

商品房交付既应符合合同约定,又须符合相应的强制性规定

“交钥匙”不能视为开发商完成房屋交付义务

韩卓珂

基本案情

2016年4月28日,原告任某与被告豫某公司签订《商品房买卖合同》,原告任某购买被告开发建设商品房。在《商品房买卖合同》中,第八条约定:出卖人应当在2017年1月31日前,依照国家和地方政府的有关规定,将商品房交付买受人使用;第十一条约定:交接商品房达到交付使用条件后,出卖人应当书面通知买受人办理交付手续,双方进行验收交接时,出卖人应当出示相关证明文件,并签署房屋交接单。所购商品房为住宅的,出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使

用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全,买受人有权拒绝交接,由此产生的延期交房责任由出卖人承担。另,原告任某于2017年5月4日与被告物业办公室签订《装修保证协议书》,并收到涉案房屋钥匙。被告豫某公司未证明其在交付涉案房屋钥匙时出示了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。因此,原告任某向法院提出诉讼,请求:判令被告豫某公司向原告支付违约金45188.6元(从2017年2月1日起计算至2019年9月29日,共计971天);判令被告立即对原告的房屋进行验收、交房;判令被告立即为原告办理房产证并承担全部责任等。

河南省淮滨县人民法院经审理后判决被告豫某公司于本判决生效后

“

商品房买卖中,开发商的交房义务不仅仅局限于交钥匙,还需出示相应的证明文件并签署房屋交接单等。但是,在出卖人已然违约的情况下,也应当考虑到购房者作为合同一方采取对“房屋钥匙的接收”符合“损益相抵原则”的适用情形。

20日内给付原告任某违约损失赔偿金10333.8元;被告于本判决生效后30日内协助原告任某办理房屋权属证书。宣判后,原被告均未上诉,判决已经发生法律效力。

法律评析

商品房买卖中,开发商的交房义务不仅仅局限于交钥匙,还需出

示相应的证明文件,并签署房屋交接单等。但是,在出卖人已然违约的情况下,也应当考虑到购房者作为合同一方采取对“房屋钥匙的接收”符合“损益相抵原则”的适用情形。理由如下。

第一,房屋钥匙的交付时间,并不属于商品房买卖合同的法定交付时间。

商品房交付条件既应符合合同约定的标准,又必须符合法律、行政法规的强制性规定。换言之,开发商有义务向买受人交付符合交付使用条件(包括法定的交付使用条件与约定的交付使用条件)的商品房,而具体到个案中的商品房交付,就是指开发商与业主双方在进行房屋验收交接之时,开发商应当出示房屋符合交付条件的相关证明文件(商品房竣工验收合格证、建设工程竣工验收备案表等),并按照约定提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》等,绝非简单到仅仅交钥匙而已。交钥匙作为房屋的转移占有方式,是一种事实上的交付,而不能想当然地认为开发商就完全履行了交付房屋的义务,买受人只是接受了

开发商的部分履行,只有在买受人明知或应当知道房屋尚不具备交付条件而仍接受交付的情况之下,才可认定买受人放弃房屋的交付条件,而视为双方变更房屋交付条件。商品房是一种特殊的商品,关乎当事人的重大切身利益,商品房的竣工验收和交付涉及的不仅是个案之当事人,更涉及公众的安全问题。如果交付的商品房有重大质量问题,却仅以交钥匙就视为房屋交付义务的完成履行,显然与房屋所承载的意义不相符。

即使在当事人没有明确约定房屋的交付使用包括办理房屋所有权登记手续时,出卖人交钥匙义务的履行也并非就意味着出卖人的合同义务履行完毕,根据法律规定,出卖人还应协助买受人办理房屋所有权登记,转移房屋所有权于买受人。至于房屋所有权转移的时间问题,当事人可另行协商约定,没有约定的,按照《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条的规定,预售商品房的买受人应当自房屋交付使用之日起90日内,现售商品房的买受人应当自买卖合同签订之日起90日内,办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续,出卖人应当协助买受人办理,并提供必要的证明文件。

第二,本案认定被告违约数额时,应当适用“损益相抵”原则。

损益相抵,是指受害人基于损害发生的同一原因而获得利益时,应将所受利益从所受损害中扣除,

以确定损害赔偿范围,即违约方仅就其差额部分进行赔偿。具体地说,违约损害赔偿的目的是补偿受害方所遭受的损失,并非使受害方反而因此受益。

在违约损害赔偿中,损益相抵具有下列构成要件:其一,违约损害赔偿责任已经成立。这是损害与收益相抵的前提性要件,即只有构成违约损害赔偿责任时,才有必要确定损害赔偿范围,而损益相抵恰恰是限制损害赔偿范围的因素。其二,违约行为造成了损害和收益,即违约行为不但给受害方造成了损害,而且还为受害人带来了收益,损害和收益是同一违约行为的不同结果,违约行为与损害和收益都具有因果关系。我国现行民法通则和合同法都没有规定损益相抵规则,但是,《最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》第三十一条规定:“买卖合同当事人一方因对方违约获利,违约方主张从损失赔偿额中扣除该部分利益的,人民法院应予支持。”亦通过法律解释的方法认可了损益相抵原则。

