

# 商铺层高缩水 业主索赔遭拒 开发商辩称笔误 法院判赔47万

□北京盈科(上海)律师事务所 钱沛鑫 朱雪莹 周梦蝶

由于商品房往往以期房形式销售,因此所购房屋的实际面积与合同约定的有可能并不一致,而合同中往往也会约定相应的处理和补偿措施。但是,如果是房屋的层高不足,是否可以要求开发商赔偿,又该如何赔偿呢?这一问题不但在法律规定层面尚处于空白,合同中一般也没有预先的约定。

笔者代理的这起案件,购房者就遇到了房屋层高缩水的麻烦……

## 购买商铺 遭遇层高缩水

2019年9月,李某等数十人与云南某开发商签订了《商品房买卖合同(预售)》,合同约定交易房屋类型为“商业用房”,层高为4.8米。以李某为例,他和开发商签订的合同中约定套内建筑面积44.82平方米,按照建筑面积计算,房屋单价为每平方米35212.52元,总价为1634917元。

合同签订后,李某等人均依约支付了全部房款。然而在交房验收过程中,李某等购房者发现房屋实际层高仅为4米,相较合同约定缩水了0.8米,也就是20%。

而当初购房时,这一4.8米的层高一直是房屋的重要卖点之一,很多购房者都打算基于这一层高,将房屋装修改建为复式。但交付房屋的实际层高只有4米,显然无法再进行“一层隔两层”的改建。

李某等购房人先后多次与开发商交涉,但一直没有满意的结果,四处投诉也没有效果,这起纠纷折腾了很久都无法得到解决。

走投无路之下,李某委托我们提供法律帮助,希望通过法律途径维护自己的权益。

接受委托后,我们依法向法院提起了诉讼,要求开发商赔偿损失。

## 辩称“笔误” 开发商拒担责

诉讼过程中,开发商认可该房屋的实际层高为4米,当然,这样一个客观事实也是难以否认的。

但对于合同约定,开发商方面却冒出一个匪夷所思的说法,他们表示当初合同约定的4.8米属于“笔误”,并提供了相应的设计图纸,试图证明该房屋本来规划的层高就是4米。

此外开发商还辩称,法律仅仅规定所售商品房的面积不足需要赔偿,没有规定层高不足需要赔偿,购房者们对层高不足要求赔偿没有法律依据。

庭审中,法院也认为房屋层高不足是否存在实际损失,损失究竟有多少须由鉴定机构进行鉴定,否则就没有赔偿的依据。

而我们在结合案情进行综合分析后,认为本案的争议焦点有两点:

首先,在没有明确法律规定的情况下,房屋层高不足是否需要赔偿。

其次,如果相关损失无法通过鉴定来确定,房屋层高损失金额该如何计算。

## 我方认为 对方涉嫌欺诈

在确定房屋层高不足如何赔偿、是否可以获得赔偿之前,首要解决的问题是4米与4.8米之差,究竟是开发商笔误还是故意为之。

本案中涉及的《商品房买卖合同(预售)》系双方真实意思表示,不违反法律、行政法规的规定,因此该合同合法有效,对双方具有约束力。

最初设计图纸中的层高是4米,却在销售合同中标注为4.8米,并有意无意地引导购房人产生可以“一层隔两层”的想法,我们认为开发商具有主观上欺诈的故意。

我们提出,如果认为相关约定属于“笔误”,那么应由开发商充分举证。而对于层高缩水并非笔误,我方倒是通过大量调查工作收集了多方面的证据。

除此之外,对于这样的“笔误”,开发商完全可以主张属于法律上的“重大误解”,依法行使撤销权。但是在法定期限内,开发商并未作出任何行动,反而可以证明这样的错误是带有欺诈意图的“有意为之”。

## 法无规定 能否追究责任

在本案庭审中,开发商方面提出:房屋层高缩水的赔偿没有具体明确的法律规定,并就此得出购房人的赔偿请求于法无据的结论,认为法院应当驳回购房人的诉讼请求。

针对开发商的上述观点,我们一针见血地指出:法律对层高不足的损失赔偿虽无明确规定,但没有明确的规定不代表不应该赔偿。《民法典》第五百七十七条明确规定:当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,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。

