

蔡剑 著

房地产市场 百案解析

商品房广告

都是要约邀请吗

一楼“花园”和顶楼“露台”
可以随意赠送吗

如何界定车位车库

“只售不租”

中介公司总愿

二手房买卖公证

猫腻何在

电动车被偷 私家车被划

可以以此为由

拒交

物业费

房地产市场 百案解析

蔡剑 著

 江苏大学出版社
JIANGSU UNIVERSITY PRESS

镇江

图书在版编目(CIP)数据

房地产市场百案解析 / 蔡剑著. — 镇江 : 江苏大学出版社, 2017. 8
ISBN 978-7-5684-0562-1

I. ①房… II. ①蔡… III. ①房地产市场—案例—研究 IV. ①F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 197073 号

房地产市场百案解析

Fangdichan Shichang Bai'an Jiexi

著 者/蔡 剑

责任编辑/张小琴

出版发行/江苏大学出版社

地 址/江苏省镇江市梦溪园巷 30 号(邮编: 212003)

电 话/0511-84446464(传真)

网 址/http://press. ujs. edu. cn

排 版/镇江华翔票证印务有限公司

印 刷/句容市排印厂

开 本/718mm×1 000mm 1/16

印 张/15.5

字 数/307 千字

版 次/2017 年 8 月第 1 版 2017 年 8 月第 1 次印刷

书 号/ISBN 978-7-5684-0562-1

定 价/58.00 元

如有印装质量问题请与本社营销部联系(电话:0511-84440882)



P 序

REFACE

小案例里有大学问

蔡剑同志与我是经扬州市住房保障和房产管理局孙蔚副局长介绍认识的,当时他带着厚厚的书稿希望我为之写序。说实话,我很纠结:一是我已不在职,二是我确实对书稿内容不太了解。最近几年,我曾经为几位作者写过序,但也仅限于与物业相关的领域。孙副局长给我讲了这本书稿背后的故事。几年来,蔡剑同志在《扬州晚报》开辟了“房产法律连万家”专栏,将自己在行政执法和仲裁工作中看到的、听到的、亲自处理的相关案例进行了梳理、论证,陆续发表了一百多篇署名文章,就商品房买卖、二手房买卖和物业服务中的常见矛盾和纠纷进行了深入浅出的分析。他还与扬州电视台合作,开设扬州民建讲堂,将这些案例分析情景化之后搬上电视,即便是深更半夜播出,也获得了很高的收视率。这让我非常感动,也引起了我的兴趣。跟蔡剑同志交谈并拜读了这本书的目录及部分内容之后,我被蔡剑同志的专业水平特别是他的社会责任感所折服。我特别认同他说的一句话,“我们不能要求房地产合同的当事人都是法律专家,但是我们可以力所能及地用发生在老百姓身边的常见案例分析来帮助大家规避并正确认识、正确处理房地产市场中的各类民事矛盾。”蔡剑同志作为中国民主建国会会员、中国民主建国会扬州市委会房地产总支部主任委员,忠实践行党派服务社会的职能,无论是在晚报上开辟专栏还是在电视上进行嘉宾访谈,把关系民生的复杂的法律问题,以老百姓能理解的语言和喜闻乐见的方式进行解读,让读者和听众有所收获,使之遇到类似的问题知道如何去处理。这次他把这些文章汇编成册,又对文章进行

了进一步的深化加工,增加了一些法理内容,对文中涉及的法律概念和原理进行了进一步的阐释,每一部分的最后增加了总结性的内容,让我们真切领悟到小案例里有大学问。

由于工作的关系,我与各地从事房地产市场监管的同志们都有交集,像蔡剑同志这样专业、敬业、富有社会责任感的同志大有人在。作为一名已退居二线工作的老同志,我为他们感到骄傲和自豪,更愿意为他们点点滴滴的进步与成就鼓与呼。

本书以案例解析的形式阐述,内容基本涵盖了商品房买卖、二手房买卖和物业服务中的一些常见矛盾和纠纷,其中涉及各行各业、千家万户的物业服务方面的文章更是达到了57篇之多。案例解析的好处在于:一是阐释法律,使得严谨但相对比较枯燥的法条生动起来;二是可以通过相关判例,使读者了解和熟悉依据的法理基础和处置原则,既是普法的教育,也是让更多的有类似法律问题的群众得到启迪和法律援助,有助于法治进步。由此看来,小案例所揭示的,其实是法律的大文章。

