



# 开发商规避责任 购房者依法维权

□ 本报记者 战海峰  
□ 本报通讯员 谭玉娇 李润楷

许多商品房预(销)售合同纠纷中,开发商利用自身优势地位,在购房合同或者补充协议中设置对购房者不公平、不合理、不对等的格式条款,企图转嫁合同风险,规避法律责任的现象屡见不鲜,严重侵害购房者的合法权益。

为引导购房者、房地产开发商及房地产从业人员了解法律规定,明确行为准则,重庆市第一中级人民法院联合辖区基层法院,针对近年来涉及格式条款类商品房买卖合同纠纷存在的突出问题发布典型案例,旨在通过以案释法,引导购房者遇到类似纠纷时运用法律手段维权,有序推进房地产市场健康发展。

## 补充协议规避责任 约定无效赔偿一万

2019年4月,重庆某房地产开发有限公司与张某签订商品房买卖合同,约定张某购买该公司开发的房屋一套。该公司在前期发布的广告、资料中介绍房屋为一梯一户、电梯入户,其“U型宣传图”中“标准层平面图显示”对相关设施进行了明显标识。双方签订的补充协议中约定,该公司前期广告宣传等资料内容均不作为要约内容,双方权利义务以商品房买卖合同及其附件约定为准。

2020年9月,张某发现实际交付的房屋并非一梯一户、电梯入户,故未接收所购房屋,并以补充协议的约定系格式条款,开发商随意变更前期宣传内容构成违约为由向法院起诉,请求判令开发商支付违约金。

法院认为,补充协议中关于开发商的广告宣传等不属于合同内容,开发商不因广告宣传承担任何义务的条款属于格式条款,在无特别提示,也未向购房者进行说明的情况下,购房者主张其不构成合同内容,应予支持。补充协议中,关于非格式条款的约定属于提供格式条款一方不合理地免除或者减轻其责任、加重对方责任、限制对方主要权利,应认定为无效协议。补充协议的约定不影响宣传资料中关于一梯一户、电梯入户的明确允诺构成要约,作为双方约定内容,酌情判决重庆某房地产开发有限公司向张某支付违约金1万元。

法官庭后表示,本案中,房地产开发企业通过格式条款,将前期具体、确定且很可能影响购房者购房意愿、合同订立及房屋价格的广告宣传内容排除在购房合同内容之外,且没有进行特别提示或说明,该排除条款不构成合同内容。同时,仅约定“非格式合同”,但其内容符合格式条款本质特征,且不合理地免除或者减轻提供方责任,加重对方责任、限制对方主要权利,应认定无效。

## 房屋面积缩水三平 据实结算退还差价

2020年7月23日,某公司与林某签订商品房买卖合同,约定林某购买该公司开发的商品房一套,建筑面积135.04平方米。同时约定在房屋交付时,房屋建筑面积和套内建筑面积以有资质的房屋测绘机构实测面积为准,如产权登记面积与合同约定有差异的,误差比绝对值在3%以内(含3%)的,据实结算,多退少补。

此外,双方还在补充协议中约定,如因政府相关房屋面积测量规范、文件以及计算方法、计算标准等发生变化,或者完全因房屋检测部门的原因,导致合同约定房屋建筑面积与产权登记建筑面积出现差异的,双方均不承担责任。

北碚区房屋测绘管理所出具的《重庆市房产

面积预测算报告书》显示涉案房屋建筑面积为135.04平方米,其随后出具的《重庆市房产面积测算报告书(竣工)》,显示涉案房屋建筑面积为132.48平方米。2021年9月8日,案涉房屋办理了权利人为林某的产权登记,产权登记的建筑面积为132.48平方米。为此,林某诉至法院,请求判令某公司向林某支付房屋面积差价36783元。

法院认为,双方签订的合同约定了房屋面积“据实结算,多退少补”的原则,林某主张据实结算,由某公司退还房屋差价,应予支持。遂判决某公司退还林某购房款36783元。

法官庭后表示,本案中,商品房买卖合同约定,房屋出现面积误差多退少补,后开发商提供的补充协议约定,因计算方法或标准等发生变化致房屋面积出现差异,双方无需担责。对前述格式条款的理解,购房者和开发商存在不同理解,则应以该约定为格式条款为由,作出有利于格式条款提供方的解释,即当房屋产权登记面积小于约定面积时,开发商仍应承担退还房屋差价的责任。

