

案件回放

李某通过单位团购了一套商品房,交房时发现房屋结构与自己理解的不符,因与房地产公司协商未果,遂将其告上法庭。法院审理后认为——

细节未特别约定 索赔依据不足

核心提示

煤矿职工李某通过单位团购的形式购买了一套商品房,2012年12月30日,房地产公司通知李某办理接房手续。李某发现房屋的部分结构与自己当初购买时了解到的情况完全不同,而且房屋水、电均不通,不具备交房条件,于是李某拒绝接收房屋,要求房地产公司重新改造房屋结构、返还其购买房屋的差价并支付延期交房违约金。双方协商未果,诉至法院。

□淇河晨报记者 郭坤

业主:我的房子咋跟当初了解的不一样?

2010年11月13日,鹤壁某房地产公司与某煤矿签订了一份团购房屋协议书,双方约定:“煤矿组织职工在新区团购住宅楼……房屋均价2650元/平方米。”

为了在新区安家,煤矿职工李某交了15万元购房首付款,团购了某房地产公司开发的快乐小区第18号楼东1单元5层东户住房。

2012年3月10日,李某和房地产公司签订了《商品房买卖合同》,合同约定:李某购买的住宅楼为5楼,建筑层数共6层,建筑面积94.46平方米;房地产公司在2012年12月30日前交付使用经验收合格的商品房。合同签订后,李某向房地产公司付清了全部房款。

2012年12月30日,房地产公司短信通知李某于2013年1月4日到小区物业办公室办理接房手续。李某如约来到小区看房时发现,自己购买的5楼有一间房屋成为了顶层,还没有坡屋顶及保温层,同时,房屋的水、电均不通,尚不具备交房条件。看到建好的房屋结构和自己当初了解到的不一致,李某拒绝接收房屋并要求房地产公司加盖房屋坡屋顶和附保温层;退还购买顶层部分房屋差价;支付延期交房违约金。这一要求被房地产公司拒绝。最终,双方协商未果,2013年3月19日,李某一纸诉状将房地产公司告上法庭。

房地产公司:我们是按规划盖房,不应担责

2013年4月23日,淇滨区法院民二庭对此案进行了公开审理。在法庭上,房地产公司提交了鹤壁市城乡规划管理局鹤壁分局审定的[2011]130号总平面图方案审定通知书1份,用以证明快乐小区总平面图规划图通过审批;快乐小区住宅楼五层、六层平面图、屋顶平面图各1份,用以证明上述制图日期均为2011年5月,涉案房屋设计方案是经过规划、通过审批的;被告房地产公司与煤矿签订的团购房屋协议及煤矿证明各1份,用以证明被告将团购房屋资料交付煤矿,煤矿已将资料向职工公示,职工是按照公示资料选购房屋户型。



郭艳广 绘

房地产公司称,他们是严格按照规划部门的规划及审批手续建造的房屋,并未改变楼层构造、变更涉案房屋规划,房地产公司没有过错,不应承担责任。

法院判决:开发公司按规划建房无过错,但逾期交房需担责

法院经审理后认为,房地产公司提供的快乐小区总平面图及18号住宅楼五层、六层平面图、屋顶平面图显示,涉案房屋在2011年5月规划时即存在六层有退台的情形,且该规划图于2011年5月27日经鹤壁市城乡规划管理局审定通过,至今规划未变更。原被告双方在合同中对于涉案房屋退台部分加盖坡屋顶、附保温层及屋内管道问题并无特别约定。李某的房屋属单位团购房,煤矿将审批过的规划设计平面图、户型图等进行了公示,在涉案商品房规划问题上该房地产公司不存在过错。

李某按合同约定向房地产公司付清了商品房的房款,房地产公司理应按合同约定的交房期限即2012年12月30日前将

涉案房屋交付给原告李某。本案中,被告虽履行了通知交房的义务,但未能向法院提供所交付的商品房符合双方约定“商品房经验收合格”之相应手续。涉案房屋原告未予接收,因此被告某房地产公司客观上仍存在逾期交付房屋的行为,应承担相应的违约责任。

