

李海军与赣榆县德嘉房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷一审民事判决书（2）

赣榆县人民法院（2014）赣民初字第3671号

原告李海军，居民。

委托代理人刘飞野，江苏公善民律师事务所律师。

被告赣榆县德嘉房地产开发有限公司，住所地连云港市赣榆区青口镇学士苑。

法定代表人殷成广，董事长。

委托代理人李世坡，江苏衡信达律师事务所律师。

原告李海军与被告赣榆县德嘉房地产开发有限公司（以下简称德嘉房地产公司）商品房预售合同纠纷一案，本院于2014年6月12日立案受理，依法由代理审判员杨捷适用简易程序独任审判，后因案情复杂转为普通程序，依法组成合议庭，于2014年7月24日、10月13日公开开庭进行了审理。原告李海军及其委托代理人刘飞野、被告委托代理人李世坡到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告李海军诉称，2010年3月30日，原被告签订了商品房买卖合同一份，双方就原告购买“学士苑”小区7幢4号房的相关事项作了约定。该合同第三条约定，层高7.5米为（1-2层）层高，二楼屋面归原告使用。但合同签订后不久，被告便在该二层楼屋面加装了巨大的水箱，导致原告无法使用该屋面，并导致原告房屋渗漏严重，长时间无法正常使用，损失巨大。合同第八条约定被告应在2010年7月30日前，将商品房验收合格后交付使用，但被告直至今日仍未交付，显属违约。原告多次与被告协商，请其解决上述问题，被告置之不理，反而在2014年3月24日向原告寄送《解除商品房买卖合同通知书》，以原告未全额支付房款为由提出解除合同。原告在签订合同的当天便支付了首付款995034元，后由于被告拒不配合原告办理按揭贷款手续，致使原告不能按时办理按揭贷款，因而未能付清余款。故被告意欲解除合同的行为无事实基础和法律依据，只是其逃避责任的托辞而已。该解除行为依法应予确认无效。被告方的行为严重违反了合同约定，给原告方造成了巨大的经营障碍和经济损失。为维护原告的合法权益，特诉至法院，请求依法确认被告于2014年3月24日寄送的《解除商品房买卖合同通知书》无效；继续履行双方所签订的合同；责令被告拆除学士苑小区7幢4号房二楼的水箱、恢复楼面原状，对原告房产已受损的楼面、楼内部分予以修复，并赔偿原告经济损失。

被告德嘉房地产公司辩称，原告所述不能成立，双方签订的合同按约定已解除，故该合同无履行的必要。原告所诉争的房屋水箱属规划部门规划的结果，不是被告的行为造成的。原告至今未付清房款，按揭贷款是由原告自己申请获取的，不需要被告代为申请。综上，因原告没有付清房款，不存在房屋交付问题，请求法院依法驳回原告的诉讼请求。

经审理查明，2010年3月30日，原告李海军与被告德嘉房地产公司签订了商品房买卖合同一份，被告将其开发的“学士苑”小区7幢4号面积为420.22平方米商品房作为商业用房出售给原告李海军，单价4700元每平方米，总计房款1975034元。合同第三条约定，以上层高7.5米（1-2层），二楼屋面归原告使用。第六条规定，买受人在签订合同时付清购房款首付款995034元，余款980000元在银行办理按揭贷款。第七条规定，

买受人如未按本合同规定的时间付款，按逾期时间分别处理，1、逾期10日内，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，按日万分之1支付违约金，合同继续履行；2、逾期超过15日，出卖人有权解除合同。第八条约定，出卖人在2010年7月30日前，将经验收合格的商品房交付给购房人。合同签订后，原告于2010年3月31日付清首付款995034元，但按揭贷款一直没有办理，而被告至今也没有将合同约定的商品房交付给原告。庭审过程中，被告称多次通知原告办理按揭贷款，对此原告不予认可，被告亦未提供证据证明。2014年3月24日，被告向原告发出解除商品房买卖合同通知书，以原告没有去办理按揭，没有全额缴纳房款，构成违约为由，提出解除与原告签订的商品房买卖合同。原告于2014年6月12日诉至本院，要求确认被告的通知无效。

