

如何把握商品房预售合同纠纷中“重大误解” 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__E5_A6_82_E4_BD_95_E6_8A_8A_E6_c122_484895.htm

(一)首部 1、案由：商品房预售合同 2、诉讼双方：原告：姚某 被告：南宁市雅和居房地产开发有限公司 (二) 诉辩主张 原告诉称：2004年11月23日，原、被告签订一份《商品房买卖合同》，由原告向被告购买其开发“悠雅轩”S11号商铺一套，约定层高为首层3.6米、二层3米，合同附件一房屋平面图中仅标注有一条梁柱。房屋建成后，原告发现被告建造的房屋有以下严重影响使用的问题：(1)一、二层中央均有一直径为15厘米的粗大排水污管；(2)一层有两条柱子长宽分别为38×54厘米、72×13厘米，高2.94米；(3)一层净高仅为2.94-3.46米；(4)二层有五根横梁；(5)二层有两个沉沙井，规格分别为2.6×1.54×2.35米和2.45×1.85×2.32米；(6)二层净高只有1.93-2.84米。由于原告签订商品房买卖合同是希望买到符合合同附件一房屋平面图及合同第三条约定的商铺，而被告实际提供的商铺违背了原告的真实意思表示，原告对此有重大误解。原告要求退房无果，故诉至法院，请求判决撤销双方的《商品房买卖合同》，判令被告返还购房款258503元及利息(从2004年11月23日起计至返还之日止)，本案的诉讼费由被告承担。被告辩称：不同意解除合同。《商品房买卖合同》是双方自愿协商签订的，对双方当事人均具有法律约束力，受法律保护。被告交付的房屋规格均符合合同约定，是按有关部门审查批准的施工图纸施工建设的，也符合国家相关规范，不存在影响房屋使用的问题。原告要求撤销合同

的理由不能成立，请求驳回原告的诉讼请求。（三）事实和证据 南宁市青秀区人民法院经公开审理查明：2004年11月23日，原告姚某与被告雅和居公司签订一份《商品房买卖合同》，约定由姚某（买受人）向雅和居公司（出卖人）购买其开发的位于仙葫半岛编号为068-1-1号地块上的“悠雅轩”S11号商铺一套，商品房预售许可证号为（邕宁）房预售证字第20040016号，房屋属于框架结构，层高为首层3.6米、二层3.0米，建筑面积85.09平方米，其中套内建筑面积为82.80平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积2.29平方米。房屋按建筑面积计算每平方米售价为3038元，房屋总价款为258503元。合同第八条“交付期限”约定，出卖人应在2005年12月31日前将经验收合格的房屋交付给买受人使用。合同第十条“规划、设计变更”约定，经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致在结构形式、户型、空间尺寸、朝向等方面影响商品房质量或使用功能的，被告应当在有关部门批准同意之日起10日内，书面通知原告，原告有权在通知到达之日起15日内选择退房，被告则应在原告提出退房要求之日起30日内退还已付款，并按银行同期存款利率支付利息给原告。合同附件一为一、二层的房屋平面图。合同签订后，姚某于2004年11月23日交纳了购房款103503元，于同年12月14日交纳了购房款26000元，余款120000元也于2005年9月30日以按揭贷款方式支付给被告。2005年12月30日，被告通知原告接收房屋，原告前往实地查看房屋后，于2006年元月17日向被告提交了一份《退房申请报告》，以房屋结构形式、空间尺寸与合同约定不符为由，要求依据《商品房买卖合同》第十条的规定解除合同、退还房款及利息。被告则于次日

