团还认为，原告是看好在坂田新村对面的万科四季花城，所以找借口退房，转而购买四季花城的房子。另有人透露，坂田新村有数十户业主都支持与关注这两名原告的诉讼，一旦这两户业主获胜，他们也打算起诉退房，转而购买四季花城的房子。有效

合同不能撤原告需付违约金 双方当事人似乎都很理直气壮，到底谁言过其实、谁言是虚，哪方更站得住脚呢？法庭开始了深入细致的调查。据查，按原、被告约定，被告应于1998年10月31日将合同规定之验收合格的房地产交付原告使用。原告分别于1998年12月、1999年1月入伙所购的两套房屋，当时确有20%的房款未付。1999年1月20日，原、被告又签订了《协议书》，约定未付的20%房款人民币38000元自签订协议之日起一年内付清，但原告未付。另查，石化坂田新村是布吉镇坂田村1994年建设而后转让给被告的住宅小区，龙岗区政府同意其按历史遗留问题作商品房用地处理，因该工程施工未报质监站监督，根据有关规定，应按无法竣工验收工程办理竣工验收手续。2000年8月23日，深圳市龙岗区建设局施工管理科在深圳石化坂田新村《历史遗留房产补办竣工验收备案表》上签章，同意备案。龙岗区建设局解释，建设工程竣工验收备案手续完成后，可以交付使用。法院还召集双方当事人到现场勘查确认原告所购两房的质量，发现存在一两处墙面霉变、墙漆脱落、渗水等问题。根据双方当事人的主张和调查实情，法庭认为，原、被告之间签订的《深圳市房地产买卖合同》属双方真实意思表示，内容合法，依法应确认有效。因合同约定的交房时间为1998年10月31日，先于合同签订的时间，故可以认定合同签订后被告即有义务将房屋交付原告。被告于1998年12月、1999年1月交付，且当时房屋尚未通过竣工验收，被告的交付行为违反了合同的约定，被告对此应承担违约责任，应支付延期交房违约金自1998年11月10日计至同12月31日。被告交付的房屋已于诉讼期间内通过了竣工验收，况且原告亦接受并入住了所购房屋，原告请

求解除与被告签订的房屋买卖合同、被告退还购房款的理由不成立。原告请求被告赔偿的其它经济损失，即装修费、按揭保险费及公证费，是原告签订、履行合同而支出的费用，在合同得以继续履行的前提下，不能视为经济损失而由售房方予以赔偿。原告房屋存在的质量问题，应由被告予以维修解决。原、被告于1999年1月20日签订的《协议书》，当属购房合同的组成部分，除原告要交付未按协议规定，即2000年1月19日前付清剩余房款38000元外，还应依约按欠付额每日万分之五支付延期付款违约金。被告反诉理由成立，法院予以支持。按照上述意见并依照《民法通则》的有关规定，法院作了相应判决。官司打完了，结果是债权债务冲抵后，原告应支付被告约六万元人民币的房款和违约金，被告要对原告所购房屋的瑕疵进行维修。 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