

开封市龙亭区人民法院 民事审判笔录

时间：2022年8月18日下午15时

地点：第三法庭

审判员：张碧薇

书记员：高娜

原告：谢水珍（到）

被告：开封鼎宇置业有限公司

委托代理人：彭笑颜、刘梦（均到）

案由：房屋买卖合同纠纷

根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十条之规定，核对出庭当事人和其他诉讼参与人情况（姓名、单位、职业、代理权限等），了解各方当事人是否在开庭三日前收到本院的开庭传票或通知，是否对已送达的《当事人须知》、《当事人举证须知》、《诉讼权利义务须知》等内容明确。

原告：谢水珍，女，汉族，1988年5月25日生，住河南省开封市龙亭区劳动路北段左岸风景15号楼2单元10层中东户，身份证号码为362428198805252722。

被告：开封鼎宇置业有限公司，住所地：开封市鼓楼区油坊街7号，统一社会信用代码：91410200581714561Q。

法定代表人：赵海柱，任执行董事。

委托代理人：彭笑颜、刘梦（实习），河南凌辉律师事务所律师。代理权限为特别授权。

根据《民事诉讼法》第一百四十条第一款之规定，宣布法庭纪律：

（1）诉讼参与人和旁听人员均应服从审判长指挥；

彭笑颜 刘梦
谢水珍

(2) 诉讼参与人在开庭审理期间要求发言、提问、陈述、辩论、需经审判长许可；

(3) 开庭期间，不准随便走动、吸烟和随地吐痰，不准鼓掌、喧哗和妨碍审判活动的正常进行；

(4) 未经许可不准录音、录像、请到庭人员和旁听人员关掉手机等通讯工具；

(5) 旁听人员不准进入审判区，不准发言提问；如对审判活动有意见，可在休庭后书面向法庭提出；

(6) 对违反法律纪律不听审判长、值庭法警制止者，审判长有权根据不同情节予以训诫或责令退出法庭；

(7) 法庭审理期间，因事需暂离庭的诉讼参与人应报告审判长同意方可离庭；擅自离庭者按无故中途退庭处理。

旁听席上如有证人，请退出法庭，等候通知出庭作证。

原告：没有。

被告：没有。

审：开封市龙亭区人民法院民事审判庭，根据《中华人民共和国民事诉讼法》第四十条、第一百三十七条之规定，今天对谢水珍与被告开封鼎宇置业有限公司房屋买卖合同纠纷一案进行公开审理，现在宣布开庭，鉴于庭前书记员已核对了各方当事人出庭人员的身份，各方当事人对对方出庭人员及主体资格有无异议？

原告：无异议。

被告：无异议。

审：各方当事人对对方出庭人员及主体资格均表示没有异议经本庭核对，各方出庭人员、符合法律规定，可以参加本案的诉讼活动。

刘慧
谢水珍

审：今天审理本案依法适用简易程序，由审判员张碧薇独任审理，书记员高娜担任记录。依据法律规定，你们有权申请回避，但应当说明理由，并得到批准。是否申请回避？

原告：不申请。

被告：不申请。

审：当事人的其他诉讼权利义务已在庭前告知各方当事人在此不再重复。下面告知你们法庭今天审理本案实行质辩合一的方式，并按以下顺序进行。请各方当事人注意：第一阶段法庭调查。法庭调查按以下步骤进行：（1）由各方当事人简要陈述起诉、答辩观点及主要理由；（2）经本庭归纳争议焦点并征询各方当事人后予以确认；（3）按照确定的争执焦点逐项展开法庭调查。为使当事人就每一个焦点充分展示证据，说明观点，本庭实行的是质辩合一的审理方式，即调查与辩论相结合；（4）由各方当事人发表最后终结性陈述意见，即在对上述每个焦点分别调查的基础上，对全案发表综合性意见；（5）由各方发表最后陈述意见。第二阶段法庭调解。根据案件情况，主持各方调解。第三阶段。合议庭评议及宣判，各方当事人是否听清？

原告：听清了。

被告：听清了。

审：根据民事诉讼法第六十七条和有关规定，当事人对自己提出的诉讼请求和所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实有责任提供证据加以证明。在调查中应结合证据所要证明的对象或内容分别举证。各方当事人听清了没有？

原告：听清了。

被告：听清了。

张云

刘梦

谢永珍

102

审：首先由原告向法庭简要陈述你方的诉讼请求及事实根据和法律依据。

原告：1、请求贵院判令解除商品房买卖合同，并退还原告已付全部房款944490元；2、判令被告给付原告因延迟交房按合同约定利率的房款利息84830.87元（自2020年8月21日至2022年7月1日，共计22个月），给付原告违约金9444.9元；三、判令被告赔付原告申请城市公共供水接入安装费用1459.8元；四、判令被告赔付原告因延期交房造成的室内装修损失费55908.5元；五、本案诉讼费13244.9元由被告承担。以上五项共计1109378.97元。

