



周敬与重庆渤能房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷二审民事判决书



概要

发布日期：2014-11-24

浏览：248次

下载 打印

重庆市第一中级人民法院

民事判决书

(2014)渝一中法民终字第05410号

上诉人（原审原告）：周敬，女，汉族，1982年3月31日出生，务农。
委托代理人（原告之丈夫）：车桂强，男，1980年3月4日出生，汉族，务农。

被上诉人（原审被告）：重庆渤能房地产开发有限公司，住所地重庆市长寿区创业街13号，组织机构代码79804419—1。
法定代表人：刘燕，该公司总经理。
委托代理人：李志，重庆名正律师事务所律师。

上诉人周敬与被上诉人重庆渤能房地产开发有限公司（以下简称渤能公司）商品房买卖合同纠纷一案，重庆市长寿区人民法院于2014年6月17日作出（2014）长法民初字第02038号民事判决，周敬对该判决不服，向本院提起上诉。本院于2014年7月21日立案受理后，依法由审判员陈孟琼担任审判长，由代理审判员陈洁婷主审，与审判员刘家秀组成合议庭，于2014年8月18日公开开庭进行了审理。上诉人周敬的委托代理人车桂强，被上诉人渤能公司的委托代理人李志到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

一审法院审理查明：被告渤能公司系具有房地产开发资质的企业法人。2010年4月15日，被告渤能公司获得重庆市长寿区房产管理局颁发的《重庆市商品房预售（预租）许可证》后，便开始面向社会公众预售其开发的位于重庆市长寿区小区商品房。

2010年7月7日，原告周敬（乙方）与被告渤能公司（甲方）签订《重庆市商品房买卖合同》，该合同约定：被告渤能公司将位于重庆市长寿区晏家街道晏中路住宅出售给原告周敬，该房屋建筑面积为100.56平方米，单价为2671.76元/平方米，该商品房成交总金额为268672元，周敬应于2010年7月7日支付房款255238元，余款13434元于2011年7月30日前付清；被告渤能公司应在2011年7月30日前将该房交付给原告周敬，如逾期交房超过30日而原告周敬要求继续履行合同的，合同继续履行，被告渤能公司应当自约定的最后交付期

限的第二天起至实际交付之日止按日向原告周敬支付已付房款的万分之四的违约金。该合同第八条约定：交房手续的办理：2、由于乙方原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：(2)乙方付清全部房款（包括按揭贷款及面积差异退补款）、付清政府部门规定的费用（包括大修基金、税费）、且无银行按揭欠款，方可进行房屋交接。

合同签订后，原告周敬按照合同约定向被告渤能公司支付了房款255238元和房屋专项维修金8060元。2011年11月20日，被告渤能公司通知原告周敬去接房。2014年3月12日，原告周敬向被告渤能公司交付了余款13434元。

另查明，合同履行过程中，被告渤能公司的原法定代表人李图强[亦为重庆大众城市建设（集团）有限公司的时任董事长]及股东李波因涉嫌串通投标罪被重庆市长寿区公安局立案侦查。2011年5月，被告渤能公司的财务资料、银行账户以及包括部分项目在内的资产先后被查封、冻结或扣押，后小区建设工程停工。2012年5月7日，重庆市长寿区公安局解除了对渤能公司银行账户的强制措施。2012年11月19日，被告渤能公司通过了其建设的小区重庆市建设工程竣工验收备案以及建设工程消防竣工验收备案。

周敬一审诉称：2010年7月7日，我与被告渤能公司签订《重庆市商品房买卖合同》，约定被告将其开发的位于重庆市长寿区晏家街道晏中路住宅出售给我，建筑面积为100.56平方米，房屋总价款为268672元，同时约定被告应在2011年7月30日前交付房屋，合同还约定了交易房屋的基本情况、房屋价款、双方的权利义务等。合同签订后，我按照合同约定向被告缴纳了购房款，被告却违反合同约定，直至2012年11月20日才交付房屋，使得我不能行使房屋的使用权、占有权、收益权和处分权，从而增加了我的支出。2011年7月30日，我去渤能公司交尾款，因售房部无工作人员无法缴纳尾款。故按照合同约定，被告应按日向我支付已付房价款万分之四的违约金，但被告拒绝支付。现依法起诉，请求依法判决被告向我支付逾期交房479天的违约金51477.55元。

