

律师代理肖某某、赵某某诉某公司商品房买卖合同纠纷再审案

【案情简介】

2013年8月27日，肖某某、赵某某与中合公司签订《商品房买卖合同》一份及《合同补充协议》一份，约定由肖某某、赵某某购买中合公司开发的位于辽阳市地块上的中华合府39—8幢住宅一处，房屋建筑面积307.44平方米，约定单价为每平方米11709.60元，总价款合计360万元，肖某某、赵某某已经交付购房款260万元，并约定2014年6月30日交房。交房后，肖某某、赵某某发现案涉房屋环境、设施等与中合公司广告宣传图册严重不符，肖某某、赵某某认为自己购买的是别墅，属于高档住宅，中合公司在销售案涉房屋时所提供的小区效果图及宣传图册展现的房屋条件和环境与实际交付的房屋及其附属设施、环境、道路等不一致，不能实现高档住宅的合同目的，肖某某、赵某某于2014年12月12日通过EMS方式向中合公司发出解除合同通知书，该公司于2015年1月12日收到该《解除合同通知书》。此后，肖某某、赵某某向辽阳市白塔区人民法院提起诉讼要求确认其解除合同通知已经发生法律效力，确认双方签订商品房买卖合同已经解除，要求中合公司返还购房款260万元并支付相应的利息。中合公司提起反诉，要求判令肖某某、赵某某立即支付剩余购房款100万元，并支付相应的逾期付款利息。

后中合公司不服上述一审和二审判决，向辽宁省高级人民法院申请再审，2017年3月31日，辽宁省高级人民法院作出

（2016）辽民申 4666 号民事裁定书，裁定提审本案。律师接受被申请人肖某某、赵某某委托作为其再审代理人。

【代理意见】

律师代理申请人肖某某、赵某某发表如下代理意见：

一、肖某某、赵某某向原一审法院和二审法院提供的销售广告和宣传资料照片、宣传图册，具有民事诉讼证据的真实性、合法性、关联性特征，依法应当作为认定本案事实的依据。

该照片包含有中合公司对外宣传的“中合华府”小区建成后的效果图，既有平视图，也有俯瞰图，肖某某、赵某某向中合公司购买的涉案房屋也包含在该效果图中，该效果图照片来源于户外销售广告和宣传资料，并肖某某、赵某某今天当庭申请了证人作证，该证言印证了销售广告照片和宣传资料的真实性，故依法应当作为认定本案事实的依据。

二、肖某某、赵某某与中合公司签订的商品房销售《合同补充协议》依法应当认定为无效协议。

（一）最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释（二）第二十四条关于当事人没有约定异议期间，在解除合同或者债务抵销通知到达之日起三个月以后才向人民法院起诉的，人民法院不予支持的规定，就是对当事人对解除合同异议的最长时间规定。

中合公司作为专业的房地产开发商对该规定应当是明知的。2013年8月27日，中合公司在与肖某某、赵某某签订《商品房买卖合同》后，又与肖某某、赵某某签订所谓的“合同补充

协议”，约定了解除合同异议期间为2年，违反了该司法解释第二十四条规定的“解除合同通知到达之日起三个月”的最长异议期间规定，依法应当属于无效协议。

（二）中合公司在《合同补充协议》第五条第4、5、6、7、8款及第七条中规定“房屋的周围环境状况、公共区域的装修及材料清除、个别区域的装修、道路的规整等不得作为影响该房屋交付的因素，买受人不得就本项目后续建成的基础设施、公共配套的坐落地点及对买受人造成的影响等问题，在任何时间向出卖人提出任何权利主张及任何索赔”以及“异议期间为解除合同通知到达之日起2年”等内容，违反公平原则，免除中合公司的责任、排除肖某某、赵某某的主要权利，属于无效协议，因为：《合同法》第四十条规定：提供格式条款一方免除其责任、加重对方责任、排除对方主要权利的，该条款无效。本案中，签订《合同补充协议》时，中合公司并没有依据《合同法》第三十九条规定遵循公平原则确定当事人之间的权利义务，也没有采取合理的方式提请对方注意免除或者限制其责任的条款，按照对方的要求，对该条款予以说明。

因此，原一审法院和二审法院认定该《合同补充协议》无效具有充分的事实依据和法律依据。

三、中合公司开发的“中合华府”小区效果图，依法应当视为本案商品房销售合同的内容。

原一审判决和二审判决对此的论述非常详尽和有力，肖某某、赵某某在再审中的答辩观点与一审判决和二审判决的论述相同，不再赘述。（见一审判决第10、11页和二审判决第11、12页）

《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》第三条规定：商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。

四、原一审判决和二审判决解除双方的商品房买卖合同具有充分的事实依据且符合合同的规定。

（一）肖某某、赵某某具有法定的解除权。

1. 上文已经论述了涉案的《合同补充协议》因违法应当属于无效协议以及中合公司开发的“中合华府”小区效果图依法应当视为本案商品房销售合同内容的事实、理由及法律依据。

2. 截至再审开庭的今天，中合公司销售涉案房屋所在的小区仍然没有所谓的“绿树成荫，南侧景观桥、购物广场、休闲通道”，也没有实现“西临城市主要道路，交通便利、双向六车道”，更没有“大理石材质外墙，高端护栏”等等。2018年3月8日，肖某某、赵某某通过辽阳市公证处公证了“中合华府”小区的现状，小区铁门紧锁且锁已生锈，小区内空无一人，小区地下车库也是空空荡荡，大部分都是毛坯墙和毛坯地，小区外荒草丛生，没有正常道路，至今未见中合公司有任何履行商品房销售合同及承诺的行动和继续施工的迹象。

