

购房者认为开发商逾期交房且房屋质量有问题拒不收房。与开发商协商不成，购房者诉至法院，要求解除商品房买卖合同，开发商退还房款，并支付相应利息及违约金。近日，南宁市青秀区人民法院对这起商品房买卖合同纠纷案作出判决：开发商逾期交房未超180日，对购房者要求解除合同、退还房款等诉请不予支持。

???

购房者拒不收房

2018年8月6日，秦聪（化名）与广西一家置业公司

签订一份商品房买卖合同，约定秦聪以总价70万元购买置业公司开发建设的位于南宁市良庆区某商业广场的一套房，房屋建筑面积为78.71平方米。

商品房买卖合同第9条“交付期限及交付条件”中约定，出卖人应当在2018年7月31日前交付，如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人

自然灾害

、公共突发事件、发生重大疫情或政府修路、封路、重大会议、庆典、交通管制、中、高考等原因通知停工及其他政府行为导致工期延误的；（2）因国家有关法律、法规、政策改变或政府限制性行为及其他政府行为导致工期延误的；（3）在施工过程中，如出现规划部门批准的规划变更、设计变更导致工期延长的；（4）因市政原因或供水供电相关部门停水、停电每日达5小时以上的。除合同约定的特殊原因外，出卖人如未按合同规定期限将该商品房交付买受人使用，逾期在180日之内的，自交付期限届满之次日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，合同继续履行；逾期超过180日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应在出卖人逾期交付超过180日的当天起20天内以书面形式通知出卖人。如买受人未在上述期限以书面形式通知出卖人解除合同的，视为买受人要求继续履行合同。

2018年8月29日前，秦聪分两次向置业公司缴纳全额房款。

2018
年7月26日

，置业公司作出延期交房通知书，通知秦聪因中、高考、“两会一节”、政府规划调整、环境整治、中雨以上天气等因素影响了项目的竣工。

2018年10月23日，置业公司作出交房通知书。

2018年11月4日，秦聪向置业公司发出关于置业公司拟交付房屋不符合交付条件及其他问题的函，称其于2018年11月3日前往办理收房手续，但在办理过程中，发现涉案房屋除不具备交房条件外，还存在诸多问题，因此其暂不收房，并要求置业公司按照相应内容整改后才收房。

???

起诉开发商退还房款70万元

因双方未达成共识，2021年8月，秦聪将置业公司诉至青秀区法院，要求解除双方签订的商品房买卖合同，置业公司退还房款70万元，并支付相应利息及违约金。

“涉案房屋在2020年12月25日才取得五方验收竣工登记，置业公司未能按期交付符合合同约定条件的房屋，违背诚信原则，且房屋存在质量问题，逾期交房天数达成合同解除的条件。我不认可该公司提出的延期交房的理由。”庭审中，秦聪说。

置业公司辩称，涉案房屋已经于2018年10月23日经五方验收联合通过，符合合同约定的交付条件，不存在质量问题。公司已通知秦聪交房，但秦聪拒绝收房。秦聪主张公司逾期交房构成违约与事实不符。造成公司延迟交房的原因是地铁3、4号线施工影响、中雨以上天气、重大会议庆典或其他不可克服的客观原因导致项目工期延误，置业公司可据实延期交房，不存在逾期交房的违约行为。按照合同约定，扣减可延期交房的的天数后秦聪无权要求解除合同，也无权要求公司支付违约金。

???

距合同约定的交房时间尚未超过180日

解除合同诉请被驳回

经审理，青秀区法院认为，秦聪与置业公司签订的商品房买卖合同系双方当事人的真实意思表示，内容未违反法律、行政法规的强制性规定，应属合法有效，双方均应切实认真履行。

青秀区法院指出，根据商品房买卖合同第9条约定，出卖人应当在2018年7月31日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将经建设、施工、监理、设计、勘察单位五方联合验收合格，并符合合同约定的商品房交付买受人使用。结合置业公司在2018年10月23日作出的交房通知书，以及秦聪向置业公司发送的函件中提到在2018年10月25日收到前述交房通知书的内容，法院确认秦聪在2018年10月25日收到置业公司发出的交房通知书。因此，置业公司存在逾期交房的情况。

根据已查明事实，置业公司在2018年10月23日即取得建设、施工等五方盖章确认竣工验收合格的建设工程质量竣工验收意见书，秦聪亦于2018年10月25日收到置业公司发出的交房通知书，只是以置业公司交付的房屋不符合竣工验收的条件等理由拒绝收房，并提出不认可置业公司提交的竣工验收意见书、涉案房屋在2020年12月25日才取得五方竣工验收备案登记等理由，主张置业公司逾期交房超过180天，要求解除双方的商品房买卖合同。但根据商品房买卖合同约定，置业公司交付给秦聪商品房的条件是要经五方联合验收合格，而非五方验收合格并经建设管理行政部门备案登记，行政管理部门备案登记的时间并不能作为认定涉案楼栋竣工验收合格的时间。秦聪虽不认可竣工验收意见书，但未能提供相反的证据证明，法院认定涉案房屋已于2018年10月23日符合合同约定的交房条件。至于涉案房屋如存在其他不符合合同约定的问题，秦聪可通过其他合法途径维护自己的权益。秦聪收到置业公司发出的交房通知书时间为2018年10月25日，距合同约定的交房时间尚未超过180日，故法院对秦聪要求解除合同、退还房款并支付其他赔偿等诉请不予支持。

不久前，青秀区法院作出一审判决：驳回秦聪的全部诉讼请求。

目前，该判决已生效。

记者：廖梦若

编辑：陆玉鑫

校对：白露萍

二审：何流