## 贷款不成反被起诉 单方风险有失公允

2017年12月16日,张某某与某公司签订商品房买卖合同及补充协议,约定张某某在某公司处购买商品房的房屋一套,成交价802068元,付款方式为公积金贷款402068元,余款40万元为办理银行贷款。因不可归责于双方的原因导致张某某未能获得银行贷款,双方愿意继续履行合同的,双方对具体付款方式、期限另行协商。

双方在合同补充协议中约定,只要出卖人未在合同签订之日起90日内收到贷款款项,均视为买受人逾期付款,不免除买受人继续支付购房款的义务。某公司起诉至法院,请求张某某向其支付购房款40万元及逾期违约金。

一审法院支持了某公司的请求,张某某不服,提出上诉。

重庆一中院二审认为,合同约定若张某某未能获得贷款不可归责于双方时,双方可以另行协商或者解除合同,该条约定的原因与责任对应,兼顾双方利益,符合公平原则。补充协议却对合同内容进行实质性变更,且该变更内容不合理地免除或减轻了某公司责任,加重了张某某责任,限制了张某某合同解除权等主要权利,张某某主张该格式条款无效,符合法律规定,遂判决撤销一审判决,驳回某公司的诉讼请求。

二审法官庭后表示,格式条款系针对不特定多数的社会公众,在建立合同关系之前已经存在,无需经双方协商,只要双方建立合同关系,就必须接受约束的条款。双方签订的合同补充协议是开发商提供的格式合同,这类格式合同若存在不合



理地免除或者减轻其责任、加重对方责任、限制对方主要权利的,相应条款应属无效。本案中,购房者能否顺利按揭贷款有不确定性,其中包括购房者自身原因、开发商原因、不可抗力或者其他不可归责双方的原因等,若要购房者为未能成功办理贷款的全部风险“买单”,明显有失公允。

## 大幅缩短支付时间 未作提示业主免赔

2021年1月5日,某公司和杨某某签订商品房买卖合同,约定总成交金额为1844779元,除首付款外,杨某某拟向银行申请1291000元的按揭贷款,由杨某某与银行办理贷款手续,贷款由银行直接划给某公司。

签约当日,某公司和杨某某签订补充协议,约定杨某某在签订买卖合同当日办理完毕按揭贷款手续,并委托按揭贷款银行在买卖合同生效后60日内,将按揭贷款支付给某公司。如因杨某某原因

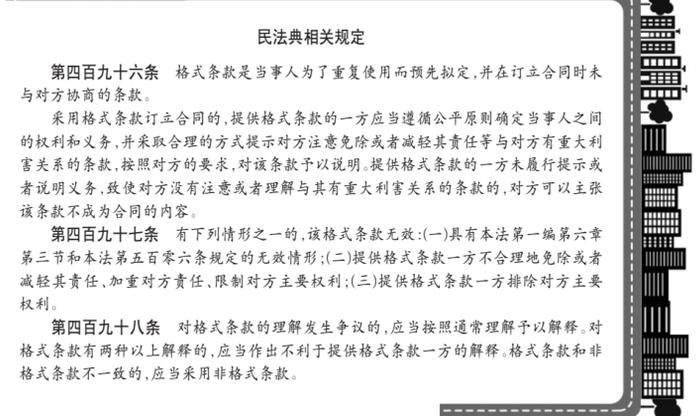
导致某公司在上述期限内未收到款项的,杨某某应当于期限届满后3日内向某公司一次性支付全部房价款,否则应当承担逾期付款的违约责任。

同年12月10日,银行向某公司支付按揭贷款1106000元。某公司认为杨某某逾期支付按揭贷款,遂诉至法院,要求支付违约金。

法院认为,补充协议的约定大幅缩短了杨某某应与银行签订按揭贷款的时间以及杨某某支付按揭贷款的期限,且某公司未对该条款进行提示或者说明,杨某某主张该条款不应成为合同内容,符合法律规定,应予支持,遂判决驳回某公司的违约金请求。

