

房地产买卖中的欺诈赔偿 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/480/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c122_480215.htm 长期以来，房地产开发和商品房买卖是普通民众难以解开的一个心结。究其原因在于商品房建设周期长，价值高，水分大，猫腻多，开发商与买受人买卖双方的信息不对称、地位不平等，导致的合同欺诈买受人利益受损的事件不时发生。当然，对于任何一个买受人而言拿出几十万、上百万购置房产并不是一件随意的事情。然而在很长一段时期，商品房买卖投诉在全国的消费投诉中名列前茅。2003年3月，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》（以下简称《解释》）第八条、第九条明确规定，对于出卖人的五种恶意违约或欺诈行为，导致合同目的不能实现，或合同无效，或合同被撤销、解除的，买受人可以请求返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。《解释》公布后，各种新闻媒介以房屋买受人可以双倍索赔、开发商应双倍赔偿等为题进行了大量报道，使全国的商品房消费者欢欣鼓舞，认为这一下可以放心的购房，开发商在也不敢再进行卖房欺诈了。显然，《解释》的好处和意义不可否认不能低估，但这种宣传使得大多数人把《解释》中出卖人承担的赔偿责任与《中华人民共和国消费者权益保护法》（以下简称《消法》）第49条中的双倍赔偿责任等同看待，实属一种误解。事实上，这两种赔偿责任确有相似之处，但又有所不同。诚然，《消法》规定的双倍赔偿和《解释》规定的承担不超过已付购房款一倍的赔

偿责任在法律性质上是相同的，都属于惩罚性赔偿，即出卖人支付的赔偿金不在于弥补对方的实际损失，而是对其恶意违约或欺诈行为的惩罚。也就是说，只要出卖人的行为构成恶意违约或欺诈，不论买受人有无实际损失，出卖人都要承担赔偿责任。系统学习过法律的人知道，这种惩罚性的赔偿制度并不是我国独创，也不是我国法律中独有。它源于英美法系，最早适用于民事侵权责任，后来又被广泛适用于合同责任。我国《消法》第49条以及《合同法》第113条、114条共同构成了我国的惩罚性赔偿制度的法律渊源。而《解释》规定的赔偿责任就是以《合同法》、《消法》规定的惩罚性赔偿制度为依据的，但我们应当明白它不是对《消法》第49条的直接适用。二者最明显的区别表现在法律后果上，《消法》第49条规定，一旦认定出卖人的行为构成欺诈，出卖人就必须承担双倍赔偿责任，法官在审理案件时只能直接适用本条款进行判决；而《解释》规定的惩罚性赔偿责任，则由法官根据出卖人的恶意程度、买受人的损失大小及具体案情自由裁量（即我们常常所说的法官的自由裁量权）确定，但绝对小于而不是等于已付购房款。怎样适用《解释》规定的这一惩罚性赔偿责任呢？前提是仅限于该《解释》列明的五种情形，其他违约或欺诈行为均不得适用。因为惩罚性赔偿责任是超出实际损害数额的附加性赔偿，目的不在于传统损害赔偿中的补偿损失，而是一种惩罚，故只能在法律明文规定情况下才能适用。更明确具体的适用的条件是（1）买卖合同已经成立，即必须是双方已经订立了商品房买卖合同；（2）合同成立后，发生《解释》列明的五种情形，导致商品房买卖合同被确认无效或被撤销、解除。（3）买受

人无法取得房屋。即因存在法律上的障碍，使买受人无法取得房屋所有权，例如房屋已合法过户给他方。只有同时满足上述条件才可以适用这一惩罚性赔偿责任。由此可见，买受人在商品房买卖中被欺诈后，请求法院对开发商适用惩罚性赔偿前，要对照《解释》第八条、第九条看是否属于五类情形，再要把握请求数额肯定是小于已付购房款的金额，否则可能多交诉讼费而结果不满意！另外，也可以查看一些已经发生法律效力的案例，保证自己的诉请更多的或基本上得到法院的支持。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com