

海口一市民买房后遭遇“镜像户型”，律师说法—— 与合同约定不一致构成违约

■法治时报全媒体记者 杨晓晖



AI漫画普法

收房原本是一件开心事，然而，遇到“货不对板”的开发商，“开心事”就秒变“糟心事”。近日，海口市民陈女士购买了总价上百万元的房子，却在准备收房时，发现买到的房子并不是当初自己心仪的户型。

案件详情：一女子买房买到“镜像户型”

1月初，陈女士在看房时，相中了南海幸福汇某期103平方米的A户型。签订合同前，陈女士明确表示，若非A户型，她不会购买。置业顾问苏女士信誓旦旦地向陈女士保证，一定会给陈女士保留A户型。随后，陈女士便交纳了2万元作为购房诚意金。

4月8日，陈女士与开发商签订购房合同，计划于今年8月份交房。6月1日，为装修新房做准备，陈女士添加小区其他业主为微信好友，询问该户型的装修平面图。一位业主给她提供了装修平面图，陈女士惊讶地发现，该平面图与自己相中的

户型完全“镜像”，是B户型。

随即，陈女士联系苏女士，苏女士却坚称，陈女士意向购买的就是合同上的户型，即B户型。然而，在陈女士的购房合同及认购协议中，仅有楼栋房号、户型展示图，并未明确标明户型。陈女士认为，开发商行为属于严重的欺诈行为，并提出了更换户型或退房的诉求。开发商当前暂未回应此事。

市民观点：“镜像户型”不代表“心仪户型”

根据陈女士提供的售楼宣传册可以看到，陈女士所购买的房源一栋楼有两个单元，一单元为A户型，二单元为B户型，B户型是A户型的“镜像户型”。

为什么“镜像户型”令人难以接受？记者采访了与陈女士有着相同的购房经历的部分海口市民，聆听他们的想法。

市民吴先生表示，“镜像户型”虽说户型一样，但有时朝向、视野是完全不一样

的，“在海南，大多数人喜欢买朝南户型，但是有些‘镜像户型’朝北，这就让人心里很不舒服。”

市民刘先生称：“我买这套房子，可能是因为感觉这个户型的‘风水’不错。如果开发商给了我‘镜像户型’，那房子给我的感觉可能就不一样了。毕竟，‘镜像户型’不代表‘心仪户型’。”

法院案例：基于重大误解签订的认购协议无效

若是消费者买到“镜像户型”，法律上是否准予退房？记者查询中国裁判文书网发现，因“镜像户型”引起的诉讼案件并不少。例如，天津一男子因买到“镜像户型”起诉，当地法院认定，该男子是基于重大误解，从而签订的认购协议，故认购协议无效。

原来，天津男子白先生在中介马某的介绍下，前往“绿地”售楼处进行房屋选购。在认购房屋前，白先生询问，自己看中的房屋是否与样板间的朝向一致，得到肯定的答复后，白先生便交纳了2万元定金。

回家后，白先生再次与销售曲某进行确认。不料，白先生从曲某处得知，自己认购的户型与样板间为“镜像户型”。随即，中介马某承认，户型位置介绍反了。

白先生表示，如果在签署协议之前知道是“镜像户型”，自己是坚决不会缴纳定金认购房屋的。于是，白先生将中介与开发商一同告上法庭，请求法院撤销房屋认购协议，并要求开发商返还2万元定金。

天津市北辰区人民法院经审理认为，该案中，案涉认购房屋为“期房”，在协议签订时还未建成。原告白先生作为商品房买受人，对其所购房屋的具体情况只能

从开发商的描述中得到了解，故开发商应向原告提供正确、详细的房屋信息。但被告与原告签订合同时，提供的参考样板间与案涉认购房屋为“镜像户型”，使得原告对房屋的想法与实际出现偏差，且超出买方正常能够预见到的范围，应认定原告基于重大误解与被告签订案涉协议。根据《中华人民共和国民法典》相关规定，基于重大误解实施的民事法律行为，行为人有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。最终，法院支持了白先生的诉求。

律师说法：交付房屋与合同约定不一致则构成违约行为

消费者购房买到“镜像户型”该怎么办？海南昌宇律师事务所律师刘瑾表示，如果开发商未能充分告知消费者关于“镜像户型”的存在，且消费者在签订合同时对此不知情，那么开发商的行为可能构成欺诈。

“与此同时，根据民法典相关规定，当事人一方不履行合同义务，或者履行合同义务不符合约定的，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。”刘瑾表示，正如上述案件中陈女士的遭遇，陈女士在住宅楼房的交付过程中，发现实际情况与商品房预售合同中所约定的内容不符，则应当由开发商承担因出现此类问题而产生的违约责任。

对于陈女士的遭遇，刘瑾建议，购房者在发现交付房屋与合同约定不一致时，应首先与开发商沟通，明确问题，提出“换房”或“退房”等整改要求。“如果沟通未果，购房者也可以向房地产行政主管部门投诉、申请仲裁或向人民法院提起诉讼，通过法律手段，维护自身合法权益。”刘瑾说。



