

试论情势变更原则在商品房预售合同纠纷中的适用

文/杜立聪

随着我国房地产业的迅速发展,出现了一种新的商品房销售办法——商品房预售。它不仅对房地产开发商自身筹集资金、搞活经营、避免风险等起着重要作用,而且在客观上对活跃房地产市场,促进居民住房条件的改善也有积极意义。但是,由于国家有关的法律法规不完善,导致实践中出现了不少问题,由此产生的合同纠纷也日渐增多,其中不少是因情势变更导致显失公平而产生的。因此,运用情势变更原则解决预售合同纠纷就成了人们普遍关注的一个重要问题。

所谓情势变更原则是指作为法律效力发生原因的法律要件(法律行为或其他法律事实)的基础或环境的情势,因不可归责于当事人的事由,导致发生了非当时所能预料的变更,如使之发生原有效力,则显然有悖于诚信原则(显失公平)时,应认为其法律效力有相当变更的规范。^①其实质就是民法中的“帝王规则”——诚实信用原则的具体适用。情势变更原则能消除因情势变更所造成的不公平后果,其结果将改变原合同当事人所负担的义务。但是,由于其处理合同纠纷的直接后果是允许当事人变更合同内容或解除合同,从而会给一方带来经济利益,如预售房价的提高,违约责任的免除等,这就使一些恶意行使者以情势变更为借口,谋取非法利润。因此,为了保护当事人的合法权益,维护社会公平和经济流转的法律秩序,在适用情势变更原则处理商品房预售合同时,就必须对其进行严格限制。根据民法基本理论和基本原则,情势变更原则的适用必须符合以下条件:

1. 在客观上,须有情势变更的客观事实,这是适用该原则的前提条件。情势是指合同生效时作为该合同赖以成立的环境或基础的一切客观情况。变更是指合同生效后至履行终止前,该合同赖以生效的环境或基础情势发生异常变动,造成合同基础动摇或丧失。我国近几年在房地产预售方面的情势变更主要有以下两种情况:一是因物价大幅度上涨,造成一方当事人履行合同困难或须承受严重的经济损失;二是因国家经济政策发生变化或各种经济行政管理措施的施行,致使合同基础丧失或对价关系失衡。

2. 在主观上,情势的变更须是当事人无主观过错,即不可归责于双方当事人。如果情势变更是因一方的过错所致,那么有过错的一方应承担对方因此而所受损失,不能主张适用情势变更原则。也就是说,作为民法基本支柱的“过错责任”论不能受情势变更原则的冲击。

3. 在原因上,须有情势变更发生的不可预见性,且当事人不能克服这种变化。如果当事人在签约时能够预见或应当预见该事件发生的,或者能够克服该事件的,则该事件发生的风险,应由当事人自己承担,而不得请求适用该原则。对此,《德国民法典》第307第一款规定:“当事人在订立以不能的给付为标的时,已知或应知其给付为不能者,对因相信合同为有效致受损害的一方当事人,负损害赔偿义务。”

4. 在时间上,情势变更须发生在合同成立并生效以后,履行终止以前。即情势变更须发生在合同履行期间,当事人才能主张适用情势变更原则。如果合同在成立前已发生情势变更,则该合同是在变更后的情势基础上成立的,不涉及情势变更问题。当事人不知情势已有变更,可视为重大误解。在合同履行完毕之后出现的情势变更,已与原合同履行无关,因此也不能认为是情势变更。若因一方过失,致使合同延期履行,在延迟期间发生情势变更,有过失方也不能主张情势变更。

5. 在结果上,须因情势变更而致使原合同的履行将对一方当事人没有意义或者造成重大损失,即当事人之间的权利义务显失公平。这是适用情势变更原则的实质性条件。因为适用这一原则的目的就在于救济因情势变更所引起的交易上显失公平的后果。

最后,适用该原则要正确分清情势变更与不可抗力的界限。

情势变更与不可抗力所表现的一般特征相同,但是两者还是有区别的:①表现形式不同。情势变更一般表现为影响履行的社会经济形势的剧变,其原因既可能是灾难性事件如自然灾害或战争等,也可能是因为计划变更、政策调整及其它社会原因引起的经济形势的剧变。而不可抗力则表现为影响合同履行的灾难性事件,也包括社会的异常行动所造成的灾难性事件。②造成的结果不同。发生情势变更,在一般情况下,合同仍然能够履行,只是履行合同会造成明显的不公平后果;而发生不可抗力事件,既可能造成合同履行困难或履行不能,也可能造成合同的全部义务都无法履行。③免责情况不同。情势变更导致合同不能履行或迟延履行时,它对债务人责任的承担要充分考虑公平原则。在处理案件时,往往由债务人与债权人分担损失或由一方给予另一方一定的补偿。而不可抗力造成合同不能履行或迟延履行时对债务人责任的免除则是绝对的。④免除责任范围不同。情势变更只能免除违约责任,而不可抗力既可免除违约责任,又可免除侵权责任。

(作者单位:潍坊学院法学院)

论在建立和谐社会新视野下我国推行环境会计必要性
试论情势变更原则在商品房预售合同纠纷中的适用
处理好劳资关系问题对构建和谐社会的重要性
试论人民币汇率制度改革所面临的挑战和对策
浅析人民币汇率变动对我国经济的影响
《服务贸易总协定》综述
水泥竞争——从价格竞争到服务竞争
新公司法下公司注册资本信息的披露
关于移动通信资费套餐设计中的可研究性问题的探讨

本网站为集团经济研究杂志社唯一网站，所刊登的集团经济研究各种新闻、信息和各种专题专栏资料，均为集团经济研究版权所有。

地址：北京市朝阳区关东店甲1号106室 邮编：100020 电话/传真：（010）65015547/ 65015546

制作单位：集团经济研究网络中心