我相信这本书对于房地产开发经营企业、物业服务企业及其从业人员是一本好的法律参考书,是企业进行职工培训和知识更新的好教材,更是广大百姓买房置业、安居乐业的一本法律普及型读物。同时,这本书还可以作为高校房地产专业、物业管理专业学生的教材辅导用书,对于广大律师、法官办理相关房地产案件,也不失为好的参考范例。从这个意义上讲,透过小案例,让我们分享的是法律大知识。

有鉴于此,蔡剑同志的这本好书的付梓值得祝贺,期待它尽快与读者见面!也期待行业内有更多像蔡剑这样专注行业法治建设的同志发挥各自专长,在服务社会的同时,不忘初心,成就自己。

是为序。

沈建忠

2017年4月

沈建忠 原住房和城乡建设部房地产市场监管司司长,现任中国物业管理协会会长。



目录

CONTENTS

商品房买卖篇

1. 开发商拟定格式条款应遵循平等、公平原则确定双方的权利和义务	003
2. 令人怦然心动的楼书、广告全是要约邀请吗?	008
3. 开发商拥有对楼书、广告的“最终解释权”吗?	013
4. 认购发票不等于商品房预售合同	015
5. 商品房认购定金规则	018
6. 开发商单方填写合同条款,声明“不得更改”?	023
7. 商品房买卖合同尚未签订,何来合同备案?	024
8. 商品房买卖合同可以约定公共部位使用权归开发商吗?	026
9. 购房人只要存在违约行为,开发商就有权解除合同?	029
10. 一楼“花园”和顶楼“露台”可以随意赠送吗?	030
11. 如何界定车位车库“只售不租”?	032
12. 商品房买卖合同被宣布无效,购房人该如何维权?	034
13. 慎重行使商品房买卖合同不安抗辩权	038
14. 如何正确认识房地产调控背景下因房贷难而引发的逾期付款纠纷?	041
15. 现场公证是否导致诉讼时效中断?	042
16. 开发商预售的车库又被卖给他人,该案如何定性和处理?	044

17. 房地产项目运作固有风险不可转嫁于购房人	047
18. 商品房“一房二卖”问题如何认定和处理?	049
19. 商品房交付主体到底是谁?	050
20. 逾期交房的责任认定及处理规则	051
21. 正确看待验房报告	053
22. 商品房验房问题——到底是交房在先还是验房在先? 验房机构出具的 报告有用吗?	055
23. 如何正确认识和处理商品房“两证”逾期办理纠纷?	056
24. 也谈“房屋产权缩水”	059
25. 商品房面积差异处理规则	061
26. 商品房买受人在维权过程中应注意的问题	064
27. 正确认识和处理商品房交付使用矛盾	066

二手房买卖篇

28. 房产中介新规	071
29. 二手房买卖,收受定金要慎重	073
30. 维权之前先厘清法律关系——一起二手房买卖合同纠纷剖析	074
31. 二手房买卖各方当事人均需尽到注意义务	076
32. 二手房买卖涉及债权转让(房款给付)时需谨慎从事	078
33. 二手房买卖双方均需提前了解贷款政策	081
34. 二手房买卖中慎用公证(一)——谨防中介公司恶意赚取差价	083
35. 二手房买卖中慎用公证(二)——谨防恶意违约与无效公证	085
36. 隐瞒“凶宅”真相,买方有权退房	088
37. 中介公司“旱涝保收”的条款无效	091
38. 非书面形式的二手房买卖合同一定无效吗?	094
39. 夫妻共有房产登记在一方名下,“所有权人”擅自出售,买卖合同 是否有效?	096



40. 这起房屋纠纷是侵犯物权纠纷还是房屋买卖合同纠纷? ——兼谈二手房买卖合同的形式问题	099
41. 二手房经纪服务合同与房屋买卖合同内容不一致,适用哪一份合同?	101
42. 警惕二手房买卖中的“阴阳合同”	103

