

海口一市民装修二手房发现厨房被改造,法院判原房主和邻居恢复原状 律师支招买房如何警惕面积“缩水”

■法治时报全媒体记者 陈敏

海口市民蒙女士购买了一套二手房,装修时发现厨房墙体曾被改造,房产证显示建筑面积为51.53平方米,如今竟“缩水”约0.32平方米。蒙女士希望卖家按原设计恢复。双方无法达成一致后,蒙女士把卖家和邻居告上法庭。

海口市美兰区人民法院做出一审判决,双方基于房产现状进行交易,在房产交付后依约协助完成过户,不存在侵权行为,驳回蒙女士的诉讼请求。蒙女士不服判决,上诉至海口中级人民法院。近日,海口中院作出终审判决,卖家等人按原房屋设计进行恢复。



(图片来自网络)

二手房装修发现面积“缩水”

2024年5月,蒙女士通过中介公司与刘某、詹某签订购房合同,房屋产权证显示,建筑面积为51.53平方米。

房屋过户后,在装修期间,蒙女士发现厨房燃气管道被更改,经与该楼栋相同户型房产比较,发现厨房墙体位置相比原平面图向内移动约40厘米。

蒙女士向卖家刘某等人确认房屋的问题得知,刘某、詹某有两套房,蒙女士购买的是其中一套201房。根据家庭居住和使用的实际需要,刘某曾将202房厨房与201房厨房相隔的墙壁,向201房移动。

而另外一套202房,刘某等人已经卖给廖某,房产建筑面积共82.8平方米。了解情况后,蒙女士要求刘某、詹某、廖某对该房屋拆改部位按原设计进行恢复,被拒绝。

因认为刘某、詹某作为原所有权人,在出售房屋前擅自将201房与202房共有墙体内移40厘米,并拆改燃气管道,导致自己实际使用面积减少,202房共用201房的烟道且可能存在安全隐患,蒙女士将刘某等人起诉至法院,要求201房屋停止侵害,排除妨碍,对该房屋拆改部位按原设计进行恢复。

二审法院判决按原设计恢复

一审法院认为,在本案中,刘某、詹某原为案涉的201房、202房的所有权人,在将房产出售前,对两套房产依法享有占有、使用、收益和处分的权利。刘某、詹某作为房屋所有权人,根据居住和使用的需要对两套房产的使用布局进行调整、改造,是合法行使房产所有权的具体形式。廖某从刘某、詹某处购买202房后,并未对房屋进行装修改造,不存在侵害蒙某行使所有权的权利。蒙女士与刘某、詹某签订《不动产买卖合同》时,刘某、詹某已完成房产改造,双方基于房产现状进行交易,在房产交付后依约协助完成过户,并不存在侵权行为。蒙女士认为刘某、詹某隐瞒201房厨房墙体内移造成面积减小、影响使用,应根据合同约定向其二人主张违约责任,而非主张排除妨害的侵权责任。蒙女士的主张无事实和法律依据,一审法院不予支持。

一审判决,驳回蒙女士的诉讼请求。

宣判后,蒙女士不服提起上诉,称该改动行为虽发生于交易前,但侵权行为状态持续至她取得房屋所有权后,且未恢复原状,已实际妨害她对物权的完整行使,詹某、刘某未履行重大瑕疵告知义务,构成欺诈性隐瞒。

刘某等人认为,改造厨房的行为对201房厨房的使用无实质性的不利影响,后续将202房出售给廖某,廖某未再对厨房进行装修改造,均是基于两套房产现状出售,并依约定协助完成过户,不存在侵权行为。

廖某则表示,两个厨房的排烟管道是独立的,墙体是房梁结构,并不是承重墙,墙体挪动不是他主观原因造成的,如果要进行拆改,也不应由他进行。

法院二审查明,蒙女士201房屋不动产权证书显示,房屋建筑面积为51.53平方米。二审中,双方均认可201房与202房共用的厨房墙体对比原设计方案向201房移动了40厘米,201房的面积相较于不动产权证书中载明的面积减少了约0.32平方米。

