

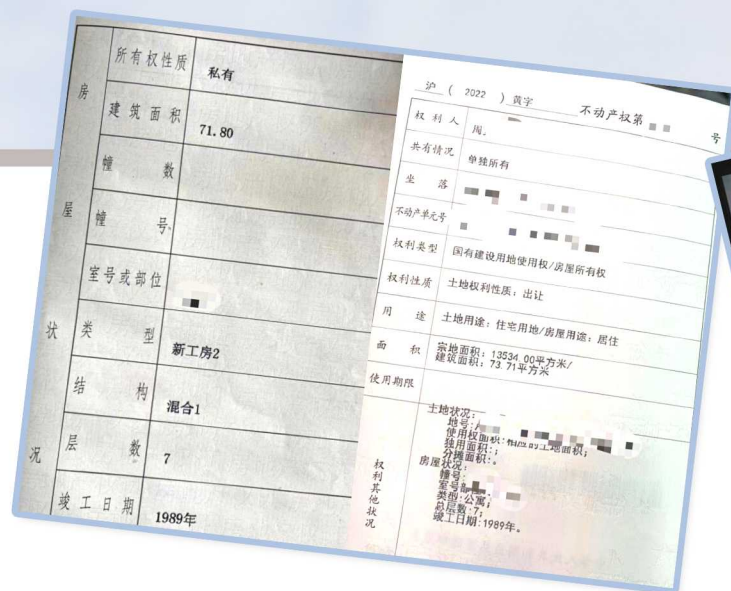


年逾九旬的周阿婆继承了过世老伴位于黄浦区的房屋,但一直没有更新产证。去年,和买家签订完《房地产买卖合同》后,一家人按照房产中介介绍的流程,去黄浦区房地产交易中心领取新产证,却被告知老产证上房屋登记面积有误,更新后的产证面积,比原先多出了1.91平方米。

周阿婆一家遂想让买家补偿部分差价,但协商无果,被买家诉至黄浦法院。最终,法院判决合同继续履行,周阿婆不仅补偿没要到,还需要支付违约金、诉讼费、对方的律师费、保全费等,总计16万余元。

拿到判决结果的那一刻,周阿婆的外孙女小雨(化名)哭笑不得。在她看来,面积有误不是自家的错,但现实情况却是,一家人根本不知道去找谁,来讨这1.91平方米的“说法”。

+1.91m²



1:成交价格 772万
2:房屋定金 35万
3:公证委托下来转付业主10万
4:新产证出来当日居间方转付
25万
5:3月31日前办理网签支付
290万
6:4月31日之前过户,过户当天支付342万
7:尾款5万交房当天支付。
共计 35万+290万+尾款100+
过户当日342万+尾款5万
=772万

房屋产证面积多了1.91平方米 九旬卖家却因此损失10余万元

1.91平方米的麻烦

“我外婆这套房子在黄浦区,虽然房龄老一点,但小区环境、楼层、户型都很好,所以当时看房的人也非常多。”小雨回忆,2022年3月4日,房产中介表示有人看中了周阿婆的房子,让他们第二天去签合同。

“那时,其实我外婆的继承公证和新的产证都没有下来。”小雨说,中介当天并未对此情况提出不能交易,还在对接微信群里拟好了交易流程:“成交价格772万元,房屋定金35万元,公证委托下来转付业主10万元,剩余定金25万元由中介保管,新产证出来当日居间方转付25万元。”

2022年3月5日,经过进一步协商,双方通过房产中介签订了《房地产买卖合同》。合同显示,双方约定出售的房屋建筑面积为71.8平方米,房价款共计430万元,并约定签约当天买家支付35万元定金,网签时再支付290万元。双方另签订《协议书》,约定买家在430万元房款基础上,在办理房产转移登记当日另行支付卖方装修补偿款342万元。

合同签订后,买家按照约定支付了定金35万元。周阿婆一家也着手办理继承公证和领取新产证的相关手续。

2022年6月初,周阿婆一家前往黄浦区不动产登记中心办理相关手续。工作人员告知他们,房屋内档材料面积登记有问题。6月16日,周阿婆领到了新的房产证,赫然发现新产证上,房屋面积变成了73.71平方米,比老产证上的面积增加了1.91平方米。