物业服务篇

43. 确定物业服务企业承担义务的依据	109
44. 物业服务合同中哪些内容对业主没有约束力?	111
45. 业主的知情权及其保障	114
46. 如何正确处理业主欠交物业费纠纷?	116
47. 物业公司有权向装修公司收费吗?	120
48. 物业公司允许他人在楼顶架设天线,业主可以以此为由拒交物业费吗?	122
49. 业主车库被淹,可以因此拒交物业费吗?	125
50. 房屋空置,业主能否拒交物业费?	127
51. 物业公司可以张榜公示欠费业主的个人信息吗?	128
52. 未交纳电梯费不能乘电梯?	131
53. 业主与承租人相互推诿拒交物业费,此类纠纷如何处理?	133
54. 商品房交付时,业主必须交纳装修保证金吗?	136
55. 车位问题全归纳	138
56. 外来车辆占了业主车位,谁之过?	142
57. 别人能在我家车库门前停车吗?	143
58. 祸从天降,谁来担责? ——某大厦幕墙玻璃坠落致人伤害赔偿纠纷案	144
59. 某业主诉物业服务企业排除妨碍、赔偿损失纠纷案	146
60. 小区业主车辆被砸之责任分析	147
61. 业主的摩托车停放在楼下被盗,物业公司要承担赔偿责任吗?	149

62. 小区住宅外墙面归业主全体共有,业主对共有部分可以合理使用	151
63. 业主如何规范行使建筑物专有部分所有权?	153
64. 正确认识建筑物楼顶平台权利归属	155
65. 业主未与物业公司订立物业服务合同,两者之间有合同关系吗?	156
66. 业主拆除楼梯,物业公司疏于管理,该不该担责?	158
67. 公共空间岂能独家占用?	160
68. 顶楼住户封闭顶楼楼梯,既侵权又违法	162
69. 让人纠结的“住改商”	165
70. 如此物业太霸道	169
71. 如何解决物业拒当快件“中转站”难题?	173
72. 《商品房屋租赁管理办法》解读	174
73. 物业公司履行了维修义务,为何仍要承担赔偿责任?	176
74. 物业公司虽无执法权,却有相应的合同权利和法定权利	178
75. 某业主因在电梯内被抢劫致损要求物业服务企业赔偿损失案	180
76. 评某楼盘业主列数物业“七宗罪”	182
77. 小区出入口路障伤人,物业公司难辞其咎	185
78. 小区门口拦道器伤人,“四六开”担责	187
79. 小区内运动器材损坏,谁来承担维修责任?	188
80. 住宅小区棋牌室扰民,物业公司应如何处理?	189
81. 业主家中进水,损失该由谁承担?	191
82. 业主委员会起诉物业服务企业要求解除物业服务合同,物业服务企业 可以反诉提出支付物业费的请求吗?	192
83. 建筑物顶楼违建究竟由谁管?	195
84. 侵占公共部位的违章建筑拆了一半,原因何在?——建筑物区分所有权 或相邻权之诉,应慎重选择	197
85. 小区里可以发布广告吗?	199



86. 业主委员会有权主动调整物业服务用房的用途吗?	202
87. 业主委员会解除物业服务合同,需要注意哪些问题?	204
88. 签订内容完整的住宅装饰装修合同,是保证装修质量、避免纠纷的 基本手段	206
89. 共用下水管道被锯掉了!	208
90. 业主违法装修,物业公司有权干涉吗?	211
91. 公寓楼走廊系公共部位,岂能占为己有?	212
92. 老房子装修,切不可“弥补原设计缺陷”	214
93. 装修垃圾堵塞下水管道造成损失,受害业主、邻居及物业公司各自应承担 什么责任?	215
94. 迷信风水将厨房设置在阳台上	217
95. 住宅装饰装修中,禁止将没有防水要求的房间改为厨房间或卫生间	220
96. 小区住宅装修,业主与物业公司是什么关系?	221
97. 邻里之间和为贵	224
98. 商品房可以分割出租吗?	226
99. 小区保安履职过火业主受伤,物业公司承担赔偿责任吗?	229
100. 正确认识和处理常见物业服务纠纷	231
后记	234

商品房买卖篇





① 开发商拟订格式条款应遵循平等、公平原则确定双方的权利和义务

【案例】 某开发商与购房人签订了商品房买卖合同,其中关于逾期付款和逾期交房的违约责任是这么约定的:“乙方(购房人)迟延给付房款,支付甲方总房款10%的违约金;甲方(开发商)逾期交房,向乙方支付总房款万分之一的违约金。”结果,开发商由于自身的原因,拖延了6个月才向购房人交房。该项目每套住宅总价均在百万元人民币左右。换句话说,如果开发商逾期交房,不论逾期多久,购房人拿到手的违约金也就是100元左右,而如果购房人迟延给付房款,哪怕是迟延一天,得付违约金10万元。在双方交涉过程中,购房人认为100元左右的违约金太少了,而开发商也振振有词:双方白纸黑字约定好的!