由于该案的诉讼标的是房屋,规划部门的设计规定就是4米,无法通过整改达到4.8米层高。因此,开发商应当承担李某等购房者层高损失的违约责任。

## 房屋价值 关键在于空间

庭审中开发商还辩称,房屋的使用价值在于面积,并不在于高度,因此高度不足对购房人不存在损失,不构成一个赔偿的因素。

对此我们提出:商品房的使用价值不单在于面积,准确来说应该



资料图片

在于体积或者说容积,即房屋价值的核心是空间,而不是面积。

相同条件下,房屋的空间越大,使用价值也就越大。购买房屋的本质是购买房屋内的空间(空间价值),而不是面积(平面价值)。

在以往大量的案件中,房屋高度没有缩水但面积缩水,其本质上也是购房人获得的居住和使用空间缩水了,这和房屋面积没有缩水,但层高缩水在本质上是相同的。

本案中,从表面上看,李某损失的只是0.8米的高度,但实际上,其损失的是35.86立方米的使用空间(套内面积44.82㎡×合同约定层高4.8m-套内面积44.82㎡×实际层高4m)。

尤其值得注意的是,涉案房屋是商铺,层高不足对商铺的使用价值影响比一般住宅和其他商业用房更大,对商铺的总价影响也更大。因此,开发商应就0.8米的高度缩水导致减少了35.86立方米的使用空间给予赔偿。

## 赔偿标准 参照面积误差

在房屋销售合同中,一般都事先对于面积缩水的情况约定了补偿方案。由于本案中当事双方未就层高不足的情况如何处理作出约定,在合同没有明确约定、法律也没有明确规定的情况下,如何计算层高缩水的赔偿损失金额问题显然也是一大难点。

本案中,法院基于客观谨慎的态度,建议购房人申请有资质的鉴定机构对相关损失进行鉴定。

为此,我们也多方查访,几经周折,但所有具备法定资质的鉴定机构研究本案情况后都回复我们:对于层高缩水导致的损失目前无法进行鉴定。

面对无法通过鉴定确定层高损失的情况下,我们依据现有法律和法理,以及《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第14条规定的房屋面积与约定不符的处理规则,结合本案的具体情况,设计了多种赔偿计算方式提供给法院参考。

我们的总体思路是,“层高和约定相同,面积减少”和“面积和约定相同,高度减少”的结果在本质上都是购买的房屋使用空间的减少。因此,面积误差损失赔偿计算规则实际可以适用于空间减少产生误差的损失赔偿,于是构成了层高损失计算方式之一。

本案中,使用空间的误差比以最小值计算为16.7%[(套内面积44.82㎡×合同约定层高4.8m-套内面积44.82㎡×实际层高4m)÷(套内面积44.82㎡×合同约定层高4.8m)],参照面积误差损失赔偿计算规则,使用空间在3%以内的误差,开发商应赔偿李某部分房价款;超过3%的部分房价款由开发商双倍返还李某。

据此计算,李某可以获得赔偿金额计算如下:[套内面积44.82㎡×

35212.52元/㎡×3%+(套内面积44.82㎡×35212.52元/㎡×13.7%)×2]=479780元。

## 法院判决 支持我方诉求

法院在审理过程中,分析了我方提供的多种计算损失赔偿方案,最终认为我方的意见和赔偿计算规则合法合理,遂采纳了我方的计算规则。

法院判决认为:

首先,《商品房买卖合同(预售)》约定层高4.8米,庭审中,开发商认可实际层高为4米,《商品房买卖合同(预售)》约定的4.8米可能为笔误。《商品房买卖合同(预售)》系双方真实意思表示,不违反法律、行政法规的规定,合法成立,双方应受合同的约束,开发商未提交证据证明《商品房买卖合同(预售)》违反了真实意思表示,法院不予采信开发商的辩解。

其次,对于层高差的损失,经鉴定无果,法院参照面积差的法律规定以及结合李某购买的是商铺,用于经营性生产或收益,层高影响商铺效用,并影响签订合同商铺的价格定位,故法院予以支持李某主张的层高损失479780元。

本案的事实看似简单,但由于法律规定存在空白,诉讼中遇到了重重障碍,我们面对各种困难和挑战冷静应对,最终凭借兢兢业业的工作态度,笃实的法律功底,灵活的思维方式,最终说服了法官,诉讼结果也受到了当事人的肯定。