

解析商品房欺诈赔偿责任 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_A7_A3_E6_9E_90_E5_95_86_E5_c122_484005.htm 商品房买卖合同纠纷

只是房地产纠纷中的一类案件。随着房地产业的迅猛发展和住房制度改革的深化，同时由于我国的不动产立法还不完善，市场机制也不健全，商品房交易行为很不规范，特别是一些房地产开发企业严重违反诚实信用原则，有的制作虚假广告，设立定金圈套，甚至一房多售，利用商品房买卖合同欺诈买受人，有的商品房面积严重缩水，有的商品房则存在严重质量问题，这都严重损害了买受人的合法权益。为此，最高人民法院出台《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》(下称司法解释)，专门就此问题作出规定。针对商品房销售中的欺诈问题，司法解释第八条、第九条规定，对商品房买卖合同订立后的五种欺诈行为，作出了“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”的规定。如何正确理解和把握这一规定的适用，在司法实践中尚有不同的观点，笔者就此略谈浅见。一般民事中的赔偿责任是建立在“恢复原状原则”基础上，即对所造成的损害进行“填补”，这样保证双方当事人利益的平衡。消费者权益保护法第四十九条规定实施欺诈行为的经营者“退一赔一”，对于实施了欺诈行为的经营者，规定了惩罚性赔偿责任，即此时的赔偿不仅仅具有填补恢复的功能，还有兼具对欺诈行为的惩罚作用。那么“双倍”这个赔偿额度是否也适合商品房买卖中的欺诈呢？司法解释第八条和第九条中规定对商品

房买卖中的欺诈行为的赔偿额度为“不超过已付购房款一倍”，从中我们可以看出，虽然该条中规定的欺诈行为仅仅为所列出的五种，但是可以揣摩出立法本意。第一，赔偿的额度不是消费者权益保护法第四十九条所规定的单一的“两倍”，而是两倍“封顶”，最高额度为两倍，也可以处以小于两倍的罚款；第二，惩罚性赔偿参考基数是已付购房款，非以前有争议的“实行赔偿时房屋实际价值”的观点。在此，“不超过已付购房款一倍”的规定具有突破意义。首先从法理上看，在现实生活中，消费者购买商品房遭受欺诈的情形有多种，如果仅仅采取“退一赔一”模式来“一刀切”是不现实又不科学的。应该根据经营者欺诈的部分对房产功能的影响，价值的大小，是否违背购房初衷以及消费者受损害的程度等其他因素综合考虑赔偿的数额。其次，此规定也是目前社会现实的需要。虽然商品房的价值较大不成为排除其受消费者权益保护法调整的理由，但是其涉及标的过大，对行业、社会经济发展影响的深度和广度是绝不能忽视的。有的学者认为“两倍赔偿”的力度并不算大，也并没有违反公平原则，国外很多类似的对消费者欺诈诉讼的判决远远高于这个额度，几十倍是很常见的事情，甚至更高。但是，法律的制定不能脱离我国国情的特殊性。我国房地产行业虽然是新兴行业，但是对国民经济的拉动是举足轻重的。如果对所有欺诈行为的赔偿额度都一律规定为“退一赔一”的话，将会对整个行业造成很大的冲击，赔给消费者的钱也只能是来自银行的贷款，房地产企业也有可能濒临破产。在解除原购房合同的基础上实行不超过已付购房款一倍的赔偿，则是充分权衡了双方利益的基础上做出的权益之计。消费者不但避免

了损失，而且另外得到了相当数量的补偿，一定程度上弥补了由于受欺诈而带来的各方面的痛苦。宏观上看，我国立法不会因为对所有商品房买卖欺诈一律进行“双倍赔偿”就会导致整个行业的诚信的丧失，乃至竞争的无序和混乱。相反的，适当的惩罚性赔偿实际上也让开发商为自己的欺诈行为付出了相应的代价，起到了惩罚，教育和预防的作用。司法解释的出台对于调整商品房买卖中出现的合同纠纷所起的积极作用毋庸置疑，但是在司法实践中仅靠一个司法解释还是很不够的，打击商品房买卖中的欺诈行为需要一套相关的配套制度来实现。比如加强对房地产广告的特殊监管，防止广告中虚假成分对消费者的误导；政务信息公开，尤其是消费者对开发商的前期手续的办理审核情况有权了解；测绘部门要有相对独立性，防止成为欺诈的工具等。另外，在处理此类纠纷时应依照举证责任倒置原则，充分保障消费者的合法权益。因为有些关于房屋的图纸，批文和数据一般都掌握在开发商的手里，要普通消费者对此收集举证非常困难，使用举证责任倒置的办法，可以使举证不力的责任由开发商承担。来源：法制日报 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