【分析】 笔者多年从事房地产行政执法、行政调解和民商事仲裁工作。在工作中发现商品房买卖合同中的“霸王条款”极为常见。尽管《中华人民共和国合同法》(本书以下简称《合同法》)已经颁布实施十八年了,但是合同意识或者说契约意识尚未深入人心,契约型社会尚未真正建立起来。很多合同当事人意识不到合同是建立在平等、自愿、公平、诚实信用、公序良俗基础上的“当事人之间的法律”,特别是合同一方往往利用事先拟订格式条款的机会,在合同文本中设置了免除己方责任、排除对方权利、加重对方责任的条款。殊不知,这些格式条款都是违反《合同法》基本原则的“霸王条款”,在诉讼或仲裁中不能作为确认双方权利和义务的证据。

商品房销售合同使用的文本系国家住建部和工商总局共同监制的示范文本,内容非常完整规范,由开发商向购房人出示、填空即可,开发商与购房人的利益在合同中得到了较好的平衡。实践中,上述“霸王条款”多出现在商品房买卖合同的补充协议中,也有极少数会出现在商品房买卖合同示范文本开发商改动的内容中。补充协议与示范文本中开发商改动的部分条款,均属于开发商预先拟订并重复使用,并且在合同签订过程中不与购房人协商的条款。根据《合同法》规定,这些条款均属于格式条款^①。

现实经济活动中,存在着大量的格式合同,例如在铁路、公路、航空、水上运输

^① “格式条款”与“格式合同”含义相同。

等交通运输业,在邮电、通信、银行、电力供应等垄断性行业,在城市供水、供气、供暖、城建、医院、城市交通等公用事业领域,都存在着大量的格式合同。格式条款有利于加快签订合同的过程,降低交易成本,提高交易效率,但同时也正因为格式合同由一方当事人预先拟订,某些格式合同客观存在恃强凌弱、权利失衡的问题。对于格式条款,《合同法》总则部分详细规定了我国格式合同法律制度,一方面确认了格式合同的形式,另一方面对于格式合同的法律效力制定了详细的认定规范。《合同法》第三十九条规定,“采用格式条款订立合同的,提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定当事人之间的权利和义务,并采取合理的方式提请对方注意免除或者限制其责任的条款,按照对方的要求,对该条款予以说明。格式条款是当事人为了重复使用而预先拟订,并在订立合同时未与对方协商的条款。”第四十条规定,“格式条款具有本法第五十二条和第五十三条规定情形的,或者提供格式条款一方免除其责任、加重对方责任、排除对方主要权利的,该条款无效。”第四十一条规定,“对格式条款的理解发生争议的,应当按照通常理解予以解释。对格式条款有两种以上解释的,应当作出不利于提供格式条款一方的解释。格式条款和非格式条款不一致的,应当采用非格式条款。”实践中,准确理解、正确适用上述三个法条,对于提供格式合同的对方当事人的合法权益是个有效的保护。

一、格式合同构成要件

需要注意的是,适用上述三个法条解决相关合同纠纷的前提是争议条款本身是格式条款。那么,如何辨别合同是格式合同还是非格式合同呢?仔细研读《合同法》第三十九条第二款“格式条款是当事人为了重复使用而预先拟订,并在订立合同时未与对方协商的条款”的规定可以看出,格式合同有三个构成要件:

(1) 格式合同是可以“重复使用”的合同。在商品房买卖合同签订过程中,不管购房人是谁,只要具有合同主体资格并同意该格式条款,均可以与开发商即时签订商品房买卖合同。