结合本案,原告任某于2017年5月4日接收涉案房屋钥匙并装修入住,亦属于上述法条规定的采取措施防止自己损失的扩大,并且装修入住也是自身受益的行为,如果不考虑原告自身获益行为,只考虑违约时间计算,亦不符合民法法律公平原则的精神。

(作者单位:河南省淮滨县法院)

审理地和犯罪地不一该如何定罪

徐平

基本案情

2017年5月,犯罪嫌疑人邵某伙同他人在广州某区抢劫他人财物8万余元。作案后,邵某的同案人员陆续在广州被公安机关抓获,后被广州某区法院以抢劫罪分别判处有期徒刑三年至五年有期徒刑不等,而邵某则逃匿到长沙躲藏。2018年8月,邵某在长沙因涉嫌贩卖毒品罪被公安机关抓获,审查起诉期间,公安机关又将邵某涉嫌抢劫罪的犯罪事实并案移送起诉。后检察机关以邵某涉嫌抢劫罪、贩卖毒品罪向法院提起公诉。本案的争议焦点在于对邵某涉嫌抢劫罪的量刑问题,即对邵某涉嫌抢劫罪的犯罪事实是否属于“数额巨大”的法定加重情节。因为,根据案件审理地湖南省的量刑标准,抢劫罪“数额巨大”的标准为5万元,而犯罪所在地广东省的量刑标准为10万元。对于该问题,存在两种不同意见:

第一种意见认为,应当适用案件审理地(湖南)的规定。因为,对于盗窃罪、抢劫罪中数额认定的法律适用问题,最高法、最高检已授权省、自治区、直辖市高院、检察院根据本地区经济发展状况,并考虑社会治安状况,确定本地区执行的具体数额标准。故地方法院在案件审理中对于数额的认定,就只能适用其所在地司法机关的具体规定,

而不能适用其他地区的规定。

第二种意见认为,应当适用犯罪地的规定。本案犯罪地点在广州,对于其犯罪管辖原则上应当由犯罪地法院管辖,对于其量刑标准也应当以犯罪地为标准。本案在长沙起诉,只是因为邵某在长沙涉嫌其他犯罪事实,才将其抢劫罪的事实合并到长沙审判,但并不影响其实体法的适用。

法律评析

笔者同意第二种意见,理由如下:

首先,程序法不能违反实体法的规定。第一,被告人定罪和量刑属于实体层面的问题,应当按照实体法的规定处理。根据2013年4月4日实施的最高法、最高检《关于办理盗窃刑事案件适用法律若干问题的解释》第一条第二款的规定,根据本地区经济发展状况,确定本地区执行的具体数额标准;最高法《关于审理抢劫案件具体适用法律若干问题的解释》第四条规定,刑法第二百六十三条第(四)项规定的“抢劫数额巨大”的认定标准,参照各地确定的盗窃罪数额巨大的认定标准执行。因此,对于抢劫罪中“数额”的认定应当根据犯罪事实实际发生地进行确认。第二,案件管辖属于程序层面的问题,应当按照程序法的规定处理。刑事案件原则上一般由犯罪地的法院管辖,特殊情况下也可以由被告人居住地的法院管辖。当然,根据最高法、

最高检、公安部、国家安全部、司法部、全国人大常委会法工委《关于实施刑事诉讼法若干问题的规定》第三条规定,具有下列情形之一的可以并案处理:一人犯数罪的;共同犯罪的;共同犯罪的犯罪嫌疑人、被告人还实施其他犯罪的。即,基于节约诉讼资源、提高诉讼效率的原因,法院可以对其不在犯罪地、被告人居住的犯罪事实进行“并案审理”。

因此,本案中长沙法院对邵某涉嫌抢劫罪的审判管辖权只是根据刑事司法程序中“并案审理”原则得以确定,但这种审判管辖权只是刑事司法活动中的一种程序问题,而对其犯罪和量刑这种刑事实体层面的问题,仍只能适用实体法上的规定,程序法不能突破和违反。

其次,本案不属于犯罪地不明的案件。根据《关于办理盗窃刑事案件适用法律若干问题的解释》第一条第三款规定,在跨地区运行的公共交通工具上盗窃,盗窃地点无法查证的,盗窃数额是否达到“数额较大”“数额巨大”“数额特别巨大”,应当根据受理案件所在地省、自治区、直辖市高院、检察院确定的有关数额标准认定。根据该司法解释规定,只有当犯罪地不明的情况才能适用案件受理地的规定,而本案不属于犯罪地不明的案件。

(作者单位:湖南省长沙市芙蓉区检察院)