复函，称房屋严格按照原规划设计图纸施工，从未做过任何规划设计变更，故不同意解除合同。2006年3月15日，姚某以雅和居公司房屋的层高、梁柱、排水管布局和设计不符合合同约定并违反国家设计规范、影响商铺的正常使用为由，诉至法院，要求解除合同、退还房款及利息。在诉讼过程中，原告变更诉讼请求，以其对房屋结构有重大误解为由，要求撤销合同、退还房款及利息。在诉讼过程中，法院于2006年4月19日上午对争议房屋的结构进行了现场勘验测量，所见情况如下：房屋内一层东、西两侧墙中部各有一条从天面到地板的垂直梁柱（长宽分别为：0.37米×0.54米、0.135米×0.72米）；二层天面有两处沉箱（长宽分别为2.32米×1.46米、2.60米×1.50米，其底部距离二层地面高度分别为2.345米、2.40米）；从二层窗户上方到楼梯上方天面依次有四条相互平行的横梁，其间距不等（第一条横梁位于窗户正上方，其底部宽0.314米、距地面高2.13米；第二条横梁底部宽0.32米、距地面高2.25米；第三条横梁底部宽0.44米、距地面高1.935米；第四条横梁底部宽0.375米、距地面高2.23米）；二层东侧墙面与天面交接处还有一条承重梁（底部距二层地面2.04米，宽0.328米，长5.48米）；一、二层西侧墙面上均有一条直径约0.15米的排污管靠墙铺设，从二层天面直通一层地面；一层室内地面到天面的距离为2.94米（最矮处）--3.45米（最高处），二层室内地面到天面的距离为2.83米（最高处）--1.935米（最矮处即横梁下方）。此外，位于S11号房旁的S12号房屋户型与S11号房屋相似，但没有白色排污管，二层也没有沉箱，二层有三条横梁但其底部与地面之间的目测距离大于S11号房二层的最低处。对于同一栋楼的其余房屋

与S11号房屋内情况是否一致，因无法进入其余房屋内而未能勘验，对其余房屋的结构情况，原告表示不清楚详情，被告则主张其余部分房屋中也有类似情况存在。另查明，原、被告的《商品房买卖合同》附件一房屋一、二层平面图中，只对梁柱的位置做了标注，对房屋内的排污管、横梁等都未作标注。而原告在购买房屋时，被告也未将房屋内存在排污管和几条横梁等情况告知原告。上述事实有下列证据证明：

（1）原、被告于2004年11月23日签订的《商品房买卖合同》，证明双方之间商品房买卖合同关系的内容；（2）被告向原告开具的《收款收据》，证明原告已向被告交纳全额房价款的事实；（3）2005年12月16日雅和居商住楼H栋通过验收的《建设工程质量竣工验收意见书》，证明争议房屋已经通过竣工验收。（4）2006年元月17日原告向被告提交的一份《退房申请报告》，证明原告在查看房屋后曾经以房屋不符合合同约定为由申请退房。（四）判案理由 南宁市青秀区人民法院根据上述事实 and 证据认为：本案当事人的争议焦点，是原告姚某与被告雅和居公司签订《商品房买卖合同》时，是否存在重大误解的情形。本案原、被告双方签订《商品房买卖合同》时，涉诉的房屋尚未建成，原告作为消费者，对其所购房屋的具体情况只能通过被告的口头和书面描述中得到认知。但被告在原告签订合同时，并未将房屋的详细结构情况通过样板房、平面图或其他书面及口头方式告知原告、以便原告能正确认知房屋的基本结构。而从房屋建成后现场勘验的情况看，确实存在空间狭小以致严重影响使用的问题，尤其以第二层的情况更为严重。也就是说，通常情况下常人根据被告提供的信息对房屋空间结构的想象，与房屋实际情

况确有较大差距，并且，也没有证据证明这样的空间结构是同一楼层所有房屋的通用设计，故原告主张其在购买房屋时对房屋空间结构存在重大误解，本院予以支持。原告据此请求撤销双方之间的《商品房买卖合同》符合法律规定。《商品房买卖合同》被撤销后，被告应当向原告返还已付购房款258503元。此外，对于《商品房买卖合同》被撤销造成的已付购房款的利息损失，也应由被告承担。原告的诉讼请求符合法律规定，应予支持。（五）定案结论 南宁市青秀区人民法院依照《中华人民共和国合同法》第五十四条第（一）项、第五十八条之规定，判决如下：一、撤销原告姚某与被告南宁市雅和居房地产开发有限公司于2004年11月23日签订的《商品房买卖合同》；二、被告南宁市雅和居房地产开发有限公司应向原告姚某返还购房款258503元，并支付该款利息（利息计算：按中国人民银行同期流动资金贷款利率，从2004年11月24日起计至同年12月14日按本金103503元计，从2004年12月15日起计至2005年9月30日止按本金129503元计，从2005年10月1日起计至本案生效判决规定的履行期限最后一日止，按本金258503元计）。本案案件受理费6680元，其他诉讼费1000元，两项共计7680元，由被告南宁市雅和居房地产开发有限公司负担。（六）解说 本案有两个值得思考的问题，一是适度把握商品房预售合同纠纷中“重大误解”的适用范围；二是法院在审理案件时如何透过当事人诉讼请求探寻当事人的真意。

