



新海南客户端、南海网、南国都市报“探案说法”栏目携手海南先国律师事务所，讲述有意思的法律故事，探究冷冰冰的法律条文背后蕴含着的温暖正义，所谈案件包罗万象，秉承正义、客观的角度，说法律、看得失、品人生。

特别开通“966123法律热线”，如您愿意分享遭遇的法律问题，欢迎来电聊聊，台前幕后，从庭审现场到平凡生活，我们将用心关注、记录案件的始终。



《大宇说案》相关视频

开发商逾期交房 业主如何维权？

律师教您怎样解决房屋买卖纠纷，违约金该怎么计算

买房对于大众来说是一件大事，对于部分开发商因各种原因未按合同约定逾期交房的事，不少业主也都本着“睁一只眼，闭一只眼”的态度，只要逾期时间不太长，就会去办理房屋交付手续，不再追究开发商责任。然而，随着大众法律意识的增强，买受人和开发商因延迟交房对簿公堂的情况也屡见不鲜。那么，开发商逾期交房违约金怎么算？房屋买卖纠纷的解决方式又有哪些呢？

新海南客户端、南海网、南国都市报记者 王天宇

案例 1

海口一开发商逾期交房被判赔房主违约金

2017年1月份，女子张娟（化名）在海口市龙华区滨海大道一楼盘看中一套房产，总房价为70多万元。当月19日，她与开发商海口某置业公司签订了《海口市商品房买卖合同》。双方约定，张娟应当在2017年3月18日前完成贷款审批手续，而开发商也应在2018年12月31日前将验收合格的房产交付张娟使用。合同中，双方还约定了相应的违约责任。

张娟依约支付了首付款后，并于2017年4月25日与某银行签订《个人房屋借款合同》。此后，开发商于2018年12月27日作出《某项目交房通知书》时，因未取得《建筑工程质量监督报告》，张娟拒绝收房，直至楼盘于2019年4月8日满足交房条件后，张娟才于2019年6月30日办理房屋交付

手续。

由于开发商逾期交房，张娟将开发商起诉至法院，索赔逾期交房违约金。不过，开发商则认为张娟存在违约行为，向法院反诉，请求张娟向其支付逾期付款违约金。

一审法院经审理认为，开发商存在逾期交房行为，但对于开发商的反诉请求不予支持。因为张娟完成贷款审批手续比合同约定的2017年3月18日逾期了38天，未超过双方约定的应承担违约责任的90天，所以开发商反诉要求张娟支付逾期付款违约金无事实和法律依据。

对此，法院判决开发商应向张娟支付逾期交房违约金12552元。此后，开发商不服判决提出上诉，海口中院经审理，驳回上诉，维持原判。

案例 2

超过诉讼时效 房主索赔逾期交房违约金被驳回

其实上述案例并非个案，在现实生活中，买受人与开发商订立合同、支付款项后，而开发商却迟迟不予交房的现象可谓屡见不鲜。而新海南客户端、南海网、南国都市报记者4月7日登录中国裁判文书网等网站检索发现，买受人和开发商因延迟交房对簿公堂的情况也时有发生。而海南琼海发生的一起商品房预售合同纠纷案件中，买受人刘杰（化名）向开发商索赔逾期交房违约金时，却被法院驳回了。

这事还要追溯到2013年12月12日，刘杰与琼海某投资公司签订《商品房买卖合同》，购买位于琼海市嘉积镇某楼盘的一套价值47多万元的房产。按约定，开发商应当在2014年12月31日前，将房屋交付刘杰使用。

合同签订后，刘杰按合同约定向开发商支付了全部购房款，并于2015年10月8日办理入住手续。此外，该房产也未办理产权证书。

开发商延期交房，又未办理产权证书。刘杰一气之下于2020年初将开发商起诉至法院，请求法院判令开发商支付逾期交房违约金1.3万多元及逾期办证违约金4.2万多元。

不过一审法院审理后认为，刘杰于2020年1月份起诉，根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百八十八条“向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为三年”的规定，开发商因逾期交房产生的自2015年3月2日至2015年10月8日期间的违约金，已超过上述法律规定的三年诉讼时效期间；对于支付逾期办证的违约金问题，法院认为刘杰的诉求缺乏事实根据与法律依据，对此，一审法院驳回了刘杰的全部诉讼请求。

此后该案进入二审，海南省第一中级人民法院，驳回上诉，维持原判。

这起案例提醒广大购房者，遇到此类纠纷一定要在诉讼时效内向法院提起诉讼。

律师说法

A: 开发商逾期交房违约金如何计算？

针对开发商逾期交房应承担的违约责任等问题，海南先国律师事务所律师林丽华表示，实践中，购房者与开发商签订的房屋买卖合同有示范文本可供参照，例如海南省住房和城乡建设厅2018年发布的《海南省商品房买卖合同示范文本》，其中第十四条即有关于开发商逾期交付的违约责任，在出卖人提供的房屋买卖合同文本中一般也会有相关约定。

林丽华认为，如出卖人逾期交房已构成违约且有合同约定的，从尊重民事主体意思自治出发，一般应从双方约定。对于购房者认为违

约金过低的情形，依据《中华人民共和国民法典》第五百八十五条第二款的规定，购房者可以请求人民法院或者仲裁机构予以增加。对于合同没有约定开发商逾期交房违约金标准的情形，依据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释（2020修正）》（以下简称：《房屋买卖合同司法解释》）第十三条的规定，可以参照逾期交付使用房屋期间有关主管部门公布或者有资格的房地产评估机构评定的同地段同类房屋租金标准主张权益。

B: 如遇逾期交房情况，买家该如何应对？

林丽华表示，实践中，如购房者与出卖人签订的房屋买卖合同中明确约定有逾期交房的违约责任，购房者可以依据合同约定要求出卖人承担违约责任，违约责任的承担包括逾期交房违约金以及合同解除等，对于合同中没有约定逾期交房违约金的，可以参照《房屋买卖合同司法解释》第十三条处理。对于没有约定合同解除条件，但符合《民法典》第五百六十三条规定的法定情形，购房者仍可依据上述规定

及《房屋买卖合同司法解释》第十一条等相关法律规定主张解除合同，即要求退房。

林丽华建议，因房屋本身价值较大，大部分购房者为刚需购买，因此，在购买房屋前应充分了解案涉房屋的建设情况及房产状况。购房后应妥善保管包括购房合同、发票以及开发商提供的交房通知等凭证，在出现逾期交房时，应及时依据合同约定及法律规定主张权益，避免怠于行使权利而遭受损失。

相关法条

《中华人民共和国民法典》

第五百六十三条 有下列情形之一的，当事人可以解除合同：

- （一）因不可抗力致使不能实现合同目的；
- （二）在履行期限届满前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；
- （三）当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；
- （四）当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；
- （五）法律规定的其他情形。

第五百八十四条 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，造成对方损失的，损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益；但是，不得超过违约一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违约可能造成的损失。

第五百八十五条 当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况

向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释（2020修正）》

第十一条 根据民法典第五百六十三条的规定，出卖人迟延履行房屋或者买受人迟延支付购房款，经催告后在三个月的合理期限内仍未履行，解除权人请求解除合同的，应予支持，但当事人另有约定的除外。

第十三条 商品房买卖合同没有约定违约金数额或者损失赔偿额计算方法，违约金数额或者损失赔偿额可以参照以下标准确定：

逾期付款的，按照未付购房款总额，参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。

逾期交付使用房屋的，按照逾期交付使用房屋期间有关主管部门公布或者有资格的房地产评估机构评定的同地段同类房屋租金标准确定。