



**编者按:**套内面积缩水, 超差比例最高7.8%, 这房该怎么收? 因疫情、施工人违约导致延期交房, 业主能要求解除合同并退回购房款吗? 逾期交房, 开发商能以重污染天气、疫情等原因拒付违约金吗? 买房是关乎众多家庭安稳生活的大事, 房产买卖纠纷如何处理与每个业主的利益相关。本期《海都故事绘》三个案例与买房收房有关, 法院深度介入说理, 化解矛盾。希望能以案说法。

## 面积超差比例最高7.8% 业主拒绝收房

2022年寒冬, 某置业公司通知旗下楼盘二期商品房业主办理房屋交付手续, 江西省全南县的李女士和其他业主收房时发现房屋实测面积与预测面积有较大差异, 拒绝收房, 并要求开发商某置业公司退回购房款。部分业主和某置业公司多次协商无果后提起诉讼。

### 房屋面积超约定3%部分 法院调解 开发商承担70%

手持验房单的业主们发现, 合同约定的套内建筑面积“缩水”4.41㎡至7.29㎡, 超差比例最高7.8%。“当时看到数据, 心里咯噔一下, 这误差也太大了, 完全超出了我们的预期。”一位业主说。

依托最高人民法院与住房和城乡建设部建立的“总对总”在线诉调对接机制, 2023年7月, 全南县法院会同县住建局、城市社区管委会等部门开展联动调解, 工作人员三次奔赴现场实地调查, 发挥各自职能优势, 找准化解纠纷突破口。

原来, 纠纷产生的原因主要是该楼盘二期预测绘与实测绘聘请的公司不同, 两家公司计算方式也不一样, 因此造成2#、3#、5#楼涉324户房屋的实测面积与预测面积有较大差异, 其中实测面积小于预测面积的有133户, 实测面积小于预测面积在4.41㎡至7.29㎡不等, 该超出部分均为公摊面积。业主认为按照双方商品房买卖合同约定, 套内建筑面积误差比绝对值超出3%时, 买受人有权解除合同。县住建局连夜召开专家论证会, 确认误差超出合理范围。

经调解, 最终, 33户业主与某置业公司达成一致意见, 当场签订补充协议: 超过合同约定3%的部分, 开发商承担70%, 业主承担30%。协议签订后, 业主们脸上露出了久违的笑容, 当场收房。另外100户业主也参照此“示范调解”方案顺利解决问题。

### 实地确认面积差异 法官说法 示范性调解化纠纷

“刚接手这起涉及人数众多的案件时, 我就知道是一场硬仗。这不仅是一场调解, 更是关乎众多家庭安稳生活的大事, 必须真正做到案结事了、定纷止争。”承办法官决定组织业主代表和某置业公司负责人实地前往涉案楼盘现场, 一边对照房屋实际情况, 列举类似案例, 讲解相关法律条文, 一边仔细察看房屋建设细节。这一查, 让某置业公司方发现并认可同等面积的两梯两户与两梯三户公摊面积差异确实过大。

“如果不要善解决, 一旦进入诉讼程序, 公司不仅要承担高额的诉讼成本, 还可能对企业形象和后续发展造成严重影响。”这番话直击要害, 某置业公司负责人态度终于转变, 主动与业主进一步协商。至此, 133起房屋买卖合同纠纷圆满化解, 这场持续许久的纷争终于落下帷幕。

目前, 该案例已被纳入最高人民法院多元解纷案例库, 全南县“府院联动”+“示范调解”的经验也被大力推广。

(法治日报)



## 海都故事绘

# 面积缩水 这房该怎么收?

## 交房违约情形轻微 解除合同不予支持

2021年, 彭某与地产公司签订商品房买卖合同, 购买地产公司开发的商品房一套, 合同约定“地产公司应于2021年12月30日前将验收合格的房屋交付彭某, 如地产公司延迟交付房屋超过180日, 彭某有权解除合同”。彭某支付购房款后, 地产公司未能按照合同约定的交房日期交付房屋。彭某以地产公司延迟交付房屋超过180日为由, 主张解除商品房买卖合同并返还购房款。经长春净月高新技术产业开发区人民法院释明, 彭某称如案涉《商品房买卖合同》不予解除, 则要求地产公司承担逾期交房的违约责任。