鉴于上述事实 and 理由，肖某某、赵某某购买的别墅类高档房屋的目的完全不能实现，根据《合同法》第九十六条第一款第（四）项规定，当事人一方迟延履行债务或者有其他违约

行为致使不能实现合同目的，当事人可以解除合同，故此，肖某某、赵某某依法享有法定的合同解除权。

（二）肖某某、赵某某已经依法履行了解除合同通知义务。

2014年12月12日，肖某某、赵某某通过中国邮政EMS1008217501013快递，向中合公司发出了《解除合同通知书》，在该通知书中告知了中合公司的违约事实和解除理由，正式要求解除“肖某某、赵某某于2013年8月27日与贵司签订的购买贵司开发的位于辽阳市太子河西路东、韩夹河街北、编号为2012AX003地块上的中合华府39—8幢住宅的商品房买卖合同”。肖某某、赵某某在一审和二审中同时向法庭提供了EMS1008217501013快递单和中合华府售楼处丛总（此人在一审中作为中合公司的代理人曾经参与诉讼活动）的录音资料，证明该解除合同通知书已经送达到中合公司处。

（三）中合公司收到肖某某、赵某某《解除合同通知书》后，并没有依法在三个月内提出异议，故肖某某、赵某某解除合同通知已经发生法律效力。

最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释（二）第二十四条规定：当事人没有约定异议期间，在解除合同或者债务抵销通知到达之日起三个月以后才向人民法院起诉的，人民法院不予支持。

综上所述，原一审判决和二审判决认定事实清楚，证据充分，适用法律正确，要求驳回中合公司的再审请求。

【判决结果】

本院在再审期间，肖某某、赵某某围绕中合公司提出的再审请求依法提交了证据：其公证书一份，内容为2018年3月8日其与公证处的公证人员对案涉别墅及周边环境现状拍摄了照片、录像，并进行了证据保全，用以证明至该日，案涉别墅仍不符合合同约定，因中合公司对该份证据的真实性没有异议，本院对该份证据予以采信。

本院再审查明：原一审、二审认定的事实属实。

本院再审认为：本案焦点是应否解除肖某某、赵某某与中合公司签订的《商品房买卖合同》。本案中，肖某某、赵某某所购房屋系联排别墅，属于高档住宅，房屋本身价格即高于普通住宅。根据日常经营法则，购房者对该类房屋的要求更集中体现在房屋的稀缺性及尊贵品质上。中合公司作为开发建设该类房屋的经营者，亦应对其开发的项目做到房屋本身结构、小区绿化条件、附属设施及周边环境等基本符合别墅类高档住宅的正常要求。而肖某某、赵某某提供的案涉房屋、小区及周边环境现状均与中合公司销售房屋时提供的宣传图册及广告载明的效果图严重不符。中合公司在销售过程中对房屋及相关设施做的允诺和说明对商品房买卖合同订立及房屋价格的确定具有重大影响，应视为合同内容。因中合公司销售的范围不符合合同约定，无法实现作为别墅类高档住宅居住使用的合同目的，构成违约，肖某某、赵某某要求解除该合同，符合法律规定。因双方签订的上述合同已经解除，故依据合同法第九十七条规定，原审判决中合公司应当返还肖某某、赵某某已经支付的购房款260万元及利息驳回中合公司反诉请求并无不当。本案中，案涉《合同补充协议》系中合公司一方预先拟定的格式条款，且

以缩小文字等方式显示，对于条款中免除或者限制责任、排除对方主要权利的内容未采用足以引起合同相对方注意的文字、符合、字体等特别标识，未提供有效证据证明其对该格式条款的内容按照合同相对方的要求予以说明，原审认定该格式条款无效，并无不当。

再审判决认为：中合公司申请再审理由不成立，本院不予支持。原一、二审判决认定事实清楚，适用法律正确。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百零七条第一款、第一百七十条第一款（一）项规定，判决如下：维持辽宁省辽阳市中级人民法院（2016）辽10民终765号民事判决书。

【裁判文书】

辽宁省高级人民法院《民事判决书》（2018）辽民再44号。

【案例评析】

本案涉及到商品房买卖合同中销售广告和宣传资料在何种情况下可以视为合同内容，在存在格式合同条款的情况下如何确认格式条款有无法律效力。本案肖某某、赵某某是否享有合同解除权，一审和二审、再审判决都做了详细论述，支持了肖某某、赵某某的解除合同请求。本案判决书主文对合同目能否实现的论述在司法实践中有指导意义。

【结语和建议】

商品房买卖活动中，购房人应当注意开发商提供的保存完整的宣传资料、销售广告，注意采用公证方式保全证据，必要时可以进行录音录像固定证据，以更好的保护自己的合法权益。

声 明

本电子文档由微信公众号 "智法 AI" (ID: WitLegal) 编辑整理, 仅供个人学习使用, 未经许可, 不得用于商业用途或任何营利性活动。

本电子文档仅供参考, 不构成法律建议或政策解读, 亦不具有法律效力。文件名所示的发布或生效时间仅供参考, 具体内容请以官方最新发布版本为准, 使用时建议自行核实最新内容。若电子文档存在内容错误、涉嫌侵权或其他问题, 请通过微信 (sunquanxuefa) 联系处理。我们将及时核查并依法处理。