“根据当时这个小区房屋的单价,足足相差了20万元左右。”小雨说,得知产证面积增加后,一家人试图通过中介和买家协商,希望买家能补一些房款,但协商无果,也没有成功网签。

僵持良久后,买家向黄浦法院起诉周阿婆,要求法院判令继续履行房屋买卖合同,按照合同约定办理产权变更登记手续。

庭审中,周阿婆方面主张,因房屋面积登记有误,导致老人对面积有重大认识错误,在设置挂牌价和成交价时作出不真实的意思表示,合同的签署存在重大误解。

对此,法院认为,双方在房屋买卖合同及协议书中就房屋转让价款仅约定了房屋总价,并未约定每平方米的单价,结合二手房买卖中房屋一般按套计价的交易惯例,应认定双方就系争房屋是采取按套定价的交易方式,双方在合同中也未约定有关房屋价格需以实际面积“多退少补”的条款,故周阿婆无权要求买家就房屋建筑面积的差额增加房屋价款。

判决书还显示,法院认为,周阿婆虽抗辩称系争房屋建筑面积登记有误,导致老人在签署合同时对面积发生重大认识错误,构成重大误解,但鉴于系争房屋原权利人为周阿婆的配偶,配偶去世后,系争房屋由周阿婆继承。周阿婆理应对系争房屋的相关情况有清楚的认识,况且系争房屋的面积误差仅占房屋实际建筑面积的约2.58%,并不会对房屋实际使用造成根本性变化,故周阿婆的相关抗辩意见法院不予采纳。

最终,法院判决合同继续履行,周阿婆应配合买方办理相关过户手续、交付房屋,并支付买家违约金5万元、律师费4万元。案件受理费65840元、保全费5000元,均由周阿婆负担。

卖家的不甘

“在上海买任何一套房子,说白了肯定都是先把单价和产证面积乘一乘。”小雨说,一家人发现面积改动后,一直和中介沟通,希望通过中介与对方协商,补偿部分差价,但对方始终没有让步。

6月16日,小雨收到买方通过中介发来的信息,显示:“请根据双方所签之买卖合同以及双方维护群内中介确认之补充协议规定,在2022年6月18日上午到中介网签中心履行合同,完成网签。”

“我们一直提出协商,他却发来这段话。”小雨表示,她觉得对方要求配合网签的态度很强硬,担心之后说不清楚,所以在咨询律师后,在6月17日发了一张函件,要求买方支付房屋面积差价,并写明金额可以协商,“这也是为了说明,我们不是无故不配合网签的,而是面积上出了问题。”

6月18日,买卖双方在网上网签中心首次见了面。“我们当时提出,如果不能接受按照单价补差价,那么10万元、8万元都行,如果一点都不补,老人家心里确实是接受不了,但对方还是不同意。”小雨表示,之后,她听闻买家想通过法律途径解决,又编辑了一段话,希望中介转发给买家:

20多万不是小数目,老人家自己攒钱可能要几十年,之前的老产证是因为历史原因造成的错误,那么这因他人错误造成的2平方米价值本就是卖方应得的权利,所以产证的2平方米是我们的底线,毕竟买家最终过户后也是实打实能获得新增增加的2平方米的产证面积……这件事情是历史原因造成,就像贵方说的不是你们的责

买家的无奈

“这件事情上,其实买家也承担了相当大的风险和压力。”日前,记者和买家的委托诉讼代理人、上海通佑律师事务所律师刘道舟律师和张诺律师取得了联系。

刘道舟告诉记者,他刚刚接手这起案件时,从买家手中拿到的第一份材料,就是周阿婆方面通过中介发给买家的一份《要求支付房屋面积差价之函件》。

这份落款为2022年6月17日的《函件》提到:房屋的实际面积比合同约定的面积多1.91平方米,根据《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》的相关规定,贵方应补足我方房屋面积差价,即人民币:20.5365万元,我方本着友好协商的原则,对差价金额双方可进一步协商确定……”

