

湖南富兴置业发展有限公司与周蓉蓉诉房屋买卖合同纠纷上诉案

案由： [民事](#) > [合同、准合同纠纷](#) > [合同纠纷](#) > [房屋买卖合同纠纷](#) [案由释义](#)

案 号：(2022)湘 01 民终 4912 号

审理法官： [刘忠二](#) [刘刚](#) [许运清](#)

文书类型： [判决书](#)

公开类型： [文书公开](#)

审理法院： [湖南省长沙市中级人民法院](#)

审结日期：2022.06.30

案件类型： [民事二审](#)

审理程序： [二审](#)

代理律师/律所： [宋寅虎](#), [湖南言顺律师事务所](#); [高湘粤](#), [湖南百信律师事务所](#);

案例发文： [中国法院类案识别优秀裁判文书\(第 1-4 批\)](#)

权责关键词： [代理](#) [合同](#) [合同约定](#) [新证据](#) [关联性](#) [合法性](#) [质证](#) [诉讼请求](#) [缺席判决](#) [维持原判](#) [发回重审](#) [执行](#)

相关企业： [湖南富兴置业发展有限公司](#)

/

湖南富兴置业发展有限公司与周蓉蓉诉房屋买卖合同纠纷上诉案

湖南省长沙市中级人民法院

民事判决书

(2022)湘 01 民终 4912 号

上诉人(原审被告)：湖南富兴置业发展有限公司，住所地湖南省长沙市开福

区蔡锷北路 411 号金地大厦 4 层整层。

法定代表人：许海，执行董事。

委托诉讼代理人：宋寅虎，湖南言顺律师事务所律师。

被上诉人(原审原告)：周蓉蓉。

委托诉讼代理人：高湘粤，湖南百信律师事务所律师。

上诉人湖南富兴置业发展有限公司(以下简称富兴公司)因与被上诉人周蓉蓉诉房屋买卖合同纠纷一案，不服湖南省长沙市开福区人民法院(2021)湘 0105 民初 14351 号民事判决，向本院提起上诉。本院受理后，依法组成合议庭进行了审理。本案现已审理终结。

上诉人富兴公司的上诉请求：撤销一审判决，依法改判富兴公司无须向周蓉蓉支付 193726.59 元，周蓉蓉承担本案一、二审诉讼费用。事实与理由：一、原审判决违反最高人民法院类案同判相关规定。类案崔***、刘曼诉富兴公司房屋买卖合同纠纷一案与本案基本事实、争议焦点、法律适用问题等方面完全一样，该案生效判决认定事实清楚、适用法律正确。类案不应作出相反的判决。二、一审判决认定事实错误，适用法律错误。《[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](#)》(2003 版)、《[商品房销售管理办法](#)》关于面积误差比绝对值超出 3% 的双倍返还规定，适用的前提条件是合同未作约定，而本案案涉购房合同第二十一条已作约定。附件六的签字处临近上方，即第十二条第 7 款约定“本补充协议系双方反复协商，在自愿平等的基础上达成一致，与《商品房买卖合同》具有同等法律效力，若与《商品房买卖合同》或商品推介、置业顾问描述有冲突或不一致的地方，以本补充协议为准”。从一般常理，完全能够区分双方对面积差异选择的处理方式。不能以购房合同漏标序号的印刷错误或笔误这一瑕疵，来否认双方的最终约定。

被上诉人周蓉蓉辩称，一、一审判决并不违反最高人民法院类案同判的规定。1、基本事实存在重大区别。被上诉人认为类案判决对事实认定存在重大逻辑缺陷。该判决比对其他三户合同后认定涉案合同是漏印序号错误，从而简单适用其他三户合同条款，无必然逻辑。类案的基本事实是该案二审以富兴公司补充提交的证据即涉案商铺同楼层三户《长沙市商品房买卖合同》及公示的长沙市商品房买卖合同格式文本认定类案合同第二十一条存在漏标序号的印刷错误。本案的事实是富兴公司一审并未提交以上三份合同和公示合同的证据，不能证明涉案合同第二十一条是偶发的印刷错误，从而适用补充协议第七条第7款处理退款的约定。2、争议焦点不同。类案争议焦点是应适用合同第二十一条的哪种处理方式。本案争议焦点是补充协议第七条第7款是否是格式条款，富兴公司是否履行了必要的提示或说明义务，是否可主张该条款无效或不是合同内容，继而适用合同第二十一条双倍退还超出面积误差比3%部分房价款。3、可适用的法律发生了重大改变。二、一审判决事实清楚、适用法律正确，应予维持。

