

“凶宅”买卖合同纠纷之物的瑕疵救济路径分析

□ 杨 慧, 吴增明

(中央财经大学法学院, 北京 100081; 厦门大学经济学院, 福建 厦门 361005)

摘 要: 随着房地产市场的蓬勃发展, 房地产交易中各种问题日渐凸显, 尤其是近几年来, “凶宅”纠纷数量激增, 已成为困扰购房者的一大难题。^①“凶宅”一词在我国尚属民间称谓, 现行法并未明确其定义, 也无有关“凶宅”买卖合同效力的特别规定; 学术界对“凶宅”的认定与保护亦有分歧。此外, 在司法实践中, 关于“凶宅”的认定和理解各异, 对于“凶宅”买卖合同效力的判断标准也各有见地。因此, 本文力图在统一界定“凶宅”概念的基础上探讨现有司法实践中可撤销路径下所面临的困境, 并提出适用物的瑕疵救济理论来弥补意思表示瑕疵路径保护之不足的思路, 以期通过重新界定“瑕疵”之内涵而将“凶宅”纳入物的瑕疵之范畴。

关 键 词: 非正常死亡; 欺诈可撤销; 物的瑕疵救济

中图分类号: D923.6

文献标识码: A

文章编号: 1007-8207 (2017) 11-0089-09

收稿日期: 2017-08-25

作者简介: 杨慧 (1992—), 女, 河北邯郸人, 中央财经大学法学院2015级民商法学专业硕士研究生, 研究方向为合同法、物权法、房地产法; 吴增明 (1990—), 男, 甘肃兰州人, 厦门大学经济学院金融系2017级金融学专业博士研究生, 研究方向为公司法、金融法。

一、“凶宅”的认定

(一) 统一界定“凶宅”的价值与意义

统一界定“凶宅”的法律意义。我国现行法律规范并未对“凶宅”进行明确定义, 而公众对“凶宅”的理解也各有不同。通常认为, 房屋内曾发生过非正常死亡事件即属于“凶宅”。除此之外, 有人认为, 只要房屋内曾经死过人, 就属于“凶宅”; 也有人认为, 即使死亡事件没有发生在该房屋内, 而是发生在该楼层或者周围一定区域内, 也属于“凶宅”。由于统一概念的缺失, 致使在司法实践中当事人的主张各异, 争论较为激烈; 法官在裁判过程中也极易超出自由心证的应有界限, 作出不合理裁判, 导致“同案不同判”现象屡见不鲜, 法院裁判的司法公信力也

因此大打折扣。由此看来, “凶宅”概念界定的首要意义就是要给司法裁判提供统一的认定标准, 这也有利于提高司法公信力。同时, 对于“凶宅”概念的统一界定既能够在很大程度上对购房人与买房人的交易行为起到指导作用, 也有利于降低“凶宅”交易的涉诉率。

统一界定“凶宅”的经济价值。“凶宅”概念的统一界定之所以在当下备受各界关注, 成为热议话题, 首要原因在于房屋的“凶宅”性质将造成其经济价值的较大贬损。尽管房屋被定义成“凶宅”并未对房屋的物理性质(房屋材质、结构、坐落位置、施工质量等)产生影响, 但公众

^①笔者以“民事判决”“凶宅”为关键词在中国裁判文书网上进行检索, 搜到相关案件30件。其中, 2014年、2015年案件数量最多, 分别为9件、15件, 占较大比重。

对于“凶宅”的心理排斥则客观地反映在对“凶宅”市场价值的认定之上。对于曾发生过非正常死亡事件的房屋,购房人往往只愿支付较少对价,甚至直接将其列入禁买行列。如《北京青年报》曾对北京的“凶宅”进行了详细报道,^[1]还有房产机构建立了专门的“凶宅”数据库等。从各方报道来看,此举实属无奈,因“凶宅”涉诉比例逐年增加,房地产企业不得不将其作为一项重要的内容加以明示,甚至有企业在合同中注明,若房屋为“凶宅”,则加倍赔偿、撤销合同或回购等。目前,我国香港特别行政区和台湾地区已经构建了较为完善的“凶宅”信息网,如台湾地区有专门的“凶宅”网、香港地区地产资讯网中的“凶宅”搜索。^[2]