海口市中级人民法院认为,蒙女士与刘某、詹某签订的《不动产买卖合同》明确约定蒙女士购买案涉房屋面积为51.53平方米,现房屋已过户至蒙女士,蒙女士持有的201房不动产权证书亦明确载明该房屋建筑面积为51.53平方米。但因该房屋原所有权人刘某、詹某此前在201房挪动201房、202房共用厨房墙体,且出售房屋前未将墙体恢复原状,导致蒙女士未能全部取得不动产权证书中载明的房屋面积,其权利受到妨害,蒙女士主张按原设计恢复该墙体及烟道部位,于法有据,法院予以支持。

此外,刘某等人将202号房屋出售于廖某,廖某为202房现所有权人,虽廖某并非实际墙体改造人,但廖某实际上没有法律依据占有使用了部分201房厨房部位,且蒙女士实际受到了损失,可以向廖某主张返还该部分被占用的房屋。

据此,蒙女士诉求刘某、詹某及廖某对房屋拆改部位恢复原状,具有相应的事实根据和法律依据,法院予以支持。

最终,二审法院判决,刘某、詹某、廖某拆除201房、202房厨房共用墙体,对该墙体及烟道部位按原房屋设计进行恢复。

律师说法:交付面积小于登记面积是对物权完整性的侵犯

海南终确律师事务所律师李娇萍说,本案中,蒙女士作为新产权人,发现自己的房屋面积被侵占,完全有权要求排除妨害、恢复原状。即使改造发生在前,只要妨害状态持续存在,权利人就有主张。

房产证上的面积是经过测绘登记的法定面积。如果实际交付的房屋面积小于登记面积,尤其是因他人非法改建所致,买方并未完整取得其应得的物权,这不仅不是经济损失,更是对物权完整性的侵犯。

李娇萍说,很多卖家会说,我是按现状卖的,你看过了没问题。但要注意,重大结构改动、面积变更、管线移位等属于重大瑕疵,卖方有主动告知义务。隐瞒此类信息,可能构成欺诈性隐瞒,买方不仅可以要求恢复原状,还可主张赔偿甚至解除合同。

蒙女士的购房纠纷虽是个例,但对二手房购房者而言,也有风险提示的作用。为了避免落入“买了房却少了面积”的陷阱,李娇萍提醒,务必做到以下几点:看房不只看装修,更要查结构。应带上户型图或原始平面图,对照墙体位置、厨房烟道、承重结构等是否被改动。特别注意非承重墙是否被拆除、共用墙是否偏移。合同中应明确面积条款。如果按面积计价,应在合同中写明:“房屋建筑面积以不动产权证为准,若实测面积与登记面积不符,按单价多退少补。”不要轻易接受“整套计价”而忽略面积核实。应要求卖方书面承诺不擅自改建。可在合同补充条款中约定:“卖方保证房屋未进行结构性改造,如有隐瞒,买方有权要求恢复原状或赔偿损失。”装修前务必做一次专业验房。特别是老小区、多次转手的二手房,建议聘请第三方验房机构,检查墙体、水电、燃气等是否存在安全隐患或非法改动。发现问题及时维权,一旦发现面积“缩水”或结构异常,应立即拍照、录像取证,并尽快咨询专业律师,通过法律途径主张权利。物权请求权不受诉讼时效限制(排除妨害类),越早行动越有利。



海小文普法

法律咨询

17608998460

邮箱:fzsb888@163.com



走人行道看手机掉进下水道 责任谁来担?

琼海符先生咨询:我的朋友小吴在人行道上边走边看手机,一脚踏空掉进施工中的下水道,导致脚踝骨折,产生各项损失计8.6万元。事发地段的下水道由某城建公司负责疏通,而该公司将这项工程发包给不具有相应资质的张某施工。事发时,张某正在疏通下水道,未设置安全警示标志。请问小吴的损失应由谁负责赔偿?

