



层高缩水5厘米 61户业主获赔647万

购房合同约定层高2.95米,交房验收时只有2.9米,法院判决开发商按误差比例退款



案说民法典

北青网 中国江苏网

购房合同约定层高2.95米,交房验收时,发现层高只有2.9米,江苏省南通市某小区同一楼栋的61户业主起诉维权。

江苏省南通市崇川区人民法院一审判决开发商按误差比例退款,共计退还购房款647万余元,开发商不服提起上诉。

南通市中级人民法院二审驳回上诉,维持原判。



杰清/漫画

110平方米房子 “到手”仅61平方米

110平方米的房子,到手却发现套内面积只有60多平方米;购房时销售人员口头承诺的31%公摊面积,收房时却变成了46%……山东省青州市市民李黎(化名)原本应该在去年开开心心收房,却被公摊面积带来的问题困住了。

维权一年多来,她始终想不通:“怎么一公摊,把我一半的房子都摊出去了?”

外墙一半计入套内 公摊面积占比达46%

2018年4月,李黎全款购入一套住宅。买房时,本就是建筑行业从业者的李黎,对公摊面积格外关注,反复向销售人员咨询了有关问题。

李黎向记者出示的购房合同内容显示:总价值120余万元的110.25平方米房屋,套内建筑面积为75.24平方米,公用分摊建筑面积为35.01平方米,公摊面积占房屋总面积约31.8%。

然而,2021年9月,准备收房的李黎傻眼了:推开房门,映入眼帘的是超厚的墙壁、逼仄的空间、3间小得可怜的卧室。她找验房师测量后发现,实际套内仅有61平方米左右,3间卧室没有一间超过9平方米,主卧甚至无法放下双人床。

李黎后续向售房方问

问得知,从合同上显示的套内面积75平方米到她实际测量的61平方米,差值主要体现在墙体的厚度上。“将近1米的外墙,有一半的面积算作业主的套内建筑面积。但是开发商销售时没有说明,而且在销售时有意混淆‘公摊’‘公摊系数’‘公摊率’‘套内建筑面积’等概念,各种专业术语堆砌起来,我直接被绕晕了,根本没料到实际到手的套内面积这么小。”

直到依法维权时,李黎才得到“官方”口径——小区房屋的公摊面积占比是46%。“这就意味着我们花了上百万元买到的房子,实际上将近一半都不是自己住的,如果一开始就知道这个情况,无论如何我肯定不会购买。”李黎说。

层高误差1.695% 业主起诉开发商

等事项分别作出约定外,还明确约定房屋层高为2.95米,并约定了面积差异的处理方式,即按实际面积误差比例多退少补。

合同签订后,孙女士按约付清了全部购房款。

2020年1月,在交房验收过程中,孙女士发现房屋

实际层高仅为2.9米,相较合同约定“缩水”5厘米,误差比例约为1.695%。

经申请政府信息公开,南通市住房和城乡建设局依法作出《政府信息公开申请答复书》,并附涉事楼栋竣工测量技术报告层高示意图,

其上载明涉事房屋层高确为2.9米。

于是,孙女士据此向南通市崇川区人民法院提起诉讼,主张参照商品房面积差异处理方式,请求法院判令开发商返还层高误差对应比例的购房款70556.05元。

法院判决退赔差价 已全部履行完毕

未对层高减少的违约责任作出约定,事后亦未能达成一致,而案涉房屋层高已无法改变,不具备采取补救措施的条件,孙女士要求开发商赔偿损失于法有据。

至于赔偿损失的标准,实际层高的减少致使房屋的可使用空间相应减少,客

观上给购房者造成一定损失,孙女士请求参照合同约定的面积差异处理方式确定损失赔偿数额,具有合理性,且于法不悖,法院遂判决开发商按照层高误差比例1.695%退还孙女士房屋差价70556.05元。

该楼栋共有61户业主涉及层高问题提起诉讼,法

院均参照孙女士一案作出判决。

对一审判决,开发商不服均提起上诉。近日,江苏省南通市中级人民法院二审均驳回上诉,维持原判。

61户业主的赔偿金额共计6472835.62元,目前开发商已全部主动履行完毕。

法官说法

层高“缩水”降低房屋市场价 预期损失应由违约方承担

南通市崇川法院建设工程和房地产审判庭庭长葛美玲表示,房地产开发项目的设计、施工,必须符合国家的有关标准和规范。同时,商品房的建设,还应符合开发企业与购房人订立的买卖合同的约定。

鉴于房地产开发项目需经竣工验收合格后方可交付使用,故开发商所售房屋层高,一般均符合国家强制性标准。层高“缩水”问题,一般不会

严重影响正常居住和使用,亦不会达到合同目的无法实现的程度,不构成根本违约。

但是,层高出现“缩水”,证明开发商明显未能按照合同约定全面履行义务。依据《中华人民共和国民法典》第五百七十七条规定,开发商应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。因房屋层高已无法改变,客观上不能采取补救