(二)“凶宅”认定标准研究现状

司法实践中常见的“凶宅”认定标准。“凶宅”概念的不统一导致司法实践中双方当事人的主张、抗辩及审理法官的意见大相径庭。笔者通过对近5年“凶宅”买卖合同纠纷案件的整理,可将司法实践中常见的“凶宅”认定标准概括为以下几种:

(1)狭义的“凶宅”说。在笔者整理的案例中,多数法院认为,涉案房屋内若发生过人员的非正式死亡事件,则该房屋应被认定为“凶宅”,具体包括自杀、凶杀以及发生火灾等意外情况被烧死等。^①

(2)广义的“凶宅”说。在一些案例中,法院认为,除了非正常死亡事件之外,涉案房屋内若发生人员的正常死亡,如病逝等,亦属于通常所谓“凶宅”之范畴。^②此外,还有当事人提出房子风水不好,^③甚至“由于夫妻双方离婚,因此该房为凶宅”^④以及“装修工人锯掉了手指头,此房有血光之灾,此房冲人,不宜居住”^⑤的说法。

学理上讨论的“凶宅”认定标准。除上述司法实践中的不同观点之外,学术界对“凶宅”范围也并无权威认定,但总体来讲,也有广义、狭义

之分。有学者认为,“凶宅”的定义范围应当有严格边界,只包括传统意义上的发生过自杀、凶杀等非正常死亡事件的情况,不应无限扩大。^{[3][4]}还有学者认为,无论该房屋内或周围甚至是居住在房屋内的人发生非与房屋有关的非正常死亡的,该房屋都应被界定为“凶宅”。此外,凶宅还应当包括由于特定环境的影响,多数人认为所处地段异常而不愿在此地段上居住的房屋,如房屋建在坟地上,或房屋的周围以前曾经是墓地。^[5]而从笔者在“凶宅”网上查找的数据来看,我国香港地区、台湾地区均采取的是广义的非正常死亡标准,即“凶宅”指的是在房屋内或周围发生过非正常死亡事件的住宅,不包括房屋建在坟地上的情况。

(三)“凶宅”概念的重新厘定

目前,对于“凶宅”概念的统一界定并无定论,且现有观点大都以人的主观意志接受程度为标准,没有法理依据。但其中仍有共通之处:一是非正常死亡事件应当作为“凶宅”认定的重要因素,具体包括发生他杀(主要是故意杀人事件)、自杀以及意外事件(如煤气泄漏、突发火灾、意外触电)等情况,这一点无论在理论上还是在实务中已基本达成共识。二是对于“凶宅”

^①程卫强与平成贝斯特电子(平湖)有限公司财产损害赔偿纠纷(2011)嘉平民初字第102号;陈霞与杨富强、杨焱房屋买卖合同纠纷(2014)穗中法民五终字第474号;张春梅与崔军辉等房屋买卖合同纠纷(2014)朝民初字第28410号;韦相莲与欧阳宗泽、东莞市三人行房地产中介服务有限公司房屋买卖合同纠纷(2014)东中法民一终字第36号;方玉红与冯圆圆房屋买卖合同纠纷(2014)宣汉民初字第1126号。

^②胡京树与临沭县苍马山风景区西盘村村民委员会物权保护纠纷(2014)沭民一初字第35号;申姗梅与吴有忠、湛江市天天房地产代理有限公司及第三人吴小蓉房屋买卖合同纠纷(2014)湛霞法民二初字第184号。

