

# 逾期交房违约金到底该咋赔付?

本报记者 李征

近日,孟州市一小区众多业主因逾期交房问题欲将开发商诉至法院,面对数量众多的系列案件,孟州市人民法院依法先受理了一件,在民事审判庭审理并作出裁判后,立案庭可根据该判决结果组织诉前调解,开发商和业主也可依据该裁判自行达成调解协议,避免当事人诉累。那么,孟州市人民法院该如何处理呢?

## 案件回顾

张某作为买受人,开发商某置业公司作为出卖人,签订《商品房买卖合同》,约定买受人购买的商品房为预售商品房,并约定了具体的房号,该商品房的用途为住宅。房款总金额60余万元,并约定了出卖人向买受人交付商品房的时间。合同附件十一补充协议载明了如遇下列特殊原因,出卖人可以据实予以延期交房的情形。出现该情况出卖人可以据实延期,不包括在交房期限内。并约定买受人依照合同约定行使退房权的,应当在出卖人逾期交房达到90日后3日内书面提出退房

要求,否则,视为买受人自愿继续履行合同,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。原告已按合同约定支付房款,被告2022年11月份通知原告交房。另查明,原告、被告签订房屋买卖合同至被告交房期间,涉案工程当地政府和党委多次下达“污染防治通知”文件及通知,导致工程无法施工,共计影响涉案工程工期212天;因受疫情影响,涉案工程多次停工,根据气象局证明,在此期间中雨一小时以上的天数计52天,六级以上大风的天数计78天,中高考15天。以上即为本案基本事实。

## 法院判决

孟州市人民法院审理后认为,当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。本案中,原告、被告签订的《商品房买卖合同》是双方的真实意思表示,内容不违反法律、行政法规的强制性规定,合法有效,对双方当事人均具有约束力,双

方均应按照合同的约定全面履行各自的义务。被告主张原告购买的房屋所涉工程在施工过程中由于受到当地政策的影响,导致其工地无法正常施工,按照合同约定被告可据实予以延期,被告并提供了相应的政府文件及通知予以证明,故本院对被告的该主张予以支持。根据疫情影响、气象局提供的恶劣天气证明及中高考交通管制延期等客观事实,被告提供相应的证据证明,被告予以延期交房的的天数为453天,原告、被告签订《房屋买卖合同》至被告交房,共计518天,扣除453天,被告逾期交房的的天数为65天。因双方签订的合同明确约定,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,故被告应支付原告逾期交房违约金4000余元(60万余元×0.0001×65天)。判决书送达后,双方均未上诉,现该判决已经履行完毕。



## 企业建围挡影响村民机耕 人民调解员联合公安民警化解矛盾

本报讯(记者朱颖江)当企业建设与村民利益相冲突引发矛盾时,该如何解决?近日,马村区安阳城街道人民调解委员会(以下简称调委会)调解员与市公安局马村分局安阳城派出所民警合力调解纠纷,获得企业和村民的一致好评。

某企业地质探测项目位于安阳城街道某村,项目用地与该村村民张某某家耕地相邻。1月2日上午,企业在项目用地四周定线建围挡,考虑到张某某耕种方便,主动将围墙南沿,距张某某家耕地北沿向北退0.9米定线,东侧成90度向北45米处向西建围挡,探测施工车辆出入大门原定建在西侧。

张某某现场查看后,认为企业所建的围挡东西两头没有预留大型农机具拐弯调头的空地,为日后耕作造成潜在隐患,要求再向北移。村民与企业多次协商未果阻挠施工,双方各不退让。

安阳城街道相关负责人了解情况后,委派街道调委会调解员和民警到现场调解。调解员和民警先是查阅相关资料,然后丈量土地,查看现场周边环境客观实际,组织当事人双方现场调解。

调解员和民警用事实说话,让双方换位思考。企业认识到项目围挡按原计划建设确实会影响村民耕种,同意将企业西大门向东移18米。门前空地属双方公用场地,围挡南墙在原来0.9米的基础上再向北移0.5米定线建围挡,并将耕地东侧已建成的围挡现场拆除,距张某某耕地北沿围挡部分拆除,留下0.3亩空地便于机耕。双方针对调解签订协议,企业随即按约定定线。

调解员和民警成功化解纠纷,既确保了企业项目的正常推进,又确保了村民权益。

## 快乐寒假 法治同行

本报讯(记者杨珂)在寒假即将到来之际,1月22日,市中级人民法院联合团市委走进焦作市树人外国语学校,对学校的校舍安全提出了改进建议,并给100余名同学带来一场寒假安全法治课。

法治课在认知法院元素中正式拉开帷幕。现场,该校一名同学身着法袍变身“小法官”,该院少审庭的法官则通过这名同学衣着的标志等,为在场的师生详细讲解了法袍、法槌的象征含义和作用,让大家对法院的基本职能有了初步了解、更直观的感受。

“报警电话、医疗急救电话、火警

电话和交通事故电话分别是多少?”“玩网络游戏时大家有没有购买过皮肤或游戏币?”……

法官在与同学们的热烈互动中,针对寒假中多发、易发的意外风险,向大家普及了交通安全、燃放烟花爆竹、防破冰溺水、防网络诈骗、防性侵等方面的安全知识和应对技巧,提醒同学们在享受假期欢乐的同时也要注意日常安全,增强防范意识,远离非法侵害。

