

阅城国际没保温层 业主起诉开发商

一审法院未就“不做保温层是否违规”作出回答,业主不服要上诉

历时近半年、公开开庭审理了三次、双方律师激辩无数个回合,6月17日,南京雨花台区法院就阅城国际花园业主诉开发商的保温层案件一审判决:业主败诉!

法院判决的理由是:原被告未就外墙保温层特别约定,被告所开发的房屋已经通过竣工备案,因此法院不支持业主补做保温层的要求。但开发商不做保温层是否违反建设部2001年的强制性规定呢?判决书没作回答。如此判决让许多法律界人士议论纷纷,更让众多楼盘缺乏保温层的业主“大跌眼镜”。



阅城国际 资料图片

【业主起诉】

开发商违反建设部保温强制规定

昨天,阅城国际花园郁闷的业主给记者送来了判决书。判决书引述原告也就是业主们的观点是:建设部2001年7月5日出台《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》,规定2001年10月1日后设计的房子都应建设外墙保温层,该标准属于强制性规定。

而业主们的房屋是2002年底设计的,2004年购买,2006年交付。2006年南京许多楼盘包括其附近的翠岛花城都做了保温层,但这家楼盘没做。因此业主们认为:该楼盘违反国家强制性规定,房屋质量不合格,开发商违约,因此要求开发商补做保温层。

【开发商辩称】

保温层规定2005年6月才实施

判决书中引述开发商的观点是:首先,合同没约定保温层;其次,房子拿到了政府的竣工验收备案表,就意味着房子合格了。

至于有关保温层的强制规定,开发商列了三个规定:南京市建工局是要求2005年6月以后施工的房屋要做;江苏省的《民用建筑节能工程施工质量验收规程》是2006年6月1日开始实施;国家标准《建筑节能工程施工质量验收规范》是

2007年10月1日才实施。因此保温层的强制规定是2005年6月以后才开始实施的,而不是业主们说的2001年10月1日。

【法院判决】

两大理由判决265户业主败诉

业主拿的是建设部标准,开发商出示的是江苏省、南京市规定;业主拿的是设计规范,开发商凭的是竣工验收规范,到底以哪个为准?在业主和开发商的这个争议焦点问题上,判决书中没有提及。

判决的理由是,“在商品房契约中,原、被告未就外墙保温层作特别约定,两被告所开发的房屋已经通过竣工备案,现原告再以合同瑕疵履行之责任,认为两被告交付的房屋不符合房屋质量标准,要求两被告立即按国家行业强制性标准补建原告所居住房屋的外墙保温层缺乏事实和法律依据,本院不予支持。”诉讼费100元由业主方承担,265户业主起诉阅城国际开发商的案子一审以业主彻底败诉而告终。

【业主反应】

不做保温层是否违规依然不明确,仍将上诉

“我们庭审就进行了三次,沟通无数次,其间法院也主持了调解。”业主们的代理律师杨旭告诉记者,连开发商也不认为自己是“一点问题没有的”。因为几乎从

一开始,开发商就同意调解,但只愿意赔500元/户,小区2000户算下来是100多万;而业主们却要求和另一小区一样,按80元/m²补偿,算下来一户就要赔8000元左右,另一小区整整赔了所有业主1000多万。只是因为双方就赔偿数额有争议,所以才有了这场官司。

现在法院判决业主全输官司,业主并不服。业主认为“楼盘违反国家强制性规定”,但判决书从头到尾都不明确“2002年设计的房子不做保温层是否违反国家强制性规定”。“这是在刻意回避问题,连双方争议的问题都没有结论,怎么能得出正确的判决呢?”业主代理律师杨旭说。

“唉,这和车库案一样,都在市民人人关心的房地产领域,都是通天的案子哪!这种保温层官司不仅在南京,在全国都具有典型意义。”一位律师这样认为。然而,多数楼盘在遇到此类问题时,多是私下和解,即使打官司也是悄悄进行,并不通知媒体以给双方一个退让的余地。网上甚至搜不到全国范围内有关保温层的案例,但南京阅城国际案因为所涉及的开发公司已经改制,公司对此事处理的方式方法均受到影响,种种原因才走到公开开庭审理这一步。

据悉,该案件业主们将于本月内上诉到南京市中院。快报将继续关注官司进展。

法律界人士质疑——

这份判决回避了许多争议点

对于法院的判决,记者请教了南京多位资深律师,以及北京的著名房产维权律师秦兵。因为涉及本地法院,律师们不愿具名发表观点,不过对此案都无一例外津津乐道,他们告诉记者“这份简单的判决十分高明!”其高明就在于对很多争议不作判断,不写明确,就算业主要上诉也找不出判决书的太多漏洞,尽管这份判决没有把道理完全说清楚,多处都存在争议。

疑问

国家强制规定难道不是合同组成部分?

