

# 精装房成“久修房” 交房拖后超过一年

开发商被判赔偿逾期违约金



本报讯 买了精装房,原以为可以拎包入住,验房时发现存在诸多质量问题,开发商却以房屋存在质量问题并不影响房屋接收为由拒绝赔偿违约金。为此,业主郭某将开发商告上法庭。记者14日从启东法院了解到,法庭审理了这起商品房买卖合同纠纷案并作出一审判决。

2016年8月,郭某向启东某置业公司购买了一套位于寅阳镇的精装房,约定2018年8月30日前交房。2018年8月底,置业公司通知郭某办理房屋收房手续,郭某查验后发现,房子存在地砖开裂、空包严重等质量问题20余项,遂拒绝收房并要求进行维修。置业公司对房子进行维修,并于2019年11月交付。此后,郭某以置业公司逾期交房为由向启东法院提起诉讼,要求其支付逾期交房违约金6万余元。

法庭上,置业公司辩称,根据《商品房买卖合同》约定,买受人在接收房屋时,除房屋地基基础和主体结构存在质量问题等严重影响正常居住的问题外,不得以房屋存在质量问题为由拒绝接收房屋,否则从出售人通知收房之日起视为已经交付房屋。郭某所称房屋质量问题属于装修瑕疵问题,且其已维修完毕,故不同意支付逾期交房违约金。

启东法院经审理后认为,原告经查验后以房屋存在质量问题为由拒收,被告方工程部工作人员在《楼宇楼情反馈表》上签字,后原告亦通过微信等方式催促被告对上述装修问题进行整改,说明原、被告在第一次楼房交接时,原告反馈并列出了案涉房屋部分装修问题,被告亦派员予以确认。但被告于2019年11月

底才将房屋维修整改完毕,对房屋长达1年以上的维修整改,影响到原告的正常居住使用,原告有权要求被告承担逾期交房违约责任。

根据双方合同约定,被告应按合同总价的2%给付逾期交房违约金,法院遂判决被告赔偿原告逾期交房违约金2万余元。

通讯员王玉佳 记者王玮丽

## 法官说法

### 以质量问题拒绝收房 并不一定获支持

近年来,由精修房买卖合同所引发的纠纷逐渐增多,装修质量问题成为买卖双方争议的焦点。由于开发商所提供的精修房质量参差不齐,买受人经常会以存在质量问题为由拒收房屋。那么,什么样的情况下拒绝收房是获得法院支持的呢?

根据江苏省高院关于《商品装修房买卖合同装修质量纠纷案件审理指南》相关规定,装修质量问题严重影响正常居住使用,或者装修质量问题符合不得交付使用等法定情形的,买受人拒绝领受房屋,要求出卖人承担逾期交房违约责任和装修质量修复责任的,应予支持。而对于存在装修瑕疵但对正常居住使用没有实质性影响的,除当事人对房屋质量瑕疵另有约定,买受人拒绝领受房屋要求出卖人承担逾期交房违约责任或者要求解除商品房买卖合同的,法院不予支持。

对于质量问题严重影响居住使用,通常需要职能部门作出权威质量鉴定,但是像本案中出现的房屋质量问题存在20余项且维修时间长达1年以上之久,可以认定质量问题已经严重影响正常居住使用。故法院支持买受人的诉讼请求,这既是对买受人合法权益的保护,也督促开发商提升经营理念,优化精修房质量。

## 汽车长时间停在路中间

交警闻讯处置,发现竟是醉驾

本报讯 凌晨时分,汽车停在路上,司机一动不动。接到报警后,民警到达现场,却怎么也喊不醒驾车男子,结果发现男子竟是醉酒驾驶。14日,记者从海安警方获悉,男子将面临刑事处罚以及吊销驾驶证。

6日凌晨2时左右,海安市公安局交警开发区中队接到一热心市民的报警电话:海安迎宾路段,一辆小汽车长时间停在路中间,司机一动不动,影响交通,非常危险。接报后,民警立即带领执勤小组前往处置,发现一辆黑色小汽车停在机动车道一动不动,透过车窗,只见司机靠在驾驶座上眼睛紧闭。民警反复拍打车窗,司机好似没有听到,根本不予理会。叫了一阵没反应后,民警通过没关

好的前窗打开副驾驶车门,发现司机竟在车座上酣睡,无论怎么呼喊,都无法叫醒。10多分钟后,民警采取措施,将其从驾驶座移到安全地带过程中,司机才有了反应。经呼气测试,男子体内酒精含量已达醉驾认定标准。

据了解,5日晚,28岁的驾驶员李某和朋友在海安一火锅店吃火锅,其间饮用了白酒,后去朋友王某家坐了一会儿。6日凌晨,李某不顾朋友劝阻驾驶车辆从海安市李堡镇返回,行至迎宾路红星美凯龙门前路段时竟然睡着。经南通市公安局交警支队物证鉴定室鉴定,李某当时血液中乙醇含量为165.9mg/100ml,涉嫌危险驾驶罪,等待他的将是法律的严惩。 记者张亮 通讯员许春阳

## 男子窜至企业盗割电缆线 行窃赃款竟打赏女主播

本报讯 昨天,涉嫌盗窃犯罪的云南籍男子、今年47岁的李某,被通州区公安局依法予以刑事拘留。警方由此顺藤摸瓜,破获盗窃案件7起。

办案民警介绍,自2020年7月以来,平潮派出所连续接到6起警情,反映辖区4家企业生产车间内的电缆线、铜线等生产用材料,被人剪断后偷走。

接警后,平潮派出所高度重视,对涉案企业的周边区域开展走访调查,同时,通过对各路口的监控录像画面回放,发现并锁定一名犯罪嫌疑人。14日中午,办案民警在通州区五接镇一间出租房内,将犯罪嫌疑人李某成功抓获。

从云南流窜来通的男子李某,向办案民

警交代:自己于今年4月刑满释放后,身上没钱花、生活无着落,就心生偷东西卖钱的邪念。于是,不思悔改的李某白天骑着电动自行车在租住地周边企业转悠,晚上就翻墙进入厂区的生产车间,利用随身携带的作案工具钳子,从车间的电焊机上剪下电缆线、铜线等生产材料,再转卖给废品收购站。

经查,李某先后作案7起,案值两万多元。奇葩的是,手中缺钱的李某将偷盗换来的钱除一部分用于日常生活外,还用于打赏抖音女主播。

民警介绍,涉嫌收赃的废品收购站陈某夫妻二人,也被警方依法予以取保候审。

记者周朝晖 通讯员吕炜照