^③参见张×1、罗×与苏×1、李×1农村房屋买卖合同纠纷(2015)三中民终字第03889号判决书。

^④参见赵文龙与王琼房屋买卖合同纠纷(2015)一中民终字第02519号判决书。

^⑤参见祖荣庆、赵刚与张纪龙房屋买卖合同纠纷(2015)徐民终字第1627号判决书。

性质的认定会影响房屋的价格,即“凶宅”性质影响公众对于该房屋的心理预期,在表象上主要是房屋交易价格缩水。笔者认为,“凶宅”是在购买房屋这种大宗消费品时需要考虑的重要因素之一。因此,我们必须正视“凶宅”可能带来的不利影响。同时,认定“凶宅”的理论基础与现实意义并不在于争论其到底应不应该包括正常死亡及风水等情况,而在于涉案房屋中出现这些客观情形时,会对人们的购买心理产生影响,进而影响该房屋的市场价值。为此,笔者建议采取“理性买受人”的标准,即应以社会上一般人对于居住于涉案房屋的普遍心理认知及所受影响为认定标准。^①在没有其他理论辅助论证的基础上,不宜过分扩大“凶宅”的范围。即“凶宅”的范围应限定为:在房屋内、外发生过非正常死亡现象,导致社会上理性买受人不愿意接受或只愿意以低于正常市场价格的价格来购买该房屋的房屋类型。

二、“凶宅”买卖合同效力分析

由于统一规范的缺失,使得目前国内的“凶宅”交易纠纷呈现出单一化的判决思路,即对交易双方的权利义务只依照一般买卖合同纠纷从意思表示瑕疵的角度进行处理,适用一般商品买卖规则。从对所整理案例的分析中可以看出,法院在司法实践中对于涉及“凶宅”的买卖合同有采有效论者,亦有采可撤销论者。前者主要是否认“凶宅”这一要素的特殊影响,后者则在认可“凶宅”这一要素的基础上,又有采欺诈可撤销、重大误解可撤销等意思表示瑕疵途径,具体分析如下:

(一)“凶宅”买卖合同有效路径分析

采该说的法院认为,房屋买卖合同的本质在于出卖人将房屋的所有权转移给买受人(这是出卖人的主要义务),买受人向出卖人支付合同价款(这是买受人的主要合同义务)。与此同时,房屋出卖人还应承担房屋权利和质量瑕疵

担保的义务。^②当然,从合同尊重意思自治的角度来讲,双方当事人可以通过达成合意,对权利义务外的其他内容进行特别约定。但在双方未就涉案房屋发生过非正常死亡情形的作出特别的告知义务及纠纷解决方式,也无证据证明双方存在相关口头约定,且该情形不属于卖方必须披露的义务时,该买卖合同在不存在其他无效、可撤销情形下是合法有效的。

该路径尊重了房屋买卖合同的基本案件事实,从出卖人与买受人的主要合同义务出发,认为完成了相关转移手续,且在标的物不存在权利瑕疵和质量外观瑕疵的情况下,出卖人就完成了出卖义务,该买卖合同合法有效。至于“凶宅”的属性,该路径下并不将其作为一种法定的瑕疵要求出卖人承担瑕疵担保义务,而是视为普通合同条款,尊重当事人意思自治。这种解决方式在事实上否定了“凶宅”属性的特殊价值,尽管在适用时不容易出错,但不符合“凶宅”属性的现实情况,不能很好地解决问题。

(二)意思表示瑕疵路径分析

欺诈型可撤销。在笔者所整理的案例中,多数法院都根据我国《合同法》第54条^③的规定,认定凶宅买卖合同为可撤销合同。^④

(1)欺诈的认定与困境。何为欺诈?欺诈者,使人陷于错误而为意思表示的行为。^[6]具体而

^①“理性平均买受人”源于对《德国民法典》第434条第1项第3句“在其他情形下,该物合于通常效用以及同类之物通常所具有、买受人依物之性质可期待之性质”,即通常可期待之性质的解释。参见朱岩. 德国新债法条文及官方解释 [M]. 法律出版社, 2003.194-19.

