# 开发商迟迟不交房不办证，看法院咋判

## 长沙天心区通报两起相关案情，开发商均被判违约、赔钱 提醒：起诉维权注意收集证据

难得买套房，要是遇上开发商逾期交房或逾期办证，消费者该如何来维权？8月10日，长沙市天心区人民法院通报了两起相关案情。

■记者 杨昱 实习生 彭保胜 张婧 通讯员 周智勇

### 案例一：

### 开发商逾期交房，被判限期交房并付违约金

2016年11月15日，王某花85万元购买了天心区荣盛花语书苑3栋的一套房屋。根据购房合同，长沙某房地产公司需在2017年5月31日前交房，且交付的商品房需符合竣工验收备案的条件。

就在交房前一周，开发商向王某邮寄交房通知书，并在报纸上刊登了荣盛花语书苑交房公告。之后王某还在《资料/钥匙领取签收表》上签了字。然而，当消防部门对该商品房验收时，发现该楼盘3栋、5栋楼房的消防通道未施工完毕，与原审核设计不符。消防验收不合格，不得投入使用，也导致王某迟迟没有收房。

2018年1月17日，王某将该开发商起诉至长沙市天心区人民法院，请求法院判令其继续履行房屋交付义务，并支付逾期交房违约金等。法院审理后认为，商品房交付既应符合合同约定的交付条件，也不能违反法律法规对商品房交付条件的强制性规定。涉案房屋没有通过消防验收，不能交付使用，被告违约。

对此，天心区法院作出一审判决，限被告长沙某房地产公司向原告王某支付违约金21786元；限被告于判决生效60日内向原告王某交付合格房屋。

### 案例二：

### 国土证迟迟不办，开发商被判限期办证

2005年3月9日，唐先生购买了星语林·名园小区一套90.2平方米的商品房，总价21万余元，合同约定需在2005年4月30日前交房。唐先生支付了购房款，取得了房屋所有权证。但是，房地产公司一直没有将国有土地使用权证办下来。

据了解，从2009年起，该小区包括唐先生在内的数十户业主多次到长沙井湾子社区投诉。2016年9月1日，在社区主持的协调会上，该开发商负责人书面承诺，将于2016年12月1日前与国土部门协商好办证事宜。可到了2017年10月，国土证仍是没有办下来，也导致业主无法取得不动产权证。

为维护自身权益，唐先生将该房地产公司起诉至天心区法院，诉请被告某房地产公司限期办理不动产权证书，并赔偿违约金。法院审理后认为，原告唐先生按约支付被告购房款，被告应根据合同约定为原告取得房地产权属证书（包括国有土地使用权证）。现原告未取得国有土地使用权证，被告违约，应承担支付违约金的民事责任。

对此，天心区法院一审判决，限被告某房地产开发公司于本判决生效之日起90日内，办理该房屋的不动产权证书的登记手续；支付原告唐先生违约金2164.8元。

**法官提醒**

### 正当维权，收集证据

“业主遭遇到开发商逾期交房或办证的情况，一定要注意维权方式的合法性，不要采取过激行为！”该案承办法官表示，如果协商不成，可以通过起诉来维权。在起诉前，业主们一定要及时收集和保留证据，譬如认购书、购房合同、开发商书面通知、短信、报纸公告、销售广告、照片、录像、政府相关部门证明等，以备在维权时所用。

**累了请来歇歇脚** 8月10日，长沙市侯家塘十字路口西北角，工人在“劳动者港湾”服务区内休息。当天，我省首家“劳动者港湾”在建设银行长沙芙蓉支行营业部温暖亮相，致力为劳动者打造一个“累了能歇脚，渴了能喝水，没电能充电，饭凉能加热”的便利场所。 记者 徐行 通讯员 吴辉云 摄影报道

决胜执行难

不敢“赖”了

### 大学刚毕业成“老赖” 险因“限高”丢了工作

**本报8月10日讯** 大学刚毕业就找到了令人羡慕的工作，株洲的张某最近却差点因为之前的一起交通事故丢了工作。两年前他无证驾驶摩托车撞人，之后迟迟没有将该承担的费用付清，被法院限制了高消费，赶去广州上班却坐不了高铁。近日，张某的父母把余款送到了法院，对张某的高消费限制得以解除。

