

# 商品房交付层高“缩水”5厘米

## 61户业主起诉获赔647万余元



**晚报讯** 购房合同约定层高2.95米,交房验收时发现层高只有2.9米,南通某小区同一楼栋的61户业主起诉维权。崇川法院一审判决开发商按误差比例退款,共计退还购房款647万余元。开发商不服提起上诉。记者昨天了解到,南通中院二审驳回上诉,维持原判。

2018年3月,孙女士以416万余元的价格向某开发商购买了崇川区某楼盘的一套商品房。双方签订的《商品房买卖合同(预售)》中,除了对房屋面积、价款、交付条件及手续、房屋质量及保修责任等事项分别作出约定外,还明确约定房屋层高为2.95米,并约定了面积差异的处理方式即按实际面积误

差比例多退少补。孙女士按约付清了全部购房款。

2020年1月,在交房验收过程中,孙女士发现房屋实际层高仅为2.9米,相较合同约定缩水5厘米,误差比例约为1.695%。经申请政府信息公开,南通市住房和城乡建设局依法作出《政府信息公开申请答复书》,并附涉事楼栋竣工测量技术报告层高示意图,其上载明涉事房屋层高确为2.9米。孙女士据此向崇川法院提起诉讼,主张参照商品房面积差异处理方式,请求法院判令开发商退还层高误差对应比例的购房款70556.05元。

崇川法院审理认为,孙女士已经全额支付购房款,开发商应当按期交付符合合同约定的商品房。案涉房屋实际层高虽符合相关《住宅设计规范》,但低于合同约定层高,属于履行合同义务不符合约定,开发商应承担违约责任。

法院认为,鉴于双方在合同中并未对层高减少的违约责任作出约定,事后亦未能达成一致,而案涉房屋层高已无法改变,不具备采取补救措施的条件,孙女士要求开发商赔偿损失于法有据。至于赔偿损失的标准,实际层高的减少致使房屋的可使用空间相应减少,客观上给购房者造成一定损失,孙女士请求参照合同约定的面积差异处理方式确定损失赔偿数额,具有合理性,且于法不悖,崇川法院遂判决开发商按照层高误差比例1.695%退还孙女士房屋差价70556.05元。

该楼栋共有61户业主涉及层高问题提起诉讼,崇川法院均参照孙女士一案作出判决。开发商均提起上诉,南通中院二审均驳回上诉,维持原判。61户业主的赔偿金额共计647万余元,目前开发商已全部主动履行完毕。

通讯员吴帅 徐振宇  
记者王玮丽



## 路遇私家车起火 飞鹤公交司机伸出援手

**晚报讯** 3日上午,南通飞鹤公交驾驶员赵新红像往常一样驾驶613路公交车执行南通到天补的驾驶任务,当车辆行驶至石江公路世纪大道路口时,他突然发现前面一辆私家车冒起黑烟,私家车驾驶员在路边求救,情况十分紧急。

赵师傅迅速将公交车安全停到路边并拉好手刹,对车上乘客简单说明情况后,火速拿起车上的两台灭火器,冲向起火的私家车,赵师傅首先将私家车切断电源,随即用灭火器

对准发动机舱内喷射,未过多时,火势得到了控制。

见情况已被控制,赵师傅便返回公交车上继续执行班次任务。虽耽误了乘客的时间,但没有一名乘客抱怨,大家纷纷向赵师傅竖起大拇指。赵师傅倒显得有些不好意思,笑道:“救人于危难之中是出于本能,不值一提,下次遇到这种情况,我还是会伸出援手的!”