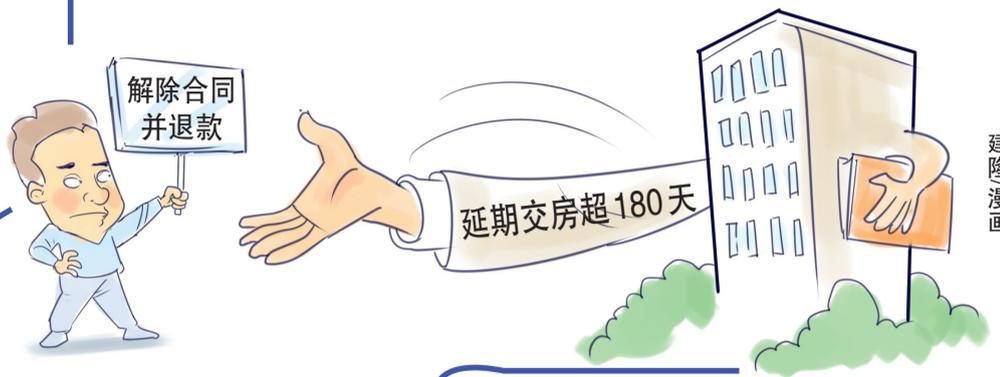
### 法院审理 未在约定期限内交房 地产公司赔1.9万余元

法院审理认为, 虽然地产公司未在合同约定期限内交房, 彭某享有合同约定解除权, 但案涉房屋所在项目已经竣工验收, 具备交付使用条件, 能够满足生活基本需求及购房合同目的, 且案涉工程施工期间经历疫情、施工人违约导致延期交房等情况。地产公司在此情况下仍积极组织施工、尽快交房, 其违约行为显著轻微且并不影响合同目的实现。购房人彭某的损失, 可以通过主张迟延交房违约金等方式填补。法院判决不予解除案涉商品房买卖合同, 地产公司向彭某支付违约金19000余元。

### 法官说法 防止“房财两空” 应慎重解除合同

法官庭后表示, 合同解除后购房人或面临购房款无法返还的不利风险, 导致“房财两空”。因此, 人民法院应关注商品房买卖双方的利益预期, 作出有利于购房人权利保障的价值选择, 维持社会交易的稳定性, 对违约行为显著轻微的, 应当慎重解除合同。同时, 商品房买卖合同纠纷具有群体性特征, 案件的处理结果易引发连锁反应, 也要防止风险外溢。购房人作为构建商品房买卖合同关系的当事人, 应当承受市场波动带来的不利后果。

(法治日报)



## 开发商以天气等原因 拒付逾期交房违约金

张某与某置业公司签订房屋买卖合同, 并依约交纳了购房款40余万元。合同到期后, 某置业公司以重污染天气、疫情原因导致施工延期为由, 未能按期交房并拒付逾期交房违约金。张某与某置业公司多次协商未果, 遂诉至法院, 要求某置业公司按照合同约定支付逾期交房违约金。

### 法院调解 置业公司支付逾期交房违约金

法院在收到起诉材料后, 经征得当事人同意, 将案件委派人民调解员进行调解。调解员收到案件后, 考虑到该案涉及面较广, 遂请求法官指导调解。

经调查了解, 逾期交房问题不仅涉及张某一人, 一个小区多栋楼房存在同样问题, 可能涉及几十名甚至上百名业主的利益, 如果不能妥善化解, 可能引发具有相同情形业主提起批量诉讼。

面对双方的意见分歧, 法官从法律角度进行释法说理: 开发商应当依据合同约定及法律规定履行交房、办理相关证照的义务, 如违反合同义务, 应当按照合同约定承担违约责任; 对业主来说, 合同履行期内如确实存在重污染天气、疫情等导致工程无法正常施工的客观情况, 应当相应扣减违约天数。

最终, 在各方共同努力下, 张某与某置业公司达成一致调解方案。某置业公司向张某支付逾期交房违约金, 调解协议已履行完毕。同时, 某置业公司基于该方案也向其他业主支付了逾期交房违约金, 成功化解相同类型批量潜在纠纷。



### 法官说法 “一判了之” 可能难实质性化解纠纷

法官表示, 本案涉及的法律问题并不复杂, 但涉及业主人数众多, 若“一判了之”可能难以实质性化解纠纷, 还有可能因为保全执行等问题引发某置业公司经营困难, 甚至影响后续施工建设及按期交房, 由此引发更深层次的问题。

本案中, 法院利用府院联动机制, 经过各方协同合作, 最终促成张某与某置业公司达成一致调解意见, 既维护了业主的合法权益, 也保障了企业的正常运营和良好发展, 促推优化营商环境。同时, 本案成功化解也对同一小区同类案件产生示范效应, 避免可能产生的群体性诉讼, 起到“办理一案, 化解一片”的良好效果。(菏泽巨野县法院)