2016年7月，张某在暑假期间，无证驾驶无牌照的摩托车将正在过马路的莫某撞伤，经交警部门认定，张某承担此次事故的主要责任。后莫某将张某诉至法院，法院审理后判决被告张某赔偿莫某各项损失共计59242元。判决生效后，张某未履行义务，莫某于2017年10月向法院申请强制执行。

案件进入执行程序后，执行法官向张某发出执行通知书等法律文书，张某的父母代张某向莫某支付了3万元赔偿款后不再履行剩余债务。执行法官多次敦促张某及其父母履行债务，但张某及其父母置若罔闻。为此，执行法官向张某发出限制高消费令。

前几天，刚找到工作的张某准备买高铁票前往广州报到上班，却发现已被限制高消费，无法购买高铁车票。张某十分着急，急忙找到法院执行法官希望能够解除对他的限制，其父母筹集了3万元执行款送到法院。

■记者 虢灿 通讯员 盘利斌

### 孩子考上好大学，“老赖”主动还钱

**本报8月10日讯** 儿子被心仪的大学录取了，接到这个喜讯的吉首男子贾某欣喜之余还有些忧心，他因为欠钱不还被法院列入了“老赖”名单，担心影响孩子入学，贾某主动联系上吉首市人民法院执行局。8月8日，上班时间刚到，贾某主动偿还了银行借款本金及利息与其他费用共计71889.2元。

2014年11月，被执行人吴某从事大鲵养殖向中国农行吉首支行申请农户小额贷款5万元，还款方式为一次性利随本清，期限为1年，可循环额度期限3年，贾某夫妇为借款保证人。贷款到期，银行多次催收未果，诉至法院。2017年3月，吉首法院经公开审理判决，吴某在判决生效十日内偿还所欠借款50000元及利息，贾某夫妇承担连带保证责任。判决生效后，该案3名被执行人仍未履行生效法律文书确定的义务，中国农行吉首支行遂向吉首法院申请强制执行。后经法院多方努力，穷尽执行措施，执行款项依然未能全部结清，三人被纳入失信被执行人名单。

近期，高考学子纷纷收到大学录取通知书，贾某担心儿子升学出现波折，耽误其前程，于是主动来到法院履行判决义务，请求法院撤销失信被执行人名单。

■记者 虢灿 通讯员 赵杨

“赖”不了了

### 涉案房屋被转租 法院强制腾房

**本报8月10日讯** 今天，在长沙市雨花区雨花亭乡新开志屋岸（友明基地），雨花区人民法院执行局对一处面积为168平方米的房屋进行了强制腾房，该房屋将交还给申请执行人中铁二十五局南方实业开发有限公司。

“我们在2016年就给他下了通知，这块地将收回开发，让他合同到期就不要把房子再转租给第三方了，可到了去年7月，我们发现这个房子又被转租出去了。”申请执行人表示，他们公司于2013年6月将涉案房屋租赁给了戴某，双方也签订了房屋租赁合同。2014年合同到期后，双方并没续约，仅维持不定期租赁的关系。2016年，公司向戴某发函要求停止租赁关系，戴某却一直未将房屋交还。为此，双方还闹到了雨花区人民法院。后经法院判决，戴某需按期交还房屋给中铁二十五局，并支付房屋场地占有使用费2350元。

直到2018年6月，戴某仍是没有履行法院判决。该案进入执行阶段后，执行人员发现戴某不仅没有归还房屋，还将房屋转租给了第三人程某。为此，法院于6月4日向戴某发送了强制腾房公告。8月10日，被执行人戴某也来到了执行现场，他说：“我愿意退还房屋，但我把这个房子租给了第三个人，他说合同没有到期，不愿意搬出去。”由于次租承租人程某没有来到现场，执行法官在与其电话沟通之后，将门店内程某的个人财物进行了搬离，托运到指定地方保存。同时，将该处房屋交还给了申请人中铁二十五局南方实业开发有限公司。 ■记者 杨昱 实习生 彭保胜 张婧 通讯员 尹鸿儒