^②参见彭玲与沈阿蛟房屋买卖合同纠纷(2014)浙杭民终字第1455号判决书。

^③我国《合同法》第54条规定:“一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危,使对方在违背真实意思的情况下订立的合同,受损害方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销”。

^④张春梅与崔军辉等房屋买卖合同纠纷(2014)朝民初字第28410号;韦相莲与欧阳宗泽、东莞市三人行房地产中介服务有限公司房屋买卖合同纠纷(2014)东中法民一终字第36号;方玉红与冯圆圆房屋买卖合同纠纷(2014)宣汉民初字第1126号……

言,欺诈的构成要件一般有三个:其一,须存在欺诈行为,包括积极作为与单纯缄默。积极作为强调行为人的积极表示,是指积极地将不真实的事实表述为真实,而使他人陷于错误、加深错误或保持错误;消极缄默则是指消极地隐瞒事实。^[7]一般而言,故意告知交易相对人虚假信息的积极行为属欺诈行为,这一点已在学界达成共识。^①而依据学界通说,单纯的不告知真实情况的消极缄默行为,只有在根据特别的法律规定、诚实信用原则或者交易习惯的要求,可以认为有这种告知义务时,才能成立欺诈行为。^[8]其二,须被欺诈人因受欺诈而陷于错误认识,并基于错误判断而为意思表示。^[9]其三,欺诈人须有欺诈的故意。具体是指欺诈人主观上对于欺诈行为有所认识,并且主观上希望表意人陷入错误而为意思表示,即欺诈人的欺诈故意为“双重故意”。此种故意须为主观的恶意。^[10]首先,关于欺诈行为,主要讨论的是出卖人的沉默是否构成欺诈行为中的消极缄默,而解决这一问题的关键在于出卖人是否有义务将房屋的“凶宅”属性告知买受人。人们购买房屋不仅是为了实现其居住目的,同时还为了其精神愉悦,即舒心的居住体验。由此可见,房屋市场价值构成要素不仅局限于建筑物本身的使用功能,还应综合考虑各种基于风俗习惯等形成的买受人主观意识的排斥或偏好。通常而言,房屋的市场价格往往由建筑成本、交通条件、居住环境、人文环境等社会综合因素构成,而公众对非正常死亡事件普遍带有抵触的心理,这是长期以来形成的“趋吉避凶”的风俗习惯,事实上存在的此类房屋难以出租、转让的现状也说明其交换价值的贬损。我国《民法通则》第4条、《合同法》第6条和第60条均规定了民事活动应当遵循诚实信用原则,当事人要根据合同的性质、目的和交易习惯等全面履行合同义务及通知、协助、保密等附随义务。因此,作为房屋居住期间发生的重大事

件,出卖人负有如实进行信息披露的义务,应当如实将房屋瑕疵等与所售房屋有关的重要信息充分告知买受人,促使买受人在充分认知的基础上作出正确的意思表示。^[11]因此,在“凶宅”买卖纠纷中,出卖人不告知买受人“凶宅”属性的做法理应属于消极缄默的欺诈行为范畴。其次,关于买受人因欺诈陷入错误认识而为处分行为的要件,在“凶宅”买卖中主要体现为“凶宅”属性与买受人购买房屋的初始目的相悖^②以及在买受人知道该属性的情况下将不愿再购买该房屋或不愿以原价款购买该房屋。再次,关于欺诈的故意,这是“凶宅”买卖纠纷中最具争议和最为关键的问题。在司法实践中,若出卖人并不认为所涉房屋为“凶宅”,或并不知道该房屋曾发生过非正常死亡现象,或双方在“凶宅”范围的理解上存在差异时,对于法院而言,都难以在实体法上区分出卖人主观上究竟为故意还是过失;对于买受人而言,也难以举证证明出卖人主观上有欺诈的故意。也就是说,在涉案房屋内曾发生过非正常死亡现象与出卖人行为构成欺诈之间并不存在一种必然的联系。

(2)法律效果。在法院认定出卖人未告知买受人“凶宅”信息的行为构成欺诈后,法律效果为何?根据我国《合同法》第54条第2款的规定,被欺诈的一方当事人可请求撤销合同。法院在撤销“凶宅”买卖合同后,买卖双方对彼此互负返还财产以及赔偿损失的义务(过错方)。^③采取欺诈型的法律适用路径,对“凶宅”买受人的最终救济措施为:由出卖人返还房款以及赔偿损失(包括房款利息、房产交易税、中介佣金等)。

①最高人民法院《民通意见》第68条规定:“一方当事人故意告知对方虚假情况,或者故意隐瞒真实情况,诱使对方当事人作出错误意思表示的,可以认定为欺诈行为。”

