

房屋买卖合同的那些事

免除开发商义务的合同条款属于无效格式条款

民法典
在您身边



住房与我们每个人的生活息息相关,买房也是人生中的一件大事。但在房屋买卖交易过程中,往往会因各种原因产生纠纷或不愉快。西安市未央区人民法院法官赵冰对《中华人民共和国民法典》中有关房屋买卖合同的相关问题进行了解读。

【案例一】

小张在西安买了一套房,但开发商逾期交房和逾期办理不动产权证,小张仔细查看才发现,合同约定开发商既逾期交房又逾期办理产权证时,购房人只能要求开发商承担逾期交房违约责任。小张应该怎么办?

【解析】

赵冰认为,遇到这样的问题,小张既可以要求开发商承担逾期交房的违约责任,也可以要求其承担逾期办证的违约责任。在商品房买卖

中,开发商的交房义务不仅局限于交钥匙,还需要出示相应的证明文件,并签署房屋交接单等。合同中分别约定了逾期交房与逾期办证的违约责任,但同时约定开发商承担了逾期交房的违约责任之后,逾期办证的违约责任就不予承担,应认定该约定属于免除开发商按时办证义务的无效格式条款,开发商仍应按合同约定承担逾期交房、逾期办证的多项违约责任。

【法条链接】

《中华人民共和国民法典》第四百九十七条:有下列情形之一的,该格式条款无效:

- (一)具有本法第一编第六章第三节和本法第五百零六条规定的无效情形;
- (二)提供格式条款一方不合理地免除或者减轻其责任、加重对方责任、限制对方主要权利;
- (三)提供格式条款一方排除对方主要权利。

【案例二】

小李在西安买了一套二手房,卖方迟迟不肯过户,房屋买卖合同里既约定了违约金又约定了定金,小李是不是可以同时主张?

【解析】

赵冰认为,小李不可以同时主张,只能选择其一。违约金和定金竞合时,非违约方可以选择适用违约金或者定金条款。在合同没有约定适用哪一种时,择高而选。但当事人约定的违约金超过损失的30%的,一般可以认定为过分高于造成的损失。当事人主张约定的违约金过高,请求予以适当减少的,人民法院应当以实际损失为基础,兼顾合同约定、履行情况、当事人的过错程度以及预期利益等综合因素,根据公平和诚实信用原则进行考量。

定金均以货币交付,且定金的数

额以合同标的额的比例作为根据。定金的数额由当事人约定,当事人可以自由约定定金数额,但不能超过合同总金额的20%,超过该限额的定金约定无效。实际交付的定金数额多于或者少于约定的定金数额的,视为变更约定定金数额,以实际交付的定金数额为准。

【法条链接】

《中华人民共和国民法典》第五百八十五条规定,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。

约定的违约金低于造成的损失的,人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以增加;约定的违约金过分高于造成的损失的,人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以适当减少。

当事人就迟延履行约定违约金的,违约方支付违约金后,还应当履行债务。

《中华人民共和国民法典》第五百八十六条规定,当事人可以约定一方对方交付定金作为债权的担保。定金合同自实际交付定金时成立。

定金的数额由当事人约定;但是不得超过主合同标的额的百分之二十,超过部分不产生定金的效力。实际交付的定金数额多于或者少于约定数额的,视为变更约定的定金数额。

《中华人民共和国民法典》第五百八十八条规定,当事人既约定违约金,又约定定金的,一方违约时,对方可以选择适用违约金或者定金条款。

定金不足以弥补一方违约造成的损失,对方可以请求赔偿超过定金数额的损失。(马黎)

全力防汛 确保群众生命财产安全

渭河2号洪峰进入渭南市

本报讯(杜鹏 张华)8月20日5时,渭河2号洪峰进入渭南市,目前正在渭南市平稳演进。渭南各县市(区)正在密切关注水情变化,加强巡查防守并进一步落实各项防御措施,确保渭河洪水顺利出境。

渭南市继续维持渭河IV级防汛应急响应,渭南沿渭各县市(区)持续做好渭河IV级防汛应急响应期间各项防御措施。目前,渭河干支流工程整体运行正常。另外,预计21日到22日,渭南全市阴天或有分散

性阵雨。

连日来,渭南市潼关县沿山地区降雨量达到69.4毫米,致使当地东桐峪河水激增,防汛抗旱指挥部启动了南山支流防御山洪灾害III级应急响应,执行防御山洪灾害2号防御预案,桐峪镇连夜撤离山区群众40户111人,采取投亲靠友、集中安置、撤离到安全地带等方式保障沿山群众安全度汛。

截至目前,潼关县累计转移安置群众248户689人,企业职工1098人。



8月17日,商洛市洛南县四皓街道办组织爱心捐赠赈灾活动,来自辖区的爱心人士、非公企业以及群众积极向洛南县“8·6”暴雨洪涝灾区捐款近10万元。姚渤潮 摄

韩城车务段确保汛期运输安全

本报讯(姚凤雷 雷昕洁)近期以来,中国铁路西安局集团有限公司韩城车务段以雨为令,与防汛应急等部门建立联系机制,超前做好预防避险工作。

该段全面梳理防汛安全薄弱环节,加强对防汛重点地段的巡视检查和检测数据

分析,及时有效做好风险应对处置工作。把汛期包西动车和复兴号“绿巨人”运输安全作为重中之重,严格执行汛期安全行车措施。同时,落实人员、设备、物资等救援储备和准备工作,最大限度减少水害对运输秩序的影响。

