

精装修房交钥匙发现质量问题 整修后购房人被索万元违约金

# 重庆审理“接房权”官司

本报记者 李国 本报实习生 杨海霞

“明明是开发商的精装修房有质量问题,交房时,他们也答应进行整改,可待整改好了我来办接房手续时,却说我是延期接房,要我出违约金。”从广东风尘仆仆赶到重庆准备开庭的购房人源先生,日前来到本报重庆记者站,讲述他接房时遭遇的麻烦。他说此前该案已在法院立案受理,法庭将审理他的“接房权”官司。

购房者:  
花巨款买精装修房却遇多处质量问题

2007年,源先生花140多万元在重庆棕榈泉国际花园买了一套100多平方米的精装修房。当时正是重庆房价最高的时候,按照合同约定,重庆棕榈泉房地产开发有限公司应在2008年9月30日交房,但在接房的时候,源先生发现这套所谓的精装修房存在不少问题。

源先生告诉记者:“房屋的外墙洞破了、客厅墙壁漏水,主卫门套划痕、褪色、衣柜抽屉拉不顺,很多地方要修补,问题达18处之多。我当时提出暂时不接房,待他们整改好后再接房,主要是担心接房后分不清责任!”

所有这些问题源先生当时都拍照留了底。从2008年10月到2009年2月,源先生多次向棕榈泉开发商反映尚未整改完成的地方。源先生说,到今年2月,他已经觉得疲惫,本来花大价钱买精装修房就是为了省心,少麻烦,哪想到还会有这么多问题。2009年3月,就在他不想再为房子的事操心,准备接房拿钥匙时,棕榈泉国际花园却要他交上万元的违约金。

源先生说,该给开发商棕榈泉国际花园的房款早就按约交齐了,每个月的按揭款也是准时给了银行的,这笔上万元的违约金从哪里来的呢?更让他想不通的是,几个月来,因为棕榈泉的房子要整改,他从广东过来接房,又花路费又住宾馆,浪费时间浪费精力不说,到现在却是交了钱的房子拿着钥匙。源先生告诉记者,棕榈泉国际花园工作

人员对违约金的解释是,根据购房合同第7条,因为乙方原因没能按期交付的,视为甲方交房,也视为乙方接房,自合同约定的房屋交付之日起,由乙方方向甲方每天交购房款万分之一的违约金。

源先生对合同中“乙方原因没能按期交付”这句话,有不同看法。他说:“不是我不想接房或者说没时间来接房,是因为你的精装修房有缺陷。双方都同意进行整改,这种情况下怎么能说是乙方原因造成的呢?”源先生还认为,开发商制定的这条“格式合同”是典型的霸王条款,严重侵犯了消费者合法权益。其理由是,该条款只规定了消费者不接房就按每天房价的万分之一罚款,违约的时间没有明确界定。也就是说合同没有规定违约中止时间,只要开发商不把钥匙交给你,你每天就必须支付违约金。

销售商:  
用质量问题拒绝接房就是违约

6月10日下午,记者驱车来到位于重庆市北部新区的重庆棕榈泉房地产开发公司,该公司营销总监冯瑜女士接受了记者采访。

冯女士称,源先生搞错了一个概念,就是把有质量问题与合格交付房屋混淆了。买卖合同中明确约定,交付房屋的条件是国土房管部门颁发的“一书两证”,只要开发商拿出了这三样东西,就已经构成了按时交付的要件。至于说质量问题,不是由买卖双方认定的,而只能是由相应的权威部门认定。

这位负责人还表示,按照相关规定,就是在房屋合格交付的基础上,还允许最多5年内整改及保修方面的十一类问题,源先生指出的质量问题,全都包括在其间。所以,源先生以这些质量问题来否定接房就是违约,按照合同约定就应收取违约金。她进一步举例称:“正如小学生考了60分,尽管成绩不理想,你不能就说他不合格,不给他发毕业证书吧!质量问题与不合格交付,完全是两码事,所负的责任也不一样,不能说有了质