②如在方玉红诉冯圆圆房屋买卖合同纠纷案(2014)宣汉民初字第1126号中,原告买房用作新房使用。

③我国《合同法》第58条规定:“合同无效或者被撤销后,因该合同取得的财产,应当予以返还;有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失,双方都有过错的,应当各自承担相应的责任。”

重大误解可撤销。部分法院在判决时认为,出卖人违反诚实信用原则,不披露“凶宅”信息的行为构成“因重大误解而订立的合同”,根据我国《合同法》第54条的规定,当事人一方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销。^①

(1)重大误解的认定与困境。民事行为或合同当事人表示的重要意思或合同内容错误,为重大误解。^[12]通常认为,重大误解的构成要件有三个:一是表意人因误解而为意思表示,即表意人是基于错误认识而向相对人作出的意思表示。二是表意人的误解重大。^[13]根据相关司法解释,行为人因对行为的性质、对方当事人身份、标的物性质等的错误认识并因此造成较大损失的,为重大误解。^②三是表意人因此误解遭受较大损失。^[14]首先,关于因误解而为的意思表示。买受人在买受涉纠纷房屋时不知道该房屋曾发生过非常正死亡事件,因此,“凶宅”纠纷符合该要件。其次,关于误解为重大。对“凶宅”为正常房屋的错误认识属于对标的物性质的认识错误,在缔约阶段影响购买意愿与签约条件;在合同履行后,影响房屋适居与保值的两大基本功能。^[15]再次,关于买受人因此遭受重大损失。一方面,对于买受人的居住心理产生重大影响;另一方面,对于房屋价值造成较大影响。因此,在具体案件中,可以认定买受人遭受重大损失。综上所述,笔者认为,因重大误解而撤销合同的解决路径是可行的。

(2)法律效果。由于重大误解与欺诈同属我国《合同法》第54条可撤销合同的法定情形,因而买受人可依据我国《合同法》第55条的规定行使撤销权。行使撤销权后,根据我国《合同法》第58条的规定,出卖人需向买受人返还房款和赔偿损失。此外,在某些案件中,当事人以“合同目的无法实现”为由提起诉讼。如在“陈霞与杨富强、杨焱房屋买卖合同纠纷案”二审中,法院以原告“买房是结婚用途,居住该房屋严重损害其

对喜庆的期待,导致合同目的无法实现”的理由,认定被告(卖方)行为构成根本违约,进而支持原告解除合同的诉讼请求。

对权利人的保护是否全面。根据我国《合同法》第56条、^③第58条^④的规定,合同无效或可撤销则自始无约束力,自始无约束力就意味着合同将要恢复到订立前的状态,具体到救济措施则只能为解除合同、返还原物和赔偿损失。通过整理相关案例可以发现,接受“凶宅”条款的法院均无一例外地作出了上述判决。但从鼓励交易的角度来讲,解除合同是否是最合适、最合理的选择则是值得商榷的。笔者认为,在“凶宅”买卖的场合下,引入物的瑕疵救济方式,允许双方当事人在保留买卖合同有效的前提下,通过减少价款等方式解决问题,为当事人提供尽可能多的选择,应当是更好的途径。

三、物的瑕疵救济路径适用分析

物的瑕疵救济或称物的瑕疵担保责任,系指物之出卖人对于买受人应担保其物交付于买受人时无灭失或减少其价值之瑕疵,亦无灭失或减少其通常效用或契约预定效用之瑕疵,否则买受人得请求减少价金或解除契约。^[16]从该概念中可以发现物的瑕疵救济途径相较于意思表示瑕疵救济途径的优势所在:救济方式更为全面,包括减少价金、修理、更换、重做等。那么,“凶宅”纠纷是否可以适用物的瑕疵救济途径进行保护呢?