解答:一方面,城建公司和张某应当承担相应的侵权责任。民法典第一千一百九十三条规定:“承揽人在完成工作过程中造成第三人损害或者自己损害的,定作人不承担侵权责任。但是,定作人对定作、指示或者选任有过错的,应当承担相应责任。”第一千二百五十八条规定:“在公共场所或者道路上挖掘、修缮安装地下设施等造成他人损害,施工人不能证明已经设置明显标志和采取安全措施的,应当承担侵权责任。”张某作为承揽人,在施工过程中未设置安全警示标志等,应当对小吴承担相应的侵权责任。而城建公司作为定作人,将下水道疏通工作发包给不具备资质的张某施工,存在选任过错,也应承担相应责任。

另一方面,被侵权人小吴本人也要承担相应责任。民法典第一千一百七十三条规定:“被侵权人对同一损害的发生或者扩大有过错的,可以减轻侵权人的责任。”小吴在行走过程中专注于看手机,未尽到谨慎的注意义务,故应当对自身过错承担相应的责任。在就赔偿比例问题协商不成时,可向法院起诉。

职工请假需要 公司医务室出具病假证明吗?

万宁王女士咨询:为防止职工利用虚假证明请病假,公司未与职工、职工代表、工会民主讨论或协商,也没有向职工公示,就出台一项规章制度,所有职工如需请病假,必须由公司医务室出具病假证明,非公司医务室出具的病假证明一律无效并不予准假。请问公司的这项规定有效吗?

解答:该公司的这项规定无效。《最高人民法院关于审理劳动争议案件适用法律若干问题的解释(一)》第五十条指出:“用人单位根据劳动合同法第四条规定,通过民主程序制定的规章制度,不违反国家法律、行政法规及政策规定,已向劳动者公示的,可以作为确定双方权利义务的依据。”即用人单位的规章制度只有通过民主方式制定、向劳动者公示、不违反法律法规的强制性规定,才能产生法律效力并对职工产生约束力。另一方面,与医疗保险体制相对应,职工可以到国家医保定点医院就医并以其提供的疾病诊断书作为请病假依据。而公司医务室并非国家医保定点医院,故该公司的这项规章制度明显具有不合理性。

离婚协议独自抚养后 还可以起诉要抚养费吗?

三亚白女士咨询:我与孟某婚后第2年女儿出生。而孟某对我们母女很冷淡,一心只想摆脱这段婚姻的我承诺独自抚养3岁的女儿,并在离婚协议中言明无须孟某承担抚养费,然后我们领了离婚证。然而随着孩子长大,我的经济压力倍增。实在没有办法的我只能要求孟某支付抚养费,但孟某以当初已约定其不需要负担抚养费为由拒绝了我。请问我可以向法院起诉请求孟某承担抚养费吗?

解答:民法典第一千零八十五条规定:“离婚后,子女由一方直接抚养的,另一方应当负担部分或者全部抚养费。负担费用的多少和期限的长短,由双方协议;协议不成的,由人民法院判决。”“前款规定的协议或者判决,不妨碍子女在必要时向父母任何一方提出超过协议或者判决原定数额的合理要求。”可见,给付抚养费是父母的法定义务,请求给付或增加抚养费属于未成年子女的法定权利。

你和孟某在协议离婚时虽约定由你独自抚养女儿,但随着孩子年龄增长,所需各项费用都逐步增加,你个人的经济能力已无法给孩子较好的生活保障。因此,你可以用女儿的名义向法院起诉,请求孟某给付抚养费。

(记者李成沿整理)

一场因“生蚝”引发的官司

原告小李从事生蚝销售生意。在一次偶然的场合中,朋友介绍他认识了客户小王。自2023年5月7日起,小王就开始向小李购买生蚝。每次小李都会按照约定时间将生蚝交付给小王。然而,小王在收到货物后,并未及时向小李支付货款。截至目前,小王仅向小李支付了2000元,尚欠17360元。小李无奈之下向文昌市人民法院提起诉讼。

