



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



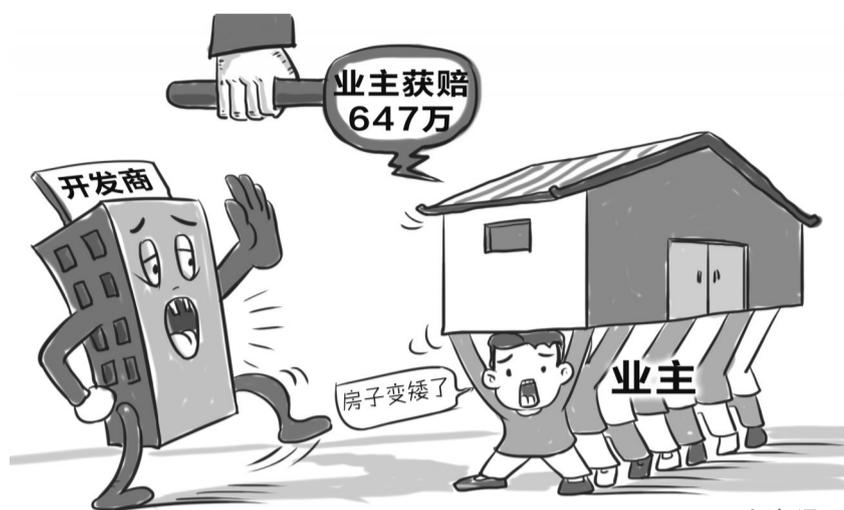
案说民法典

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。

李黎后续向售房方询

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,根本没考虑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,无论如何我都不会购买。”李黎说。

层高误差1.695% 业主起诉开发商

2018年3月,江苏省南通市的孙女士向某开发商购买当地某楼盘商品房,双方签订了《商品房买卖合同(预售)》。

合同中除了对房屋面积(188.78平方米)、价款(4162599元)、交付条件及手续、房屋质量及保修责任

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退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

法院经审理认为,孙女士已经全额支付购房款,开发商应当按期交付符合合同约定的商品房。案涉房屋实际层高虽符合相关《住宅设计规范》,但低于合同约定层高,属于履行合同义务不符合约定,开发商应承担违约责任。

鉴于双方在合同中并

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

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。

层高“缩水”降低房屋市场价 预期损失应由违约方承担

“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,目前暂时难以达成统一,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。

福清龙田镇:依法对违法建筑实施断水电处置

海都讯(记者 汤先增文/图) 近日,福清市龙田镇两连办组织水务公司、供电所、包村干部、执法人员对一违建户实施断水电处置。

此前,执法人员巡查中

发现有群众存在未经审批埋地硬化加高的行为,便立即通知户主停止施工,并发出整改通知书。但再次巡查时,发现该处仍在施工,为此依法对违建户采取了上述措施。



智能摇铃收运车驶进福清龙山

海都讯(记者 汤先增)

今年以来,福清市龙山街道以南宅村为示范点,不断探索完善垃圾分类、收运新模式,实现垃圾分类溯源督导精准化、台账录入自动化、信息共享智能化,从源头上有效推进生活垃圾分类工作,

引领生活垃圾分类新时尚。自动采集信息。

南宅村为每户村民配备了一套小型分类桶,张贴垃圾分类二维码,并对每一户进行实名认证。智能摇铃收运车按照固定时间点和指定路线逐户上门收集垃圾,并通过二维码收集垃圾,并通过二维码

龙山街道负责人表示,通过智能监管平台,直观地了解各分类屋和居民的分类情况,对分类不规范的,有针对性地入户劝导、宣教;多次教育劝导无效的,则通过红黑榜进行通报。