

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

一面玻璃 维权两年 一场官司

交付房产出现违约,业主应该怎么办?仅仅为了一面玻璃,业主方先生屡次寻求开发商解决未果。在走过了两年多漫漫维权路之后,方先生毅然选择走上法庭。3月13日,白下区法院正式立案。

资料档案

业主姓名:方文
公寓地址:御水湾花园
开发企业:南京钱塘房地产开发有限公司
合同价款:674680元

[案情回放]

玻璃不合格业主拒收房

这面玻璃不是普通的玻璃,它安装在从客厅通向阳台的双层玻璃门的内侧。2005年12月31日,交付日,方先生一家前往验房,突然发现这面玻璃有点蹊跷,细看却有一层类似于汽车车窗上贴的防爆膜。透过这层膜,照耀到客厅中的阳光似乎也黯淡了几分。

方先生请教了专业人士,才发现其中奥妙。原来,根据国家制定的强制性技术规范,这里的玻璃必须使用安全玻璃,而安全玻璃是有标记的。方先生家阳台的双层玻璃门,外侧玻璃带有出

厂时的“钢化玻璃”(安全玻璃的一种)字样,内侧却没有任何标记,反倒贴了一层膜。

该专业人士判断,这里显然是省去了一面安全玻璃,开发商为了补救,便贴膜处理。

方先生当场便在验房报告中重点写出了这一缺陷,并同开发商交涉,要求更换为双面安全玻璃,同时拒绝签字收房。但开发商始终认为,他们的玻璃是合格的,因此这件事就拖延下来。2006年过去了,2007年过去了。开发商和方先生各无退让。

尽管这套房产两证已经齐全,但是方先生坚持没有入住。

[律师出马]

开发商违反国家强规

“方先生起诉时并没有索赔,仅仅要求更换安全玻璃。”本案的代理律师、江苏法德永衡律师事务所王树律师说。

王树律师分析,防爆膜虽然可以起到一定的防止玻璃意外破碎造成人身伤害的目的,但是防爆膜的使用寿命是有限的,通常使用一年多以后就需要更换。现在这张膜已经起翘了。无论如何,这一弥补措施并不能掩盖开发商违反国家强制性规范的行为。“没有使用安全玻璃,就是违约。”王树律师认为。

记者问道:“关于交付住宅的玻璃,在合同中是如何约定的呢?”

方先生提供了商品房买卖合同。记者看到,合同中并没有提到安全玻璃字样,仅在《附件6》“装饰装修及设备标准”中笼统规定:“彩色铝合金窗,双层中空玻璃,预留纱窗轨道”。这是开发商草拟的格式合同,附件内容每家一样。

这是不是能够排除开发商的违约责任呢?

王树律师否定了这一设想。他解释说:“违约有两层含义,一层是合同违约,一层是作

为合同存在背景的国家法律法规的违反。该案例合同中虽然没有明确阳台门必须使用安全玻璃,但是这属于国家强规,是即使合同不写,开发商也必须强制性执行的内容。因此我们认为开发商违约。”

本案依据:2003年12月4日国家发展改革委、建设部、质检总局、工商总局联合发布的《建筑安全玻璃管理规定》。

《规定》第二条:本规定所称安全玻璃,是指符合现行国家标准的钢化玻璃、夹层玻璃及由钢化玻璃和夹层玻璃组合加工而成的其他玻璃制品,如安全中空玻璃等。单片半钢化玻璃(热增强玻璃)、单片夹丝玻璃不属于安全玻璃。

《规定》第六条:建筑物需要以玻璃作为建筑材料的下列部位必须使用安全玻璃:

- 1、7层及7层以上建筑物外开窗;
 - 2、面积大于1.5平方米的窗玻璃,或者玻璃底边距离最终装修面小于500毫米的落地窗;
 - ……
 - 11、易遭受撞击、冲击而造成人体伤害的其他部位。
- 《规定》第十四条:本规定自2004年1月1日起施行。



漫画 俞晓翔

[特别提醒]

业主追究违约得有度

“交付违约是房产案中最常见的一种。”王树律师说。

收房时,一旦看到自己斥“巨资”购买的新家出现质量瑕疵,不论是影响视觉效果,还是影响使用功能,业主都会感觉难以接受。不过,遭遇这种情形的时候,业主是不是一定要拒收呢?王树认为,判断是否拒收必须把握分寸。

他解释说,上升到法律精神的层面,业主买房是以居住为目的,自然,如果开发商交付的房屋不能实现这个目的,显然应该拒收。实践中,衡量能否拒收的依据是是否严重影响居住质量,或对安全造成威胁。至于房屋的质量通病,业主应当给予开发商适当的整改时间,并可要求合理补偿,这时候拒收显得有些过激了。

快报记者 刘欣

亚洲地域居住文化及人文景观创作大奖项目

阔景
BRILLIANT VIEW
滨江·奥体三期

双重利好

40000元车位抵用券, 95折购两套户型

活动时间: 3月26日至4月1日

河西核心区域, 滨江奥体三期阔景江城, “阳光置业计划”现正火热进行, 购指定户型, 将分别获得40000元车位抵用券和95折回馈。

- 1 购152平米、166平米、174平米户型, 赠送价值为40000元车位抵用券, 待车位正式销售后抵用。
- 2 购买96平米及137平米户型任意两套组合, 两套均一次性付清房款将获得95折优惠, 如有按揭, 则享有96折优惠。

活动和其他优惠细则, 活动解释权归南京奥体地产有限公司。



【滨江奥体荣获亚洲地域居住文化及人文景观创作大奖】
滨江奥体, 得益于其得天独厚的区位优势, 更是历史的机缘巧合, 造就其品质感卓越的核心, 为南京人民提供理想居住地……

【滨江奥体三期, 典藏精品, BRILLIANT VIEW·RIVER TERRITORY】
◎ 俯瞰奥体主场 ◎ 毗邻千亩绿博 ◎ 坐拥地铁便利

■ 开发商: 南京奥体地产有限公司 ■ 销售现场: 河西奥体场馆西北侧, 梦都大街与永宁路交界处
www.jiaochang.com.cn 总机: 025-86459988 24小时服务热线: 025-86459988

◎ 86459988 86459958