

期房逾期交付超过90天 能解除合同吗?

法院:考虑疫情等因素 不支持业主诉请

“逾期交付超过90日,买受人有权解除合同。”期房购房合同里,一般都会有这么一个条款。而市民海女士(化名),就碰到了这种情况。

她最后成功解除合同、退房了吗?

日前,中国裁判文书网公布的一份宁波市中级人民法院的民事判决书,给出了答案。



严勇杰 绘

只需1分钟! 小小蚊香惹大火

夏天来了,蚊虫的烦恼随之而来,蚊香又派上了用场,但如果使用不规范也有可能酿成火灾。

近日,鄞州区云龙镇云达路上一网吧就因此着火,所幸扑灭及时,该起事故未造成人员伤亡。

经过数日的调查后,消防部门牵头鄞州区文旅局、云龙镇应急消防所及周边相关商户到火场开展警示教育,现场解析了此次火灾的原因,原来系包厢内点燃的蚊香引燃周边可燃物所致。据了解,该网吧网管员胡某今年刚满18周岁,刚刚进入网吧上班,没想到入职不到一个月就发生了这样的事。“那天凌晨2点47分,在这个包厢上网的顾客程某给我发微信要求驱蚊,我随即带了一盘蚊香过去,点燃后放置在程某座椅后方的角落处。”胡某回忆说。4点07分,程某起身准备离开包厢,顺势将座椅往后推开,无意间打翻了蚊香盘。仅仅1分钟后,浓烟四起,大火瞬间吞噬了整个包厢。胡某和收银员发现火情后,立马疏散人员,并拎着灭火器前往着火点试图灭火,无奈火势太大,只好拨打119报警电话求助。

消防救援人员很快赶到现场,并迅速扑灭了火灾,所幸未造成人员伤亡。

鄞州区消防救援大队火灾调查人员许锦介绍,蚊香主要由粘木粉、木炭粉和药物组成,蚊香在阴燃时,火点最高温度可达700℃—800℃,火点周围1厘米处可达130℃高温,足可将着火点低的蚊帐、棉布、海绵、衣服、纸张等可燃物引燃,酿成火灾。

许锦提醒市民,使用蚊香时应将其放在金属支架上,并将支架置于不燃烧的盒子里,防止蚊香因燃烧失去平衡或断裂而跌落到可燃物上。其次,使用蚊香应与家用可燃物保持一定的距离,临睡前、外出时,一定要保持蚊香熄灭。

记者 张始富 见习记者 李睿清 通讯员 陈珊珊

法院判决 不支持业主解除合同诉请

法院判决书指出,虽然原、被告双方约定逾期交房超过90日的,买受人有权解除合同,被告存在逾期交房超过90日的行为,但对原告要求解除合同的申请,仍应根据被告违约程度以及合同目的是否实现来综合判断,以维护买卖双方的合法权益、维护交易秩序。

法院认为——

首先,从违约行为的程度上看,虽然2020年初本省发布的疫情防控一级响应为37天,但此后疫情对生产、生活仍有一定影响,而商品房开发是系统工程,需各类施工人员及相关原材料、设备等均齐备到位、相互配合才能正常进行,履行周期长、管理难度较大。其次,从违约行为的后果来看,案涉商品房已具备交付条件,开发商亦向海女士发送了交房通知书,开发商逾期交房的违约行为并不影响商品房买卖合同目的实现,且逾期交房的损失可通过主张相应违约金得到弥补。

综上,法院认为,基于诚实信用及鼓励交易原则,综合考虑疫情影响等因素,案涉合同以不解除为宜。

最终,法院对于海女士请求解除商品房买卖合同的诉请不予支持,对基于合同解除而提出的其余请求亦不予支持。 记者 施文

业主一次性付款买下一套期房

据判决书显示,2021年4月17日,海女士在杭州湾(今前湾新区)的一个楼盘,签了合同、买下了一套期房。

结合判决书所示及宁波市房产交易信息服务网资料,这个楼盘由绿地公司开发,海女士所购房源,建筑面积112平方米不到,总价150余万元——折合单价接近13500元/平方米,并且是签合同当天全款一次性付清。