8月22日23时45分迎来「处暑」

据新华社电“天上双星合,人间处暑秋。”《中国天文年历》显示,北京时间8月22日23时45分迎来“处暑”节气,这意味着暑热即将终止,气温开始下降,初秋渐次登场。

历史学者、天津社科院研究员罗澍伟介绍,“处暑”是二十四节气中的第十四个节气,也是从立秋开始的第二个节气,太阳直射点继续向南移动,太阳辐射减弱。我国北方地区,此时节“离离暑云散,袅袅凉风起”,未伏即将结束,难熬的“暑伏”行将消退;南方地区则是“立秋处暑正当暑”,仍然处在暑热当中,“秋老虎”继续发威。

白天热,早晚凉,降水少,气候干燥,是“处暑”时节的气候特点。罗澍伟提醒,因时令变化,开始由热转凉,温差出现,公众要注意及时调整生活,平衡心态,适量运动,充足睡眠,多吃一些清热、润燥的食物,特别是新鲜蔬菜和水果。

民间借贷利率司法保护上限确定

据新华网 8月20日,最高人民法院发布新修订的《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》,以中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心每月20日发布的一年期贷款市场报价利率(LPR)的4倍为标准,确定民间借贷利率的司法保护上限。

以当前一年期贷款市场报价利率3.85%的4倍计算,民间借贷利率的司法保护上限为15.4%,相较于过去24%和36%有较大幅度下降。

延安至子长高速公路下月通车

本报讯(李靖)8月19日,陕西省内最大EPC模式高速公路项目延安至子长高速公路进入竣工验收阶段,预计月底将达到通车条件,下月正式建成通车。高速通车后,子长将完成通高速目标,为正式撤县设市迎来更多发展契机。

据了解,之前子长到延安要走205省道,路程约95公里需用时2个小时,高速通车后将提速半小时以上。项目起于延安市子长县东11公里的好坪沟口,设枢纽立交与在建清涧至子长高速公路相接,止于宝塔区姚店镇黄家屯,设枢纽立交与延安至延川高速公路相接,路线全长55.173公里,采用双向四车道高速公路技术标准,设计速度采用80公里/小时。



陕西:落实中央投资加快水利建设

本报讯(张维)8月19日,笔者获悉,截至目前,我省水利项目共落实中央预算内投资33.88亿元。

这些投资主要用于引汉济渭、东庄水利枢纽工程建设,宝鸡峡、泾惠渠、东雷抽黄等6个大型灌区续建配套与节水改造,农村饮水安全巩固提升,泾河、千河、清涧河、金钱河等8条中小河流治理,以及16个县(区)坡耕地水土流失综合治理。其中,国家重点加大了对我省重大水利工程建设的支持力度,安排引汉济渭工程13.5亿元、东庄水利枢纽工程11亿元。

目前,已完成项目投资计划分解下达工作,将进一步加强监管,落实事中事后监管责任,推动项目建设顺利进行,尽快发挥投资效益。

西安:首批知识产权维权工作站成立

本报讯(张祺)8月19日,西安市首批50家知识产权维权援助工作站正式授牌,标志着西安市知识产权保护体系进一步完善,有利于保障和维护社会公众和创新主体知识产权合法权益。

据介绍,今年以来西安市市场监管局(西安市知识产权局)实施了知识产权提升工程,建成全国首套知识产权信用服务系统,成立西北首家知识产权保护中心,上线运行全国首套知识产权信用服务系统和西安知识产权微信小程序,并与西安市相关部门积极构建知识产权刑事、民事、行政“三位一体”联合保护机制。

铜川:新登记企业增速位居全省第一

本报讯(赵杨博)8月18日,铜川市举行“稳外贸稳外资扩消费”新闻发布会。截至7月底,铜川市拥有市场主体总量102157户,新登记市场主体15389户,同比增长5.88%,新登记企业4075户,同比增长102.53%。上半年,铜川市新登记企业增速位居全省第一。

铜川市出台了8项措施服务企业疫情期间的登记注册工作,企业开办和注销程序不断简化。将企业开办的工作时限压缩至3个工作日以内,企业简易注销的工作时限压缩至1个工作日以内。

实行外商投资告知承诺、“容缺”受理,外商投资更加便利。上半年,全市办理外商投资企业设立登记数同比增长50%。

宝鸡:科学引导积极开展节水创建活动

本报讯(齐卉)今年以来,宝鸡市按照年度节水型企业、节水型公共机构、节水型校园的有关规定和要求,科学引导、周密安排,组织20家单位开展节水创建活动,掀起创建节水单元新高潮。

根据节水工作新要求,宝鸡市指导企业严格按照创建标准开展工作,并在技术与政策上予以扶持。同时,鼓励公共机构、小区收集雨水和净水机尾水等非传统水源,指导公共机构和小区开展创建活动。通过在学校给学生普及水资源知识,开展节约用水宣传教育,做到“教育一个学生、带动一个家庭、影响整个社会”。

民生视角

让烟火气与文艺味并存 旧厂房变身「老菜场」



“老菜场”位于西安城墙内东南角,地理位置优越。



菜市场环境干净,井然有序。

间、成品库、医疗所,现在是果蔬肉蛋类经营大厅、水果经营区、水产豆制品经营区、餐饮小吃城……老菜场不仅仅能买菜,还有吸引年轻人的美食、阅读、文创、展览等别具特色的潮流空间。

下一步,在“保留原居民原有生活状态”和“保持菜市场的市井风貌”前提下,依托菜市场自身的日常生活气息,将持续进行“微更新”与“轻改造”,最终形成一个承载老城故事、工业记忆和市井生活的场所,展现“市井西安”的独特魅力。

本报记者鲜康摄影报道



年轻人在旧厂房内打卡拍照。