近日,安徽省当涂县公安局姑孰派出所党员志愿服务队来到团结街小学转移群众安置点,为行动不便的老人发放爱心午饭。

卫学超/摄

抵押权的附随性决定了其脱离所担保的债权转让是没有价值的

车辆质押权不可与债权分离而单独转让

陈碧玉

基本案情

郝某向付某借款25万元时,将其名下的涉案车辆质押给付某,质押金额15万元。后郝某未能按期还款,付某与郭某签订《车辆质押协议》,将涉案车辆以25万元的价款转押给郭某。郭某给付相应款项后一直占有使用该车。但该车登记所有权人一直为郝某。后因郝某的另一债权人某投资管理公司在另案执行中将该车强行拖走,郭某丧失对该车的控制和使用,故以付某、郝某为被告起诉至法院要求解除《车辆质押协议》,由付某返还25万元车款并支付利息损失。经查,某投资管理公司对该车享有抵押权,且该抵押权的设立登记时间早于本案中付某质押权的取得时间。

北京市西城区法院经审理后认

为,《车辆质押协议》系双方真实意思表示,应为合法有效。因付某未履行《车辆质押协议》约定的交付车辆相关权属、权利证书以及相关手续之义务,导致交付的涉案车辆被抵押权人强行拖走,致使合同目的不能实现,符合合同解除的法定要件,故判决解除合同、返还车款。

付某不服一审判决,向北京市第二中级人民法院提起上诉。北京二中院经审理后认为,因法律明确规定抵押权不可与债权分离而单独转让,质押权应参照适用该规定。本案合同名为转押,但双方真实目的为转移车辆所有权,现《车辆质押协议》无法继续履行,付某存在根本违约行为,郭某有权解除合同,故二审维持了一审判决。

法律评析

本案的争议焦点为涉案《车辆转押协议》的性质、效力及是否应当

解除。同时,相关事实还涉及抵押权与质权竞存的优先顺序问题。

首先,动产抵押权与质权竞存的处理。

同一动产上同时设立抵押权和质权的,应当参照适用物权法第一百九十九条关于抵押权清偿顺序的规定,根据是否完成公示以及公示先后情况来确定清偿顺序,总体原则应是已公示的优先于未公示的,先公示的优先于后公示的,顺序相同的按照债权比例清偿。在本案中,某投资管理公司抵押权已有效设立并登记,付某的质押权已通过交付公示,但涉案车辆抵押权的登记早于质押权的交付,公示在先的抵押权可获得优先清偿,故某投资管理公司在另案中对涉案车辆强制执行的行为具有正当性。

其次,涉案《车辆质押协议》的性质及效力。

合同性质的认定不能仅凭合同名称,而应根据合同内容所涉法律

关系,即合同双方当事人所设立的权利义务关系进行全面理解和准确判定。当事人签订合同名称不规范,不在法律规定的有名合同范围内,甚至单从名称看属于法律禁止设立合同时,若可以根据合同约定的权利义务关系确认其具有合法合同的性质,则应当依据合同主要条款设立的权利义务关系确认合同性质。具体到本案,物权法第一百九十二条规定:抵押权不得与债权分离而单独转让或者作为其他债权的担保。债权转让的,担保债权的抵押权一并转让,但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。如此规定之理由在于,抵押权的附随性决定了其脱离所担保的债权转让是没有价值的。参照该规定,质押权亦不得与债权分离单独转让。郭某主张其签订涉案《车辆质押协议》的目的系为了获取车辆的使用权和所有权,付某主张涉案《车辆质押协议》仅是约定转让车辆质押权,其并不负有

保证郭某使用车辆或获得车辆所有权的义务。综合全案情况来看,郭某的主张应当得到支持。其一,从合同主要条款来看,双方约定了转押价格为25万元,且约定转押时付某向郭某交付车辆相关权属、权利证书以及相关手续。如果认为涉案《车辆质押协议》仅是转让质押权,在郭某支付25万元的情形下,无法体现其享有任何对价利益,不符合常理。其二,从涉案交易发生时,付某向郭某提供郝某签署的《授权委托书》《车辆处置声明》的行为来看,其系在实现质押权,变卖郝某提供的质押车辆,以实现其债权。基于上述分析,双方签订涉案《车辆质押协议》的真实目的为转移车辆所有权,合同性质应为买卖合同。该合同体现双方真实意思表示,且不违反法律、行政法规的强制性规定,应为合法有效。

最后,郭某是否享有合同解除权。

涉案合同实为买卖合同,则付

某负有保证郭某占有、使用车辆及协助郭某办理车辆过户登记手续的义务。根据查明的事实,涉案车辆被在先抵押权人强制执行,导致涉案《车辆质押协议》无法继续履行,郭某对此并不存在过错,可归责于付某,付某存在根本违约行为,故郭某有权解除合同。关于郭某是否应当返还车辆,因涉案车辆被他人拖走系该车辆在交付郭某之前存在抵押权所致,故付某要求郭某在解除合同后返还车辆,显然缺乏依据。关于郭某是否应当支付车辆使用费,因郭某已使用涉案车辆一年多的时间,应考虑就涉案车辆被郭某占有使用给付某造成的损失与郭某主张的利息损失进行折抵。本案中前述两项损失金额大致相当,折抵后不应支持郭某关于利息损失的诉讼请求,付某再行主张车辆使用费亦不应支持。

(作者单位:北京市第二中级法院)