海小文普法

法律咨询

13379952004

邮箱: fzs888@163.com



涉嫌贩卖假烟可能受到什么处罚？

临高宗先生咨询：我叔叔开了一家小店，有卖烟执照。最近他被抓了，据说是涉嫌贩卖假烟。请问，卖假烟涉嫌什么罪名？量刑的依据是卖假烟的数量，还是按照这些烟的价值？

解答：你叔叔的行为已涉嫌《中华人民共和国刑法》第一百四十条规定的生产、销售伪劣产品罪。生产者、销售者在产品中掺杂、掺假，以假充真，以次充好或以不合格产品冒充合格产品，销售金额5万元以上不满20万元的，处2年以下有期徒刑或拘役，并处或单处销售金额百分之五十以上二倍以下罚金；销售金额20万元以上不满50万元的，处2年以上7年以下有期徒刑，并处销售金额百分之五十以上二倍以下罚金；销售金额50万元以上不满200万元的，处7年以上有期徒刑，并处销售金额百分之五十以上二倍以下罚金；销售金额200万元以上的，处15年以上有期徒刑或无期徒刑，并处销售金额百分之五十以上二倍以下罚金或没收财产。

最高人民法院、最高人民检察院《关于办理非法生产、销售烟草专卖品等刑事案件具体应用法律若干问题的解释》规定，非法经营数额在5万元以上或违法所得在2万元以上的；非法经营烟卷20万支以上的；因非法经营烟草专卖品3年内受过两次以上行政处罚，又非法经营烟草专卖品且数额在3万元以上的，属于“情节严重”。

“情节特别严重”是指非法经营数额在25万元以上或违法所得数额在10万元以上；非法经营烟卷100万支以上。

下班时被同事撞伤单位和同事应担责吗？

白沙刘先生咨询：我和妻子都在外地打工。近日，我妻子下班时在厂门口被同事开车撞伤，造成手指骨折，经鉴定为十级伤残。交警部门判定，肇事同事负事故的全部责任。经调解，对方同意赔偿医疗费、误工费，但一直不肯履行。厂方也未给妻子任何补偿。请问，厂方和肇事方是否都应承担相应的赔偿责任？

解答：《工伤保险条例》第十四条规定，职工在工作时间前后在工作场所内，从事与工作有关的预备性或收尾性工作受到事故伤害的；在上下班途中，受到非本人主要责任的交通事故或城市轨道交通、客运轮渡、火车事故伤害的，应认定为工伤。

该条例第十七条规定，职工发生事故伤害或按照职业病防治法规定被诊断、鉴定为职业病，所在单位应自事故伤害发生之日或被诊断、鉴定为职业病之日起30日内，向统筹地区社会保险行政部门提出工伤认定申请。遇有特殊情况，经报社会保险行政部门同意，申请时限可以适当延长。用人单位未在本条第一款规定的时限内提交工伤认定申请，在此期间发生符合本条例规定的工伤待遇等有关费用由该用人单位负担。

根据《最高人民法院关于因第三人造成工伤的职工或其亲属在获得民事赔偿后是否还可获得工伤保险补偿问题的答复》相关规定，因第三人造成工伤的职工或其近亲属，从第三人处获得民事赔偿后，可按《工伤保险条例》规定，向工伤保险机构申请工伤赔偿待遇补偿。

因此，你妻子在要求肇事方承担因交通事故侵权造成的民事赔偿责任的同时，可依据上述法律法规规定向工伤保险机构申请工伤赔偿待遇补偿。

旧物业公司拒绝退场业主该怎么办？

海口莫先生咨询：我居住的是一幢商住一体大厦，一楼二楼为商业区（大业主），楼上都是居民住户（小业主）。由于历史等特殊原因，小区一直无法成立业主委员会，大业主和老物业公司签订了代管协议，小业主并未和老物业公司签合同。近期，小业主寻找到一家新物业公司，并和新公司签订了物业服务合同。但老物业公司以小业主不交管理费、水电费和雨污分流费为由，拒绝退场。请问，我们该如何处理？

解答：根据《中华人民共和国民法典》第二百八十四条规定，业主可自行管理建筑物及其附属设施，也可委托物业服务企业或其他管理人管理。对建设单位聘请的物业服务企业或其他管理人，业主有权依法更换。第九百四十四条规定，业主应按约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已按约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可提起诉讼或申请仲裁。物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供气等方式催交物业费。

《物业管理条例》第三十八条规定，物业服务合同终止时，物业服务企业应当将物业管理用房和本条例第二十九条第一款规定的资料交还给业主委员会。物业服务合同终止时，业主大会选聘了新的物业服务企业的，物业服务企业之间应做好交接工作。

因此，老物业公司拒绝退场，你们可向房地产行政主管部门反映该情况。

（李成沿整理）

东方一村民占用耕地建房被拆，起诉索要20万元国家赔偿，法院判决驳回诉求—— 拆除程序有瑕疵但不改变违建本质

民以食为天，食以粮为本。保护耕地，就是保护国家的未来与希望。可是家住东方市的村民高某却在基本农田的耕地上建房。当违建房被当地镇政府拆除后，张某将镇政府告上法庭，要求赔偿20万元经济损失。