周蓉蓉向一审法院提起诉讼请求：一、请求判令富兴公司返还房价款470900.76元；二、请求判令富兴公司支付以上房价款利息63571.60元(以470900.76元为基数从2019年9月11日起，按年利率6%计算至2021年12月11日，之后利息以此类推至房价款返还完毕日止)；三、案件受理费由富兴公司承担。

一审法院认定事实：位于长沙市开福区的富兴商业广场是富兴公司开发的商业地产项目，周蓉蓉与富兴公司在2017年12月20日签订了《长沙市商品房买卖合同》，约定周蓉蓉购买富兴商业广场4019房，建筑面积为56.29平方米，价款为2781129元，双方签订的《长沙市商品房买卖合同》由合同正文部分、房屋平面图(附件一)、商品房共用部位及设施具体约定(附件二)、民营建筑节能信息(附

件三)、商铺具体装饰、设备标准的约定(附件四)、保修范围、保修期限与保修责任的约定(附件五)、《商品房买卖合同》补充协议(附件六)组成,其中在合同正文部分第二十一条内容及格式为:

第二十一条面积确认与面积差异处理

产权登记面积与合同约定面积发生差异,双方同意按第2种方式进行处理(按套计价的,不适用本条约定)。

双方同意按以下原则处理:

- (1)面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的,据实结算房价款;
- (2)面积误差比绝对值超过3%时,买受人有权解除合同。

买受人解除合同的,出卖人在买受人提出解除合同之日起30日内将买受人已付款退还给买受人,并按 / 利率付给利息。

买受人不解除合同的,产权登记面积大于合同约定面积时,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足;超出3%部分的房价款由出卖人承担,产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时,面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由出卖人返还买受人;绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

产权登记面积-合同约定面积

面积误差比=—————×100%

合同约定面积

因设计变更造成面积差异,双方不解除合同的,应当签订补充协议。

双方自行约定:见附件六

而附件六《长沙市商品房买卖合同》补充协议第七条第7项约定:买受人所购物业项目(B-4019)的套内面积及建筑面积最终以房管部门出具的权证为准,目

前可能会有一定或超过 3%的面积误差。对于出卖人交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品买卖合同约定面积差的处理办法双方约定如下：

①买受人按照实际面积予以认购，不得退房，具体房款多退少补；

②买受人不以所购物业实际面积大于(或小于)或超过合同约定面积 3%为由，认为出卖人违约，且不要求出卖人承担违约责任；

③买受人所购物业按建筑面积计价形式进行，最终面积以房管部门出具的权证确认书为准，买受人按产权证的面积交付所购房款及所产生的费用。

该补充协议第十二条第 7 项约定：本补充协议系双方反复协商，在自愿平等的基础上达成一致，与《商品房买卖合同》具有同等法律效力，若与《商品房买卖合同》或商品推介、置业顾问描述有冲突或不一致的地方，以本补充协议为准。双方签订《长沙市商品房买卖合同》后周蓉蓉已按合同约定向富兴公司交付了全部购房款，富兴公司已向周蓉蓉交付了房屋，该房产权登记面积为 50.68 平方米，其中专有面积为 28.72 平方米，分摊面积为 21.96 平方米。富兴公司在 2019 年 9 月 11 日向周蓉蓉发出书面函，告知和合同约定建筑面积与房屋登记面积存在差异，要求按多退少补的原则处理，周蓉蓉对此不服，后双方未能达成一致，周蓉蓉诉至一审法院。

一审法院认为：一、本案《长沙市商品房买卖合同》正文及附件均是富兴公司提供的制式文本，非双方协商确定。合同正文第二十一条面积确认与面积差异处理条款中约定产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比超出 3%的，3%以内部分的房价款由出卖人返还买受人，绝对值超出 3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。该条款最后一行为双方自行约定见附件六的内容，而在附件六，即补充协议第七条第 7 项的条款内容却完全改变了正文第二十一条面积确认与面积差异处理方法，即超过 3%的面积误差的，买受人按照实际面积予以认购，不得退

