

# 对楼盘名有误解就可撤销合同？

## 法院认为买家刻意寻求悔约的借口 判决驳回其全部诉讼请求

### 签约后发觉 楼盘名不符

四平路有一个小区，其中部分楼盘名称为“A花园”，竣工于1990年；部分楼盘名称为“B华府”，一期竣工于2007年。两个楼盘处在一个小区内，由同一物业管理公司管理，小区入口门牌上同时标注了“B华府”和“A花园”，前者字体较大而后者较小。

老张在中介公司带领下看了位于A花园的一处房屋，随后便与卖方签订《房地产买卖合同》及附属《协议书》，并支付定金23万元。签约前，中介公司通过微信发给老张的房屋信息图片上记载“B华府(公寓)……年代:1990年建成……”，老张也查看了房屋产权证，知晓房屋竣工时间为1990年。

签约后，老张就房屋所属楼盘问题向中介公司及卖方提出异议，并坚称其要购买的是B华府的房屋，要求对方提供B华府房屋一套或返还定金。

在中介公司带领下去看房，与卖家签订房屋买卖合同并支付定金后发现房屋楼盘名称与中介所说不符，是否属于重大误解？能否主张撤销合同并要回已付定金？

### 买卖中介 三方各执一词

双方协商无果，老张遂诉至虹口法院，表示其欲购买B华府的房屋(建造年代为2007年)。而卖家出售的是A花园的房屋，建造年代为1990年。卖家及中介刻意将系争房屋以B华府的名义推荐，并以该房系B华府一期为由打消其疑问，使其形成重大误解。房屋所在小区直接影响老张的购房意愿，B华府和A花园为不同楼盘，前者较新，后者建造年代较远，两者开盘时间、房屋质量和品牌价值均有所不同。购买A花园的房屋并非其真实意思表示，请求法院撤销房屋买卖合同并要求卖家返还定金、赔偿损失。

卖方并不同意老张的诉请，其

认为在房地产买卖合同上已明确记载了房屋地址。签约前向原告出示了系争房屋的房地产权证，上面清晰记载了房屋的竣工时间为1990年，老张也到系争房屋实地查看，对交易标的物应当是明确的。故在缔约过程中已经充分将房屋信息披露给老张，并不存在重大误解情形。

第三方中介则表示，之前曾带老张去系争房屋实地看房，从小区大门口进入，老张可以直接看到小区门牌为B华府，故中介告知老张房屋为B华府并无不妥。

### 原告说法 难以令人信服

虹口法院经审理认为，首先，房屋属于特定物，其价值主要取决于本身的地理位置和房型、房龄等房

屋状况，与楼盘名称不具有直接关联性。老张在签约前已实地查看过房屋，也查看过房产证，对房屋状况、竣工年代均已了解，进而作出缔约的决定，所定价格也并未偏离该楼盘的市场价。其即使对系争房屋所属楼盘的名称认识有误，也够不上“重大误解”的程度。

其次，B华府与A花园的楼盘同属一个小区，从地理位置的角度，以B华府概称整个小区的房屋，并不会产生信息偏差。而小区内不同楼盘的房屋在外观、竣工年限和市场价格上均差异明显，很难让人仅凭楼盘名称就对房屋状况产生误解。故中介公司在宣传中以B华府概称了A花园的房屋，虽属信息披露不完整，但在其他信息均已披露，且仍以A花园而非B华府的市场价促成交易的情况下，难以认定其存

在刻意隐瞒。对卖方而言，其只是参与了买卖合同的缔约，成交价格也符合当时A花园楼盘的市场价，无证据证明其在缔约前对卖方承诺过系争房屋属于B华府楼盘，难以认定其存在过错。

再次，老张向对方和中介主张求购的房屋楼盘应为B华府，均发生在签约之后。在签约前和当时，老张并未提出对所购房屋楼盘有所限定，也未在合同中约定。A花园与B华府虽同属一个小区，但竣工时间相差近20年，两者楼盘的区别实在是显而易见，难以想象对B华府楼盘有明确需求的购房者会对两者产生混淆。

