

购房人退房要求“双倍赔偿”的条件 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/484/2021_2022__E8_B4_AD_E6_88_BF_E4_BA_BA_E9_c122_484003.htm 2003年4月，最高人民法院出台了《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》），该《解释》对出卖人的恶意违约和欺诈行为，规定了可以适用惩罚性赔偿原则（即通常说的“双倍赔偿”），引起了广泛的关注。但是有些遭遇购房纠纷的买受人，未对《解释》相关条文仔细研读，就在退房诉讼中提出了“双倍赔偿”的请求，结果不仅没有得到法律支持，而且因索赔数额过大付出了高昂的诉讼费用。根据《解释》适用惩罚性赔偿原则的相关规定，购房人退房并要求“双倍赔偿”必须符合以下三个条件。第一，所购房屋必须属于该《解释》调整范围内的商品房。《解释》第一条明确规定：“本解释所称的商品房买卖合同，是指房地产开发企业将尚未建成或者已竣工的房屋向社会销售并转移房屋所有权于买受人，买受人支付价款的合同。”根据这一规定，并不是所有的房产纠纷都受该《解释》调整，该《解释》调整的仅仅是房地产开发企业开发的商品房买卖合同纠纷。其他如政府组织建设的经济适用房、公房改制出售的房改房、单位集资房、个人所有的私有房、再次出售的二手房等发生的买卖合同纠纷，都不属于该《解释》的调整范围，如果购房人购买的不是商品房，依据该《解释》的规定要求“双倍赔偿”，也就很难得到法律支持。因此，购房者在提出诉讼请求前首先要弄清所购房产的性质，根据不同房产的性质来确定索赔依据和索赔数额，避免因高额索赔而增

加诉讼成本。第二，出卖人欺诈和恶意违约必须属于《解释》规定的适用惩罚性赔偿责任的五种情形。《解释》第8条、第9条明确规定了商品房买卖过程中因出卖人恶意违约和欺诈，可以适用惩罚性赔偿责任的五种情形：一是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；二是商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人；三是订立合同时，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；四是在订立合同时，出卖人故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实；五是订立合同时，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。这就是说，只有出现上述五种情形，购房人才可以依据《解释》提出“双倍赔偿”的请求，上述五种情形之外的出卖人的违约行为，如虚假广告、定金圈套、质量瑕疵、逾期办证等，虽然有的也存在违约和欺诈事实，但不能适用惩罚性赔偿责任，只能依据合同约定和有关法律规定要求出卖人承担相应的违约责任。第三，必须导致商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除，买受人无法取得房屋。上述五种恶意违约和欺诈行为，是出卖人承担惩罚性赔偿的基本范围，但并不是出现上述任何一种情形就可以要求退房并得到“双倍赔偿”。该《解释》规定，上述五种情形必须导致该商品房买卖合同被确认无效或被撤销、解除，无法取得房屋时，买受人才可以在请求出卖人返还已付购房款及利息、赔偿损失之外，请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。这就意味着即使出卖人存在上述五种行为，但没有导致商品房买卖合同无效或被撤销、解除，买受人最终取得了房屋，也就不能追究出卖人

“双倍赔偿”的责任。实践中有以下两种情况值得注意：（1）虽然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，但是在起诉前取得商品房预售许可证明的，根据《解释》第二条规定，可以认定合同有效。既然合同有效就得继续履行，买受人也就无法要求其“双倍赔偿”。（2）虽然出卖人故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实或者在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，但事后出卖人能采取相应的补救措施，如另行为抵押权人的债权提供担保，涂销所售房屋上所设定的抵押权，而使买受人能够取得完全所有权的房屋的，这就使买受人行使合同撤销权的阻却事由发生，买卖合同应继续履行，买受人请求撤销合同、“双倍赔偿”就不会得到支持。因此，买受人在要求“双倍赔偿”时，必须对买卖合同的效力状况以及能否实现合同目的进行认真全面的分析，弄清合同是否能够被确认为无效、撤销或解除，以此来决定是否提出“双倍赔偿”的诉讼请求。另外，买受人在索赔时还应该考虑到法律规定的弹性，期望值不要太高。尽管《解释》对适用惩罚性赔偿责任作出了明确规定，但也为法官裁量案件留有较大空间。如《解释》只是说“可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任”，这里面弹性就比较大，“可以”不是“应当”，更不是“必须”，“不超过一倍”并不等同于“一倍”，“请求”也不是都会“同意”。在具体案件中，需要法官根据出卖人的违约程度、买受人的受损状况来自由裁量。有时可能会裁决“双倍赔偿”，有时也可能裁决赔偿一倍多一点，或者裁决只退回购房款、利息及赔偿损失，不再有其他惩罚性赔偿。这种根据案件

具体情况由法官自由裁量形成的个案差异，是法律允许的。当然，我们提出上述问题的目的，是提醒购房人认真分析案情，仔细研究法律规定，确定合理的索赔请求，避免不必要的损失，并不是让购房人放弃索赔。只要购房人遭遇《解释》中规定的恶意违约和欺诈行为，致使合同目的无法实现，就要理直气壮地拿起法律武器，要求出卖人承担“双倍赔偿”的责任，以维护自己的合法权益。来源：中国法院网

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