

现实生活中,有些买房人在验房时发现质量问题会拒绝收房或者拖延领房,往往还认为这是一种正当的维权行为,其实这是误区。那么——

业主什么样的情况才有权拒绝收房

房屋交付是商品房买卖中一个重要环节,也最容易产生纠纷。在现实生活中,人们通常认为交付只是开发商的义务,重视开发商不能正常交付的违约责任,而对买受人的受领义务,并未予以充分的关注。买受人以质量及各种争议为理由,拒绝或者拖延受领的,往往被看作一种正当的维权行为,这是不正确的。交付纠纷损害交易双方的利益,更影响经济秩序和交易安全。

△ 发现质量问题 业主拒绝领房并诉至法院

天津市市民齐某于2012年9月29日与开发商签订《天津市商品房预售合同》一份,约定购买某某花园某号某室房屋;开发商应于2015年10月31日前将房屋交付给买受人。签约后,买受人按约付清了全部房款。2015年12月1日,开发商发函通知买受人,无法按约交房。2016年1月22日,开发商向买受人发出“交房通知书”,通知买受

△ 法院判决: 无权拒绝收房

本案在商品房预售合同中明确约定,房屋交付的标志为《新建住宅交付使用许可证》,现开发商已于2016年1月22日取得了上述许可证,具备房屋交付条件,并通知买受人前来交接房屋,已经履行了其应尽的义务。且根据合同补充条款约定,在房屋交接过程中,除可因开发商不具备约定的交房条件而拒绝交接外,不得以其他理

△ 哪些情况 业主可以拒绝收房

依据《商品房销售管理办法》、《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

人于2016年2月9日办理房屋交接手续。买受人于通知的交房时间前去验房,发现房屋存在餐厅墙面高低偏差2厘米等多处质量问题,开发商表示整改后会通知买受人。2016年3月底,开发商告知可以交房。2016年4月8日,买受人聘请了专业验房师对房屋进行验房,发现质量问题并未解决,故诉至法院拒绝收房并要求开发商承担延期交房导致的经济损失。

由拒绝办理房屋的交接手续,交付过程中发现的不属于主体结构质量问题的瑕疵不影响交接手续的办理,买受人应在房屋交接后根据合同有关约定要求开发商承担修复责任等。因此,如果开发商交付的房屋仅是对房屋的使用不构成实质性影响的质量问题,买受人可以采取要求开发商“保修”、“赔偿损失”、“支付违约金”等措施,但是不能拒绝收房。

题的解释》,买受人遇到这两种情况可拒绝收房:

第一,开发商与买受人在房屋买卖合同中明确约定了交房条件



的。例如北京市商品房预售合同征求意见稿中就有如供水排水、供电供暖、燃气电信宽带等相关设备设施的约定;也有如绿地率、规划车位车库、物业服务用房、医疗学校等公共服务及其他配套设施的约定。如果在双方约定条件不成的情况下,买受人可以拒绝收房;

第二,如果合同中没有相关约定,但开发商没有达到交房条件或交付的房屋存在重大瑕疵,买受人也可以拒绝收房,具体包括:

1.依据法律规定应当向买受人提供《住宅质量保证书》或《住宅使用说明书》而未提供的。
2.经检验房屋主体结构质量不合格或房屋质量问题严重影响正常居住使用的。

司法实践中,各级法院处理因房屋质量问题而引起的商品房买卖合同纠纷时,一般将房屋质量问题划分为三个层次:1.明显的主体结构质量不合格。所谓“主体结构”是指房屋的主要构件相互连接、作用的平面或空间构成体。主体结构问题当然也包括地基基础工程的质量问题。2.属于可以保

修的一般质量问题。这是指除地基基础和主体结构之外的其他质量问题,经修复后不影响正常居住使用的房屋质量问题。3.介于前面两种情形之间的一种情形,即“严重影响正常居住使用”。而对于“严重影响正常居住使用”的认定,在司法实践中属于法官根据生活常识自由裁量的范围,常常参考如下几个要素:

危害居住人的程度,如果已经危害居住人的生命安全,直接认定影响居住使用;如果危害居住人健康,则居住人应以医院病历证明或相关部门技术检查认定结论为准。另外,即使不存在危及居住人的生命、健康安全的情形,例如大面积的渗漏导致居住人装修被破坏及其他财产损失的,也应当认定为达到严重影响居住的程度。