另查明，原被告合同签订后，被告在合同约定归原告使用的二楼楼面安装了一大水箱，原告以楼面安装水箱影响其以后使用并导致房屋渗漏，多次要求被告处理，但被告至今未作处理。庭审过程中，原告撤回要求被告拆除楼面水箱，恢复楼面原状并赔偿损失的诉讼请求。

上述事实，有原告提交的商品房买卖合同、收据、被告提交的解除商品房买卖合同通知书以及原被告的陈述等证据在卷为凭，已经庭审质证和本院审查，可以采信。

本院认为，依法成立的合同受法律保护。合同签订后，双方均应按合同约定全面履行义务。原告李海军与被告德嘉房地产公司于2010年3月30日签订了商品房买卖合同，该合同是双方当事人真实意思的体现，且不违反相关法律、法规的规定，因而是合法有效的。合同签订后，原告按合同约定交清首付款995034元，余款980000元办理按揭贷款，按照规定和交易习惯，办理商品房按揭贷款，由开发商联系相关金融机构，购房人根据开发商的要求提供相关个人资料，并根据开发商的通知到银行办理相关手续即可，但本案被告没有提供证据证明其已通知原告到相关银行办理按揭贷款的手续，同时商品房买卖合同中亦没有约定按揭贷款办理的期限，故被告于2014年3月24日，以原告没有去办理按揭，没有全额缴纳房款，构成违约为由，向原告发出的解除商品房买卖合同通知书应为无效，双方应继续履行所签订的商品房买卖合同，对于所欠按揭贷款部分的购房款，双方可以另行协商处理。庭审过程中，原告撤回要求被告拆除楼面水箱，恢复楼面原状并赔偿损失的诉讼请求，不违反法律的规定，本院予以准许。依据《中华人民共和国合同法》第四十四条、第六十条、第九十六条之规定，判决如下：

被告赣榆县德嘉房地产开发有限公司于2014年3月24日向原告李海军发出的解除商品房买卖合同通知书无效，双方签订的商品房买卖合同继续履行。

案件受理费2575元，由原告、被告平均负担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于江苏省连云港市中级人民法院。根据国务院《诉讼费用交纳办法》，同时应向连云港市中级人民法院预交上诉案件受理费2575元。连云港市中级人民法院开户行：连云港市农行苍梧支行营业部，账号：44×××94。

审 判 长	董自然
代理审判员	杨 捷
人民陪审员	张明义
书 记 员	徐雪妮

一、法律条文

（一）《中华人民共和国合同法》

第四十四条依法成立的合同，自成立时生效。

法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续生效的，依照其规定。

第六十条当事人应当按照约定全面履行自己的义务。

当事人应当遵循诚实信用原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。

第九十六条当事人一方依照本法第九十三条第二款、第九十四条的规定主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除。对方有异议的，可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除合同的效力。

法律、行政法规规定解除合同应当办理批准、登记等手续的，依照其规定。

二、上诉须知

根据有关法律、法规和司法解释的规定，现将有关上诉事项告知如下：

当事人享有《中华人民共和国民事诉讼法》第一百六十四条、国务院《诉讼费用交纳办法》第二十二条、第四十八条规定的上诉及相关权利、义务。

上诉人上诉时未交纳上诉费的，应自递交上诉状之日起七日内交纳上诉案件受理费，同时将缴款凭证提交本院。逾期未交纳或者未将交纳凭证提交本院，亦未提出司法救助申请或者申请司法救助未获批准的，本院将依照最高人民法院《关于适用的通知》第二条的规定，报连云港市中级人民法院裁定按自动撤回上诉处理。

本上诉须知与《催交上诉费通知》具有同等法律效力。