量问题就否定合格交付。”

冯女士代表开发商表态,作为一家大型的房地产开发商,并不在乎收几万元的违约金,关键是要维护契约的严肃性。退一步说,就是不收取也好,减免也好,购房者都必须先写一个情况说明,经他们报上级领导审批后,视情况进行处理。

法律专家:  
开发商无权剥夺业主的接房权

不交开发商认定的这笔违约金,源先生真就不能拿钥匙接自己的房吗?对此,西南政法大学的韦锋教授认为,开发商侵权了。

韦锋教授称:当购房人要求开发商交

钥匙时,开发商拒绝交付或以购房人要支付违约金来交付钥匙,这种行为如果没有明确的合同约定,这个做法本身就是一种违约行为。源先生跟重庆棕榈泉房地产开发有限公司签的购房合同上根本没有购房人必须得交了违约金才能拿钥匙这种约定。

韦锋教授还认为,双方对违约事实的认定有不同看法,可以通过诉讼程序解决。他说起纠纷,实际上涉及两个不相关的问题。首先,交房是开发商的义务,接房是购房者的权利。只要购房者按照合同约定支付了购房款,开发商就无权扣业主的钥匙,剥夺业主的接房权。如果开发商仍然以种种理由拒绝交房,实际上是侵犯了购房者的接房

## 法律缺失:“全装修房”监管有空白

近年来,全装修房的比例逐年上升,特别在北京、上海、重庆这样的大城市。分析原因,主要是购房人为免装修之苦,以至全装修房已经占到建成住宅的10%以上。而新开发的楼盘中,全装修房的比例又有较大增幅,以上海为例,已达50%以上,北京、深圳等大城市亦有同幅涨势。全装修房取代毛坯房,已成未来城市房地产开发的发展趋势。

然而,一个不可回避的事实是,由于缺乏相应的政策法规作为保障,全装修房在合同订立、工程质量、售后服务等方面尚存在诸多问题,地产商与购房人发生纠纷又有了新的矛盾焦点,这也让购房人对全装修房怀着爱恨交织的的尴尬心态。日前上海相关方面为此专门召开研讨会,以期解决围绕全装修房发生的法律诉讼日渐增多的问题。

研讨会上,业内人士指出,目前我国建设法规只确定了对毛坯房的等级和质量监管,房地产开发企业也是以毛坯房为整体办理施工备案手续,对市场出现的所谓全装修房、精装修房的装修和装饰等级及质量监管,还没有纳入相关部门的管理范围之内,这在一定程度上造成了监管空白,一些开发商利用机会,侵害购房人利益。

业内人士认为,在此情况下,完善相关法律法规是解决问题的关键。在相应法规未出台的情况下,为维护购房人的合法权益,业内人士建议相关管理部门要明确房地产开发企业是全装修房、精装修房质量的第一责任人,对包括装修工程的整体质量承担全部责任。

一些业内人士进而指出,未来对全装修

房,法院可以认定是开发商没能按时交房,购房者可以依据双方签订合同中关于开发商延迟交房的违约条款,向法院提起诉讼,维护自己的合法权益。其次,如果开发商认为源先生延迟接房的理由不成立,违背了双方签订的契约规定,开发商可以向法院提起诉讼,通过法律手段追缴。而不能够先入为主,单方面就认定购房者违约。

记者随后走访了重庆市消费者权益保护委员会和重庆市及北部新区国土房管部门,相关人士均表示,接房与交违约金是两个不同的事,开发商以缴纳单方面认定的违约金,作为消费者接房的前提条件,明显违背了《消费者权益保护法》,也背离了作为一家负责任大型房企的初衷。

房的监管应当制定出一个分步验收的规定,对每户(套)房的质量和使用寿命都要进行验收,并将其作为住宅整体工程竣工验收的组成部分。另外,对全装修房应适用交付使用许可证制度,开发企业在交付许可证的时候,在提交的质量竣工验收证明里必须要有全装修房的内容,不能再拿着毛坯房的竣工验收证明进入全装修房的门。

