

拍下没“水电煤”住宅,诉请返还保证金

普陀法院:房屋无缺陷,合同非欺诈,驳回诉请!

□法治报记者 王川
法治报通讯员 贺天牧

市民阿铭只顾所拍房产明显低于市场价,却没有实地进门查看所拍房屋,导致拍下后再去查看,结果发现房屋没有“水电煤”等生活设施。

对此阿铭诉至法院,以没有“水电煤”的房屋不算住宅,房屋存在缺陷等种种理由要求返还30万元保证金。近日,普陀区人民法院审理后,驳回了阿铭的诉请。

3.5万元/㎡底价拍得市价5万元/㎡房产

2017年4月17日,阿铭在联交所官网看到一条房产拍卖公告,载明将公开拍卖上海市静安区虬江路某号大厦的201室、202室房产(以下简称“系争房屋”),其中202室公告期为2017年4月17日至2017年4月28日,“资产公告信息”包括“权属性质为国有,规划用途为住宅,标的展示时间自公告之日起至挂牌截止日。”转让底价为257万余元。由于房屋挂牌期满为2017年4月28日。在2017年4月7日,奇鸣公司向联交所提交两份《物权转让信息发布申请书》,申请通过联交所的网站发布物权转让公告。

当时,虬江路附近类似房产单价已达5万元/㎡,而系争房屋转让底价折合单价仅3.5万元/㎡。阿铭认为这是一次难得的“捡漏”机会,遂迅速前往系争房屋实地查看。

由于联系看房人当天时间不便,阿铭没能进入房产内部查看,考虑到时间紧迫,阿铭也没有再联系看房人另行预约看房时间。2017年4月25日,阿铭填写《物权受让申请书》并向联交所提交,申请受让系争房产,提交“受让申请与承诺”并出具“承诺函”,明确受让方同意按照标的物及标的物室内外装修及配套设施的现状接收标的房产,备注处阿铭手写“本人知晓并同时竞价两套住宅”。

2017年4月28日,阿铭依据物权转让公告要求向联交所缴纳30万元保证金,转账凭证备注“张某某……某大厦202住宅”。由于在公告期内只征集到阿铭一位意向受让方,所以该项目采用协议成交方式,阿铭成为系争房产的受让人,成交价为底价257万余元。

缴纳保证金后发现没有“水电煤”

2017年5月10日,阿铭联系了转让方的联系人刘先生,实地查看系争房屋内部,却发现其中没有“水电煤”,物业经理告知其不能改造。阿铭得知情况后,向联交所表示希望奇鸣公司为其解决系争房产给排水问题解决后,再走后续的房屋转让流程。

对于阿铭的请求,奇鸣公司不予理会并向联交所提交《告知函》,要求阿铭与其签订产权交易合同,并表达不签约则保证金不予返还。

但阿铭没有签约,随后,联交所向阿铭送达了《组织签约催告通知》和《组织签约再次催告通知》。阿铭认为没有给排水是重大缺陷,



资料图片

转让方存在虚假承诺,自己有申请撤销交易的权力。

日前,阿铭向普陀法院提出诉讼请求,要求判令被告联交所返还阿铭保证金30万元。普陀法院副院长姜山审理该案。

庭审中,原被告均认可涉案大厦1层是商铺,2-4层房屋部分办公、部分住宅,均没有独立厨卫设施,每层有公用卫生间和厨房,5层以上有单独的排水系统;目前系争房产尚未启动重新拍卖流程。

“按现状交易”是否为格式条款?

法官表示,被告联交所发布的拍卖公告以书面形式明确声明按房产现状交易,应理解为交易条件的公示,阿铭在签署“受让申请与承诺”、“承诺函”时已确认并接受上述交易条件,而且在拍卖公告中已明示了公告期内看房联系人和联系方式,保障了阿铭有充分时间前期实地查看了解系争房屋情况,阿铭完全可以在全面了解房产现状后再决定是否参加竞买。

对此,法院认为,该条款并未加重阿铭责任、排除阿铭主要权利。

被告奇鸣公司是否存在欺诈?

法院认为,被告奇鸣公司在拍卖公告中所发布的信息均与《房地产权证》等文件记载吻合,并无虚假内容,所以各方争议主要在于被告奇鸣公司是否故意隐瞒房屋现状特征。

阿铭和被告奇鸣公司均确认,系争房屋没有设置给排水系统、煤气设施,没有独立的卫生间和厨房,阿铭据此认为该房屋不符合《住宅建筑设计规范》要求,拍卖公告隐瞒了该重大缺陷。而房地产市场上,无独立卫生间和厨房的住宅房屋仍客观存在,特别是落成时间较早的此类房屋还有相当数量,所以不能简单据

此认为这种房屋不符合居住用途。

原告是否产生重大误解,能否撤销交易?