法官庭后表示,提供格式条款的一方未采取合理的方式提示对方注意免除或者减轻其责任等与对方有重大利害关系的条款,致使对方没有注意或者理解与其有重大利害关系的条款,对方可以主张该条款不成为合同的内容。本案中,开发商通过补充协议提前了购房者按揭合同签订时间,大幅缩短了购房者按揭贷款的支付时间,客观上加重了杨某某的义务,不应作为合同内容。

## 法规集市



### 民法典相关规定

**第四百九十六条** 格式条款是当事人为了重复使用而预先拟定,并在订立合同时未与对方协商的条款。

采用格式条款订立合同的,提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定当事人之间的权利和义务,并采取合理的方式提示对方注意免除或者减轻其责任等与对方有重大利害关系的条款,按照对方的要求,对该条款予以说明。提供格式条款的一方未履行提示或者说明义务,致使对方没有注意或者理解与其有重大利害关系的条款的,对方可以主张该条款不成为合同的内容。

**第四百九十七条** 有下列情形之一的,该格式条款无效:(一)具有本法第一编第六章第三节和本法第五百零六条规定的无效情形;(二)提供格式条款一方不合理地免除或者减轻其责任、加重对方责任、限制对方主要权利;(三)提供格式条款一方排除对方主要权利。

**第四百九十八条** 对格式条款的理解发生争议的,应当按照通常理解予以解释。对格式条款有两种以上解释的,应当作出有利于提供格式条款一方的解释。格式条款和非格式条款不一致的,应当采用非格式条款。

### 老胡点评

对大多数人而言,购买房屋是人生大事,然而,在购房过程中,个别开发商和销售却不讲诚信,严重损害购房者的正当权益。

从本期案例中我们可以看到,一些开发商以补充协议中的格式条款方式减轻、免除其责任,加重购房者的责任,限制购房者的主要权利,对广告中所作的承诺在成交后却不予兑现。商品房市场上诸如如此的乱象,不但侵害了购房者的财产权益,同时也危害了经济秩序和社会稳定。

因此,司法机关、市场监管和住房和城乡建设部门应当协同联动,相互配合,进一步加大商品房交易市场治理力度,在健全完善房屋买卖合同监管法律法规和体制机制的基础上,对利用合同格式条款侵犯购房者合法权益的行为,坚决予以否定,为社会树立鲜明诚信导向。同时,我们也希望购房者在购房过程中提升辨别是非真伪的能力,做到冷静理性,避免吃亏上当。

胡勇

## 微信红包并非转账 认定赠与无需返还

□ 本报记者 徐伟伦  
□ 本报通讯员 李因 李文凤

日常生活中,好友之间通过微信发红包或者转账的情况十分常见。然而,双方一旦因此产生纠纷,转账和红包产生的经济往来是否属于同一性质?近日,北京市海淀区人民法院审结了一起借款纠纷案件,认定微信红包与转账性质存在区别,红包属于赠与,转账则属于借款,据此判令被告周先生偿还原告刘女士借款12900元。

刘女士诉称,2019年其通过微信认识周先生。双方认识不久,周先生便以经济困难为由,多次向其借款。2020至2021年间,刘女士通过银行转账、微信红包等方式累计向周先生转账15669元,后经多次催要均无果。对此,周先生辩称,涉案款项不是借款,是赠与。

法院经审理认为,刘女士以微信红包、微信转账两种方式向周先生提供资金,微信红包自身即包含“赠与”之义,结合本案具体情形,刘女士出于对周先生生活的资助向其发送微信红包共计2769元,属于刘女士的赠与行为,无需周先生偿还。关于刘女士通过微信转账向周先生支付的12900元,周先生虽辩称是赠与,但其并无证据证明刘女士就此曾作出赠与的意思表示,且考虑到周先生曾向刘女士借款还贷等情况,刘女士向周先生通过微信转账支付款项的应认定系其向周先生提供的借款,周先生应予偿还。

据此,法院作出如上判决。

### 法官说法

“微信转账和微信红包,二者虽均系通过微信软件操作付款,但从微信软件的不同功能及属性上对两种付款性质加以区分认定。”法官庭后提示,微信软件作为社交工具除具备日常沟通交流功能外还具备社交功能,微信红包则为微信软件社交功能的典型体现。微信红包设置的金额上限为200元,且名为“红包”,根据我国的民间习俗给付“红包”在通常情况下,意味着自愿赠与,无需返还。