渤能公司一审辩称：被告渤能公司辩称，我公司与原告周敬签订的《重庆市商品房买卖合同》依法成立，并已实际履行，我方没有根本性的违约行为，合同目的已实现，延迟交房是事实，但是延迟交房的原因不是由我方的过错或行为造成的，根据合同约定的第八条规定，交房的条件是原告应该先付清全部房款且无按揭欠款方可进行房屋交接，即原告有先履行义务，原告在2010年7月7日支付了房款255238元，余款13434元应于2011年7月30日前付清，但事实上原告在我公司实际交房之时仍有余款13434元没有付清，因此我公司在约定的交房期限届满时可以不履行交房义务。同时，合同延迟交房违约金只是一种事先约定，如原告未举证或未充分举证证明其因延期交房所受到的实际损失，则说明原告没有实际损失，且原告主张的违约金过高，如法院认为应当主张，请参照重庆展华房地产估价与资产评估有限公司和重庆道尔敦评估土地房地产估计有限公司所做的司法鉴定评估报告中评估的房租标准予以调整。

一审法院认为，原告周敬与被告渤能公司签订的《重庆市商品房买卖合同》系双方当事人的真实意思表示，且不违反法律、行政法规的强制性规定，该合同合法有效，双方均应按照合同约定享受权利并承担义务。该合同第八条第二款约定了周敬需付清全部房款（包括按揭贷款及面积差异退补款）、付清政府部门规定的费用（包括大修基金、税费）、且无银行按揭欠款，方可进行房屋交接。周敬虽按合同约定向被告渤能公司缴纳了房款255238元，但是余款13434元直至2014年3月12日才付清。原告称其于2011年7月30日到被告渤能公司处交尾款，因售房部无工作人员无法缴纳尾款，被告公司予以否认，原告未提交相关证据证明，且若被告公司拒绝原告履行付款义务，原告可按相关法律规定履行义务，但原告并未履行。而被告渤能公司于2012年11月20日即通知原

告周敬接房，故被告渤能公司并未逾期交房。对原告要求被告向其支付逾期交房的违约金51477.55元的诉讼请求，一审法院不予支持。

综上，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条、《中华人民共和国合同法》第四十四条第一款、第六十七条、第一百零七条之规定，一审判决如下：一、驳回原告周敬的诉讼请求。二、本案案件受理费543元，由原告周敬负担（已缴纳）。

周敬不服一审判决，向本院提起上诉，请求：撤销一审判决；要求渤能公司按一审诉讼请求中计算的违约金支付给周敬；主张以房屋租金鉴定报告为标准的实际损失；本案一、二审诉讼费用由渤能公司承担。主要事实和理由：1、一审判决认定的事实与客观事实不符，缺乏证据支撑。2、一审判决未对原告提出的调查逾期交房损失进行鉴定。3、一审承办法官在办案中存在不公正办案和明显偏袒被告的嫌疑。4、本案属于同时履行的合同，购房者没有先履行合同的义务，周敬在看见所购小区的房屋停工停建，渤能公司董事长李图强被刑事调查，帐户被查封的情况下，有理由怀疑渤能公司无法按期交房，可以单方面行使不安抗辩权，中止房屋尾款的交付。

渤能公司答辩称：上诉人的上诉请求缺乏事实和理由，要求维持原审判决。理由：1、上诉人在二审期间另行主张实际经济损失，超出了一审诉讼请求范围。2、双方签订的房屋买卖合同第八条第二款约定：上诉人需付清全部房款，包括大修基金、面积补差款等，方可进行房屋交接。这一约定是上诉人必须要履行房款交付义务在先，具有先履行义务。所以，渤能公司在未收到上诉人的房屋尾款13434元之前，有权利不进行交房，是行使的先履行抗辩权，渤能公司不存在违约行为，不应当承担延迟交房违约金。

二审中，双方均未举示新证据。

本院在开庭审理过程中，上诉人对一审审理查明的事实部分中“2012年11月20日，被告渤能公司通知原告周敬去接房”有异议，称渤能公司并未在此时间通知周敬接房。经查，上诉人周敬在一审起诉状及庭审记录中均自述渤能公司于2012年11月20日通知接房。在二审中，周敬无理由推翻之前的自认行为，故本院认定的案件事实与一审查明的事实一致。

