

武玉芳与辛集市鑫苑房地产开发有限公司买卖合同纠纷一审民事判决书

井陘县人民法院（2014）井民二初字第00272号

原告武玉芳。

委托代理人魏瑞彪，河北美东律师事务所律师。

被告辛集市鑫苑房地产开发有限公司，住所地辛集市方碑大街。

法定代表人梁国申，该公司董事长。

委托代理人王建立，河北新业律师事务所律师。

委托代理人韩文静，河北新业律师事务所律师。

原告武玉芳与被告辛集市鑫苑房地产开发有限公司买卖合同纠纷一案，本院受理后，依法由本院审判员仇振祥适用简易程序公开开庭进行了审理。原告武玉芳及其委托代理人魏瑞彪，被告辛集市鑫苑房地产开发有限公司委托代理人王建立、韩文静到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告诉称，2011年10月9日，原告与被告签订商品房买卖合同，约定：被告应该在2012年9月30日前将验收合格的位于井陘县体育场西侧盛世华庭5幢3单元302号商品房交原告使用。还约定：（1）如果被告逾期交房，逾期不超过90日，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已付房价款万分之一的违约金，合同继续履行。（2）逾期超过90日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起三十天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的1%向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房款万分之一的违约金。原告通过贷款支付全部购房款305789元，但是被告未在合同约定的交房日交房。合同逾期90日后，原告选择继续履行合同。直到2014年4月10日，被告才向原告交房。根据合同约定，被告应该向原告支付违约金17002元。经原告多次索要未果，特诉至人民法院要求判令被告向原告支付违约金17002元并承担本案的诉讼费用。

被告辩称，一、答辩人已于2013年10月1日向原告交付了房屋，原告主张2014年4月10日交付房屋的事实不成立。根据双方签订的《商品房买卖合同》约定，答辩人在2012年9月30日前将验收合格的房屋交付使用。2013年10月5日，原告在建设单位、物业公司以及施工单位的陪同下对房屋进行了查验，并签署了《盛世华庭业主验房表》，由此可知，2013年10月1日答辩人已向原告交付了房屋。验房表中记载的原告提出的房屋问题，既不属于房屋主体结构问题导致的房屋居住不能，也不属于规划设计变更违背其购买意愿，同时该房屋存在的瑕疵不影响原告正常生活使用。因此，原告请求答辩人承担自合同约定交付期限的第二天至2014年4月10日的违约金无事实和法律依据。二、井陘县部分道路施工，影响了诉争房屋所在项目的建设进度，是导致答辩人延期交付房屋的重要原因。2013年5月，井陘县商品街北起桥头南至幸福街之间的路面开始修整，直至2013年9月份该段道路才恢复正常通行。本案诉争房屋所在的盛世华庭项目即位于施工路段之间，该段道路的施工阻断了交通，也直接导致

项目建设进度拖延，致使答辩人交付房屋的时间推迟了4个月，即2013年10月份向原告交付房屋。道路整修施工是政府行政管理部门依法履行职责的行政行为，且道路整修行为确实对该项目施工进展造成了较大影响，属答辩人不能预见、不能控制和克服的原因。根据《合同法》第117条规定：因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。同时，根据双方签订的《商品房买卖合同》第八条约定，如因非出卖人的原因造成逾期交付，出卖人可据实免延期交付之责。因此，答辩人虽于2013年10月初交付房屋，但应考虑以上所述原因，据实免除部分逾期交付之责。

经审理查明，2011年10月9日，原告武玉芳（合同“买受人”）与被告辛集市鑫苑房地产开发有限公司（合同“出卖人”）签订了《商品房买卖合同》，原告以305789元购买被告出卖的位于井陘县体育场西侧盛世华庭第5幢3单元302号商品房一套。合同第八条关于交付期限约定，出卖人应当于2012年9月30日前，将验收合格的商品房交付买受人使用；如遇不可抗力且出卖人在发生之日起30日内告知买受人的和非出卖人原因造成的，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期。合同第九条关于逾期交房的违约责任约定，逾期不超过90日，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已付房价款万分之一的违约金，合同继续履行；逾期超过90日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起30天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的1%向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房款万分之一的违约金。合同签订后，原告按约向被告交付了全部房款。

2013年8月16日，盛世华庭5#住宅楼经相关单位竣工验收合格，同意交付使用。

2013年10月1日，原告与物业公司、开发公司及施工单位对所购房屋进行了查验，并签署了《盛世华庭业主验房表》。经过查验，原告对所购房屋质量提出了诸多意见。该验房表下方标注有：“……2、此表必须在领钥匙当天住户会同施工、开发公司、物业人员一同签署后，交回物业公司，否则不享受保修待遇，后果自负。……”

2013年5月至8月底，井陘县商品街北起桥头南至幸福街断交施工，进行路面大修，2013年9月份恢复正常通行。

庭审中，原告称被告于2014年4月10日才向其交付房屋，被告否认，原告未提交相应证据证实。

上述事实，有双方当事人陈述，双方提交的《商品房买卖合同》，原告提交的交款发票，被告提交的验房表、建设工程竣工验收报告、证人证言等证据证实。

本院认为，原、被告在自愿、平等的基础上签订了商品房买卖合同，双方即应按约履行，被告未能在约定2012年9月30日前将出卖房屋交付原告，理应按合同约定承担相应的违约责任。我国法律规定对房屋的转移占有，视为房屋的交付使用。本案中，原、被告对房屋的转移占有未作具体约定，故应按相关解释及习惯以“交钥匙”作为房屋交付使用的依据。原告称被告于2014年4月10日才向其交付房屋，但被告否认，原告也未提交充分证据证实其主张，虽被告提交的验房表为制式表格，但双方均按表格下方的标注说明对相应内容进行了填充，说明对该表格内容的确认，故“交钥匙”的时间应确定为2013年10月1日。违约期限自2012年10月1日起2013年9月30日止共计362天，原告已付房款305789元，计算违约金为 $305789 \text{元} \times \frac{1}{10000} \times 362 \text{天} = 11070 \text{元}$ 。

井陘县商品街断交整修发生在2013年5月至8月底，而被告违约则发生在2012年9月30日，被告违约在先，故被告以该理由辩解免除部分逾期之责本院不予采信。

综上，依照《中华人民共和国合同法》第六十条、第一百零七条、第一百一十四条、《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》第十一条的规定，判决如下：

在本判决生效后三日内，被告辛集市鑫苑房地产开发有限公司给付原告武玉芳违约金11070元。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费226元，减半收取113元，原告武玉芳负担40元，被告辛集市鑫苑房地产开发有限公司负担73元。

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，并按对方当事人人数提出副本，上诉于河北省石家庄市中级人民法院。

审判员 仇振祥

书记员 王 婧