(2) 格式合同是一方当事人事先拟定的合同。格式合同是合同一方当事人,即占有优势的一方当事人,事先拟订好的,并且往往都是印制好的格式化、固定化的合同。格式合同的要约方,在对外要约时已经将自己的意思表示格式化和固定化,不存在修改的可能性。

(3) 格式合同是未与对方协商的合同。在合同订立过程中,开发商用格式合同的方式向购房人发出要约,购房人在承诺过程中只有“接受”或“不接受”的被动选择,而没有“讨价还价”的协商余地。

上述三个要件缺一不可。



二、格式合同效力认定的原则与标准

从《合同法》第三十九条、第四十条、第四十一条的规定看,认定格式合同效力的原则与标准有以下4个:

(一) 公平原则

在市场经济中,能够提供格式条款的一方当事人往往占有经济上的优势地位,其从自身利益出发,难免会在预先拟订的合同中有意识或无意掺杂不公平的条款内容。因此,《合同法》第三十九条规定“采用格式条款订立合同的,提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定当事人之间的权利和义务”。公平原则即要求合同双方当事人之间的权利和义务要公平合理,要大体上平衡,强调一方给付与对方给付之间的等值性,合同上的负担和风险的合理分配。具体包括:第一,在订立合同时,要根据公平原则确定双方的权利和义务,不得滥用权力,不得欺诈,不得假借订立合同恶意进行磋商;第二,根据公平原则确定风险的合理分配;第三,根据公平原则确定违约责任。

需要注意的是,公平原则是我国民法领域的一项基本原则,但在处理具体问题的時候,有违公平原则的合同并非一律视为无效合同或无效条款。从《合同法》的立法宗旨来说,其一方面鼓励交易,另一方面也着力维护交易安全。违反公平原则的合同或条款之所以无效,其根本原因在于合同的成立要件或其内容违反国家法律的强制性规定,且不存在转化为有效的可能性。某些合同或条款尽管显失公平,但《合同法》赋予了当事人撤销或变更的权利。《合同法》第五十四条第一款第二项规定,“在订立合同时显失公平的,当事人一方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销”。

(二) 合法原则

《合同法》第四十四条、第八条分别规定了“依法成立的合同,自成立时生效”“依法成立的合同,对当事人具有法律约束力”。法条中“依法”二字的内涵很明确——虽然说合同是双方当事人意思表示一致的结果,但是当事人的意思表示要有一定的规范和底线,特别是对于格式合同这种单方面预先拟订的合同形式更是如此。这个规范和底线的具体规定就是《合同法》第五十二条,“有下列情形之一的,合同无效:(一)一方以欺诈、胁迫的手段订立合同,损害国家利益;(二)恶意串通,损害国家、集体或者第三人利益;(三)以合法形式掩盖非法目的;(四)损害社会公共利益;(五)违反法律、行政法规的强制性规定。”

(三) 解释说明原则

《合同法》第三十九条规定:“采取合理的方式提请对方注意免除或者限制其(代指提供格式条款的一方)责任的条款,按照对方的要求,对该条款予以说明。”

上面已经说过,商品房买卖合同文本是示范文本,开发商与购房人之间的权利和义务是比较平衡的。实践中大量存在的补充协议是开发商预先拟订的,常包含许多对购房人不利的条款,如交房时间的确定、不可抗力条款的解释、共有面积的确定分摊、关于基础设施和公共配套建筑的开发利用等,甚至包含许多针对开发商的免责条款。比如有些开发商在补充协议中规定:“政府部门有关文件批准的延迟、市政配套批准及安装的延误,导致开发商不能按期交付房屋的,开发商有权按实际影响的时间相应延迟交付房屋,而不用承担延迟交付房屋的责任。”由于补充协议大多含有建筑、房地产、法律等方面专业术语,一般购房人很难完全搞懂。对于这些,开发商有义务向购房人进行解释和说明。

(四) 优先保护承诺格式合同一方当事人合法权益的原则

正如前面所述,格式合同的优点在于提高交易效率,缺点则是容易导致侵害承诺格式合同一方当事人的利益,造成合同权利失衡的现象。基于这一现实,《合同法》在设计格式合同制度时更加着重保护承诺格式合同一方当事人的合法权益。除了《合同法》第三十九条、第四十条的规定以外,《合同法》第四十一条专门规定了有利于承诺格式合同的一方当事人的合同解释原则,“对格式条款有两种以上解释的,应当作出不利于提供格式条款一方的解释”。