老张在缔约前并未提出房屋所属楼盘的要求，说明房屋所属楼盘并非其缔约的主要考量因素。其事后再对此强调，只能认为是在刻意寻求悔约的借口，其重大误解的说法难以令人信服。故老张主张撤销《房地产买卖合同》的理由不成立，法院最终判决驳回其全部诉讼请求。

本报通讯员 吴静文 记者 袁玮

## 多箱好酒不翼而飞 窃贼竟是内部人员

本报讯(记者 李一能 通讯员 毕迎春)放置在公司仓库内的多箱五粮液白酒不翼而飞，民警破获案件抓获窃贼，发现竟是内部人员所为。

2022年6月2日，奉贤公安分局金汇派出所接到辖区浦星公路上的一家仓储企业负责人刘先生报案称，放置在公司仓库内的6箱五粮液不知去向，损失价值3.6万余元。

接到报案后，金汇派出所民警立即展开侦查。经了解，该企业仓库内存放了大约150箱不同种类的商品及其他商品。受疫情影响，企业在3月底就暂时停工了，停工期间，单位无人上班。5月28日单位准备恢复生产前夕，负责人刘先生来仓库清点物品，才发现五粮液有缺失。

民警调阅厂区内静态管理时间

段的公共视频并进行仔细梳理，发现在4月2日、4月7日凌晨，均有一戴帽子男子偷偷潜入厂区拿走货物。该男子能熟门熟路找到仓库位置，民警判断男子应系内部人员。

经过排查，民警确认视频中潜入厂区的男子是单位内部员工叶某。民警很快在叶某居住地将其抓获。原来，叶某疫情居家期间听人谈起买酒无门，想到自己单位仓库里就放满了酒，便起了贪念，于是潜入单位仓库偷走白酒后，以每箱4800元的价格转手卖掉，没想到工厂一恢复生产自己就露了馅，最终不仅丢了工作，还将受到法律惩处。目前，叶某因涉嫌盗窃罪已被依法采取刑事强制措施，案件正在进一步审理中。

## 厨师网游成瘾伸贼手 “掩耳盗铃”半日即落网

本报讯(特约通讯员 宋严 记者 江跃中)厨师网游成瘾，不仅为此丢了工作，还为了给游戏充值，将黑手伸向了老东家的保险箱。盗窃时，还自作聪明地将正对保险箱的摄像头遮蔽起来，自以为如此便可隐瞒其犯罪事实，却活脱脱地上演了一出现实版“掩耳盗铃”的闹剧。近日，普陀警方在夏季打击整治“百日行动”中，经缜密侦查，在短短数小时内就迅速侦破了一起入室盗窃案件。9月1日，涉案人员被警方依法采取刑事强制措施。

8月31日凌晨4时许，位于华池路上的某汤包馆店长李先生来到普陀公安分局石泉路派出所报

案称，他所工作的汤包馆被盗，损失约6000余元。警方立即开展调查。民警调阅公共视频发现，8月30日23时许，有一可疑男子从后门进入汤包馆。该男子进入店内后，目标明确，直接进入阁楼上的办公室，并用衣物将办公室内一个十分隐蔽的摄像头遮蔽。通过现场走访，民警很快锁定这名可疑男子正是该汤包馆之前聘用的厨师田某。进一步循线追踪，民警掌握了田某作案后的逃跑轨迹。8月31日中午，民警在农机路某小区内将嫌疑男子田某抓获。

到案后，田某如实向民警供述了自己盗窃老东家保险柜内现金的犯罪事实。原来，田某在今年年

初迷上了某款网络游戏，长期沉迷游戏还让他因此丢了工作。失业之后，田某也没去找过工作，而是靠着之前的积蓄和网贷生活、打游戏。眼看存款越用越少，网贷越借越多，入不敷出的田某动起了老东家的歪脑筋。8月30日深夜11时许，田某潜入了之前工作过的某汤包馆，熟练地进入办公室，并用事先准备的衣服遮住摄像头，撬开保险柜，盗走柜内全部现金后，立即逃离了现场。虽然田某自作聪明，“掩耳盗铃”地遮住了办公室里的摄像头，但店内的其他摄像头却依然记录下了他的行踪。据田某交代，大部分盗窃所得已被其用于偿还网贷，其余则被其挥霍一空。