措施,故买受人有权要求开发商赔偿损失。

基于对所购房屋整体空间的利用,实际层高的减少,会致使房屋可使用空间相应减少;同时,层高“缩水”将直接导致房屋成本价值的减少,主要包括土地成本、建筑成本及房地产开发费用,开发商得以降低成本并由此获益;再者,层高“缩水”亦在一定程度上降低了房屋再交易的市场价值,该

预期利益损失理应由违约方承担。

综上所述,在合同未约定层高“缩水”损失赔偿标准的情况下,应当从公平原则和诚实信用原则出发,综合考虑合同的履约情况、当事人预期利益、层高实际误差、对房屋使用价值及市场价值的影响程度、经济社会发展水平等因素,可以通过计算层高误差比而据实结算房价款,较为合理。

“消费暗区”令人不满 取消公摊尚有难度

“难道我们就只能认栽吗?”李黎说,为公摊面积花的钱不只是买房时,之后的物业费、供暖费等都要继续买单,这些“消费暗区”的存在让人很不满。

记者近日采访多名房屋中介、购房者后发现,公摊面积已经成为房屋买卖的一个重要影响因素,越来越多的人开始在意公摊面积的数值和占比。

作为深受其害的购房者,李黎直言,公摊面积制

度对购房者是不公平的,这是一种不透明的消费,“即使房子单价上涨了,我也希望能够明明白白消费,买一平方米,就能有一平方米的生活空间”。

多名受访专家认为,在是否应该取消公摊面积制度的问题上,目前暂时难以达成一致,但从公开测绘结果、畅通错误追究机制、明确购房约定等方面进行完善,从而保障购房人的合法权益。

体彩开奖公告

中国体育彩票福建36选7第22094期开奖公告

开奖日期:2022年8月16日

本期开奖号码:09+13+15+18+24+26+32 20

本期出球顺序:26+09+32+18+15+24+13 20

奖项	本地中注数	单注奖金
特等奖	0注	0元
一等奖	0注	0元
二等奖	11注	2581元
三等奖	33注	500元
四等奖	347注	50元
五等奖	679注	20元
六等奖	10336注	6元
幸运奖	0注	0元

中国体育彩票7星第22094期开奖公告

开奖日期:2022年8月16日

本期开奖号码:4 1 6 3 3 1+14

奖项	中注注数	单注奖金	应派奖金合计
一等奖	0注	—	0元
二等奖	4注	126027元	504108元
三等奖	16注	3000元	48000元
四等奖	608注	500元	304000元
五等奖	12876注	30元	386280元
六等奖	416855注	5元	2084275元
合计	430359注	—	3326663元

中国体育彩票福建31选7附加第22218期开奖公告

开奖日期:2022年8月16日

本期开奖号码:04+07+18+24+25+28+31 13

本期出球顺序:25+31+28+18+07+24+04 13

投注方式	本地中注注数	单注奖金
自选	120注	31元
自选二	496注	23元
自选三	591注	128元
自选四	151注	900元
自选五	5注	8,000元
自选六中六	1注	84,000元
自选六中五	29注	100元
自选六中四	498注	10元
猜单双二单	0注	76元
猜单双二单	0注	13元
猜单双二单	0注	4.5元
猜单双四单	268注	3元
猜单双五单	0注	4元
猜单双六单	0注	9元
猜单双七单	0注	46元
猜单双全单	0注	610元
猜单双全双	0注	1,225元

中国体育彩票福建31选7第22218期开奖公告

开奖日期:2022年8月16日

本期开奖号码:04+07+18+24+25+28+31 13

本期出球顺序:25+31+28+18+07+24+04 13

奖项	本地中注注数	单注奖金
一等奖	0注	0元
二等奖	7注	45003元
三等奖	120注	1200元
四等奖	448注	200元
五等奖	13276注	20元
六等奖	125068注	6元

中国体育彩票福建22选5第22218期开奖公告

开奖日期:2022年8月16日

本期开奖号码:01+12+16+17+18

本期出球顺序:01+18+17+16+12

奖项	本地中注注数	单注奖金
特等奖	5注	4993元
一等奖	153注	50元
二等奖	2628注	6元

中国体育彩票排列3(福建省)第22218期开奖公告

开奖日期:2022年8月16日

本期开奖号码:7 4 5 2 9

投注方式	全国中注注数	本地中注注数	单注奖金
直选	11114注	95注	1040元
组选3	0注	0注	346元
组选4	38811注	533注	173元

奖项	中注注数	单注奖金	合计
一等奖	71注	100000元	7100000元
二等奖	71注	—	—