判决的第一条理由是:原、被告未就外墙保温层作特别约定。

业主方的律师认为,民法有明确规定:合同没约定的,从国家相关的规定。保温层是国家强制性规定,就是合同的组成部分,违反这个就是违约。一审法院这么判,是对民法这条通行的、人人皆知的规定“视而不见”。

国家强制性规定是否构成合同的组成部分?北京律师秦兵及南京地方律师协会的资深律师均告诉记者:这毫无疑问。但法院为什么“看不见”?“这个我们就不好评论了。”

一纸竣工备案表就能证明房子“合格”?

判决的另一理由是:两被告所开发的房屋已经通过竣工备案。

通过竣工备案房子就完全没有质量问题了吗?“这个问题全国上下都有争议,没有统一的结论。”律师们如是说。但记者了解到:南京虽然实施了一房一验,可仍旧是开发商组织人员来验收,政府部门只是按比例抽检。也就是说楼盘整体备案后,某户房屋仍有质量问题是有可能的,两者并不完全等同。

“我想,法院两个理由连在一起,似乎是想说:保温层合同没约定,合同之外开发

商当然还要遵守国家其他有关房屋质量的强制性规定,但这些规定都由政府竣工验收备案来把关,因此,开发商通过了竣工备案,那就意味着合同之外的质量强制规定开发商都合格了!”一位律师告诉记者,这个逻辑中当然还有很多漏洞,比如是不是所有国家有关质量的强制性规定竣工验收备案时都逐条把关呢?保温层就是漏网之鱼。备案也就是在质检站留个记录,质检部门并不对其所有内容的真实性负责,备案有什么法律效力?因此这份判决就“高明”在,不写这么多解释,让看的人自己想,但你自己想的,不能完全说就是法官的意思,自然也就找不到判决书的明显错误了。

猜测

开发商称保温层难做博取了法官同情?

在判决书中,有一段法院调查,大意是:开发商2002年11月曾按要求设计了保温层,但在施工时,发现在保温砂浆上铺贴面砖无法通过“拉拔”试验,也就是面砖和保温砂浆之间不容易贴紧,容易发生高空坠落的安全事故,因此2004年9月20日变更设计取消了保温砂浆层,2005年9月该楼盘竣工验收合格。所以该楼盘验收还是符合图纸设计的,只是图纸改了而已。

“改设计图纸这个行为,本身就违反了建设部有关保温层的强制规范。”业主方律师说,“开发商反复说虽然2001年建设部已经强制规定了要设计保温层,但2004年该房建造时,市面上的保温层材料及技术还是不过关,不好做,这番说辞显然影响了法院的判断。”

一位曾帮一家楼盘处理保温层问题的资深律师告诉记者,早期技术难题的确存

在,但国家强制规定要做,就是要以该规定推动开发商投入资金,攻克技术难题,推广节能保温。事实上,2004年,南京银城等一批品牌开发商已经成功地做了保温层,也有一些实力不强、眼光不远的开发商不愿意做这个投入,省了保温层,还多省下了1000多万的建造成本,只是苦了无辜的购房人。

南京“119号文”内定保温层实施时间?

判决自始至终都没有得出结论:保温层规定强制实施时间究竟是业主所认定的2001年10月,还是开发商认为的2005年6月?

采访中,多位律师告诉记者:雨花台区法院的判决是受到了浦口区法院对于江北某楼盘保温层问题判决的影响,连前两条“合同无约定,通过竣工备案”等理由都基本一致。

只是浦口区法院的判决理由上又多出一条:“根据南京市建工局颁布的宁建工字(2005)第119号文件精

神,南京市对2005年6月以后开工新建的工程对住宅和公共建筑节能的施工才作出强制性规定,故原告的上述诉讼请求,理由不充分,本院不予支持。”

“实际上,这个问题已经内部讨论过多次了,浦口区法院最终在建设部规定和南京市规定里选了南京市的规定,雨花台区法院也是这个意思,但它没在判决里写明。但建设部和南京市建工局规定相比,自然是建设部的规定效力高。”一位律师向记者透露,南京市关于2005年6月以后强制做保温层的规定,文件名称中有“关于加强×××”的字样,并不敢明说是第一次执行,因此浦口区的判决里也只能说是依据文件“精神”,而不是文件原文字,这也就是大家对于保温层强制实施时间的一个默认。

实际上,南京市有关部门强制执行建设部的规定晚了近4年,开发商偷漏保温层晚了近4年。

本版撰文 快报记者 孙洁

主办:现代快报



公益大课堂

协办:强生(上海)医疗器材有限公司

讲座时间:6月21日(上午8:00-11:30) 讲课内容:糖尿病人夏季的饮食与运动

讲座地点:科学会堂3号门2楼综合厅 主讲人:东大医学院附属中大医院

成贤街118号(市政府对面)31路,3路,52路,48路,11路鸡鸣寺站

内分泌科主任 孙子林

报名热线:84783589 (上午9:30-11:30 下午2:00-6:00)