^①参见熊春龙与周柏全、黎奋强房屋买卖合同纠纷(2015)佛中法民三终字第999号判决书。

^②最高人民法院《民通意见》第71条规定:“行为人因对行为的性质、对方当事人、标的物的品种、质量、规格和数量等的错误认识,使行为的后果与自己的意思相悖,并造成较大损失的,可以认定为重大误解。”

^③我国《合同法》第56条规定:“无效的合同或者被撤销的合同自始没有法律约束力。合同部分无效,不影响其他部分效力的,其他部分仍然有效。”

^④我国《合同法》第58条规定:“合同无效或者被撤销后,因该合同取得的财产,应当予以返还;不能返还或者没有必要返还的,应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失,双方都有过错的,应当各自承担相应的责任。”

该问题的关键在于房屋的“凶宅”属性是否可以认定为物的瑕疵。物的瑕疵理论主要发源于罗马法国家,其中,又以德国法的成就最为显著,且我国在物的瑕疵理论方面多借鉴德国法。因此,对于德国法中物的瑕疵认定标准进行研究,对于该问题的把握具有重要的指导意义。

(一)我国《合同法》中物的瑕疵认定标准

物的瑕疵认定模式。我国《合同法》第154条规定:“当事人对标的物的质量要求没有约定或者约定不明确,依照本法第61条的规定仍不能确定的,适用本法第62条第1项的规定。第155条规定:出卖人交付的标的物不符合质量要求的,买受人可以依照本法第111条的规定要求承担违约责任。”该条文为物的瑕疵救济责任在我国《合同法》中的主要体现。

关于瑕疵的概念,学界存在两种不同的学说:一是“客观目的说”。该说的核心观点在于若所交付的标的物不符合通常所要求的价值或者特征(即通用价值)时,该标的物有瑕疵;二是“主观目的说”。该说强调当事人合意,认为如果所交付的标的物不符合当事人约定的要求,导致价值或者效用减少时,即具有瑕疵。^[17]从上述学说可以看出,我国《合同法》在瑕疵认定模式上,采取的是主客观相结合的观点,即出卖人首先要保证交付标的物符合当事人双方的约定,在双方当事人没有约定或约定不明的情况下,则要按照国家标准、行业标准或者是特定的标准进行判断。

物的瑕疵认定标准具体类型与比较分析。由法律条文的内容可以看出,我国《合同法》使用“质量”一词来描述买卖标的物的适用性。在我国,物的瑕疵救济事实上就是出卖人对于出卖物的质量担保责任,即出卖人应担保其交付的标的物符合法定或约定的质量标准。由于我国在物的瑕疵担保体系中采用单一的违约责任制(“单轨制”),而非德国法上并行适用的违

约责任与物的瑕疵担保责任的“双轨制”,因此,如果出现买受人主张出卖人承担物的瑕疵担保责任的情形,裁判法院通常会根据违约责任相关理论对案件进行处理。^[18]具体来讲,我国物的瑕疵认定标准如下:

(1)主观瑕疵。我国《合同法》中物的瑕疵认定之主观瑕疵标准为第153条,^①即如果买卖合同的双方当事人对标的物的质量已有约定,则以约定的质量标准作为衡量标的物是否有瑕疵的标尺。可见,我国的瑕疵理论虽然大体上承继了德国法的思想,但较之于德国法上主观瑕疵的规定,我国《合同法》的规定略显单薄。《德国新债法》第434条规定了物的瑕疵的具体类型,明确了德国法上物的瑕疵认定标准。《德国新债法》以主观瑕疵概念为基础,即以当事人合意作为认定瑕疵的首要标准。^[19]《德国新债法》第434条中物的瑕疵的概念统一与买卖物的性能(Beschaffenheit)以及使用目的联系起来。对于标的物质量的描述,《德国新债法》中使用“Beschaffenheit”(“性能”或“性质”)一词,对旧债法中的“品质”进行拓宽,从而更容易认定物的“瑕疵”的存在。然而,“性能”这一概念并没有被法律清晰地界定,也使得《德国新债法》留下了一些遗憾。^②而我国《合同法》上主观瑕疵的具体指向是当事人对标的物的质量的约定,在所使用的“质量”与“性质”两个不同词汇间存在的差别是值得我们进一步推敲的。按照通常理解,标的物的“质量”可能仅仅与其自身所具备的性能相关,相比之下,“性质”一词的含义则要宽泛得多,既包括标的物的质量,也包括与标的物质