针对日渐高发并趋向低龄化的网络诈骗现象,法官向同学们宣讲了网络诈骗的新型手段、典型特

征和防范措施,告诫大家不要沉迷短视频、社交APP、网络游戏等,不轻信网上来历不明的测试,不盲目扫描二维码,拒绝点击未知链接,合理安排时间,文明规范上网。

在场的老师叮嘱学生,要将今天学到的法律知识运用到学习、生活中,培养良好的行为习惯,用法律约束和保护自己,争做知法、守法好少年。

活动最后,市中级人民法院和团市委的工作人员为同学们发放了法治宣传册、法治书签等法治“礼包”,希望用法律保护每一位同学度过一个平安、欢乐的假期。

# 焦报欢乐购年货已备好,就等您来

## 年夜饭

- ◆**龙苑食府八大碗 149元**:大鲤鱼、健腐肉、红烧肘、炸排骨、炸鸡块、炸酥肉、八宝饭、香酥丸子
- ◆**阖家欢乐大礼包 199元**:龙苑烧鸡、黑木烤鸭、传统健腐肉、手工鲜肉丸、炸酥肉、炸鸡块、霸王全肘、红烧大鲤鱼、八宝饭、炸豆腐、姜汁蔬菜、芝麻花生
- ◆**品质肉类大礼包 248元**:八味甄选、五香牛肉0.5公斤、道口烧鸡一只、压板肉一份、卤味全肘一只、腊肉一份、传统贡肉一份、吉庆有鱼一条
- ◆**艳阳天酒店(传统八大碗) 268元**:扣肘子、腐乳肉、排骨、莲菜、小酥肉、黄米八宝饭、黄焖鸡、扣碗丸子
- ◆**卤味集装箱 388元**:猪蹄1.5个、五香酱牛腱750克、猪耳朵2个、鲤鱼2条、咸香鸡1只、皮冻1公斤
- ◆**双汇八大碗 138元**:黄焖小酥肉、梅菜扣肉、红烧狮子头、黄焖排骨、水晶八宝饭、黄焖鱼块、扣碗豆腐、黄焖鸡块

## 乌镇三珍斋卤味

- 卤汁牛肉 27元/200克
- 乌镇羊肉 69元/500克
- 叫花鸡 21元/300克
- 秘制东坡肉 20元/200克
- 红烧狮子头 13元/200克
- 三珍酱鸭 22元/400克

## 酒水类

- 生态原浆酒 99元一件
- 感恩酒 699元两件
- 伊力大老窖 650元一件
- 伊力小老窖 640元一件
- 伊力大特曲 340元一件
- 伊力小特曲 350元一件
- 伊力大曲 198元一件

## 扣碗类

- 八宝饭 12元/碗
- 小酥肉 20元/碗
- 健腐肉 25元/碗
- 黄焖鸡块 18元/碗
- 梅菜扣肉 25元/碗

## 水果类

- ◆**赣南脐橙 10公斤装中果 89元,大果 96元**
- 阿克苏苹果 5公斤装(一级果) 60.9元
- 通货7公斤装 60元
- 延安高山红粉佳人苹果礼盒 6.5公斤装 65元/件

## 其他类

- ◆**德州扒鸡 50元/2只,96元/4只**
- ◆**熟虾仁 149元/2.5公斤**
- ◆**冰岛海参 188元/公斤**
- ◆**无胶水晶皮冻 20元/公斤**
- ◆**牛肚 60元/公斤**
- ◆**压板肉 50元/公斤**
- ◆**猪头肉 40元/公斤**
- ◆**小车垛子肉 100元/1.5公斤**
- ◆**大块小车牛肉 40元/400克**
- ◆**清真牛肉干丸子 30元/公斤**
- ◆**清真牛肉丸 42元/公斤,小酥44元/公斤**
- ◆**牛肉条 76元/公斤**
- ◆**沁阳董爱国驴肉丸 50元/公斤**
- ◆**2.5公斤礼盒 125元**
- ◆**闹汤驴肉礼盒 128元/180克x4袋**
- ◆**全熟牛腱子 120元/公斤**
- ◆**全熟羊脸 40元/公斤**
- ◆**丑鸭松花蛋礼盒(一级) 55元/30枚**
- ◆**新疆若羌灰枣(特级) 63元/2.5公斤**
- ◆**新疆若羌灰枣(一级) 57元/2.5公斤**

- ◆**油炸大鲤鱼 50元两条**
- ◆**新疆阿克苏185精品纸皮核桃 67元/2.5公斤**
- ◆**叶城手剥核桃 58元/2.5公斤**
- ◆**阿康 185蛋壳核桃 40元/公斤**
- ◆**新疆杂粮软酥 42元/件**
- ◆**新疆奶皮子干果包 38元/件**
- ◆**曹县红薯粉条 45元/2.5公斤**
- ◆**周小薯粉条 30元/1.5公斤**
- ◆**安徽红薯粉皮 8元/450克**
- ◆**内黄无盐腐竹 26元/公斤**
- ◆**亿亩粮田长粒香米 36元/5公斤**
- ◆**晋亿享沁州黄小米 50元/2.5公斤**
- ◆**带鱼中段 40元/2公斤**
- ◆**海钓带鱼礼盒 8条装 99元/件**
- ◆**龙大去皮五花肉 39元/公斤**
- ◆**龙大黑猪腿骨 35元/1.5公斤**
- ◆**龙大翅排 30元/公斤**
- ◆**伊赛牛肉 48元/公斤**
- ◆**伊赛牛肉腿肉 58元/公斤**
- ◆**铁棍山药 59元/5公斤(包邮到家,3.5公斤装40厘米56元、50厘米66元)**

## 乳品奶类

- 1.【百菲酪100%水牛奶】99元/2件
- 2.【伊利舒化无乳糖纯牛奶】88元/2件
- 3.【金典纯牛奶】89元/2件
- 4.【老北京酸奶】45元/2件
- 5.【认养一头牛奶】55元/2件