修复次数。如果多次修复未果,也可认定为严重影响到居住人享用房屋的正常使用功能和用途。

应将房屋质量问题放置于房屋的整体价值及买受人的购买目的中进行综合的评判。

吕斌

黄岩法院在全国基层法院首创 无财产可供执行,请对着法徽宣誓

“台州市黄岩区人民法院:我是一名被执行人,我将积极履行生效法律文书确定的义务。现面对神圣的法律和自己的良心,我宣誓在法定义务履行完毕之前,不违反如下保证内容。如有违反,自愿接受最严厉的法律制裁……”

日前,台州市黄岩法院执行局宣誓室里,在执行法官和受邀的人大代表、申请人的现场监督和见证下,被执行人张某面对庄严神圣的法徽,郑重地进行执行义务宣誓,宣誓完毕后,张某当场签署执行义务保证书,该宣誓过程被全程录音录像。这是该院首例以“无财产可供执行”退出强制执行程序的执行案。

申请人方某与被执行人孙某、张某的借贷纠纷案经法院判决进入执行程序。被执行人张某主动向法院申报其财产状况及近一年来的财产变动情况,并提交了父亲

患左肺癌脑转移的病例单据,称家里为父亲治病花费了大笔的医疗费,唯一的房产也已变卖还债,目前暂无履行义务能力。张某向法院申请“无财产可供执行”退出强制执行程序的案件认定,经法院调查,孙某、张某名下均无可供执行的财产,张某确无履行义务能力。法官将执行情况告知申请人方某,方某对法院调查及张某申报的财产结果无异议。鉴于张某的实际情况,黄岩法院启动“无财产可供执行”退出强制执行程序机制,通过“执行义务宣誓”这一保证行为,既使张某在未履行完毕债务之前受到法律与道德上的制约,也使张某的基本生活等合法权益受到保护。

据了解,黄岩法院的这一做法在全国基层法院尚属首创。今年5月12日,该院推出《关于“无财产可供执行”案件退出强制执行程序的

若干规定》(试行)》。《规定》对“无财产可供执行”案件作了明确,指人民法院通过规定的程序审查后,确认被执行人确无财产可供执行的案件。对于此类被执行人,在完成主动如实申报财产,执行义务宣誓并作出不再实施高消费保证等程序后,可退出该案强制执行程序,即法院不再对被执行人采取曝光、罚款、拘留等强制执行措施。

黄岩法院执行局局长林森介绍,“无财产可供执行”认定程序相对比较严谨,要求被执行人如实、全面、准确、及时申报财产,并经法院查实被执行人没有财产可供执行或者被执行人现有的财产已经全部交至法院进行处置,同时还要通过质证与听证的方式进行进一步核实。

该《规定》明确,无财产可供执行认定后,今后只要发现被执行人有可供执行的财产,可立即恢复对

“无财产可供执行”案件的执行。如果发现被执行人违反执行义务宣誓的,必将对其采取罚款、拘留等处罚,情节严重的还要对其进行刑事制裁。

《规定》的出台,旨在从源头上破解“执行难”,促使被执行人遵守法律,秉承诚信,主动申报财产配合法院执行,将诚信的被执行人与消极、对抗执行的被执行人在强制性措施采取上区别开来。法院通过甄别对有无可供执行财产的案件实施科学分离,将有限的执行资源投入到有财产可供执行之中去,更加有效地打击拒不申报财产、违反高消费禁令等逃避履行、消极履行的行为,提高法院执行效率。

据统计,该制度推行一个月来,黄岩法院已通过该程序完成17例“无财产可供执行”案件被执行人认定,申请执行人均无异议。

林静



创新中国产业园·东新分园



园区概况

创新中国产业园东新分园暨智谷创新广场地处下城区善贤路4号,已规划地铁五号线,BRT快速公交换乘中心,交通便利。总面积27368平方米,共地上四层,地下一层。

园区定位

以建设创新型科技园区、大学生创业基地为重点。为产业化企业、大学生创业、初期的小微科技企业的孵化培育、服务式小型办公室等提供多种办公创业空间。

园区配套

公共服务大厅(含总台服务、洽谈区、小型会议室、大型多功能会议室、休闲吧、咖啡吧等)、内部食堂、健身活动中心、桌球娱乐室、顶楼足球场等。提供企业注册代办(大创免费代办)及财务委托管理,免费参加区组织的创业实训及一对一团队辅导等多种服务。旨在打造服务式创新广场,企业家们的创业俱乐部。

招商热线

钟先生 18105711266 0571-56920112

联系方式:杭州市下城区科学技术局 0571-85820615