2013年5月17日,淇滨区人民法院依法作出判决,驳回原告李某要求房地产公司加盖房屋坡屋顶和附保温层,重新改造原告室内不合理管道,退还购房差价的诉讼请求;被告房地产公司逾期交房应支付李某违约金。

(文中人物、公司、小区皆为化名)

本期案例提供:
淇滨区人民法院
本栏目欢迎提供新闻线索
联系电话:1390320602
13669635421
13938007252



道之正 法至衡

本期嘉宾律师:
河南大正永衡律师事务所
程道慧

联系电话:
0392-3376611
13938006004

联系地址:
淇滨区兴鹤大街118号
天择商务中心四楼

法律条文

中华人民共和国城市房地产管理法

第二十七条 房地产开发项目竣工,经验收合格后,方可交付使用。

中华人民共和国合同法

第六十条 当事人应当按照约定全面履行自己的义务。

第一百零七条 当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

市民观点

张先生:

在单位团购房的背景下,经常会有收房时发现房子与此前自己了解到的不一样的情况,我认为这是单位没有切实履行好自身职责所致。

马先生:

业主与开发商相比肯定处于劣势,希望国家能出台法规,约束各方,严控团购房风险。

案件点评

淇滨区法院民二庭法官霍璐婷:

商品房的预售是有法定条件的,而大多数团购都发生在具备法定预售条件之前,大量的购房款在开发商开工之前到位,甚至尚未规划的时候到位,显然是有一定风险的。为了保证团购房款的安全,通常的做法有三个。一是单位与开发公司对团购资金共管,以保证该资金不被挪用。二是将开发商的土地使用权抵押给单位,在具备预售条件时解除。三是开发公司与职工及时签订房屋买卖合同,并将购房款付清,以避免风险。

此外,商品房买卖的格式合同以及《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十七条第二款都有“房地产开发项目竣工,经验收合格后,方可交付使用”的规定。也就是说,交房是必须经过相关部门的验收的。因延迟交房将产生不小的违约金,开发商普遍存在尚未具备验收合格的条件时即急于交房的情形。此时开发商在客观上存在逾期交付房屋的行为。作为购房者要谨慎对待,在确保所购房屋符合合同约定的交房条件时再接收房屋。

一等功臣刘耐:

干一行 爱一行 钻一行

——鹤山派出所“群众身边的好民警”报道之六

□淇河晨报记者 郭坤

他是一个从农村走出来的孩子,凭着一身正气,高度负责的事业心,从警10年间,先后荣获了“全市优秀人民警察”、“追逃能手”、“鹤壁市政法系统办案能手”等称号,荣立过个人三等功,在2011年公安部开展的“清网行动”中,他抓获13名逃犯,其中包括两名命案逃犯,被省公安厅荣记个人一等功。作为鹤壁市唯一的追逃先进个人,省公安厅领导还亲自为他颁奖。他就是鹤山派出所案件侦办大队民警刘耐。

今年33岁的刘耐,10年前经公开招录,成为了原鹤壁集派出所东头警务室的一名社区民警。初到岗位,业务不熟练,知识不全面,他就勤学习、多请教。在那段时间里,他精研了《刑法》、《刑事诉讼法》、《治安管理处罚法》等专业书籍,写下了上百万字的读书笔记。在东头警务室时,刘耐管辖着13个村。为了搞好工作,他每天都泡在村里,跟村民交朋友,建立了广泛的人脉,这也为他以后干刑侦抓逃犯打下了深厚的群众基础。他把各个村的情况全部摸透,建立了各类台账,然后结合自己平时所学,在当时的全分局率先使用计算机管理,为社区警务建设树立了榜样。

刘耐取得的业绩与他忘我的工作是分不开的。为了办案和追逃,刘耐几乎天天住在派出所里,有时甚至一个月都难得回家一趟。他结婚时,只休息了三天;孩子出生后第二天,他又义无反顾地回到工作岗位。熬夜多、饮食不正常,年轻的他已经落下了多个慢性疾病。他的妻子不知对他下过多少次“最后通牒”,但最终还是被他的执着和疲惫所感动,化为理解和支持。