事实和理由：详见诉状。

宣读诉状（略）

审：被告针对原告诉求进行答辩。

被：答辩人开封鼎宇置业有限公司就谢水珍诉开封鼎宇置业有限公司房屋买卖合同纠纷一案，答辩如下：

一、原告要求解除商品房买卖合同的诉求不能成立，答辩人没有任何违约行为。2018年12月6日鼎宇公司开发小区已取得五方验收报告，房子在2018年12月6日已经全部达到房屋交付标准。

2022年2月17日原答辩人双方签订的《商品房买卖合同（现售）》第十、十一条约定了房屋交付条件，原告购买的鼎宇馨港1号商住楼1-2层商业06经过五方验收，符合交付条件，答辩人不存在违约行为，原告无权解除商品房买卖合同要求退房。答辩人既无违约行为，承担逾期交付责任更加无从谈起，原告要求返还房屋款项并支付利息和违约金没有任何事实根据。

二、原告自2019年12月4日一直在使用其购买的鼎宇馨港1号商住楼1-2层商业06房屋，不存在其主张的房屋未交付的情况。

刘梦

谢水珍

刘梦

原告于2019年12月4日与润天物业签订了房屋装饰装修合同，证明其已对房屋实际控制并使用，2020年1月20日，原告注册了河南五行文化有限公司，店名为：好运起名馆，其注册地址正是原告购买的鼎宇馨港1号商住楼1-2层06商铺，好运起名馆也在此处进行经营，说明原告已经占有使用其购买的鼎宇馨港1号商住楼1-2层商业06长达2年零8个多月已久，不存在其主张的房屋未交付的情况。

三、目前用水、用电也是正常用水、用电。退一步讲，即便是临时用水、用电答辩人在商品房买卖合同也明确告知了原告，答辩人不承担任何责任。

1、双方签订的商品房买卖合同十一条商品房相关设施设备交付条件第1款明确约定，因市政供水、排水管网不具备接入条件及其它非出卖人能控制的原因导致供水、排水延误的；

2、双方签订的商品房买卖合同十一条商品房相关设施设备交付条件第2款明确约定：因市政供电网不具备接入条件的，出卖人不承担责任；房屋交付时不具备一户一表纳入城市供电的，买受人同意由出卖人提供临时用电并收取电费；

原告所谓的房屋供水供电不符合交付使用条件，一方面属于答辩人不承担责任的情况，另一方面原告在签订商品房买卖合同的时候就已经明确知悉房屋相关状况。目前用水、用电也是正常，原告无权向答辩人主张水电的任何费用。

四、原告要求解除买卖合同的原因是因为疫情导致近几年开封房地产行业低迷才提起诉讼，原告行为违背了诚实信用原则，属于恶意诉讼。

2019年12月份疫情肆意全国，导致各个行业受损，尤其对房地产行业带来了极大冲击，开封房价暴跌，这是不争的事实。

王（白）

谢水珍

刘博

原告之所以想解除合同，根本原因在于开封房屋的房价下跌，原告试图将此风险转嫁给答辩人。房屋买卖合同是双方意思表示真实有效，因其产生的收益和风险也应当自行承担，倘若房价下跌买受人就欲请退房，那房价上涨出卖人就要收回房屋吗？这是极其没有商业道德的行为。

五、原告起诉的损失根本不成立，

原告请求支付申请公共供水安装费用没有根据。供水工程属于房屋竣工验收条件的中的一项，鼎宇馨港小区已经过五方验收合格，原告自行改造的费用应由其自行承担。

综上所述，原告已经接收房屋，装修后长期使用，房屋已经备案在原告名下，原告根本无权解除商品房买卖合同，室内装修是原告开办公司必备的条件，属于公司的正常经营行为，经营风险是原告开办公司应该承担的后果。原告的诉讼请求没有事实根据，法院应当依法驳回原告的所有诉讼请求，望审判员采纳，谢谢！

审：下面请原告针对诉讼请求出示证据。并要注意结合证据所要证明的对象或内容，分别举证。

原：详见证据目录。

审：被告发表质证意见。

被：对证据一、二真实性有一个交款时间不对，其他都对。商品房交付明细里面其实是2022年付清，原告写的是2020年。

对证明目的有异议。原告提交的证据不能够证明被告违约。

对证据三有异议。原告购买的房子属于商铺，商铺电费是自管电。双方签订的商品房买卖合同也有关于用水用电的详细说明。

刘梦
谢水

对证据四有异议，我方不认可。该证据是原告自己装修，是公司的一种正常经营行为，与本案没有关系。

审：原告方是否还有其他证据？

原：没有。

审：原告方对被告质证是否有补充意见。

原：没有补充。

审：被告有无证据提交？

被：有。第一组证据（2份证据）：

1. 开封鼎宇置业有限公司与谢水珍 2019 年 8 月 31 日签订商品房预售合同一份；
- 2、2018 年 12 月 6 日开封鼎宇置业有限公司出具的《单位工程竣工验收记录表》一份。

