律师诉讼案例

一、案例基本信息采集

案例类型：律师诉讼案例

业务类型：合同纠纷

法院判决时间：2019年12月23日

法院名称：南宁市中级人民法院

代理律师姓名： 谢日胜律师

律师事务所名称： 广西南国雄鹰律师事务所

供稿：广西南国雄鹰律师事务所 谢日胜

审稿：谢日胜、孙小娟

检索主题词：商品房买卖合同 格式合同 霸王条款

1. 案例正文采集

南宁某楼盘商品房买卖合同纠纷案

【案情简介】

2015年前后，南宁某楼盘推出首付款分期服务，不少购房者采取分期支付首付款的方式购买该楼盘的房子，即购房者只需自付百分之二十至三十的首付款，其余首付款通过向开发商提供的第三方企业借款支付，剩余购房款再向银行办理按揭贷款，并由开发商提供阶段性担保。购房者与开发商签订的《商品房买卖合同》对各个房子的房号、面积、单价、总价款、付款方式等均作了约定，后又签订补充条款约定：在《房地产权证》办理完毕前,买受人未按银行、公积金贷款合同规定偿还贷款或要求终止贷款合同,导致出卖人承担保证责任的,出卖人有权单方解除《商品房买卖合同》,收回该商品房,买受人所交的全部款项不予退还，同时买受人必须在出卖人履行保证责任后30天内,协同出卖人到房管部门办理有关解除合同的手。合同签订后，不少购房者过上了每月偿还银行贷款、每半年偿还第三方企业借款的生活，由于不少购房者为收入不稳定的进城务工人员或个体工商户，面对双重开支压力，不久便有购房者开始断供，随着时间的推移，断供的购房者越来越多，提供按揭贷款的银行开始陆续要求开发商承担阶段性保证责任，直接从开发商的保证金中扣除了购房者欠付的款项。2019年初，该楼盘开发商将近70名断供的购房者起诉至南宁市良庆区人民法院，要求解除《商品房买卖合同》、收回房屋，并要求购房者支付违约金。

王女士即是被开发商起诉的购房者之一。接到起诉状后，王女士立即向广西南国雄鹰律师事务所寻求帮助，律所指派谢日胜律师为其代理人，参与了本案诉讼。

南宁市良庆区法院审理后认为，王女士以银行按揭贷款方式支付购房款,出卖人承担保证责任后则意味着买受人未足额支付购房款,此时合同约定出卖人享有解除权,并没有加重买受人的责任或排除买受人的主要权利，遂判决解除双方签订的《商品房买卖合同》，王女士向开发商退还房屋，并协助开发商办理撤销登记手续。

此时一些购房者才知道，在他们被起诉之前已经有部分购房者因类似原因被开发商起诉到南宁市多个城区法院，一审均判决购房者败诉。但谢日胜律师经过深入分析，认为双方签订的《补充协议》第四条第一款第五项关于“出卖人因买受人原因而向贷款银行承担了保证责任后有权解除商品房买卖合同、收回房屋，购房者已经支付的全部购房款不予退回，并承担房屋总价百分之十的违约责任”的约定为霸王条款，应当认定无效。经与王女士协商，同时也为了消除王女士的疑虑，谢日胜律师决定以风险代理的方式继续为王女士代理本案二审。

【代理意见】

本案系商品房买卖合同纠纷，二审的主要争议焦点依然为开发商与购房者签订的《商品房买卖合同》附件六《合同补充协议》第四条第一款第五项“关于出卖人因买受人原因而向贷款银行承担了保证责任后有权解除商品房买卖合同、收回房屋，买受人所缴纳的房款全部不予退还的”约定是否为无效的霸王条款。围绕该焦点，谢日胜律师认为该条款为格式条款、霸王条款，应认定无效，理由如下：

（一）我国《合同法》（本案诉讼时尚有效）第39条规定：格式条款是当事人为了重复使用而预先拟定，并在订立合同时未与对方协商的条款，格式条款的缔约程序是建立在意思自治的前提下，订立合同的一方当事人享有充分的权利决定订立合同与否、订立合同的式样等，而合同的相对人只能被动地接受格式条款预先拟定的内容，对合同只有接受或者不接受的权利。本案中，《商品房买卖合同》及其附件内容均由开发商提供，不管是从一般的房屋买卖交易习惯或从本案双方签订合同的实际来看，开发商并未就相关条款与购房者进行过任何形式的协商，购房者只能选择签与不签，并不能左右其内容，因此上述争议条款为格式条款。

（二）本案中，如购房者按照开发商提供的合同签字后，一旦购房者违约，开发商基于借款担保合同承担担保责任后，既可以选择解除《商品房买卖合同》，收回该商品房，没收买受人所交购房款，也可以选择要求买受人继续履行《商品房买卖合同》、赔偿垫付款项并支付违约金，选择权在开发商手中。王女士与开发商签订《商品房买卖合同》总价人民币883259.00元，开发商起诉解除合同时房屋总价约为132万多元，前后相差43万余元，再加上补充协议中“已付购房款不退”的约定和违约金，开发商将获利80多万元，比正常交易一套商品房取得的正当利益还要高。反观购房者，如开发商违反约定没有为购房者提供贷款担保保证责任的，购房者并不可以要求开发商承担任何违约责任，因此该条款完全排除了购房者的权利，其内容显然对购房者不利，导致购房者权益处于不确定状态，该条款完全符合格式条款中“提供商品或服务一方单方制定减免自身责任，排除消费者主要权利”的规定，应认定为霸王条款。