本院认为，周敬与渤能公司签订的《重庆市商品房买卖合同》系双方当事人的真实意思表示，内容不违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效，双方均应按照合同约定履行各自的义务。结合双方当事人在二审中的诉辩主张，本案的争议焦点在于：其一，当事人签订的双务合同——《重庆市商品房买卖合同》，其中约定的支付房款和交房义务，应当是有履行的先后顺序还是无顺序同时履行？其二、本案中，上诉人周敬不交付房屋尾款，主张行使不安抗辩权，能否成立？其三，渤能公司在合同履行过程中，是否有违约行为，是否应当支付合同中约定的延迟交房违约金？本院对此分别评述如下：

一、关于本案中双方签订的商品房买卖合同的履行顺序问题。根据本案的证据《重庆市商品房买卖合同》中第八条第2款第2项的明确约定“乙方付清全部房款（包括按揭贷款及面积差异退补款）、付清政府部门规定的费用（包括大修基金、税费）、且无银行按揭欠款，方可进行房屋交接。”本院认为该条款表达的含义为合同履行有先后顺序，乙方先付清所有合同价款，甲方才履行交房义务。

二、本案中，上诉人周敬不交付房屋尾款，主张行使不安抗辩权，能否成立。根据《中华人民共和国合同法》第六十八条、第六十九条规定，应当先履行债务的当事人，有确切证据证明对方有丧失或者可能丧失履行债务能力的情形的，可以中止履行。中止履行的，应当及时通知对方。对方提供适当担保的，应当恢复履行。本案中，被告渤能公司的原法定代表人李图强及股东李波

因涉嫌串通投标罪被重庆市长寿区公安局立案侦查。2011年5月，被告渤能公司的财务资料、银行账户以及包括部分项目在内的资产先后被查封、冻结或扣押，后小区建设工程停工，客观上被上诉人属于可能丧失履行债务能力的情形，上诉人周敬在二审开庭时提出自己当时拒绝支付尾款的行为属于不安抗辩权。本院认为，上诉人周敬在合同约定的房款交付日期之前，发现渤能公司当时具有不能按期交房的可能性，未及时与对方沟通核实，在未通知对方的情况下就自行中止了合同的履行。不符合不安抗辩权的行使条件和履行规范，其不安抗辩权不能成立。

三、渤能公司是否应当支付合同中约定的延迟交房违约金。本案中，所涉楼盘取得建设工程竣工验收备案时间是2012年11月19日，实际上比合同约定的2011年7月30日延迟了1年多才具备合格的交房条件。但是上诉人周敬与被上诉人渤能公司签定的合同具有先后履行顺序，故渤能公司在未收到周敬支付的全部价款之前，有权利不履行交房义务。因此渤能公司可以行使先履行抗辩权，不应当支付延迟交房违约金。

综上所述，周敬的上诉理由不成立，对其上诉请求，本院不予支持。据此，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第（一）项之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费1086元，由周敬负担。

本判决为终审判决。

审 判 长 陈孟琼

审 判 员 刘家秀

代理审判员 陈洁婷

二〇一四年九月八日

书 记 员 喻 瑜

公告

一、本裁判文书库公布的裁判文书由相关法院录入和审核，并依据法律与审判公开的原则予以公开。若有关当事人对相关信息内容有异议的，可向公布法院书面申请更正或者下镜。

二、本裁判文书库提供的信息仅供查询人参考，内容以正式文本为准。非法使用裁判文书库信息给他人造成损害的，由非法使用人承担法律责任。

三、本裁判文书库信息查询免费，严禁任何单位和个人利用本裁判文书库信息牟取非法利益。

四、未经允许，任何商业性网站不得建立本裁判文书库的镜像（包括全部和局部镜像）。

五、根据有关法律规定，相关法院依法定程序撤回在本网站公开的裁判文书的，其余网站有义务免费及时撤回相应文书。

中国政府公开信息整合服务平台 | 人民检察院案件信息公开网 |

中国审判流程信息公开网 | 中国执行信息公开网 | 中国涉外商事海事审判网 | 全国法院减刑、假释、暂予监外执行信息网 | 裁判文书网使用帮助

地址：北京市东城区东交民巷27号 邮编：100745 总机：010-67550114

中华人民共和国最高人民法院 版权所有

京ICP备05023036号

中国政府公开信息整合服务平台 | 人民检察院案件信息公开网 |

中国审判流程信息公开网 | 中国执行信息公开网 | 中国涉外商事海事审判网 | 全国法院减刑、假释、暂予监外执行信息网 | 裁判文书网使用帮助

地址：北京市东城区东交民巷27号 邮编：100745 总机：010-67550114

中华人民共和国最高人民法院 版权所有

京ICP备05023036号

推荐案例

扫码手机阅读