微信转账与红包不同,不具备“赠与”之义,仅是微信软件设置的付款功能,是社会主体之间常用的付款方式之一。本案中,原告以微信转账主张成立民间借贷关系,被告主张款项性质为赠与,其需要提交相应证据,否则将承担举证不能的不利后果。

## 安装空调引发纠纷 邻里互谅部分拆除

□ 本报记者 赵红旗  
□ 本报通讯员 丁慧丽 彭洋

安装空调无可厚非,但不应该影响邻居的正常生活;邻居要求拆除影响自己生活的空调外机合理合规,但也应保持必要限度。近日,河南省襄城县人民法院对一起相邻关系纠纷作出判决,对影响邻居正常生活的4台空调外机予以拆除,对其对生活影响相对较小的其他空调外机的拆除请求不予支持。

法院查明,白某与黄某系前后邻居,白某在房屋北墙外安装11台空调外机,并将二楼以上对外出租,其中二楼共安装4台空调外机,三楼、四楼共安装7台空调外机。黄某以白某家的空调外机占用其家空间,空调作业时噪声大、散发热量多,并且住其院内滴水,严重影响其正常生活为由诉至法院,请求判决拆除白某家外墙上的11台外挂机。

法院认为,白某家房屋后墙的空调外机出风口均对应黄某家宅院,空调作业时发出的噪声和排出的气流势必对黄某家的正常生活造成影响,导致黄某家的正常生活受到干扰,由此给黄某一家造成了妨害,应当停止侵害,排除妨碍,因黄某家房屋为两层楼房,白某家的空调外机安装在二、三、四楼,根据本案案情,白某应将安装在其家二楼后墙的4台空调外机予以拆除。安装在其三、四、五楼后墙的空调外机,因位置较高,对黄某家的生活影响相对较小,黄某与白某作为相邻关系人,应当为对方互相提供必要的便利,故对此诉求不予支持。

据此,法院判决,白某于判决生效之日起10日内将安装在其家房屋二楼后墙的4台空调外机予以拆除,驳回黄某的其他诉讼请求。

### 法官说法

承办法官介绍说,民法典规定,不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则,正确处理相邻关系,不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的,应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害。不动产相邻权利人在利用自家房屋墙体时,要建立在尊重邻里生活、弘扬友善团结、增进信任与理解、构建邻里和谐的基础上,正确处理相邻关系。

## 无视纪律当庭打架 参与人员均受处罚

□ 本报记者 潘从武  
□ 本报通讯员 张秀 雷世贞

当事人在庭审期间无视法庭纪律,相互谩骂甚至大打出手,怎么处罚?近日,新疆维吾尔自治区塔城地区中级人民法院就办理了这样一起案件。

法院查明,2023年12月12日,塔城地区中院公开开庭审理上诉人王某栋与被上诉人王某海等人继承权纠纷一案,庭审现场有6名该案相关当事人和2名旁听人员。

法庭调查期间,王某海情绪激动,多次谩骂在法庭的其他当事人,审判长多次制止并重申法庭纪律后,王某海略有收敛。

然而,当原原告王某仁发表陈述意见时,王某海再次无视法庭纪律,与其发生争执,并大打出手,随后多人参与扭打。合议庭工作人员立即上前制止、劝阻,在司法警察协助下,避免了事态进一步恶化。

事后,法院回看庭审录音录像,逐个开展调查谈话,还原事发经过。法院认为,根据民事诉讼法规定,诉讼参与人和其他人应当遵守法庭规则。人民法院对违反法庭规则的人,可以予以训诫,责令退出法庭或者予以罚款、拘留。人民法院对哄闹、冲击法庭,侮辱、诽谤、威胁、殴打审判人员,严重扰乱法庭秩序的人,依法追究刑事责任;情节较轻的,予以罚款、拘留。

据此,法院作出处罚决定:王某海罚款3000元,王某仁罚款2500元,王某栋罚款1000元,王某珍罚款500元,旁听人员何某玲罚款1000元。

### 法官说法

法官庭后表示,法庭是人民法院开展司法审判活动的重要场所,也是彰显司法公正和权威的庄严圣地。良好的法庭秩序是庭审活动得以顺利进行的重要保证,诉讼参与人和旁听人员都需遵守法庭纪律,服从审判人员指挥,依法有序参与诉讼活动。