房，具体房款多退少补，且出卖人不承担违约责任，从上所见，补充协议第七条第7项的内容与正文内容矛盾，富兴公司在制定销售合同时完全可以以补充协议第七条第7项的内容替代正文第二十一条条款内容，然富兴公司实际采取了补充协议内容变更正文内容的方法，虽富兴公司在补充协议第十二条第7项注明补充协议系与《商品房买卖合同》有冲突或不一致的地方的，以补充协议为准，但富兴公司上述变更内容属于对合同当事人有重大利害关系的条款，富兴公司采取这种变更方式属于非常规方式，富兴公司应对购房者履行严格的提示义务，富兴公司所提供的补充协议文本中第七条第7项与第十二条第7项均是合同普通格式，富兴公司未履行提示义务，周蓉蓉关于富兴公司补充协议第七条第7项内容不构成对买卖合同正文第二十一条条款内容变更的意见一审法院予以采纳，本案商品房面积差异应该按《长沙市商品房买卖合同》正文第二十一条的内容处理，即面积误差比超出3%的，3%以内部分的房价款由出卖人返还买受人，绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人，以此计算，富兴公司应退还给周蓉蓉3%以内部分的房价款83434元，另外双倍退还给周蓉蓉3%以外的房价款2某193740元=387481元，两项相加后未超过周蓉蓉请求的数额，一审法院对于周蓉蓉要求富兴公司返还房价款470900.76元的请求予以支持；二、考虑到富兴公司双倍返还绝对值超出3%部分的房价款已经含有违约责任的承担，周蓉蓉在此之外再要求富兴公司支付延迟退还房屋价款的利息的请求一审法院不予支持。据此，一审法院依照《中华人民共和国合同法》第一百零七条，《中华人民共和国民法典》第四百九十六条、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十一条、第二百六十条，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》第九条之规定，判决：一、湖南富兴置业发展有限公司在判决生效之日起五日内退还给周蓉蓉房价款470900.76元；二、驳回周蓉蓉的其它诉讼请求。本案受理费减

半后收取 4572 元，由周蓉蓉承担 390 元，湖南富兴置业发展有限公司承担 4182 元。

二审中，上诉人富兴公司没有提交新证据。被上诉人周蓉蓉提交以下证据：案外人的商品房屋买卖合同，拟证明上诉人不仅仅与被上诉人签订了案涉合同文本相同的格式合同。富兴公司对上述证据质证认为：对真实性、合法性无异议，关联性有异议，该证据与本案无关。本院对周蓉蓉提交的证据认证如下：符合证据的真实性、合法性，但缺乏证据的关联性，不予采信。

本院二审查明的事实与一审认定的事实一致。

本院认为，本案的争议焦点为富兴公司应退还给周蓉蓉的房价款金额的认定问题。富兴公司主张类案同判，不应双倍退还周蓉蓉面积误差比超过 3% 部分的对应房价款。围绕本案争议焦点问题，应重点审查本案应适用案涉《长沙市商品房买卖合同》第二十一条哪种处理方式(关于面积确认及面积差异处理)。首先，涉案《商品房买卖合同》第二十一条原文为“双方同意按第 2 种方式进行处理”，此处的“2”与之后的条款中的序号“(2)”存在明显区别。其次，该条款有 5 个自然段，前 4 个自然段是参照法律规定的内容，第 5 个自然段是双方自行约定的内容，从一般常理判断能够区分这两种不同的处理方式。再次，根据已生效类案 [\(2020\)湘 01 民终 5435 号](#) 民事判决的相关《商品房买卖合同》中，在“双方同意按以下原则处理”前均标注“1”，在“双方自行约定”前均标注“2”，与“双方同意按第 2 种方式进行处理”中的“2”相互对应，能够正确区分“(2) 面积误差比绝对值超出 3% 时”中的序列“(2)”。因此，可以认定周蓉蓉提交的《长沙市商品房买卖合同》系漏标序号的印刷错误，周蓉蓉所购商铺面积差异处理应当适用附件六的相关约定。再从双方自行约定的内容看，附件六明确约定了买受人按实际面积予以认购，具体房款多退少补。根据法律规定，双方有约定的，约定优

