

法庭笔记

买房细节不注意 小心酿出大问题

拍案惊奇



买 房、装修是一件大事。但在处理这件“大事”时，很多人却忽略一些看似微不足道的“小事”。正是这些“小事”给人平添烦恼甚至诉至法院。今天的三个案例，希望能让大家有所警醒。

张冠李戴

- 带买家去看的那别墅
- 和签合同的非同一套

陈先生对别墅情有独钟，为此他前往广州某中介公司寻找房源。在中介的带领下，陈先生现场看了一套带有1000平方米花园的毛坯别墅。

这一趟看房之旅陈先生十分满意。没过几天，他就和“房主”李女士、中介公司签订了《房屋买卖合同》。三方约定，别墅以2000万元的价格成交，陈先生支付了200万元的定金。

有意思的是，当陈先生再次前往别墅并准备给房子做装修设计时，却发现自己的购房合同中的房号和此前看中的房号不一致。合同中，李女士出售的别墅和中介带去看的并非同一栋，而是互为“邻居”。

两栋房子有什么不同？陈先生看中的是带大花园的毛坯别墅，而李女士出

售的却是已经装修且花园面积明显较小的一套。

发现货不对板后，陈先生马上联系中介公司。经核查，中介公司带他看错了房源，陈先生意向购买的别墅并未在

地点: 广州市增城区人民法院

结果: 撤销陈先生与李女士签订的房屋买卖合同中的房屋买卖法律关系，李女士返还陈先生支付的200万元定金及利息。该判决现已生效。

依据: 广州市增城区人民法院法官顾丽娟表示，法院认定在涉案的《房地产买卖合同》中，陈先生单方构成重大误解，可以行使撤销权。

顾法官提醒，二手房交易有着涉及

该中介公司放盘销售。

为此，陈先生以其看错别墅，存在重大误解为由，要求退回定金，却遭到李女士拒绝。为此陈先生诉至法院，要求判令撤销合同、退回定金等。

面广、政策性强、交易流程复杂、履行周期长等特点，因此中介服务在二手房买卖中至关重要。房产中介公司作为专业从事房产中介的公司，在居间服务的过程中，应认真核对房源信息，尽到必要的专业审查和注意义务。同时，买方作为购房主体，在购房期间切勿全盘依赖中介公司，自身要承担起审慎注意义务，避免引起纠纷，耽误购房进度。

(高京)

偷龙转凤

- 没使用指定品牌板材
- 消费者获得三倍赔偿

买了新房后，怎么装修也是房主头疼的一大问题，张生思前想后在配置家居时选择了全屋定制。一番挑选后，张生与米某家居馆签订全屋定制合同，约定家具统一使用克某品牌环保板材的柜体。

家具安装后，张生却发现所安装的柜使用的材料有问题。于是张生自行委托机构对板材进行检测，结果发现安装的柜不符合克某品牌承诺的标准。张生又向克某经销商咨询，确定米某家居馆使用的板材并非克某品牌。

张生遂起诉至法院，请求米某家居馆返还全屋定制价款，并赔偿全屋定制总价的三倍价款。

地点: 珠海市香洲区人民法院

结果: 珠海市香洲区人民法院一审认定，米某家居馆在合同履行过程中存在违约行为，判决米某家居馆退还张生家具定制价款63700元，并赔偿全屋定制总价的三倍价款191100元。珠海市中级人民法院二审维持原判。

依据: 张生与米某家居馆签订的合同写明，全屋柜体“统一为克某柜体”，而根据克某总经销商作出的鉴定结论，张生家柜体的板材并非克某产品。从米某家居馆提交的证据及陈述来看，其未直接向具有克某品牌授权的代理商购买板材，也未核实其所购买板材的来源，其对案涉板材非克某品牌持故意或放任的心态，属于以虚假或者其他不正当手段欺骗、误导消费者，构成消费者权益保护法规定的欺诈行为。

(杨喜茵)

镜花水月

- 预售时“美景”诱人
- 收楼发现货不对板

购房者被开发商展示并承诺的精美的景观特色设计打动买了房，收房时却发现货不对板，这究竟怎么回事？

某一日，小周偶然看到某房地产公司的宣传资料，被其中提及的景观特色吸引，前往售楼处详细了解。在销售的宣传下，小周越来越心动，在2019年1月，小周就与某房地产公司签订《商品房买卖合同(预售)》，以五百余万元购买房屋。合同签订后，小周付清了房价款。

在项目建设过程中，经评估该楼盘的景观特色设计存在安全隐患等严重问

题，某房地产公司决定取消该设计的建设，并向业主发出取消的通知。周某在收到上述通知后表示不同意取消，若取消需赔偿差价。

后来，周某根据某房地产公司的通

知，办理了收楼手续。收楼时，小周发现某房地产公司确未建设楼盘景观特色设计，且实测套内面积缩水。小周遂向法院起诉，请求赔偿未能建设该特色设计及房屋面积差价的损失。

预售合同及确定房屋价格产生了重大影响，应视为要约，属于双方合同的内容。房地产公司取消房屋特色设计给购房人造成损失，应当予以赔偿。

法官提醒，作为购房者，要注意甄别商品房销售广告的内容，特别是预售类商品房，对于开发商承诺的配套设施等重要内容，可事先向当地规划部门咨询核实，有条件的可以到楼盘现场实地探勘、了解，并要求将相关内容明确到购房合同或补充协议上，同时注意保留广告宣传册、小区规划图等宣传资料，以免收楼时货不对板维权难。同时提醒开发商，在市场交易中应当遵守诚实信用的原则，推广项目时要谨慎发布销售广告和宣传资料，规范销售行为，避免虚假宣传发生纠纷需担责。(杨喜茵)



■ 赖方方/绘



广东济方律师事务所
地址：广州市天河区天河路385号
太古汇一座13层
座机：+86-20-38038023

广告