业内人士同时提出相关部门要制订新的适合全装修房和精装修房的合同示范文本,对全装修交易市场的共性问题做出行政性指导,认为只有将竣工验收各个环节环环相扣,才能解决目前因全装修或精装修引发的矛盾。即使发生纠纷,双方也能因为有明确的合同约定,使法院在审理相关案件时,在取证和判决上有据可依。

本报记者田杰

以“高额回报”为诱饵的非法集资案件增多

## 警方提醒:切莫贪小利中圈套

新华社电(记者胡靖国)近年来公安机关受理的以“高额回报”为诱饵的非法集资案件呈逐年上升趋势,特别是一些涉案金额高达几千万、上亿元的大案要案频发。山西省太原市警方提醒居民,警惕以“高额回报”为诱饵的各种理财陷阱,切莫因贪小利而吃大亏。

太原市的车某、雷某近日到公安机关报案称,2008年3月他们认识了自称是“美国贝尔斯登基金”山西市场负责人的孙某、李某。孙、李二人承诺购买该基金回报率分别为可以达到100%、150%、200%三个等级,会员还可以发展其他会员,并抽取奖金。车某购买了总金额约130万元的该基金,结果损失73万余元。

经公安机关查明,受害群众经人介绍在网上购买“美国贝尔斯登基金”,付款方式大多数为现金,所有的交易均无收款凭证,仅靠上下线自己记录金额,还返利利润及奖金的发放也是如此。

这样的非法集资近年来已经多次发生。不法分子往往以年回报率50%,甚至200%的“高额回报”为诱饵,非法吸收他人资金用于风险经营,或是非法占有、挥霍。一些投资人受“高额回报”的引诱,倾其所有,甚至从朋友、亲戚处借款参与,一旦资金不能收回便陷入生活困境。而且案发后,大部分资金往往已无法追回。

为此,警方提醒广大群众,特别是一些老人、妇女、下岗职工等弱势群体,在投资前一定要谨慎选择,最好到专业机构和国家管理机构进行咨询,并要多征求家人意见;要增强法律意识、防范意识、风险意识和识别能力。

## 广东中山:强拆760多家有消防隐患场所

新华社电(记者魏蒙)广东中山市公安消防部门日前将760多家公众聚集场所,列入易燃可燃装修材料消防专项整治目标,强制拆除使用了聚氨酯泡沫等装修材料的装修面积近1.2万平方米。

据介绍,此次专项整治行动中,中山市公安消防部门除进行常规消防检查外,重点检查影剧院、卡拉OK厅、酒吧、网吧、洗浴馆等五类公众聚集场所,在装修时是否使用了聚氨酯泡沫等易燃可燃装修材料。

据了解,聚氨酯泡沫属于高分子材料,因易施工,装饰效果比较好,常被用于建筑装饰。但其燃点低,燃烧速度快,能瞬间产生大量浓烟和毒气,危害极大。中山市西区两家娱乐场所均采用了这种易燃可燃装修材料进行“软包式”墙面装饰。中山公安消防部门对这两个公众聚集场所都下发了《责令改正通知书》,指出违反了《中华人民共和国消防法》第二十六条第二款的规定。至7月7日,两家娱乐场所已自行拆除200多平方米的装修易燃可燃材料。

## 山东宁津:将羁押表现纳入量刑参考

庭前“加减法”使在押人员违反监规行为下降过半

本报讯(通讯员高忠祥 陈先鹏)由于羁押期间表现良好,日前,山东省宁津县法院对犯盗窃罪刘某依法作出判处拘役三个月的从轻判决。刘某所以能从轻判处,是因为该县检察院推行的一项羁押表现纳入量刑参考的制度。

据了解,在牢头狱霸专项检查活动中宁津县检察院驻所检察官发现,监管场所缺乏适当可行的奖惩措施,在押人员在羁押期间表现的好与坏,与判决结果没有丝毫关系,影响了在押人员遵守监管规定的自觉性,也无法平衡在押人员挑战监管规定的抗拒心