先。可见，周蓉蓉与富兴公司双方对因面积差异退补购房款应按多退少补进行处理。关于富兴公司支付周蓉蓉购房款数额的认定问题。周蓉蓉向富兴公司支付了全部购房款，富兴公司交付的商铺产权登记面积比合同约定面积少了 5.61 m^2 ($56.29 \text{ m}^2 - 50.68 \text{ m}^2$)，面积误差比绝对值达 9.96%。根据合同约定以及一审法院核算，富兴公司应退还周蓉蓉购房款 277174 元 ($5.61 \text{ m}^2 \times 49407.16 \text{ 元/m}^2$)，故周蓉蓉要求富兴公司双倍退还面积误差比超过 3% 部分房价款的主张与双方约定不相符合，本院不予支持。对周蓉蓉诉求的利息以购房款 277174 元为本金，从 2019 年 9 月 11 日起按全国银行间同业拆解中心公布的贷款市场报价利率标准算至 2021 年 12 月 21 日(起诉之日)，本院予以支持，对周蓉蓉超出部分的诉讼请求，本院不予支持。另外，一审法院于 2020 年 3 月 16 日作出的 (2020)湘 0105 民初 290 号民事判决属于类案生效判决，该判决认定对涉案房屋的面积差异按多退少补进行处理，一审法院在本案中应予以综合考虑，故对富兴公司提出的类案同判的上诉意见，本院予以采纳。

综上，富兴公司的上诉请求部分成立，予以支持。依照《中华人民共和国合同法》第八条，《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》第十四条，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》第一条、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第二项之规定，判决如下：

一、撤销湖南省长沙市开福区人民法院 (2021)湘 0105 民初 14351 号民事判决；

二、湖南富兴置业发展有限公司于本判决生效之日起十日内返还周蓉蓉购房款 277174 元及其利息(以购房款 277174 元为本金，从 2019 年 9 月 11 日起按全国银行间同业拆解中心公布的贷款市场报价利率标准算至 2021 年 12 月 21 日)；

三、驳回周蓉蓉的其他诉讼请求。

本案一审受理费减半后收取 4572 元，由周蓉蓉承担 390 元，湖南富兴置业发展有限公司承担 4182 元。二审案件受理费 4174 元，由周蓉蓉承担 3800 元，湖南富兴置业发展有限公司承担 374 元。

本判决为终审判决。

审 判 长 刘忠二

审 判 员 刘 刚

审 判 员 许运清

二〇二二年六月三十日

法官助理 李龙玺

书 记 员 张宜婷

附相关法律条文：

《中华人民共和国合同法》

第 8 条依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或解除合同。依法成立的合同，受法律保护。

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同案件适用法律若干问题的解释》

第 14 条出卖人交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符，合同有约定的，按照约定处理；合同没有约定或者约定不明确的，按照以下原则处理：

(一)面积误差比绝对值在3%以内(含3%)，按照合同约定的价格据实结算，买受人请求解除合同的，不予支持；

(二)面积误差比绝对值超出3%，买受人请求解除合同、返还已付购房款及利息的，应予支持。买受人同意继续履行合同，房屋实际面积大于合同约定面积的，面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人按照约定的价格补足，面积误差比超出3%部分的房价款由出卖人承担，所有权归买受人；房屋实际面积小于合同约定面积的，面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款及利息由出卖人返还买受人，面积误差比超过3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》

第一条 民法典施行后的法律事实引起的民事纠纷案件，适用民法典的规定。

民法典施行前的法律事实引起的民事纠纷案件，适用当时的法律、司法解释的规定，但是法律、司法解释另有规定的除外。

民法典施行前的法律事实持续至民法典施行后，该法律事实引起的民事纠纷案件，适用民法典的规定，但是法律、司法解释另有规定的除外。

《中华人民共和国民事诉讼法》

第一百七十七条 第二审人民法院对上诉案件，经过审理，按照下列情形，分别处理：

(一)原判决、裁定认定事实清楚，适用法律正确的，以判决、裁定方式驳回上诉，维持原判决、裁定；

(二)原判决、裁定认定事实错误或者适用法律错误的，以判决、裁定方式依法改判、撤销或者变更；

(三)原判决认定基本事实不清，裁定撤销原判决，发回原审人民法院重审，或者查清事实后改判；

(四)原判决遗漏当事人或者违法缺席判决等严重违反法定程序的，裁定撤销原判决，发回原审人民法院重审。

原审人民法院对发回重审的案件作出判决后，当事人提起上诉的，第二审人民法院不得再次发回重审。

©北大法宝：（www.pkulaw.com）专业提供法律信息、法学知识和法律软件领域各类解决方案。北大法宝为您提供丰富的参考资料，正式引用法规条文时请与标准文本核对。欢迎查看所有[产品和服务](#)。

[法宝快讯：如何快速找到您需要的检索结果？法宝 V6 有何新特色？](#)



扫描二维码阅读原文

原文链接：

<https://www.pkulaw.com/pfnl/95b2ca8d4055fce1d80d7e0b0604e1b0ae2d434bd723f51ebdfb.html>