1、适度把握商品房预售合同纠纷中“重大误解”的适用范围 商品房预售是平等主体的当事人之间买卖尚未建成的房屋（以下简称期房）的交易行为。商品房预售区别于现房销售的最大特征，是交易发生时作为标的物的

商品房尚未建成，买受人只能借助出卖人提供的资料、通过想象来认知所购房屋的情况。因此，房屋建成后的实际状况与买受人的想象存在差异是难免的。正因为如此，与同等条件下现房销售相比，预售期房不但价格偏低，而且为了维护交易的稳定性，对买卖双方的权利义务也有特殊要求：一方面要求出卖人在履行如实告知义务时，应保证买受人的想象与将来房屋的真实状况之间的差异在合理范围之内；另一方面也要求买受人对差异风险有合理的预见。所谓“合理”，是以通常情况下常人的理解能力、承受能力为判断标准的。是否超过“合理”范围影响到买卖房屋的真实意思表示，是判断是否构成“重大误解”的标准。本案原告作为消费者，在交易中处于弱势地位，对其所购房屋的具体情况只能通过被告的口头和书面描述中得到认知。但被告却未将房屋的详细结构情况通过实物（如样板房）或书面及口头方式告知原告、以便原告能正确认知房屋的基本结构。而从房屋建成后法院现场勘验的情况看，虽然仍然该商铺仍然能够使用，但确实存在空间狭小、结构低矮、有明显的压抑感的问题，尤其以第二层的情况更为严重。这是通常情况下常人根据被告提供的信息（包括合同中对户型和层高的文字描述、平面图的标注等等）所无法想象的，也必将对房屋的使用人造成不便及不适，显然不符合原告购房时的真实意思表示。因此，原告主张其在购买房屋时对房屋空间结构存在重大误解，应予支持。在本案判决生效后，同一小区的另外两户业主曾经以同样的理由提起诉讼，但法院经现场勘验后，发现这两户房屋虽然也存在梁柱、排污管占用一定空间的事实，但情况远不如本案中的严重，不会给使用者带来明显的不适感。也

就是说，常人对房屋的想象与实际情况的差异尚未超过合理范围，因此，在后两案中，原告的诉讼请求并未得到支持。三个案件的不同判决，体现了对“重大误解”的尺度的把握。

2、法院在审理案件时如何透过当事人诉讼请求探寻当事人的真意

本案原告在起诉时，是以房屋的层高、梁柱、排水管网布局和设计不符合合同约定并违反国家设计规范、影响商铺的正常使用为由要求解除合同。后在诉讼过程中，原告又将诉的理由改为重大误解，要求撤销合同。严格地说，被告交付的房屋并没有明显违反法律法规、国家标准、行业规范及合同的约定，也符合房屋的一般用途。在建筑学上，“层高”与“净高”的概念是不同的，双方当事人合同中只约定了“层高”而未约定“净高”，虽然国家《住宅设计规范》中规定有住宅的局部净高不应低于2.10m，但本案原告购买的是商铺，其净高标准并没有相应的国家规定，被告正是利用了这一法律空白，提出自己没有违约的抗辩。如果原告没有变更诉的理由，而是坚持以违约起诉，其诉讼请求能否支持呢？一种观点认为，民事审判原则上不应当超出当事人的主张范围。因此，如果当事人的主张不适当，应当予以释明后再进一步审理。另一种观点则认为，不论原告主张撤销合同还是解除合同，其提起诉讼的本意是终止双方的合同权利义务，故法院在审理时，不应拘泥于诉状的表面文字表达，而应当着重审查其诉讼请求能否成立，实现法律效果与社会效果的统一。笔者倾向于后一种观点。当事人受文化程度、法律专业知识的限制，无法准确地把握法学术语的含义，多凭直觉提出自己的诉讼主张。因此，法院在审理时，不应局限于诉讼请求的文字表达，而应当探寻当事人的真实

意思表示，寻找最有利于解决纠纷的切入点，实现法律的公平正义。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