三、商品房买卖合同订立阶段应注意的问题

通过上面的分析不难得出,格式合同是一把双刃剑,一方面提高了效率,降低了成本,但另一方面也有可能造成双方当事人权利失衡。因此,开发商在拟订补充协议的时候,要严格遵照《合同法》对于格式合同的相关规定,特别是交房时间的确定、不可抗力情形的列举、共有面积的确定分摊、关于基础设施和公共配套建筑的开发利用等对购房人合法权益有重大影响的条款。对于购房人,从某种意义上来说,更要充分重视补充协议,审慎对待。补充协议作为合同的补充部分,是对整个合同的补充。从一定意义上说,补充协议中提到的问题更容易发生。所以,在审阅补充协议时,建议购房人充分注意并完善以下内容:

(1) 明确办理不动产权证的期限。由于种种原因,有的项目初始确权的资料不完整,可能直接导致延误购房人办证的时间,甚至影响购房人的预期利益。

(2) 列举不可抗力情形。不可抗力是合同当事人免责的法定事由,指的是合同签订后,不是由于合同当事人的过失或疏忽,而是由于发生了合同当事人无法预见、无法预防、无法避免和无法控制的事件,以至于不能履行或不能如期履行合同,违约方可以免除履行合同的义务或者推迟履行合同。以上无法预见、无法预防、无法避免和无法控制的事件在《中华人民共和国民法通则》(本书以下简称《民法通则》)中是指“不能预见、不能避免和不能克服的客观情况”。此类条款对



于购房人的合法权益影响极大,因此,购房人应认真审阅,拒绝同意开发商擅自扩大的不可抗力的情形,如所谓“有效施工日不足”“政府行为等”。

(3) 明确装饰装修标准。如果购买的是商品房,那么就必須明确装修标准,切忌含糊其辞。如禁用“进口材料”“一线品牌”等词,一定要明确各种材料的品牌、规格、型号、颜色等。

(4) 明确面积误差处理方式。《商品房销售管理办法》规定了商品房合同面积与产权面积差异处理方式,即按照合同约定。合同未做约定的,才按照《商品房销售管理办法》第二十条第二款中大家所熟知的面积误差比绝对值超出3%时的处理规则处理。

(5) 明确退房的具体情形和责任。退房的具体情形包括面积误差比绝对值超出3%、规划变更、按套(单元)计价的预售房屋套型与设计图纸不一致或者相关尺寸超出约定的误差范围、主体结构质量不合格等。但除了主体结构质量不合格,购房人可以当然退房之外,其他情形的退房均要考虑合同应如何约定的问题。

(6) 各类商品房广告的主要内容力争写入合同。实践中,不少购房人看了开发商发布的各类精美的售楼广告之后怦然心动,但是拿房之后大失所望,找开发商理论却被告知商品房广告一概属于要约邀请。虽然《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》(法释[2003]7号)第三条规定了商品房广告和相关宣传资料视为要约的认定标准:“出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定,并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的,应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同,亦应当视为合同内容,当事人违反的,应当承担违约责任。”但是这种标准是在诉讼过程中法庭所适用的标准,且该标准仍然需要依赖法官根据项目的具体情况与广告宣传资料的具体内容做出判断。因此,那些让购房人怦然心动、激起购房冲动的宣传用语,应该力求写进合同。

实践中,商品房买卖合同纠纷五花八门,仅凭本书有限的篇幅不能完全涵盖商品房买卖合同纠纷所涉及的合同签订、履行、争议解决等诸多问题,有限的法条也规范不了无限的社会现象。健康、稳定的商品房买卖市场秩序,需要合同双方特别是开发商本着诚信经营、质量至上的理念来订立合同、履行合同,直至完美交房。同时,购房人自身也应尽到审慎义务,对于上百万元的买卖切不可漫不经心。特别是对于商品房买卖知识一窍不通的购房者,更要请熟人朋友帮忙参谋甚至直接请律师参与其中,以充分维护自身合法权益。

综上所述,本案中,开发商根据合同的约定按时交付商品房是其主要合同义务,相应地也是购房人的主要权利。同样,购房人根据合同的约定给付房款是其