

浅析购房欺诈的双倍赔偿 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_B5_85_E6_9E_90_E8_B4_AD_E6_c122_480373.htm 一．相关案例

1997年12月16日，大连市民焦某与大连某房地产开发公司签订商品房买卖合同，合同约定房屋所有权归焦某所有，焦某依约支付了购房款20余万元。后焦某到大连房地产交易市场办理登记时，被工作人员告知，其与大连某房地产公司签订的是房屋租赁合同，不能办理产权登记。这时焦某才知道，该房地产项目是大连某房地产公司与另外一家公司的“联建房”，产权归另外一家公司所有，并且，工程质量也不像房地产公司称的“优”，而是“合格”。一天，另外一家公司到焦某家要求焦某交纳房租。与焦某的遭遇相似的还有其他购房者，经与房地产公司交涉无果。1999年6月，焦某诉至法院，以房地产公司隐瞒事实真相、诱导消费者购房，其行为已构成欺诈为由，要求房地产公司双倍赔偿。一审法院审理后，认定房地产公司隐瞒事实真相、诱导消费者购房，其行为已构成欺诈，判决合同无效，房地产公司对焦某予以双倍赔偿。被告不服上诉。二审法院经过两次开庭审理，最终以“认定的事实不清，适用法律”错误为由，撤销一审判决，发回重审。原一审法院经过重新审理，认定合同有效，驳回焦某要求双倍赔偿的请求。2001年10月12日，焦某再次来到大连房地产交易市场办理登记，但仍被告知无法办理。焦某向检察院申诉，和焦某一样，购买同一项目的购房者也纷纷败诉，也向检察院申诉，要求检察机关依法提起抗诉。检察机关经过审查，认为一审法院适用法律确有错误，决定依法抗诉

。 二．双倍赔偿制度的理论依据 惩罚性赔偿制度最初主要适用于侵权案件，后逐渐延伸到合同领域。在美国，这一制度广泛应用于合同纠纷。我国《消费者权益保护法》第四十九条的规定，即使借鉴英美法国家的立法而确定的一种惩罚性赔偿制度。惩罚性赔偿也称惩戒性赔偿、报复性赔偿，指由法庭作出的赔偿数额远超出实际损失数额的赔偿。其目的是补偿原告所遭受的、法院认定的、由被告的违法行为所造成的损害。在传统民法理论中，损害赔偿的功能只能在于填补受害人的损害，其最高原则就是赔偿受害人的损失，排斥了惩罚性赔偿的适用。而事实上，惩罚性赔偿制度的产生与发展并没有否认传统的补偿性制度的合理性，只是在一般损害赔偿制度之外而发展了一种例外的补偿制度，即惩罚性赔偿。惩罚性赔偿与补偿性赔偿是密切联系、相辅相成的一项民事制度。

三．惩罚性赔偿制度的主要特点和功能 惩罚性赔偿不是独立的请求权，其适用时必须依附于补偿性损害赔偿，即只有在构成补偿性赔偿的前提下，当事人才能提起请求惩罚性赔偿。惩罚性赔偿制度主要针对不法行为和违反诚实信用原则的行为而加以适用的。它虽然是以实际损害的发生为适用前提，但不以实际损害为适用的主要条件。惩罚性赔偿的适用是因为行为人有过错，这是对行为人实施惩罚性赔偿的重要依据。尽管补偿性赔偿可以对加害人强加一定的经济负担并体现相应的惩罚，但由于补偿性赔偿的主要功能在于补偿，它的惩罚作用极为有限，而惩罚性赔偿可通过加重加害人的赔偿责任来制裁不法行为，有效的防止不法行为的再次发生。《中华人民共和国消费者权益保护法》第四十九条规定：经营者提供商品或者服务有欺诈行为的，应当按

照消费者的要求增加赔偿其受到的损失，增加赔偿的金额为消费者购买商品的价款或者接受服务的费用的一倍。显然，我国消费者权益保护法也秉承了这种理念。

四．房地产经营者欺诈行为与消费者要求双倍赔偿问题的凸现

随着我国房地产经济的发展和住房制度改革的不深入，房地产这种特殊的商品在公民生活消费中的地位日渐重要。目前我国房地产业正面临两个互相矛盾又互相关联的问题：一方面是商品房销售不畅，大量商品房积压，直接影响了住房制度改革的深化，制约了国民经济持续增长目标的实现；另一方面是房地产消费者权益的保护亟待完善，在最近的一、两年中，消费者对房地产消费投诉的案件逐渐增多起来，成为我国消费者权益保护的一个新课题。民事赔偿内容的主要是《民法通则》和《合同法》，而在法律条文中明确规定了双倍赔偿的只有《消费者权益保护法》的第49条，但由于该法没有明确规定商品房属于其调整范围内，所以在司法实践中关于商品房的纠纷是否适用双倍赔偿一直有较大的争议，也出现过一些差异较大的结果。这类案件在调解时，开发商大都不予支持和配合，迫使消费者只好走司法途径。而开发商更乐意走司法途径解决，因为一旦进入诉讼，消费者无论在提供证据上，还是在财力、时间上，都显得十分脆弱。直至《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》的出台，这种情况才有所改观。

