

开封市龙亭区人民法院 民事审判笔录

时间：2022 年 12 月 23 日上午 10 时

地点：互联网

审判员：张碧薇

书记员：毛静雅

原告：谢水珍（到）

被告：开封鼎宇置业有限公司

委托诉讼代理人：彭笑颜（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》第一百四十四条之规定，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。

审：因本案依法转为普通程序，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？

谢水珍

彭笑颜 2022/12/23

原告：不申请。

被告：不申请。

审：双方是否坚持首次开庭时的质证及答辩意见，不再重复出示？

原、被：是的，同意。

审：双方有无新意见发表或新证据提交？

原：有一组新证据。证据名称及证明目的详见证据目录

审：被告发表质证意见

被：对真实性无异议，房屋交付时间是2019年8月31日，备案时间仅是资料的备案，和房屋交付是两个概念。涉案房屋2018年12月6日已经完成了五方验收，证据之前已经提交，原告装修及缴纳物业费的票据也证明原告2019年已经实际占有房屋并使用。即使原告说的备案时间是2021年10月10日，根据合同交付时间是2022年1月1日前，也不存在违约。无论按照实际交付时间或备案时间，均不存在违约。

审：原告有无解释说明

原：商品房交付条件包括要取得建设工程备案条件，五方验收和竣工验收备案证明文件是不同性质，合同写明交付条件是取得建设工程竣工验收备案证明文件。2019年被告未取得竣工验收备案文件，已经构成违约。

审：被告有无补充意见

被：原告的说法不成立。签订预售合同并未约定房屋交付时间，但时候房屋已经验收合格，原告已经提前使用，因为房屋是分期付款，分期付款完之后才签订的现房买卖合同，合同第12条约定2022年1月1日前交付该商品房，而原告提交的备案文件是2021年10月10日，由此可见无论从哪个时间点，都不存在违约行

谢水珍

2022.12.23

为。原告已经使用房屋至今已有三年多时间，要求退房没有事实理由和根据。

审：恢复法庭调查。问双方，现房买卖合同什么时候签订的？

原：2022年2月17日。但是合同约定的有房屋测绘报告，但是被告也没有向我提供该测绘报告，所以才有补差价的事实。

被：2022年2月17日。房屋验收合格之后已经有测绘报告了，据销售人员讲，联系了原告但原告一直没有去。

原：交房的时候没有告知我，最后才通知我需要补100多块钱的差价。也没有签署商品房交接单，只给了我钥匙。

审：原告，你方主张被告2020年8月21日起支付延迟交房利息及违约金的依据是什么？你方认为交房日期应当是什么时候？依据是什么？

原：因为2020年8月21日前我的所有房款全部交完了，差价款是因为被告没有提前告知我才后期补交的。我认为交房日期应当是2020年8月21日，交房需要满足所有约定的交房条件。

审：涉案房屋所有权登记办理没有？

原：房子是网签了。但是还没有办理房产证，没有交税。

被：房屋已经备案到原告名下了。

审：被告，你们向原告交房有没有办理书面交房手续？

被：没有，给了钥匙就算是交付了。

审：有无问题发问

被：问原告，房屋什么时候装修使用

原：2019年9月左右，交物业费就马上装修了。

被：现房买卖合同是不是你本人签字

原：是的。

审：原告有无问题发问

谢水珍

2022.12.23

原：没有。

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：原告诉求不成立，应当驳回其诉讼请求。

原：鉴于本案情况，不再组织调解。本案择期进行宣判，现在休庭。

谢永珍

2022.12.23