“干一行爱一行,兢兢业业干好本职工作”,是刘耐10年警察生涯的真实写照。哪个岗位需要他,他就到哪个岗位工作。当时,一般刑事案件都交由派出所处理,派出所成立侦查中队专门负责刑事案件的侦破,领导便让刘耐负责刑事案件的办理工作。可当时的鹤壁集派出所仅有6名干警,警力严重缺乏。但刘耐克服重重困难,短

几个月,便相继破获了机动三轮车连环抢劫案、“11·30”杀人案等大批有影响的案件。刘耐的工作也得到了领导的充分肯定,被评为“全市优秀人民警察”。

2011年初,刘耐被调往案件侦办大队工作。在案件侦办大队,刘耐是出了名的“拼命三郎”,他擅长破团伙案,说那样才有挑战,才能从根本上打击犯罪。为了侦破任某等人系列盗窃变压器案件,在一天之内,他带队跑了400多公里,将8名犯罪嫌疑人一网打尽。他还组织侦破了董某、王某系列盗窃门面房案,带破了30余起案件,让鹤山区两年内再没发生一起门面房被盗窃案。

2011年5月,公安部组织“清网行动”。刘耐全身心投入到抓逃行动中,只要一提起抓逃,他浑身就有使不完的劲儿。为了追逃,他东奔西走,行程上万公里,抓获犯罪嫌疑人13名,其中包括两名命案嫌疑犯,被省公安厅记个人一等功。

光鲜的背后隐藏着艰辛,刘耐取得的成绩与他忘我的工作是分不开的。为了办案和追逃,刘耐几乎天天住在派出所里,有时甚至一个月都难得回家一趟。他结婚时,只休息了三天;孩子出生后第二天,他又义无反顾地回到工作岗位。熬夜多、饮食不正常,年轻的他已经落下了多个慢性疾病。他的妻子不知对他下过多少次“最后通牒”,但最终还是被他的执着和疲惫所感动,化为理解和支持。



8月30日,盘石头水库建管局渔政保卫科与有关部门联合加大对盘石头水库水面(包括沿岸)的执法力度,重点查处盗伐、焚烧、放牧、偷渔等行为。因为在执法人员的督促下,新乡钓鱼爱好者将钓起的6斤多重的淇河鲫鱼放回盘石头水库。

本报记者 李鹏 摄

鹤壁供电公司:

全面巡检农田输电线路

本报讯(记者 渠稳 见习记者 常瑞 通讯员 田培)当前将进入秋收农忙季节,进入9月份以来,鹤壁供电公司制订秋收期间的保供电预案,为秋粮颗粒归仓提供用电保障。

9月8日,在淇滨区钜桥镇扭庄村的田间,鹤壁供电公司输电运检专业的工作人员正在对农田里机井用电线路进行隐患排查。“为做好今年秋收保电工作,让农民用上安全电、放心电,公司组织人员对电力设备进行了全面巡视检查,及时发现并消除用电安全隐患;对重要线路开展特巡、夜巡,预防秋收期间电力设备及用电设施受损、被盗;深入田间地头,为农民检修粮食加工机械的接电配线并安装漏电保护器;了解农民用电需求,上门服务送上门。公司还以发放安全用电宣传单、宣传画等形式向农户宣传安全用电知识,避免私拉乱接、违章用电等现象。”输电运检专业工作人员全章文说。

据悉,鹤壁供电公司还开辟了秋收用电服务绿色通道,简化用电业务申报审批手续,缩短业务流程,并在秋收期间实行24小时电力故障维修服务,确保秋收用电安全。



今年以来,市供电公司营业厅不断创新缴费方式,由过去的坐收银行代扣、移动收费车、网上缴费、鹤壁卡卡通、POS机缴费,并在小区周边和繁华地段设立多个“缴费通”便民服务网点。图为9月8日,市供电公司营业厅服务品质提升月活动启动当天,市供电公司的工作人员在指导客户用自助终端缴纳电费。

