[以案释法专栏]2021年以案释法典型案例

新冠疫情的存在能否成为逾期交房的不可抗力事由？

案情：2018 年 7 月 31 日，河南冶都置业有限公司与原告签订《商品房买卖合同》一份，约定将位于清丰县城关镇冶都森林里小区 1 幢 2 单元 8 层 2-802 号房屋出售给原告，总房价为 586908 元，出卖人应当在 2020 年 12 月 31 日前向买受人交付房屋。合同签订后，原告按约定支付了首付款并办理了商业贷款，但被告至2021年12月份仍未向原告交付房屋，并以新冠疫情的存在导致不可抗力不能交房为抗辩理由，主张不承担违约责任。另外，被告河南冶都置业有限公司曾于 2021 年 2 月 28日向全体业主发出公开信，称自 2021 年 3 月 3 日起可向业主交付房屋，公开信显示本案所涉 1 号楼交付日期为 2021 年 3 月 10日，现已有部分业主已入住。

裁判：清丰县人民法院审理后认为，原、被告签订的《商品房买卖合同》系有效合同，双方应共同遵守。根据合同约定，开发商本应于 2020 年 12 月 31 日前向原告交付经验收质量合格的房屋，现已逾期，故原告要求交付房屋及支付逾期交房违约金的请求，本院应予支持。但由于存在因新冠疫情等不可抗力因素的情况，确属可以以此作为违约责任的抗辩理由，在认定开发商逾期交房属于违约行为，消费者可根据合同主张开发商承担违约责任的同时，在认定违约责任的起算时间时也综合考虑了疫情影响的客观情况。最后综合认定违约日期的起算时间为 2021 年 3 月 10 日。

点评

近年来，开发公司逾期交房现象在商品房买卖中较为普遍，对于满怀期待等着收房的业主来说，延期交房则会打乱原有一切计划。大部分购房者都是刚需，由于交付延期意味着原本定好的入学、装修、搬家、房租计划都要面临更改。随着消费者权利意识的觉醒，围绕逾期交房的纠纷逐渐增多。购房者应通过向开发商主张赔偿可以主动向开发商主协商赔偿，或寻求人民调解组织协调等合理途径维护自身权益，。调解无果，当事人也可以向人民法院提起诉讼。

对于房产商的逾期交房情况，要针对具体情况具体分析，并且应当对开发商逾期交房的原因进行调查。环保控制、新冠疫情对工期延期确有影响，交付也受到压力，难免会遇到违约的情况，但是，疫情的影响也是有限的，开发商顺延免责的时间超过“不可抗力”持续的时间，不应免责。本案中，法院了解到，被告开发公司于 2021 年 2 月 28 日向全体业主发出公开信承诺可以交付房屋，应认定自此日期视为被告已考虑并克服了不可抗力因素。

法院在认定开发商逾期交房属于违约行为，消费者可根据合同主张开发商承担违约责任的同时，在认定违约责任的起算时间时也综合考虑了疫情影响的客观情况。在疫情期间这类现象普遍存在，作为典型案例能对该类案件的审理起到一定的指导作用。

附：案例相关裁判文书

河南省清丰县人民法院

民事判决书

（2021）豫 0922 民初 3654号

原告：付文清，女，1971 年 7 月 14 日出生，汉族，住河南省 濮 阳 市 清 丰 县 巩 营 乡 姜 庄 村 60 号 ， 居 民 身 份 证 ：410922197107147420。

委托诉讼代理人：刘风群，河南轩仁律师事务所律师。

委托诉讼代理人：宋梦珂，河南轩仁律师事务所实习律师。

被告：河南冶都置业有限公司。

住所地：河南省清丰县政通大道与行理路交叉口西南角。

统一社会信用代码：91410922341740517H。

法定代表人：韩丽琪，该公司经理。

委托诉讼代理人：白占玲，河南长庚律师事务所律师。

委托诉讼代理人：范一凡，河南长庚律师事务所律师。

原告付文清与被告河南冶都置业有限公司房屋买卖合同纠纷一案，本院于 2021 年 9 月 3 日立案后，依法适用简易程序，后因案情复杂，转为普通程序。公开开庭进行了审理。原告付文清及其委托诉讼代理人刘风群、宋梦珂，被告河南冶都置业有限公司的委托诉讼代理人白占玲、范一凡到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告向本院提出诉讼请求：1、请求判令被告将位于清丰县城关镇江渎路北侧、盛丰路南侧冶都森林里小区 1 幢 2 单元 8层 2-802 号房屋交付原告；2、依法判令被告支付原告逾期交房违约金暂计 12914 元（自 2021 年 1 月 1 日起，每日按合同总价款万分之一暂计至 2021 年 8 月 10 日， 2021 年 8 月 11 日至交房之日的违约金仍按上述标准计算）；3、判令被告立即向原告交付购房款发票；4、本案诉讼费由被告承担。事实与理由：2018年 7 月 31 日，原告与被告签订商品房买卖合同，被告将位于清丰县城关镇江渎路北侧、盛丰路南侧冶都森林里小区 1 幢 2 单元 8 层 2-802 号房屋出售给原告，总房价为 586908 元。合同签订后，原告按约定支付了首付款并办理了商业贷款，但被告未按约定交付原告房屋。现诉至法院，请求支持原告的诉请。