按合同约定,房子交付时间为2022年6月30日前。合同中,当然也有常见的有关逾期交付的如下条款:

逾期交付在90日之内,自约定的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全部房价款万分之一的违约金;超过90日后,买受人有权解除合同。买受人解除合同的,应当书面通知出卖人。出卖人应当在买卖双方办理完毕合同解除手续且合同备案撤销公示期满后30个工作日内退换全部已付款项,并自买受人付款之日起按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率计算给付利息;同时,出卖人应

按照全部房价款的5%向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的,合同继续履行,出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之二的违约金。

开发商逾期交付超过90天

法院查明,2022年12月1日,绿地开发的这个楼盘完成竣工验收备案。次日,绿地方面向海女士发送《商品房交付通知书》。海女士于2022年12月3日收到上述通知书。

显然,逾期交付远超90天了。海女士据此向法院诉请解除购房合同,要求开发商返还150余万元的购房款,并按全部购房款的

5%支付违约金7.5万余元。

开发商则辩称,案涉房屋是因为疫情导致逾期交付的,属于不可抗力,请求驳回海女士的上诉请求。

法院也查明,2020年1月23日浙江省启动重大公共突发卫生事件一级响应,同年3月2日调整为二级响应,同年3月22日,全省应急响应级别调整至三级。

法院最终怎么判的呢?

分类信息

【刊登热线】56118885 56118880

办理地址:海曙区,横街62号(都市仁和中)20楼2011室 鄞州区,宁东路901号宁波报业传媒大厦一楼

法律服务

离婚、房产、经济纠纷 87295238

爷玛喜新能源健康燃气灶

节能环保,保护家人安全健康,售价7999元/台,凭宣传页和报纸优惠4000元,再送(标配)爷玛喜吸油烟机一台,爷玛喜专卖店:宁波天童北路20号。联系电话:18957456281

本公司厂房出租

厂房1.45万平方米出租,1-4层与1-5层均连通,配有1、2、3吨电梯各1台,可整体全租也可分层出租,单层3401平方米,有意租赁公司可前来实地考察,出租时间8月中旬至11月底左右均可。咨询电话:13586699775 张先生

物业选聘公告

鄞州区中山首府小区公开选聘物业服务企业。有类似中山首府小区规模的在管物业项目的,且具备一定物业交接经验的物业服务企业报名,报名截止时间至2023年7月3日16时。联系0574-87788072周老师

本公司整体出租

有各规格织带机28台,电脑脚踏车7台,打样机1台,盘带机3台,整烫机3台,切带机2台,连同厂房一并出租(厂房1210平方米),有意的租赁公司可前来实地考察。咨询电话:13586699775 张先生

声明公告

刊登热线: 56118880

- 林巧遗失宁波恒曜房地产开发有限公司开具的宁波增值税普通发票二张,分别为:代码033021900105,号码05290187,金额306590元;代码033021900105,号码05290892,金额:715375元,声明遗失,原件作废
- 慈溪市师桥金塑塑胶制品厂遗失财务章一枚,声明作废
- 宁波鄞州华茂医院遗失宁波市鄞州区卫生健康局核发的放射诊疗许可证正本,编号:甬卫放证字(2018)第030号,声明作废
- 宁波市赋能塑料包装有限公司遗失公章一枚,声明作废
- 慈溪市权璟工程机械租赁服务部遗失慈溪市市场监督管理局2021年4月29日核发的营业执照正、副本,统一社会信用代码92330282MA2J6K172,声明作废

