



## 学科导航4.0暨统一检索解决方案研讨会

### 随房奉送的阁楼未能列入买卖合同条款是否构成重大误解——金旭东等与上海美旋房地产有限公司买卖合同纠纷上诉案

<http://www.fristlight.cn> 2007-06-28

[作者] 周峰

[单位] 上海市第一中级人民法院

[摘要] 房地产开发商在售房宣传资料中所称的随房奉送的“阁楼”、“阳台”等未列入买卖合同中或在产权证中未予体现，是否构成重大误解，应结合双方买卖合同中的房屋单价、面积及房屋买受人之前是否明知进行综合判断。尤其要注意当房价出现波动时，当事人以此为由悔约的情形。

[关键词] 产权证;房屋定购协议书

【案要旨】房地产开发商在售房宣传资料中所称的随房奉送的“阁楼”、“阳台”等未列入买卖合同中或在产权证中未予体现，是否构成重大误解，应结合双方买卖合同中的房屋单价、面积及房屋买受人之前是否明知进行综合判断。尤其要注意当房价出现波动时，当事人以此为由悔约的情形。【案情简介】上诉人（原审被告）上海美旋房地产有限公司（以下简称美旋公司）被上诉人（原审原告）金旭东、谭新眉、金悄听美旋公司为本市纪翟南路香港花园的开发商。2006年8月27日，美旋公司在《上海楼市周刊》刊登广告，载明“香港花园二房一厅（阁楼55.04平方米），建筑面积74.73平方米，售价55.8万元”。嗣后，美旋公司还曾在报刊刊登同类广告，除售价调整为57.3万元外，其余内容与前述广告基本一致。另在美旋公司发布的楼书中亦载明“六层有阁楼”的内容。2006年9月13日，金旭东、谭新眉、金悄听实地查看了本市纪翟南路××弄香港花园××号××室房屋。同日，金旭东、谭新眉、金悄听与美旋公司签订《房屋定购协议书》，该协议载明：金旭东、谭新眉、金悄听向美旋公司购买本市纪翟南路××弄香港花园××号××室房屋，建筑面积74.73平方米，每平方米7,673元，总价款573,403元；金旭东、谭新眉、金悄听在订立本协议后，支付美旋公司定金10,000元等。协议还对其他事项作了载明。嗣后，金旭东、谭新眉、金悄听支付了定金10,000元。2006年9月23日，双方当事人签订了《上海市商品房出售合同》，合同载明的房屋、建筑面积、价款与前述定购协议书一致。合同内未涉及有关阁楼面积的内容。同日，金旭东、谭新眉、金悄听向美旋公司支付了房款104,703元、办证及贷款服务费1,000元。经审理查明，美旋公司的广告及楼书中所称之“阁楼”，其性质为6层房屋的屋面部分。因为此屋面部分的因素，金旭东、谭新眉、金悄听所购房屋的价格略高于小区同期同类型房屋的价格。2006年10月8日金旭东、谭新眉、金悄听诉至法院，诉称：美旋公司在售房过程中只提到阁楼的面积，对楼房的性质和形状没有说明，且阁楼仅是六楼的屋面部分，不能纳入使用范围，美旋公司承诺送阁楼却未在合同中反映出来，当事人存在重大误解，故请求判令撤销金旭东、谭新眉、金悄听与美旋公司于2006年9月23日签订的《上海市商品房出售合同》，美旋公司返还金旭东、谭新眉、金悄听房款114,703元及服务费1,000元。美旋公司则表示双方当事人对阁楼是六楼的屋面部分没有误解，对方是现场看了五楼、六楼房屋后才决定购房的，且在买卖合同及售房宣传资料中也未将阁楼面积纳入房屋建筑面积中。对方请求撤销合同实际是悔约行为，请求法院驳回对方的诉请。【审判结论】一审判决：一、撤销金旭东、谭新眉、金悄听与上海美旋房地产有限公司就本市××弄香港花园××号××室房屋签订的《上海市商品房出售合同》；二、上海美旋房地产有限公司于判决生效之日起十日内返还金旭东、谭新眉、金悄听房款114,703元及办证、贷款服务费1,000元。二审判决：一、撤销一审法院民事判决；二、金旭东、谭新眉、金悄听的诉讼请求不予支持。【评析意见】一、应正确认定“随房奉送”标的物的权属性质该案中双方当事人争执的核心是“随房奉送”的阁楼是否应在房地产权证中作为产权面积计算。在当前的商品房买卖中，开发商推出随房奉送的内容有涉及所有权的，如送车、送装修等，也有涉及使用权的，如购别墅送花园等。要正确认定本案“随房奉送”标的物的权属性质应结合标的物的种类、行业惯例等进行综合考虑。本案中，双方当事人对所送阁楼的权属性质未作明确约定；在开发商所发的宣传资料中也明确，系争房屋的建筑面积并不包括阁楼面积，上诉人金旭东、谭新眉、金悄听所支付房款中亦不包括阁楼的面积款；由于阁楼的层高不够，依规定不能列入产权证，仅由房屋产权人独家使用，这也是房地产行业一个公认的惯例。阁楼面积不列入产权证，但其所有权隐含在房屋产权中，是房屋产权的一部分。故对本案系争合同中所涉的“随房奉送”的阁楼权属性质，应认定阁楼面积虽未列入产权证，但它是该房屋整体的一部分，房屋业主拥有其所有权。二、认定“重大误解”成立与否应以误解者利益受到较大影响或达不到订立合同目的

为评判依据所谓重大误解，是指误解者作出意思表示时，对涉及合同法律效果的重要事项存在着认识上的显著缺陷，其后果是使误解者利益受到较大的损失或达不到订立合同的目的。其核心是：必须对合同的内容构成重大误解，且合同的履行会使误解者的利益受到损害。本案当事人在购房前实地查看了系争房屋，并了解了该房屋与其它楼层的区别，签约时亦对房屋的建筑面积及所支付房款总价不包括阁楼有清晰的了解，故不存在对合同内容存在重大误解的事实。同时，该阁楼虽未列入合同内容，但客观上由上诉人金旭东、谭新眉、金悄听独家使用，并未给购房者利益造成损害，相反给其生活带来了便利。故本案合同非因重大误解而订立，上诉人金旭东、谭新眉、金悄听要求撤销合同的诉请不符合法定构成要件，故不应获得支持。三、要充分尊重房地产行业惯例，谨防引发群体性诉讼房地产开发商所推出的宣传资料“购别墅送花园”、“购顶层送阁楼”中所涉奉送部分均不包括所有权，仅为使用权，这已是房地产行业的一种惯例，也已被社会所接受。如以合同中不标明或产权证中未列明而撤销双方的房屋买卖关系，将给房地产行业带来震荡，颠覆长期以来形成的习惯做法。更为严重的是，有可能出现部分悔约者以此为由请求退房、从而引发群体性诉讼的后果。因此，对此类案件的审理，应慎重对待，综合法律规定及事实依据后作出正确认定。【附录】编写人：周峰，民二庭审判员裁判文书案号：上海市第一中级人民法院（2007）沪一中民二（民）终字第57号合议庭成员：周峰（主审）、毛慧芬、彭坚

---

[我要入编](#) | [本站介绍](#) | [网站地图](#) | [京ICP证030426号](#) | [公司介绍](#) | [联系方式](#) | [我要投稿](#)

北京雷速科技有限公司 Copyright © 2003-2008 Email: [leisun@firstlight.cn](mailto:leisun@firstlight.cn)