## 要求学校买社保 竟遭解除劳动合同

“我怎么也想不明白,同样是做教师,我的工资待遇与其他学校老师差距这样大?”去年7月,成都市某实验学校的名7名教师因要求学校为他们购买社保而遭解雇。其中陈老师等人申请劳动仲裁后,学校又要求法院撤销对校方不利的仲裁裁决。

因要求学校买社保遭开除

陈老师等7人自2006年起先后来到实验学校任教,但校方去年5月才与他们签下劳动合同,“学校一直没为我们购买社保,我们的基本工资很低。我有个同学就在不远的其他学校教书,不仅工资高,各种保障还很齐全。”比较之下,陈老师顿时心生不平。

陈老师等为此多次找学校交涉,校方却干脆在去年7月向陈老师等七名不满学校待遇的教师送达了解除劳动合同通知。随后,陈老师等人向成都市劳动争议仲裁委员会

庭前“加减法”使在押人员违反监规行为下降过半

为根除这一困扰监管秩序的顽症,检察人员在深入研讨刑法、刑诉法相关规定及其立法精神的基础上,逐渐形成了羁押表现纳入量刑参考的构想,决定进一步探讨对未决在押人员的日常表现进行综合量化考证,并将考评结果列入法院量刑的参考情节。经充分酝酿,检察机关就此组织召开了公检法联席会,与会人员一致认为,将羁押表现纳入量刑参考,于法有据,且有利于改进监管秩序,并对推行羁押表现纳入量刑参考制度达成了一致意见。

提起仲裁申请,仲裁委员会裁决学校应为老师们补缴工作期间的社保费、补发去年7月的工资并支付经济补偿金。

7教师获赔两万多元

学校对仲裁决定不服,于是向成都市中院提起诉讼。“我们学校是一所主要招收农民工子女具有社会公益性质的民办教育机构”,实验学校负责人告诉四川新闻记者,由于没有国家投入,学校建校以来经济困难一直很大,“农民工子弟的家庭经济情况一般不好,我们学校的教育收费也就十分低,有时连教师的工资都无法按时发放。”校方对案件主审法官王嘉莉表示,学校无力承担百余名教师的社保费用。

最终,在法院调解下,实验学校当庭兑付了两万余元工资和经济补偿等费用。(曾燕玲 陈台荣 陈民菊)

## 南京千名警察走上街头揭诈骗伎俩

本报讯(通讯员曹波 宁公宣)电信欠费要核实,退税中奖是骗局……日前,南京市公安局千名警察走上街头,走进电信营业厅发放宣传资料,面对面向市民宣传防范知识,为市民防骗拒招。目前,现场民警已发放宣传画册、环保宣传袋6000多份。

电信诈骗属高科技违法犯罪,涉及面广,社会危害大,具有较强的隐蔽性、欺骗性。据警方统计,今年以来,南京市电话诈骗案件被破获金额就达1000多万元。

针对来势凶猛的电信诈骗案件,从去年底到现在,南京警方抽调百余名精干警力组成6个专案组,辗转全国10多个省、市、自治

区,查询调阅上万条涉案信息,先后摧毁了10多个在全国有影响的电信诈骗团伙,抓获涉案犯罪嫌疑人50多名。

为了防止群众上当受骗,他们将网络和银行当做电信诈骗的两个关键环节来抓。先后与通信和金融部门建立了协作机制,由电信部门和ATM机上增设操作提示,特别是要求银行柜台员工熟悉电信诈骗手段,向前来办理汇款业务的人员履行善意提醒义务。据了解,仅今年以来,银行系统就成功劝阻了数十名正在向犯罪嫌疑人汇款办理“电信欠费”和“退税中奖”的受骗群众。