本报记者 袁国强 实习生 武文杰 摄

签购房合同要注意细节

□郭坤

团购房对购房者来说并不陌生,在购房时,团购房以其相对实惠的价格颇受购房者的青睐。但是,一些价格低廉的团购房往往是期房,单位与开发商签订团购协议时,房屋尚未建成。因此,除了所选楼层、基本价格,购房者对自己所购房屋的环境、配套设施等很难有较为直观的认识和了解。

这就导致一些购房者在接收自己购买的房屋时,极有可能发现:这个房子怎

么与我想象的如此不一样?然而此时,合同也签过了、房子也到手了,木已成舟,购房者再有什么不满意的地方,也没有很好的解决办法。退房显然也不是一个好办法。起诉开发商违约?可这些细节在合同中并无体现。

所以,在单位团购房的背景下,购房者及团购单位应该注意,单位与开发商所签订的合同以及职工和开发商签订房屋买卖合同中应该把所选楼层、基本价格、房屋规划、配套设施等加以详细约定,避免产生纠纷。

“我与传染病医院”征文作品选登

为更多患者解除病痛

——市传染病医院十年印象

□秦献普

2003年非典时期,我被安排到非典医疗救治工作组工作。那时,市传染病医院的前身——鹤壁总医院东岭传染病病房被确定为非典定点医院,我随领导及医疗救治专家多次到院讨论研究非典的医疗救治工作。印象中,那时的医院仅有几排旧式平房,数十个医务人员,仪器设备较少,条件简陋,交通不便。

非典疫情过后,市政府为加强传染病防治工作,决定成立市传染病医院。受领导安排,我参与了成立市传染病医院可行性报告的起草。2003年9月,市传染病医院在鹤壁总医院东岭传染病病房的基础

上成立。新成立的市传染病医院借着国家加强突发公共卫生事件应急体系建设的东风,相继新建了门诊楼、病房楼,改建了部分病房、行政用房,购置了先进的诊疗设备,医院就医环境得到较大改善,服务能力得到大幅提升。

市传染病医院在成立初期,业务较为单一。考虑到医院的持续发展,为了支持医院扩大业务范围,同时也为了适应广大群众的就医习惯,市传染病医院增挂了市第三人民医院的牌子,医院业务工作在保持专科医院特色的基础上逐步向综合方向发展。

2004年7月,市传染病医院承担起收治艾滋病患者的任务。为了做好这项工作,医院培训了医

务人员,专门设立了艾滋病病区。由于医务人员对艾滋病救治方面高度负责,技术突出,我市的艾滋病医疗救治工作得到了省卫生厅的高度认可。省卫生厅指派市传染病医院负责对口支援驻马店市新蔡县的艾滋病医疗救治工作。

后来,手足口病疫情在全国各地爆发,我市的手足口病例也不断增多,市传染病医院承担了手足口病医疗救治任务。甲型H1N1流感、人感染高致病性禽流感、H7N9禽流感出现后,市传染病医院均被确定为医疗救治定点医院。市传染病医院积极发挥了专科医院的作用,制订了详细的工作流程,强化医务人员培训,积极做好各种防护和院内感染控制工作,克服种种

困难,不讲条件、不打折扣,无条件地服从服务于市传染病防治工作,出色地完成了上级安排的各项任务。我从内心对市传染病医院的工作感到敬佩。

2008年转岗后,我主要负责疾病预防控制工作,继续与传染病医院有着密切的联系,对医院的发展时刻关注着。

2010年,经考察,结合实际,市卫生局将市级结核病防治职能进行了调整。原来由疾病预防控制中心承担的结核病诊疗职能划转至市传染病医院,由市传染病医院

负责诊治市区结核病人,进一步促进了医院结核病防治业务的发展。同时,这一举措也整合了医疗资源,为减少结核病患者外转、减轻患者负担起到了积极作用。

经过10年的发展,医院实现了凤凰涅槃般的转变。环境逐步改善,业务不断扩大,社会满意度大幅提升,先后获得了多项荣誉和奖项。市传染病医院在重大传染病防治工作中的地位越来越突出,越来越重要。

衷心祝愿市传染病医院发展得越来越好。

庆祝市传染病医院建院十周年