通讯员陈建波  
记者严春花

## 市民乘公交丢重要证件 如东公交司机物归原主

**晚报讯** 3日,市民张先生在乘坐如东畅行公交101路时,不慎将装有叉车证、毕业证书、身份证等重要证件的文件包遗落在公交车上,如东畅行公交859车队驾驶员陶慧梅和孙小林在终点站进行车辆易燃易爆检查时发现该文件包,并妥善保管失物,最终完璧归赵。

当天上午8点左右,张先生在乘坐101路公交车出行时,因下车匆忙,不慎将文件包落在车内,直至办理业务时,才猛然发现自己的包不见了。“当时我特别着急,我是来帮公司同事办理换证的,文件包一旦丢失肯定会耽误公司不少事情,一时间不知道怎么办才好。”情急之下,张先生先后去了乘车和下车的站

台,也去了新车站,经过打听来到渭河路公交终点站停车场寻找失物。

令张先生没想到的是,刚进门说明来意,驾驶员陶慧梅和孙小林就拿出了文件包,并表示包是在车辆后排座位上发现的。经与张先生核实信息无误后,驾驶员亲手将包归还给失主,证件资料失而复得且完好无损,张先生悬着的心终于落地。“真是太感谢了!要不是驾驶员师傅认真负责,我丢失的东西还不知道能不能找回来,我为咱们公交师傅拾金不昧的好品质点赞!”张先生感激地表示。“这是我们应该做的,您的肯定就是对我们最好的鼓励。”陶慧梅回应道。

通讯员管图祥  
记者严春花

### 法官说法

崇川法院建设工程和房地产审判庭庭长葛美玲表示,房地产开发项目的设计、施工,必须符合国家的有关标准和规范,同时商品房的建设还应符合开发企业与购房人订立的买卖合同的约定。层高缩水问题囿于法律并未作出明确规定,合同中一般也未约定损失赔偿的数额或者计算方法,如何评价违约责任并以此确定损失赔偿额成为实务中亟须解决的问题。

鉴于房地产开发项目需经竣工验收合格后方可交付使用,故开发商所售房屋层高一般均符合国家强制性标准。层高“缩水”问题一般不

会严重影响正常居住和使用,亦不会达到合同目的无法实现的程度,一般不构成根本违约。但是,层高出现“缩水”,开发商明显未能按照合同约定全面履行义务。依据《中华人民共和国民法典》第五百七十七条规定,开发商应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。因房屋层高已无法改变,客观上不能采取补救措施,故买受人有权要求开发商赔偿损失。

商品房买受人的合同目的是基于对所购房屋整体空间的利用,实际层高的减少致使房屋可使用空间相应减少;

同时,层高“缩水”将直接导致房屋成本价值的减少,主要包括土地成本、建筑成本及房地产开发费用,开发商得以降低成本并由此获益;再者,层高“缩水”亦在一定程度上降低了房屋再交易的市场价值,该预期利益损失理应由违约方承担。

综上所述,在合同未约定层高缩水损失赔偿标准的情况下,应当从公平原则和诚实信用原则出发,综合考虑合同的履约情况、当事人预期利益、层高实际误差、对房屋使用价值及市场价值的影响程度、经济社会发展水平等因素,可以通过计算层高误差比据实结算房价款,较为合理。

### 安全检查



连日来,南通开发区警方组织民警深入辖区加油站、公交停车场、医院等地开展安全检查,深入推进夏季治安打击整治“百日行动”“苏安行动”,切实做好防风险、护安全、保稳定等各项工作。

记者张亮

## 更俗剧院

最新演出信息

沈腾、马丽、常远主演《独行月球》  
古天乐、刘青云主演《明日战记》  
李汶翰、徐若晗主演《遇见你》

李孝谦主演《我们的样子像极了爱情》  
9月16日 19:30——绍兴小百花越剧团《何文秀》  
9月17日 19:30——绍兴小百花越剧团《狸猫换太子》  
9月24日 19:30——爱乐之城—金文彬钢琴独奏音乐会



扫二维码关注更俗剧院微信公众平台,获取更多电影演出信息。  
更俗剧院新官方网站 <http://www.ntgsjy.cn/>  
售票热线:85512832 服务监督:85528668