据检察官刘恩景说,在押人员羁押表现纳入量刑参考制度主要内容是:看守所对在押人员从主观态度、遵守监规、政治文化学习、生活卫生、立功表现等五个方面进行数值量化考核,逐人建立动态工作记录,对在押人员的羁押表现进行真实客观地综合评定。驻所检察干警对看守所的评定进行监督,以保护被鉴定人的合法权益,防止放纵不法行为。案件公诉时,由驻所检察官根据看守所综合评定资料,出具《被告人羁押表现意见书》。《被告人羁押表现意见书》随案件公诉材料一并移交法院。法院根据被告人在羁押期间的不同表现情况,在量刑时予以酌情从轻或者从重处罚。

涉嫌盗窃的刘某在羁押期间,不仅自己严格遵守监规,还积极帮助同监室的在押人员认真改造,非回从新。案件公诉时,驻所检察官在为该案出具的《被告人羁押表现意见书》上建议法院参考其羁押表现,酌情从轻判处。法院经审理,采纳了检察机关的建议。

该县院检察长梁志宝说,虽然此项制度推行时间不长,但“庭前”表现关系刑罚加减,让在押人员极大地提高了认罪服法、改过自新的自觉性,有力地震慑了个别恶习扰乱监管秩序、故意对抗监管改造的在押人员,有效遏制了牢头狱霸现象的滋生。在押人员违反监规行为与刑期相比下降了57%,没有发生一起在押人员因严重违法引发的刑事案件和重大安全事故,有效地维护了监管场所的安全和稳定。

该院检察长梁志宝说,虽然此项制度推行时间不长,但“庭前”表现关系刑罚加减,让在押人员极大地提高了认罪服法、改过自新的自觉性,有力地震慑了个别恶习扰乱监管秩序、故意对抗监管改造的在押人员,有效遏制了牢头狱霸现象的滋生。在押人员违反监规行为与刑期相比下降了57%,没有发生一起在押人员因严重违法引发的刑事案件和重大安全事故,有效地维护了监管场所的安全和稳定。

人身保护令——家庭暴力的“司法甲冑”

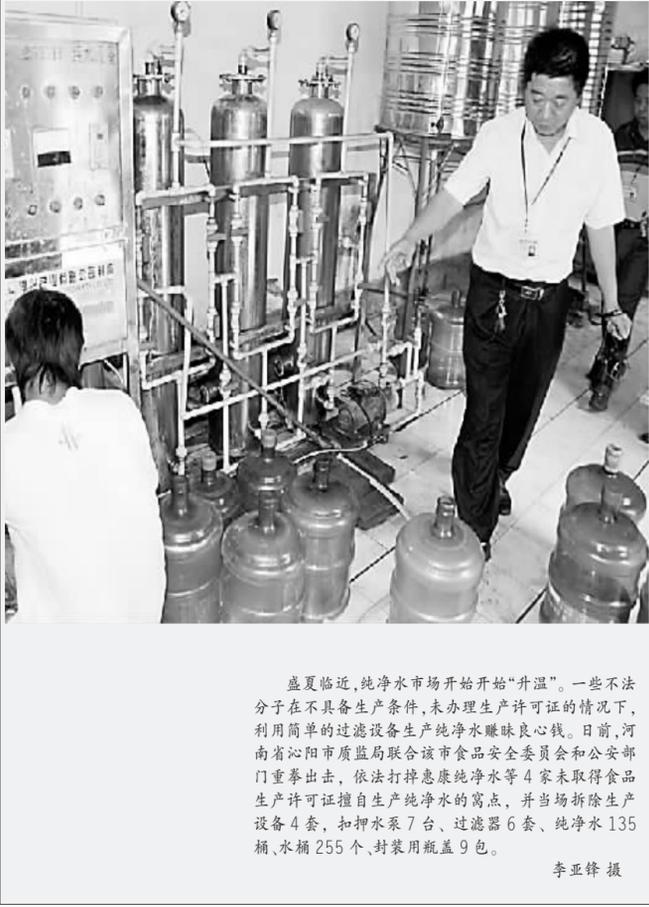
## 人身保护令——家庭暴力的“司法甲冑”