法官提醒,一切无视法庭纪律、我行我素的行为,不仅会妨碍审判工作正常开展,更是对司法权威的挑战和蔑视。本案中,法院依法对王某海等人作出处罚决定具有社会警示意义,能够切实维护司法尊严,捍卫司法权威。

# 照顾无血缘关系老人多年 有权继承遗产

□ 本报记者 罗莎莎  
□ 本报通讯员 郑金硕

江苏省太仓市80多岁的杨师傅是一名聋哑残疾人,父母双亡,亦未成家。孤身一人的他,生活自理成了最大的难题。顾大、顾二、顾三三兄弟,三人的祖母早年曾照顾过杨师傅一段时间,两家交往甚密。因杨师傅晚年无人照料,三兄弟主动伸出援手,共同照顾杨师傅多年。为了让老人获得更专业的护理,三兄弟还为其雇用了护工进行日常照顾。

2017年,杨师傅因病治疗后被送往太仓某康复医院治疗。住院期间,三兄弟轮流到病房探望,陪护老人,并负责住院期间所有的医疗、护工、伙食等费用。2021年,杨师傅在康复医院病故。之后,三兄弟不仅尽心处理他的丧葬事宜,还将杨师傅及其父母的骨灰盒一并安葬在三人所在社区的集体塔灵内。每逢祭祖等纪念日,还按照当地风俗进行祭拜。2022年,三兄弟向法院申请指定太仓市民政局为杨师傅的遗产管理人。

太仓法院经审理认为,民法典规定,利害关系人有权向人民法院申请指定遗产管理人,此处“利害关系人”应当指与遗产有利害关系的人。本案中,顾氏兄弟三人及杨师傅并不存在继承关系,但一直照顾杨师傅的晚年生活,对其起

居、医疗极尽照料,多年的陪伴也给了杨师傅精神上的慰藉。在杨师傅去世后,三人负责其全部丧葬事宜并按照风俗祭拜,对杨师傅进行了事实上的抚养,属于民法典规定的“对被继承人扶养较多,可以分给适当的遗产”的人,也应当属

## 利害关系人可依法申请确定遗产管理人

本案承办法官王坤表示,随着人口老龄化带来的老年人口数量增加,遗产无人管理、继承人难以妥善管理甚至无法管理的情况时有发生。

实践中,通常认为继承人、受赠赠人、遗产债权人属于利害关系人范畴。但对于现实中无人继承又无人受赠赠的情形下,除债权人以外,其他民事主体能否作为利害关系人向法院提出指定遗产管理人的申请,则存在争议。本案中,在杨师傅没有继承人的情况下,由于缺乏遗产管理主体,顾氏兄弟三人很难实现“适当分得遗产”。

王坤告诉《法治日报》记者,这种情况下可以适用遗产管理制度,依法申请确定遗产管理人,有关主体依据法律规定或有关机关的指定,以维护遗产价值和遗产权利人合法利益为宗旨,对被继承人的遗产实施管理、清算。

根据民法典相关规定,对继承人以外的依靠

于民法典规定的有权申请遗产管理人的“利害关系人”。

据此,太仓法院根据特别程序作出民事判决,指定太仓市民政局作为杨师傅的遗产管理人。案件判决后,太仓市民政局作为杨师傅的遗产管理

人,对杨师傅的房屋、存款等进行管理和清点,并将杨师傅的遗产分割归顾氏三兄弟所有,每人各得三分之一。

目前,太仓市民政局正在协助顾氏三兄弟办理房产过户手续中。

社会急救、社会福利事业、社区服务等工作,对辖区内自然人的家庭关系、财产状况等比较了解,也有能力担任遗产管理人。在法律有明确规定的情况下,民政部门不应以缺乏条件为由拒绝担任遗产管理人。

“民法典将村委会纳入了遗产管理人范畴,但居委会作为最了解辖区内居民家庭情况的基层组织,却被排除在遗产管理人范畴之外,在实践中,已经出现了个别法院指定居委会作为遗产管理人的案件,对此可以在今后的实践中进一步探讨。”王坤说。

同时,本案的裁判结果丰富了民法典中有关“利害关系人”的内涵,有助于推动完善遗产管理人制度,且对于弘扬中华民族守望相助、扶危济困的善良风俗具有积极意义。(文中当事人均系化名)