S312北仑至嵊州公路奉化区连山快速路工程(二期)项目环境影响评价信息公告

奉化区连山快速路工程划分为两期实施,一期工程已于2021年开工建设;本工程为二期工程,实施分前后两段,前段实施桩号(K4+000至K1-700),后段实施桩号(K4+360至K8+723)。本段路线建设里程为6.063km。该项目环境影响评价报告书已完成征求意见稿,现公开以下信息,征求公众意见。一、环境影响评价征求意见稿全文的网络链接及查阅纸质报告书方式和途径:1、报告书征求意见稿全文网络链接: <http://www.mee.gov.cn/xxgk/2018/xxgk01/201810/t20181024665329.html> 2、纸质报告书查阅方式:请与环评报告编制单位(浙江越越环境技术有限公司)联系,联系电话:13065899969、项目经理15267875431。二、征求公众意见的范围:现对建设所在地及周围区域的公众和有关单位的意见。三、公众意见表的网络链接: <http://www.mee.gov.cn/xxgk/2018/xxgk01/201810/t20181024665329.html> 四、公众提出意见的方式和途径:公众可以通过信函、电话或来访等方式向建设单位、环评单位及环保主管部门反映对项目意见。五、公众提出意见起始时间:公示时间:2023年6月21日起至十个工作日。公告发布单位:宁波唯达实业发展有限公司 公告发布时间:2023年6月28日

宁波宏杰再生资源有限公司

遗失财务章一枚,编号33028210145 939,声明作废

宁波聚力合华电子科技有限公司

遗失财务章一枚,编号:3302120170588,声明作废

宁波新玮诺防护用品有限公司

遗失财务章一枚,编号3302110064866,声明作废

宁波新玮诺防护用品有限公司

遗失合同章一枚,编号3302110047080,声明作废

宁波新玮诺防护用品有限公司

工会委员会遗失财务章一枚,编号3302110060833,声明作废

宁波帕文科国际贸易有限公司

遗失合同章一枚,编号3302110004102,声明作废

通知债权人申报债权的注销公告

宁波市海曙区集士港镇青垫幼儿园经董事会表决通过,决定注销。清算组已成立,望债权人接到通知之日起三十日内,未接到通知的自本公告日起45日内向清算组申报债权。清算组电话:15382434607 宁波市海曙区集士港镇青垫幼儿园 2023年6月28日

宁波帕文科国际贸易有限公司

遗失财务章一枚,编号33021110004101,声明作废

宁波帕文科国际贸易有限公司

遗失公章一枚,编号3302111004100,声明作废

宁波玮诺户外用品有限公司

遗失公章一枚,编号3302110137195,声明作废

慈溪市周巷镇门足浴店

遗失公章一枚,编号:33028210007727,声明作废

宁波玮诺户外用品有限公司

遗失合同章一枚,编号3302110137200,声明作废

宁波玮诺户外用品有限公司

遗失财务章一枚,编号3302110137196,声明作废

苏杭遗失人保执业证1本,编号0000023302000002019000378,发证日期2020/3/24,声明作废

陈万富遗失人保执业证1本,编号0000023302260000202000054,发证日期2020/1/13,声明作废

罗伟立遗失人保执业证1本,编号00000233022600002019000215,发证日期2019/7/24,声明作废

慈溪市溢骏汽车零部件有限公司

遗失公章,编号33028210068275,遗失财务专用章,编号33028210068276,各一枚,声明作废

香港悦星贸易有限公司宁波代表处

遗失财务章一枚,编号3302110004101,声明作废

宁波帕文科国际贸易有限公司

遗失公章一枚,编号3302111004100,声明作废

慈溪市周巷镇门足浴店

遗失公章一枚,编号:33028210007727,声明作废

宁波玮诺户外用品有限公司

遗失合同章一枚,编号3302110137200,声明作废

宁波玮诺户外用品有限公司

遗失财务章一枚,编号3302110137196,声明作废

苏杭遗失人保执业证1本,编号0000023302000002019000378,发证日期2020/3/24,声明作废

陈万富遗失人保执业证1本,编号0000023302260000202000054,发证日期2020/1/13,声明作废

罗伟立遗失人保执业证1本,编号00000233022600002019000215,发证日期2019/7/24,声明作废

慈溪市溢骏汽车零部件有限公司

遗失公章,编号33028210068275,遗失财务专用章,编号33028210068276,各一枚,声明作废

余姚大隐福寿墓园

民政部门批准的正规墓园,位于大隐镇交通便捷环境优美,南面靠近玉佛寺上入口,东面通途路到底,桥下入口。公交:33路和156路到马车桥站下,301路玉佛寺站下。地铁:1号线高桥西站下。免费汽车接送(需提前预约) 电话 0574-62915168 13957891168 18968376365