法院认为,小李与小王之间通过微信沟通达成的生蚝买卖合同,是双方真实意思表示,

且不违反法律、行政法规的强制性规定,合法有效,双方均应按照约定全面履行自己的义务。

“小李已经按照约定,向小王交付了生蚝,履行了出卖人的义务。而小王在接收货物后,仅支付了部分货款,剩余货款17360元仍未支付,其行为已经构成违约,则应承担相应的违约责任。”承办法官介绍,为此,文昌市人民法院依法判决被告小王向原告小李支付货款17360元以及逾期利息。

40余万元的生意未签订书面合同

妮妮(化名)在海口美兰区开了一家服装店,主要经营服装批发、零售等生意。因售卖衣服需要,妮妮每次都找娟娟(化名)订货。两人互加微信好友,通过微信沟通订货、发货等事宜,且未签订书面合同。

2022年6月30日,娟娟核账后,通过微信告知妮妮,截至2022年6月14日,妮妮还欠货款41万余元未还。妮妮微信回复“好的”“就按这个”,并表示会转账给娟娟。

然而,娟娟多次催促,妮妮先后只转了1000元给娟娟。“我后来催她的时候,她都自

己经济困难,求我谅解她,宽限她几天。”对于妮妮的各项说辞,娟娟十分无奈。随后,她向海口市美兰区人民法院提起诉讼,请求法院判决妮妮支付货款41万余元。

法院认为,娟娟按照妮妮的订货要求,提供了服装货物,双方就成立了服装买卖合同关系。“娟娟供货后,自行结算货款金额414909元,通过微信发送给妮妮,妮妮明确表示认可,可以视为双方达成结算意见。”据承办法官介绍,因此,妮妮应按该金额,向娟娟支付货款。最终,海口市美兰区人民法院支持娟娟的诉讼请求。

律师说法:聊天记录也可作为关键记录

“从法律层面来说,微信约定同样具有法律效力。”刘瑾介绍,依据民法典第469条,当事人订立合同,可采用书面、口头或其他形式。“这里所提到的书面形式,涵盖了以电子数据交换、电子邮件等有形表现所载内容,且可随时调取查用的数据电文,微信约定便属于电子数据交换范畴。”刘瑾说道。

那么,要想通过微信沟通达成交易,需要注意哪些事项?

刘瑾告诉记者,当交易双方通过微信沟通想要达成交易,就要对当事人身份、交易标的、数量、质量、价款、履行期限、违约责任等进行清晰约定,充分体现双方意思达成一致。同时,双

方具备相应民事行为能力,意思表示真实,内容不违背法律、行政法规的强制性规定与公序良俗,那么,微信约定就构成具有法律效力的合同,并对双方产生法律约束。

刘瑾坦言,实际上,在司法实践中,已有诸多认可微信约定效力的案例。如买卖、借贷纠纷里,微信的聊天记录作为关键证据,若是法院认定有效,违约方则需担责。

“不过,为防止发生纠纷时举证困难,重要交易即便以微信约定初步意向,后续也应签订正式书面合同,同时妥善留存微信聊天记录等相关电子证据,以便依法维护自身权益。”刘瑾提醒道。

微信约定同样具有法律效力

买生蚝未付余款,40余万元服装生意未签书面合同,律师提醒

■法治时报本报记者 杨晓晖

在日常生活中,合同是交易的重要形式。长期以来,人们对合同的认识,还停留在“纸质、签字、盖章”的层面上。如今,随着互联网的发展,淘宝、微信、QQ等软件在改变人们生活方式的同时,也对合同形式产生了重要的影响。那么,以微信聊天的形式达成交易,是否可以成为买卖合同?能够受到法律保护吗?海南昌宇律师事务所律师刘瑾表示,微信聊天达成的服务约定,只要意思明确、内容具体,照样构成受法律保护的合同关系。



(图片来自网络)