（三）对于格式条款，根据《合同法》第39条第2款规定，作为提供格式合同的一方，开发商在合同缔结前或缔结过程中，应当遵循公平原则确定其与购房者之间的权利和义务，并采取合理的方式提请买受人注意免除或者限制其责任的条款，并在相对人需要的时候给予必要说明。但本案中开发商并没有以足以引起购房者注意的文字、字体、符号或者其他明显标志作出提示，没有证据证明其尽到了合理的提醒注意义务，加之双方权利义务严重失衡，该条款应为无效条款。

（四）《补充协议》附件六第四条第一款第五项“关于出卖人因买受人原因而向贷款银行承担了保证责任后有权解除商品房买卖合同、收回房屋，买受人所缴纳的房款全部不予退还的”。该约定为一句完整且连贯的语句，开发商欲通过该约定达到的目的不但是“解除商品房买卖合同、收回房屋”，同时也包括“买受人所缴纳的房款全部不予退还”，一审法院将其前后两段语句分开进行阐释，明显违背了开发商设立该条款所追求的“既要解除商品房买卖合同、收回房屋”，也要“买受人所缴纳的房款全部不予退还”的初衷目的，一审法院更以“开发商对此（即买受人所缴纳的房款全部不予退还）并未提出主张,也并未拒绝退款”为由认定该条款为有效条款,明显不符合法律法规有关格式条款无效的相关规定， 无效的民事行为自始没有法力效力，并不以签订后当事人的意志或行为决定其效力，况且本案中开发商也未明确表示同意将买受人所缴纳的房款全部退还，因此该无效条款自双方签订之时就没有法律效力，一审法院对此认定错误。

综上，《补充协议》附件六第四条第一款第五项应为无效条款。

【判决结果】

2019年11月28日南宁市中级人民法院开庭审理了此案，2019年12月23日作出二审判决，判决撤销南宁市良庆区人民法院（2019）桂0108民初759号民事判决，驳回开发商南宁某房地产公司的全部诉讼请求。

【裁判文书】

南宁市中级人民法院审理认为,本案的主要争议焦点为，双方签订的《补充协议》第四条第一款第五项的效力及《商品房买卖合同》应否解除的问题。上诉人与被上诉人双方签订《商品房买卖合同》的交易目的在于,上诉和被上诉人分别享有并履行作为买卖双方确定房屋的买受人和出卖人的权利和义务,上诉人的主要合同义务为支付房屋对价,上诉人已经采取首付款及银行按揭贷款的方式支付完毕房屋全部价款,被上诉人也已将房屋交付上诉人,合同的基本权利义务已履行完毕。因上诉人未按期偿还贷款,被上诉人是基于借款担保合同的担保责任被银行扣划保证金。现双方《补充协议》第四条第一款第五项笫一目约定“买受人未按银行贷款合同规定期限偿还贷款或要求终止贷款合同,导致出卖人承担了保证责任的出卖人有权单方解除商品房买卖合同,收回该商品房,买受人所交的全部款项不予退还……”,是以被上诉人履行了三方《个人购房/车位借款及担保合同》的担保责任而要求解除商品房买卖合同、收回商品房,且约定上诉人所交的全部款项不予退还,并承担房屋总款百分之十的违约责任，实际加重了上诉人的责任,应认定为无效的格式条款,但被上诉人可就被扣划金额及相关损失向上诉人另行主张权利，一审审判决支持被上诉人解除合同不当,应予以纠正，上诉人的上诉请求成立,应予支持，于是二审判决驳回了被上诉人南宁某房地产公司的全部诉讼请求。

【案例评析】

本案开发商为国内知名的房地产开发企业设立在南宁的子公司，在南宁开发有多个楼盘，涉案楼盘当时是南宁市良庆区的标杆性住宅项目，尤其是其实行首付款分期的政策，颇受购房者青睐。

本案一审判决后，在该楼盘被诉购房者及业主间引起一片哗然，面对这样的结果，大部分业主不知所措，对上诉没有信心，甚至有不少业主采取到市政府静坐等极端方式维权， 造成了社会不稳定因素。部分购房者对于二审改判没有抱有太大的希望；再加上偿还银行按揭贷款和第三方借款的双方压力，也没有多余的资金支付律师费和二审受理费，陷入两难境地。

如接受一审判决，60多名败诉的购房者既面临无家可归又要承担偿还第三方借款和开发商垫付资金、支付违约金的责任，金额少的几十万，多的高达百万。与此同时，开发商将因收回房屋并要求购房者承担违约责任而获利数千万元， 并可能引起极坏的示范效应，不利于引导企业建立健康、诚信经营的理念，对败诉的购房者特别是对本来就不富裕的进城务工人员来说无疑是雪上加霜，引发更多的矛盾，不利于社会稳定。

【结语和建议】

本案涉及格式合同条款的效力问题。根据《民法典》第四百九十六条规定，格式条款是当事人为了重复使用而预先拟定，并在订立合同时未与对方协商的条款。根据这一规定，格式条款的根本特征是其内容上的单方事先决定性。那么，格式条款就是“霸王条款”吗？答案是很明显的，并非所有的格式条款都属于霸王条款。根据《民法典》第497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。且由于格式条款是预先拟订的，法律也要求采用格式条款订立合同的，提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定当事人之间的权利和义务，并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。

法院作为审判机关，是解决纠纷的最后一道防线，也是维护公平正义的最后一道屏障，我们建议人民法院在审理对合同条款的理解有争议的案件时，不仅要从词句的字面含义去解释合同条款，还要与合同中其它相关条款联系起来分析判断，探究当事人订立合同时的真实目的，特别是合同条款由具有优势地位的一方提供，合同相对方又是千千万万的普通老百姓的情况下，在认定合同条款的效力之时更应当慎之又慎，既要维护交易秩序，也要注意社会效果，为社会经济健康稳步发展保驾护航。