五．购房欺诈的双倍赔偿问题相关的法律规定及其适用

与此相关的法律规定主要有《消费者权益保护法》、《合同法》和《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》。

《中华人民共和国消费者权益保护法》第四十九条规定：经

营者提供商品或者服务有欺诈行为的，应当按照消费者的要求增加赔偿其受到的损失，增加赔偿的金额为消费者购买商品的价款或者接受服务的费用的一倍。《合同法》第一百一十三条第二款规定：经营者对消费者提供商品或者服务有欺诈行为的，依照《中华人民共和国消费者权益保护法》的规定承担损害赔偿责任。《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》第八条 具有下列情形之一，导致商品房买卖合同目的不能实现的，无法取得房屋的买受人可以请求解除合同、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：（一）商品房买卖合同订立后，出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人；（二）商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人。第九条 出卖人订立商品房买卖合同时，具有下列情形之一，导致合同无效或者被撤销、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：（一）故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实或者提供虚假商品房预售许可证明；（二）故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实；（三）故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人或者为拆迁补偿安置房屋的事实。尤其是《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》，该解释在维护当事人平等的原则下，更注重保护了处于弱势地位的购房者的合法权益，明确规定了在买卖合同中处于优势的开发商应承担的法律责任，有效的遏制了一些开发商利用现有法律和合同的漏洞而给购房者造成的“合法”侵害，为购房者和开发商打官司提供了行之有效的法律依据，

更主要的是能够约束开发商的违约欺诈行为。《解释》的第8、9条明确规定了五种情况下购房人可以要求开发商双倍赔偿，这五种行为的共同特点是开发商主观上属于恶意违约或欺诈。

第一、商品房买卖合同订立后，出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人。一般在开发商资金发生困难的时候，开发商可能会通过向银行抵押房屋的方式来获得贷款，如果开发商告诉购房人该抵押行为，购房人势必反对或退房，所以开发商只能是隐瞒，而法律规定抵押权优于债权，一旦开发商经营发生危机，购房人的权益就无法得到保障。

第二，商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人。这也就是通常说的“一房两卖”，这种行为的结果是给购房人和第三人都造成经济损失，包括利息损失、税费损失和装修损失等，这种欺诈一般在热销楼盘或者是开发商为达到某种目的的情况下出现。

第三，订立合同时，出卖人故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实或者提供虚假商品房预售许可证明。实践中后一种情况出现的可能性较大，通常是开发商用伪造过的复印件给购房人看，同时谎称原件在公司不方便拿来，所以购房人在看许可证的时候一定要看原件，不过现在有这一条惩罚性的规定，这种情况今后可能会很少出现了。

第四，订立合同时，出卖人故意隐瞒所售房屋已抵押的事实。这和第一条的内容基本一致，只不过是开发商抵押的时间先后有差异，第一条是开发商没有履行告知义务，而这一条是开发商故意隐瞒，方式不一样，实质是一样的，就是购房人的权益无法保障。

第五，订立合同时，出卖人故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人或者为拆迁补偿安置房屋的事实。前面的规定和第二条的内容大致一样，也只

是在时间上有购房前和购房后的区别，而后面的规定一般是开发商想将安置后剩余的房屋尽快出售，为提高所售房屋的形象或价格，而在宣传时故意隐瞒是拆迁房的事实，其结果是让购房人以较高的价格购买品质较低的房屋。六．结语通过对以上相关法律规定的分析，可以看到，相关法律、司法解释已明确了适用惩罚性赔偿的具体情形，在法律实践中，应当严格依照规定的适用条件执行，明确在买卖合同中处于优势的开发商应承担的法律责任，只有这样，才能有效的制裁和遏制开发商的欺诈、摈弃信用的行为，才能有效的保护消费者的合法权益，进而促进社会诚信体系的健全和和谐社会的构建。注释：原载《南方周末》，2003年5月30日。

最高人民法院民一庭编，《商品房买卖合同司法解释问答》，法律出版社，2003年9月第一版，P67。许海峰著，《商品房欺诈陷阱与防范》，人民法院出版社，2004年6月第一版，P102。（作者：索书江，河南言东方律师事务所）

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