证明目的：原告购买的鼎宇馨港 1 号商住楼 1-2 层商业 06 已经通过五方验收合格，具备交付条件。

第二组证据（6 份证据）：

1. 2019 年 12 月 4 日开封润天物业管理有限公司与谢水珍签订的《房屋装饰装修管理协议》一份。
- 2、谢水珍 2019 年 12 月 4 日交物业费收据一份；
- 3、开封润天物业管理有限公司 2022 年 8 月 17 日出具的证明一份；
- 4、鼎宇物业出具给谢水珍 1-106 商铺电费收据单 9 份；
- 5、天眼查工商登记信息查询一份，原告谢水珍在 2020 年 1 月 20 日注册成立的河南五行文化有限公司，占股权比例 49%。
- 6、原告在购买的房屋内经营的好运起名馆照片一份。

证明目的：原告于 2019 年 12 月 4 日已经对其购买的鼎宇馨港 1 号商住楼 1-2 层商业 06 进行装饰装修，并且在此处注册成

刘梦
谢水珍

立河南五行文化有限公司，持续经营使用商铺至今，长达两年八个多月。

第三组证据 2 份：

1、2022 年 2 月 17 日开封鼎宇置业有限公司与谢水珍签订的《商品房买卖合同（现售）》一份。

2、不动产备案登记信息表一份；

证明目的：被告已完全履行合同义务，并将 06 号商铺备案登记在原告谢水珍名下。

审：原告对被告提交证据进行质证。

原：被告没有走收房的程序，被告当时也承诺我们可以分期付款，我们才分期买的这套商铺。

审：被告是否还有其他证据提交？

被：我方有证人一名。

审：传证人到庭。

审：说一下你的身份情况，到庭来证明什么内容？

姚：我叫姚征，男，汉族，1991 年 12 月 31 日生，住河南省开封市禹王台区二营后街 25 号附 3 号，身份证号码为 410205199112312018，在被告公司任销售经理职务。想证明的内容是原告认为现在房价下跌，生意不好，多次询问我们退房的一些问题。关于自管电的问题，原告爱人也说了如果协商不了，他还有其他办法。

审：被告是否有问题发问证人。

被：谢水珍的爱人是谁？

姚：听原告口述爱人是席瑞。

被：谢水珍本人找过你吗。

姚：没有找过，都是席瑞来找的我们。

姚征

席瑞

刘梦

谢水珍

被：原告有没有去找过你要求退房。

姚：原告家里当时需要一些钱，找我们想提前办房本做贷款用，还找我们表示过要求退房。

被：被告于什么时间交付的房子。

姚：我们公司的是现房，在2019年就已经交房了。

被：当时买房的时候是谁找的公司。

姚：我不清楚。

被：交房的时候水电齐全吗。

姚：齐全。

被：现在谢水珍的商铺在使用中吗，使用多久了。

姚：一直在使用，现在已经使用三年多了。

审：原告是否有问题发问证人。

原：没有。

审：双方有无问题发问？

原、被：没有。

审：双方是否还有补充意见？原：没有。

被：谢水珍刚提到我方分期付款是有欺骗性。分期付款是对原告的一个照顾，也是被告的一个销售方式。原告是商主体，他们具有完全民事行为能力，对买房的风险很明确的认知，所说的欺骗不能成立。

审：举证质证结束，现在开始法庭调查。

审：原告，房子目前你在使用中吗。

原：目前在使用中，在2022年已经分期付款清了。

审：你现在想解除合同，你认为有什么法律依据吗。

原：根据我现有的证据想解除合同。

姚

被

谢水珍

被：实际交房时间2019年12月4日，备案上面是2022年1月1日交付。

审：法庭调查结束，由原被告双方发表辩论意见

原：坚持诉求。

被：同答辩质证意见。

审：法庭辩论结束，双方最后陈述。

原：坚持诉讼请求。

被：同答辩质证意见。

审：双方是否同意调解？

原、被：不同意调解。

原：鉴于本案情况，本案择期进行宣判，现在休庭。

以上看过无误

刘慧

2022.8.18.

以上看过无误。

刘慧

2022.8.18

以上看过无误

谢永珍

2022年8月18日