法院审理后认为,阿铭作为理性的竞买人,理应在尽职调查期内对拍卖房产进行认真查看和全面了解鉴别,而房屋是否具有独立卫生间和厨房是否设置煤气和给排水系统均不是房屋的隐蔽性构造,通过实地查看完全可以有效了解。

虽然阿铭在竞拍前实地查看了房产外围,但没再与联系看房人联系看房时间即交付保证金,由此可见阿铭作为竞买人主观上存在过失、行为失于草率,在完全有条件排除信息遗漏的情况下没有谨慎行事,在信息掌握不充分之时执意参与竞买,属自甘风险,并不符合法律上重大误解的构成要件。

因此,阿铭无权在被告联交所通知中标后,以欺诈或重大误解为由撤销系争交易。

原告能否请求返还保证金?

法院认为,拍卖公告和《物权受让申请书》均注明30万元系保证金,拍卖公告另明确,若采用协议转让方式的,该交易保证金转为立约保证金,受让方未在3个工作日内签署产权交易合同的,两被告可扣除竞买人的保证金。

可见,30万元保证金是阿铭向被告联交所提供的担保。阿铭签署的“受让申请与承诺”中也载明,“无论采用何种交易方式,我方将以不低于挂牌价的价格报价,否则所交交易保证金转作违约金,作为对转让方及贵所的违约赔偿,不予退还。”因阿铭在被确认为受让方后未于3个工作日内签订产权交易合同,在审理中亦不愿按系争房产现状继续签约,其已构成根本违约,理应承担相应的违约责任。

根据上述文件所体现的拍卖合同的约定,阿铭无权要求返还保证金30万元,被告奇鸣公司不存在违约行为,自然也无需赔偿阿铭利息损失。

阿铭还认为保证金约定过高,要求法院下调。法院认为,涉案房屋交易价格达257万余元,且若阿铭与被告奇鸣公司正常签约完成交易,阿铭应当支付的交易手续费就达10万余元,因此该保证金并不过高。而且,阿铭的诉讼请求应当是明确的,若其要求下调保证金应当以变更诉讼请求的方式,其在未变更诉讼请求的情况下又主张法院调整数额,依据明显不足。

最终,普陀法院判决对阿铭的全部诉请不予支持。(文中当事人和公司均为化名)

■ 相关案例

买房拿了房本后发现被公司注册

法官提醒: 还须仔细审查房屋登记信息

张先生购买了坛女士的房屋后却发现房屋地址被一家公司注册,他多次要求坛女士将注册公司迁出原房屋,但坛女士再三推脱。张先生遂以房屋买卖合同纠纷为由将坛女士诉至法院,请求法院判令坛女士将注册于涉案房屋的公司迁出并支付违约金16.9万元。日前,海淀法院审结了此案,判决驳回了张先生的诉讼请求。

原告张先生诉称,他于2016年5月与北京市海淀区某套房屋的房主坛女士签订了《北京市存量房屋买卖合同》,并按照合同约定支付了购房款,并于同年7月取得了房产证。但是其发现,房子的地址已被一个公司注册,张先生多次要求坛女士将注册公司迁出原房屋,但是坛女士再三推脱,就是不将注册公司从房子里迁出。张先生认为,坛女士未履行合同约定办理原有户口迁出手续,其行为已经构成违约,应当依法承担违约责任。

被告坛女士辩称,第一,涉诉房屋内的公司并非其注册,并且其在将涉诉房屋出售给张

先生时,涉诉房屋处于出租状态,他已经尽了告知义务,三方签订的变更协议已将出租人变更为张先生;第二,涉诉房屋内所注册的公司涉及第三人利益,迁出主体是注册的公司,且需要行政审批,因此张先生起诉要求其将注册地址迁出,属于主体不适格,且第一项诉讼请求不属于法院受理范围;第三,涉诉房屋已经过户至张先生名下,与公司注销有关的事情,应该由张先生带房本去工商部门办理;第四,张先生主张的违约金没有法律及合同依据,双方在合同中约定将公司从注册地址迁出的违约责任,张先生引用合同中“户口迁出条款”明显是错误的。涉诉房屋属于商住房屋,不允许落户,房屋中并没有登记其户口,不存在户籍迁出问题。

法院经审理认为,张先生购买的房屋虽然在出售之前存在在公司工商注册的情形,但是因为变更工商注册事项是行政管理范围,并不是法院民事案件主管范围,故驳回张先生要求坛女士将公司注册手续迁出的诉讼请求。另外,

因为张先生未主张实际损失,故其要求坛女士支付违约金的请求缺乏合同及法律依据,法院依法予以驳回。

法官说法>>>

违反合同并不一定会引起民事责任的承担,构成违约责任应具备以下条件:1、存在违约事实。当事人不履行或者不完全履行合同义务,是违约责任的客观要件;2、违约当事人主观上有过错。只有因违约当事人的原因造成违约的,违约当事人才承担违约责任;3、当事人的违约行为给对方造成了财产上的损害和其他不利后果;4、违约行为和损害后果之间存在因果关系。只有满足上述四个条件,违约方才需要承担违约责任。

法官提醒,大家在买房的时候一定要仔细审查房屋登记的所有信息,一旦发现房屋地址被注册或者有其他户口登记,应及时注销相关信息,以使自己的权益不受到损害。

(来源: 海淀法院网)



资料图片