张诺表示,买家购买这套房屋是用于自住,本就想着能尽快入住,“买家当时觉得我只是来买房子而已,怎么对方搞出这么多花头来,他们也很无奈,所以才过来求助律师。我们也本着好好协商的态度,希望降低双方的损失,但是对方很强势,我们无奈之下只能诉讼了。”

张诺说,虽然买家赢了官司,但实际上也

承担了不少风险和损失。比如,如果交易正常进行,买家可以有100万元的房贷。但是,法院针对二手房的买卖合同纠纷,需要提前将剩余全部房款打入法院的指定账户中,因此,为了保证诉讼顺利进行以及后续交易顺利完成,买家只好东拼西凑了100万元现款。此外,因案件的诉讼时间比较长,买家只能在黄浦区租房,租金也是一笔较大的支出。

“我方的当事人除了在资金上承担了压力,生活上也造成了不便,毕竟涉及诉讼,不紧张、不耗费精力那是不可能的。”张诺表示。

刘道舟认为,房屋买卖合同是一个比较大的交易,双方所承担的风险也是非常大的,在本起案件中,产权人去世以后,继承人如果能及时去公证机构或法院办理变更产权的手续,也就是俗话说的“去名字”的话,其实能稍微规避掉有关的风险。

刘道舟表示,同时,在交易的过程当中,房产中介本身的属性决定了他们是促成交易的,但是交易中的风险还是由买卖双方自己来承担的,所以还是建议想要交易房屋的人群,在进行买卖房屋的过程当中,能够及时咨询专业人士。

中介的解释

“我们又不是专业人士,当时肯定是信任中介的说法。”小雨称,签合同前中介明知外婆没有做好继承,但还是拉着一家人和对方签了合同,“作为中介来说,他们当时应该去规避风险,但是他为了赶紧促成这一单交易,就把这个东西拿掉了,后面发生的问题,他们也没有管。”

那么,中介是怎么看待周阿婆这次的交易的呢?记者辗转联系上了当初周阿婆卖房子的房源维护人小徐。

小徐告诉记者,中介的系统是可以连二手房交易平台的,但周阿婆当时要卖的房子情况稍微有点特殊,“当时产调没法拉出

来,因为这是很老的一本产证。”

而对于目前周阿婆面临的情况,小徐也向记者表达了看法:“二手房的买卖跟新房不一样,新房可能还会按照面积来,二手房的话,我们卖的这套房子,客户感知到的,就是这个房子实际的使用率。他们当时打官司,也是买方胜诉了,还是跟着我们二手房的交易合同文本来的。”

记者又询问为何在拉不出产调的情况下,中介没有提醒周阿婆先去做好继承、拿到产证,而是直接签了合同。小徐对此表示需要问下经理,但后续,记者并未接到中介公司进一步的解释。

诉讼的角度

回顾此前交易和诉讼过程,小雨觉得,从一家人拿到那张面积多了1.91平方米的产证的那一刻起,后续似乎做什么都注定要承担损失。

那么,就这一案例而言,周阿婆一方当时有没有存在其他诉讼角度的可能呢?

上海信昌律师事务所高级合伙人蒋振伟律师认为,在这起案件中,因为房屋是按照整套交易的,而1.91平方米在整套房屋的面积里所占的比重又比较低,如果以房屋面积存在误差这个角度来主张合同无效或者可撤销,其实难度是非常大的。

蒋振伟律师认为,从诉讼技术的角度上

来说,周阿婆当时还没有办完继承公证是一个切入点:因为如果没有办理过继承,怎么知道老太太是不是这套房子的产权人?是不是还有其他的继承人跳出来他们也是有相关产权呢?从这个层面上说,老太太签署这个合同的本身的权利来源上面,实际上是不清楚的。

其次,在庭审过程中,周阿婆方面主张这个合同存在重大误解。但是,蒋振伟律师认为,存在重大误解之后,是要有行动的,并不是说觉得有重大误解,不继续交易就可以了,有重大误解是合同可撤销的一个前提,老人认为有重大误解,那么就on应该直接去打一个合同撤销之诉。

面积之差的背后

将一切纷争倒回原点,一个问题始终绕不开:老产证的71.8平方米和新产证的73.71平方米,这结结实实的1.91平方米的面积差,到底是怎么来的?

