

按合同得赔业主近5.5万元 但法院判赔1.5万元不到 楼盘逾期交付 违约金该怎么算？

楼盘逾期交付的事，大家应该都听过不少了。购房合同中，对于开发商逾期交房，都会有相应的违约金条款。但你最终拿到的违约金，有可能并不是按合同约定来计算的，会“打折”——不是开发商耍赖，是法院判决所允许的！

鄞州一楼盘的多位购房者，就因为逾期交房违约金的事和开发商打了官司。最终的结果，有点出人意料……

东方雍华府 资料图片

楼盘逾期交付的时间怎么算

这个楼盘叫东方雍华府，在鄞州中心区钟公庙，贸城西路与保丰路交叉口、繁裕二村的东侧，隔壁就是联盛广场，离鄞州万达广场也不远，开发商为宁波华嘉置业。

按宁波市中级人民法院终审判决书所载，一位胡女士在2017年7月11日，签了购房合同、买下了东方雍华府一套建筑面积97.22平方米的期房，总价200万元整。2017年11月，胡女士付清了全部房款。

按照合同约定，东方雍华府的交付时间是2017年12月31日前。同时，开发商应在2018年3月31日前，把房屋、土地权证办好交给胡女士。

但东方雍华府未能如期交付。

直到2018年5月16日，开发商才通知胡女士，可以于2018年5月17日办理交房手续。在办理结算时，胡女士认为开发商在结算单中附加了免责条款，双方由此发生纠纷。胡女士实际收房时间是2018年6月12日。

胡女士最后拿到的权证上，载明的时间——即权证办出的时间，是2018年7月10日。

在这里，有两个问题需要注意。

第一，东方雍华府逾期交房的时间是多久？业主的算法是，从2018年1月1日至实际收房的2018年6月12日，共163天。开发商认为应该是从2018年1月1日至通知交房的2018年5月16日，共136天。法院最终的认定，是136天。

第二，东方雍华府办证的时间逾期了多久？这个问题没疑问，从2018年4月1日起算，到记载时间2018年7月10日止，共101天。

这两个问题的答案很重要，关系到胡女士能获赔多少的违约金。那么，合同约定的逾期交房违约金条款是怎么样的呢？

实际拿到的远少于合同约定的

东方雍华府购房合同中对开发商逾期交付的违约金约定，也是分两部分：一部分是逾期交房的违约金，一部分是逾期交付权证的违约金。

简单而言，两部分违约金的标准一样，计算公式都是：违约金=购房者已支付房款×万分之二×总逾期时间。

这样算下来，胡女士可得：逾期交房违约金=200万元×万分之二×136天=54400元；逾期交付权证违约金=200万元×万分之二×101天=40400元。

因为逾期时间计算不同，胡女士实际的诉讼请求，是要开发商赔付逾期交房违约金65200元、逾期交付权证违约金24000元。

法院终审判决结果是怎么样的呢？

先看逾期交付权证违约金的判决。法院认定，开发商应按合同约定赔付胡女士逾期交付权证违约金40400元。

而对于逾期交房违约金，法院接受了开发商提出的一个说法——根据合同法的规定，约定的违约金过高，当事人可以请求人民法院予

以适当减少。

法院对开发商提出的“约定的逾期交房违约金过分高于原告的实际损失……要求予以减少”的请求，认为符合法律规定，予以准许。最终的逾期交房违约金，法院是根据估价公司出具的评估报告，参照涉案房屋同地段租金标准的1.3倍确认的。

法院此前委托一房地产估价公司，对位于鄞州区贸城西路与保丰路交汇处涉案房屋同地段类似条件住宅小区于2018年1月至2018年5月间市场租金标准进行了司法评估，结论为：东方雍华府小区同地段类似条件住宅小区于2018年1月至2018年5月间（住宅，室内装修为白坯）房地产的平均市场租金为25.9元/平方米/月。

据此，法院最终判定逾期交房违约金为：25.9元/平方米/月×1.3×97.22平方米÷30×136天=14839元。

也就是说，胡女士最终拿到的逾期交房违约金，比按合同计算出的，要少将近4万元。

打官司是一件很耗时的事

中国裁判文书网显示，和胡女士一样，同期另有两户东方雍华府的购房者，也因为逾期交房违约金的事把开发商告上了法庭。

市中院二审最终判决结果，都是判开发商赔付的逾期交付权证违约金比购房者要求的高，而逾期交房违约金则都按市场租金作了调整、比购房者要求的低不少。

通过这个案例，大家对于逾期交房的时间怎么算、违约金又怎么算，是不是有点数了？不过，因为逾期交房违约金而和开发商打官司，是一件很耗时的事。

中国裁判文书网信息显示，东方雍华府的另一户购房者，在2018年6月4日向鄞州区人民法院提起诉讼，2018年10月22日、2019年4月1日两次公开开庭审理，2019年5月27日一审判决。

随后，该购房者不服判决，向宁波市中级人民法院提起上诉。市中院于2019年6月24日立案，2019年10月10日审理终结，出终审判决书。

也就是说，打这场官司，用了将近一年半时间。

记者 周科娜

一周楼市速递

南天房产
NANTIAN REAL ESTATE

单周成交1000套 均价环比涨8%

据上海瑞达思RDAS数据有限公司提供的数据，上周(11月4日-10日)甬城市六区共成交住宅1000套，成交总面积为121809.71平方米，成交总金额为296512.48万元，成交均价为24342.27元/平方米，环比涨8%。

从成交套数上来看，位于镇海区的龙湖春江郦城项目共成交247套排名第一，成交均价为18155元/平方米；位于北仑区的开投春江明月项目共成交181套排名第二，成交均价为23399元/平方米；排名第三的是位于鄞州区的宁荟台项目，共成交77套，成交均价为

29352元/平方米。

从成交的区域上来看，鄞州区共成交305套，排名第一，成交均价为30557元/平方米；北仑区共成交285套，排名第二，成交均价为21496元/平方米；排名第三的是江北区，共成交256套，成交均价为18111元/平方米。

另据南天房产数据平台显示，上周市中心城区存量住宅成交量环比上升17%，成交总面积环比上升18%，成交总金额环比上升21%。

上周市中心城区成交均价为23831元/平方米，环比上升2%；其中海曙区成交均价为

22767元/平方米，环比上升5.6%；江北区成交均价为21719元/平方米，环比上升16.72%；鄞州区的成交均价为27483元/平方米，环比上升2.4%。

周成交面积段占比情况：50-90平方米两居室房源成交量占比50%，环比上升32%；90-140平方米三居室的改善型房源成交量占比为34%，环比上升6%；50平方米以下的一居室房源成交占比为6%，环比下降33%；140平方米以上豪宅房源占比为10%。

实习记者 马娟娣 通讯员 庄艳