■法治时报全媒体记者 李成沿

案情经过：村民在基本农田上建房被强制拆除

2020年6月初，东方市某镇某村的村民高某在东方市某镇某村的坡地上开工修建平房，该坡地属于基本农田。在建设中，某镇政府工作人员发现高某未取得相关报建手续。某镇政府于2020年6月5日向高某下达《责令停止违法行为通知书》和《责令（限期）整改通知书》，责令高某立即停止违法行为并限期自行拆除。

2021年7月29日，某镇政府再次向高某下达《责令停止违法行为通知书》，但高某不履行整改义务，继续施工并建设至一层平顶。

2022年1月4日，东方市综合行政执法局向高某下发《责令限期改正通知书》，责令高某限期内自行完善相关审批手续或自行拆除违法建筑（构）筑物；逾期不完善相关审批手续或不拆除的，将依法强制拆除。

2022年1月8日，某镇政府对高某涉嫌未经主管部门批准擅自非法占地建设予以立案查处。2022年3月15日，某镇政府向高某下发《责令限期改正通知书》。2022年3月21日，某镇政府作出《强制拆除决定书》并送达给高某。2022年3月21日，某镇政府向高某送达《限期搬离物品通知书》及《强制拆除决定书》，并要求高某在2022年3月29日到现场配合执法。该决定书还告知高某可以自决定书送达之日起60日内向东方市人民政府申请行政复议，或6个月内直接向人民法院提起行政诉讼。

2022年3月29日，某镇政府根据东方市人民政府批示，组织人员实施将涉案房屋拆除。

2024年8月1日，高某就被强制拆除的房屋向乐东黎族自治县人民法院提起行政赔偿诉讼，要求某镇政府赔偿20万元。

法院判决：程序瑕疵不改变违建本质

乐东法院受理该案后，经审理查明，高某提交的测绘报告、《关于协助查处高某涉嫌违法建筑物案件的复函》以及某镇政府对涉案房屋进行现场勘查询问等调查材料均能证实高某所建涉案房屋用地规划为基本农田，不符合办理乡村建设规划许可证、房地一体不动产权证的要求，且不能通过办理乡村建设规划许可证、房地一体不动产权证的方法消除对规划实施的影响。据此，某镇政府对原告作出的《强制拆除决定书》认定事实清楚，适用法律、法规正确。该决定书现已生效，根据该生效决定书可以认定高某所建涉案房屋违反法律规定，不是合法建筑，不属于可以得到国家赔偿的情形。

虽然某镇政府在强制拆除过程中，存在强制拆除决定书的拆除行为尚在行政复议与提起行政诉讼期限内的程序违法行为（行政机关在作出强制执行决定前，必须公告并限期当事人自行拆除；如果当事人在法定期限内不申请行政复议或提起行政诉讼，又不拆除，行政机关才能依法强制拆除），但高某没有提供有力证据证明拆除行为给自己带来的具体损失。因此，高某主张某镇政府赔偿经济损失20万元没有事实和法律依据。

另外，根据国家赔偿法第五条第二项的规定，因公民、法人和其他组织自己的行为致使损害发生的，国家不承担赔偿责任。高某未经批准擅自建房，且不听某镇政府及相关部门的劝阻和停建通知，由此所造成的财产损失，是因不遵守国家法律法规的故意行为引起的。依据上述法律法规，乐东法院驳回了高某的诉求。

高某不服，向海南省第二中级人民法院上诉，被省二中院驳回上诉，维持原判。



AI漫画普法

律师说法：国家赔偿只保护合法权益受损情形

在该案中，为何法院判决程序违法却不予赔偿？对此，海南瑞来律师事务所律师符雯妃介绍，根据国家赔偿法第二条第一款：“国家机关和国家机关工作人员行使职权，有本法规定的侵犯公民、法人和其他组织合法权益的情形，造成损害的，受害人有依照本法取得国家赔偿的权利”，法律只保护合法权益受损情形。国家赔偿的法定前提是合法权益受损，必须是合法权益，非法权益不受法律保护，涉案房屋建在基本农田上，属违法建筑。

虽然某镇政府程序违法，是因为程序违法不代表实体权利合法，程序瑕疵不改变涉案房屋的违建本质。如同小偷被抓时警察未亮证，不改变小偷盗窃行为的违法性。且高某无确实证据证明损失20万元，未证明屋内合法财产（如家具、电器）在强拆中损毁，所以法院判决不予赔偿。

在该案中，某镇政府存在两个履职瑕疵，一是在强拆前未告知陈述申辩权；二是行政复议期内实施强拆。某镇政府应该在发现违建后立刻责令限期拆除，如果逾期未拆，应书面催告并告知听证权再作出强拆决定，等待复议期（60日）和诉讼期（6个月）届满后，当事人未救济且不拆除的情况下，再实施拆除。

符雯妃提醒农房建设者，建房前须查清地块性质，可以登录“国土调查云”APP，实时查询地块规划（基本农田显示为粉色），或向自然资源局申请《土地利用现状图》，避免违建，否则得不偿失。