郭敬波

近日,浙江省温州市龙湾区法院向申请人季女士发出了一张“人身安全保护令”,禁止季女士的丈夫对其殴打、威胁、骚扰。“人身安全保护令”是由最高人民法院在全国选取了九家基层法院作试点,运用司法手段保护家庭暴力受害人的一项尝试。违反该裁定,法院将视情节轻重处以罚款、拘留,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

前段时间看浙江电视台一个叫“老娘舅”的节目,妻子难忍丈夫拳脚相加,找来专门调解民事纠纷的“老娘舅”帮忙,可就在摄像机面前,丈夫仍然不停地追打妻子,“老娘舅”拦住劝解,丈夫竟然理直气壮地说:“俺打俺老婆关你屁事?”

“俺打俺老婆关你屁事”——这是家庭暴力施暴者的普遍心态。在法治社会的今天,如果说谁还不知道打人是违法的,那简直是对我国数十年普法效果的无知。丈夫能振振有词地这样说,是因为他认为打的“是



李亚锋摄

## 人身保护令——家庭暴力的“司法甲冑”

郭敬波

宅老婆”。由此看来,数十年的普法教育虽然在一定程度上让家庭暴力有所收敛,但并没有割住数千年来夫权统治的历史思维惯性。

“俺打俺老婆”——施暴者与受害者之间特殊的身份关系,也让一些执法者视家庭暴力为“家务事”,进而以“清官难断家务事”为借口一推了之。我国刑法虽然规定了经常以打骂、冻饿、有病不给治疗、凌辱人格等手段,从肉体上和精神上进行摧残、折磨,情节恶劣的行为构成“虐待罪”,但是,一些执法者在实践中对于家庭暴力却沿用了另一种标准,即肉体伤害必须达到轻伤以上,导致以“虐待罪”被起诉的施暴人少之又少,而对于类似家庭“冷暴力”的精神虐待,则更是无人问津。

打别人即便不负刑事责任,民事赔偿总是少不了的。打“自己人”,法律则要“宽大”得多,比如我国的婚姻法及司法解释,仅把

## 兰州建立法官律师联席会议制度

新华社电(记者宋常青)记者7日从兰州市中级人民法院了解到,兰州市中院、司法局和法官、律师协会日前正式建立法官与律师联席会议制度。据介绍,这项措施主要是为规范法官和律师关系,切实维护司法公正。

据介绍,法官与律师联席会议制度由兰州市中院、兰州市司法局、兰州市法官协会和兰州市律师协会共同建立。联席会议主要职能是搭建法官与律师合法、畅通的交流平台,充分实现尊重法院和法官的独立审判权,解决诉讼程序中存在的突出问题;切实保障律师在诉讼中的执业权利,建立和谐高效的诉讼秩序,维护社会公平与正义,提高司法公信力。

为解决“取证难”问题,更好地维护当事人的合法权益,便于法院查明事实,节省诉讼资源,联席会议制度还采取了由法院向律师颁发调查令的措施。律师可以持法院颁发的调查令,到有关单位查询取得相关证明材料。特别是在执行程序上债权人可通过向人民法院申请调查令,查明被执行人的财产线索,便于法院执行。

## 陕西加快建设社会治安防控体系

新华社电(记者胡瑛 梁娟)为改变过去依靠人防、物防的治安防控手段,提升打击预防犯罪中的科技含量,陕西省公安厅日前决定在陕西各地加快建设报警与监控系统,增加城市视频监控点,以提高社区、街道、公共场所和重点单位的防控能力。

记者从7日召开的陕西省安全技术防范工作会议上了解到,从2006年至今年6月,陕西各地已初步建立起城市社会治安防控体系,共安装治安视频监控点1万多个,安装技防系统的重点单位达到1万多家,初步覆盖了各个城市的一些主要街道、银行、学校和医院等重点场所,这对警方及时发现违法行为,防范打击震慑犯罪起到极大帮助作用。

据介绍,去年陕西利用社会治安报警与监控系统协查交通事故比例达42%,协查治安比例达24%,协破刑事案件达27%,协助现场抓获违法犯罪嫌疑人达32%。