## 征收故事

# 外甥享受过私房拆迁补偿，如今又要均分征收补偿

胡先生承租的公房被征收了。外甥小刘的户口登记在该房屋内，因协商分割征收补偿利益不成，小刘把胡先生告上了法院，但通过法院判决小刘最终一无所获。

胡先生和胡女士为同胞兄妹。胡先生的父母在上海有一套承租公房(以下简称系争房屋)，房屋原承租人为胡先生的母亲。系争房屋为老房，胡先生兄妹在此出生长大。1983年胡女士和刘先生结婚，次年生有一子小刘，小刘户口的出生登记在系争房屋内。胡女士一家居住在上海刘先生父母的私房内。1993年5月，听闻刘先生父母的私房将要被拆迁的消息后，胡女士和小刘将户口迁入刘先生父母的私房处。1994年4月，该私房被拆迁，房屋拆迁安置补偿协议中登记的被安置人有刘先生及其父母、胡女士、小刘共5人。1994年系争房屋承租人变更为胡先生。1996年3月，胡女士和刘先生协议离婚，

小刘由胡女士抚养。胡女士离婚后带着小刘搬入系争房屋居住。1997年5月，胡女士和小刘的户口迁入系争房屋。2001年，胡女士突发疾病去世。2005年，刘先生去世后，小刘通过法定继承在上海获得了一套产权房。系争房屋自2005年后一直由胡先生夫妇居住。

2021年2月，系争房屋被纳入征收范围。同年3月16日，胡先生作为承租人和征收单位签订房屋征收补偿协议，该户选择货币安置，拟获得房屋征收补偿款共计612万余元。征收时系争房屋登记有胡先生和小刘两人户口。小刘要求和胡先生均分征收补偿利益。小刘认为自己虽享受过房屋动迁利益，但曾被动迁的房屋是私房性质，不能认定为是享受过房屋拆迁安置福利，况且动迁被安置时自己未成年，不能视为享受过房屋福利，自己并不丧失系争房屋同住人资格。胡先生考虑亲情愿让步，但小刘坚持二人均分征收

补偿款，协商无果后小刘把胡先生告上法院。

胡先生找到我们咨询。我们给他梳理分析本案，认为小刘因享受过房屋动迁福利不符合同住人认定中的“他处无房”条件，不能被认定为系争房屋同住人，无权参与房屋征收补偿利益的分配。私房拆迁补偿，是对房屋价值本身的替代补偿，并附之以政府附加的福利待遇，其主要内容是房屋价值补偿，被安置人应获利益的主要权源为所有权，故基于产权人身份而在他处获得的拆迁补偿利益一般不应被认定为享受过福利性质房屋。而作为非产权人在他人所有的私房拆迁过程中被明确为被安置对象，享受了住房福利，则应认定其已享受过相应拆迁安置。小刘并非私房被拆迁时的产权人，小刘是基于户口登记在私房内而享受了私房的拆迁安置，因此对小刘而言当然是享受过拆迁安置福利。因此小刘不能享受系争房屋的征收补偿利益。系

争房屋并非小刘所受配，小刘对系争房并无任何贡献，因此小刘享受房屋拆迁时虽属于未成年，并不影响其享受过房屋福利的定性。后胡先生委托我们代理应诉维权。案件走向和判决结果符合我们之前的分析和预测。法庭审理后认为，原告小刘享受过房屋拆迁安置利益，不能被认定为系争房屋同住人，无权参与系争房屋征收补偿利益的分配，据此依法判决驳回了原告小刘的诉讼请求。

上海方洛律师事务所(23101201010282341)

韩迎春律师执业证号(13101200711142563)

每周六、周日(下午1时到下午6时)为固定接待免费咨询时间，其他时间当面咨询需提前预约 电话:4009204546

地址:普陀区常德路1211号宝华大厦1606室(轨交7号线、13号线长寿路站,6号口出来即到)