被告河南冶都置业有限公司辩称，案涉房屋未达到合同约定的交付条件，目前尚无法交付，也未达到向原告开具发票的条件。根据合同约定，由于环保管控、新冠疫情等不可抗力因素，被告可相应顺延工期，因此被告不存在逾期交房，不应承担逾期交房的责任，应驳回原告的诉讼请求。

经审理查明：2018 年 7 月 31 日，河南保加利置业有限公司（2018 年 12 月 6 日更名为河南冶都置业有限公司）与原告签订《商品房买卖合同》一份，约定将位于清丰县城关镇江渎路北侧、盛丰路南侧冶都森林里小区 1 幢 2 单元 8 层 2-802 号房屋出售给原告，总房价为 586908 元，付款方式为 2018 年 7 月 31日前支付房屋首付款 386908 元，其余 200000 元向银行申请贷款支付，出卖人应当在 2020 年 12 月 31 日前向买受人交付房屋。逾期在 90 日内，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之一的违约金。逾期超过 90 日后，买受人有权解除合同，买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之一的违约金。商品房交付条件为：1、该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件；2、该商品房已取得房屋测绘报告。

合同签订后，原告按约定支付了首付款并办理了商业贷款，但被告至今仍未向原告交付房屋。根据案情需要及原告的申请，本院从清丰县住建局调取了被告向该局提交的“单位工程综合验收意见表”和“竣工验收报告”，上述文件显示涉案工程的竣工日期为 2021 年 1 月 18 日，工程综合验收合格，工程质量评定等级为合格，同意交付使用，但未注明验收日期。

另查明，被告河南冶都置业有限公司曾于 2021 年 2 月 28日向全体业主发出公开信，称自 2021 年 3 月 3 日起可向业主交付房屋，公开信显示本案所涉 1 号楼交付日期为 2021 年 3 月 10日，现已有部分业主已入住。

本院认为, 原、被告于 2018 年 7 月 31 日签订的《商品房买卖合同》系有效合同，双方应共同遵守。根据合同约定，被告本应于 2020 年 12 月 31 日前向原告交付经验收质量合格的房屋，现已逾期，故原告要求交付房屋及支付逾期交房违约金的请求，本院应予支持。关于购房款发票，在合同中虽未明确约定，但鉴于原告已按约定支付了首付款并办理了商业贷款，被告在交付房屋时向原告出具购房款发票应属于合同的附随义务，被告应予履行。

环保管控、新冠疫情等确属不可抗力因素，被告据此可相应顺延工期，但从被告于 2021 年 2 月 28 日向全体业主发出公开信承诺可以交付房屋这一事实来看，应视为被告已考虑并克服了上述因素，在顺延了一定日期后能够交付经验收质量合格的房屋。故本院认定被告应向原告交付房屋的时间为 2021 年 3 月 10 日。

关于被告辩称的案涉房屋未达到合同约定的交付条件问题，因合同约定的交付条件均为被告的单方义务，如果被告长期怠于履行该义务，则原告的权益将一直得不到实现，有违公平及诚实信用原则。被告向有关主管部门提交的验收报告虽未注明验收日期，但相关建设单位、设计单位、勘察单位、监理单位、施工单位均已盖章并签字认可了工程质量合格，被告完全有能力促成合同约定的交付条件的成就，故本院对被告的该项辩解不予采信。

依照《中华人民共和国民法典》第六条、第七条、第四百六十五条、第五百零二条、第五百零九条、第五百七十七条，《诉讼费用交纳办法》第二十九条之规定，判决如下：

一、被告河南冶都置业有限公司于本判决生效后十日内将位于清丰县城关镇江渎路北侧、盛丰路南侧冶都森林里小区 1幢 2 单元 8 层 2-802 号房屋及购房款发票交付给原告付文清；

二、被告河南冶都置业有限公司于本判决生效后十日内支付原告付文清逾期交房违约金（违约金自 2021 年 3 月 11 日起每日按总房款 586908 元的万分之一计算至房屋交付之日止）；

三、驳回原告付文清的其他诉讼请求。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 122 元，由被告河南冶都置业有限公司负担。

如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于河南省濮阳市中级人民法院。

审 判 长 郭国田

审 判 员 韩清蓉

人民陪审员 乔贵花

二○二一年十二月二十八日

书 记 员 李攀攀