日前,记者与黄浦区自然资源确权登记事务中心取得了联系。该中心相关负责人表示,经查看内部档案,周阿婆此前出售的这套房屋确实在多年前有过面积的调整,而且不仅是这套房屋,实际上,整栋楼的和这套房屋对应的号数全部都增加了1.91平方米。

为什么会这样?他表示,他们通过查看房管局测绘部门的档案后发现,原来,在2003年,周阿婆楼上的一个业主曾经向测绘部门反映产证面积有问题,经过工作人员到现场查看后,把整栋楼的与该房屋对应号数的房屋都增加了1.91平米的产证面积。不过,该负责人也表示,对应号数房屋的其他权利人,如果没有去相关窗口办理过产证相关的业务,是不知改过产证面积这一情况的。“我们的数据是房管局的测绘部门上传的,所以我们只有在办理登记的时候才会发现

数据跟产证面积不符,之后才会启动更正。”

黄浦区自然资源确权登记事务中心相关负责人解释,一般来说,如果这些房屋的权利人来做过变更、买卖等,窗口都会对他们的产证面积进行调整。

就周阿婆的案例来说,该负责人认为,在办理完继承手续、拿到新产证之前就去挂牌和签署买卖合同,那么风险是比较大的,“(产证面积和数据库面积不一致)的案例,虽说不是经常有,但我们确实是碰到过一些,尤其是比较老的房子。”

该负责人同时表示,现在二手房的网签备案系统和自然资源确权登记事务中心的大数据是一致的,“这个二手房网签系统,其实现在中介也是有的。”她表示,如果市民在卖房时直接通过线上网签的方式进行房屋交易,一旦存在产证面积和数据库里不一致的问题,可以及时发现,窗口也会进行调整,但如果在网签前就有签订纸质合同的环节,那么一定要慎重对待。

晨报记者 姚沁艺

公告

上海市浦东新区合庆镇庆丰村四队 [宅基地使用证,证号:沪集宅(川沙)字第045744号,合庆镇农村建房用地许可证:浦合土字(2010)第759号,宅基地使用人俞三妹(亡)、顾爱良、顾爱新等];上海市浦东新区庆丰村四队顾家宅107号[宅基地使用证,证号:沪集宅(川沙)字第045731号,合庆镇农村建房用地许可证:浦合土字(2004)第1557号,合庆镇农村建房用地许可证:浦合土字(2004)第9715号宅基地使用人顾鼎初(亡)、顾燕华、顾燕萍等]。

根据沪(浦)预征地告[2022]第352号《征收土地预公告》,上述房屋已列入上海市浦东新区合庆镇张江医疗器械产业园17号地块土地储备项目征收范围。

目前,本项目进入征地房屋补偿工作阶段,由于联系不到你户相关权利人,故无法送达房屋征收相关文书,也

无法与你户进行协商,请你户相关权利人在见报起7日内与房屋征收实施单位联系,并提供有效的房屋权属(产权)证明、身份证明、联系地址及联系方式,确保房屋征收相关文书的送达,以便协商房屋征收补偿事宜,逾期我公司将按规定对你户房屋征收补偿相关事宜通过本基地公示栏予以公告。

联系电话:13524217877
联系地址:祖冲之路1500号2号楼
联系人:牛俊
联系电话:13916838578
房屋征收实施单位:上海市浦东第一房屋征收服务事务有限公司

附件一: 送达告知书(1)

俞三妹(亡)、顾爱良、顾爱新等(户);顾鼎初(亡)、顾燕华、顾燕萍等(户);

根据沪(浦)预征地告[2022]第352号《征收土地预公告》,上述房屋已列入上海市浦东新区合庆镇张江医疗器械产业园17号地块土地储备项目征收范围。现告知,此后相关文书将直接送达可以直接送达的共有人,收到文书的共有人应当转送其他共有人,并以户为单位进行协商。

特此告知

上海市浦东第一房屋征收服务事务有限公司
2023年4月10日