^①我国《合同法》第153条规定:“出卖人应当按照约定的质量要求交付标的物。出卖人提供有关标的物质量说明的,交付的标的物应当符合该说明的质量要求。”

^②参见尚连杰.先合同说明义务违反视角下的缔约过失与瑕疵担保关系论——德国法的启示与中国法的构造[J].政治与法律,2014,(11)。作者在文中也提到,《德国新债法》不对“Beschaffenheit”的内涵进行清晰界定的做法极有可能是立法者的有意为之,目的是使其保持开放性,得以接纳新兴事物。

量相关的其他品质。由此可见,我国的主观瑕疵标准已难以满足当前社会生活的现实要求。

(2)客观瑕疵。《德国新债法》关于客观瑕疵标准的规定在第434条第1款第2句第2项,即“货物通常所应具有的使用品质”。也就是说,在判断标的物是否为瑕疵物时,应当优先考虑契约双方约定的内容。若契约双方对品质及使用目的均未作约定或约定不明(此时无主观标准可参照)时,则应根据《德国民法典》第434条第1款第2句第2项所规定之客观瑕疵概念,对瑕疵进行评价,即通常用途。

我国《合同法》与德国法上的通常用途标准相对应的是第154条、第61条、第62条的规定,其具体内容可阐释为:如若双方当事人并没有就瑕疵事项作出相关约定或约定不明确的,首先应考虑采取协议补充的方式进行补救;若不能达成补充协议的,则按照合同有关条款或者交易习惯确定;仍不能确定的,按照国家标准、行业标准履行(没有国家标准、行业标准的,按照通常标准或者符合合同目的的特定标准履行)。由此可见,我国《合同法》规定的包括国家标准、行业标准、通常标准、符合合同目的的特定标准四类标准的客观瑕疵内容与我国的社会现实是基本一致的。

(3)我国《合同法》的兜底规则。由于我国《合同法》中并没有像德国法上对于瑕疵类型规定得如此细致,因此,若新的瑕疵情形在我国出现时,通常会采用让出卖人承担违约责任的方式来实现对买受人的救济。以空调买卖合同为例:若空调质量没有问题,但出卖人在安装时出现失误,导致空调不能正常使用的情况,这个案例是德国法上典型的安装瑕疵。^[20]但由于我国的法律规范没有相关规定,而只能以其他方式救济,如将出卖人安装义务认定为合同的附随义务,要求出卖人承担违约责任。

概言之,我国《合同法》对于标的物“质量”

的判断标准并不是单一化的,既存在约定的质量这一主观标准,又存在国家标准、行业标准、通常标准等客观标准。无论标的物质质量违反了主观标准还是客观标准,均应认定为“物的瑕疵”之具体情形。“质量”一词不仅涉及标的物本身的物理性质,还可囊括其与周围环境之间的事实的、经济的、社会的或者法律的关系。单从相关法律规范中提到的标的物的“质量”存在所谓的“国家标准、行业标准”来看,似乎仅针对标的物本身的物理性质。如此一来,就会导致物的瑕疵救济范围缩小,从而将“凶宅”等与房屋质量并无客观联系但又事实上对于房屋交换价值等发挥着重要作用的情况排除在外。

(二)物的瑕疵内涵之反思

按所有权人基于其所有权对于所有物享有之权利可以解析为价值权和用益权,此为所有权人对于所有物所享有之权利。当该等利益因物上的因素而有所减损时即有物之瑕疵。^[21]从物的瑕疵担保理论和实践发展来看,物的瑕疵除了包括物的通常效用或预定效用的瑕疵外,还包括物的减少或灭失价值的瑕疵,以及物的内在品质的缺陷。^[22]根据上述概念,物的瑕疵可以分为两大类:一是交易性瑕疵,即买卖标的物具有减少或灭失其价值的瑕疵;二是技术性瑕疵或效用上的瑕疵,即买卖标的物具有减少或灭失其效用上的瑕疵。^[23]综上所述,出卖人对于标的物要承担担保责任的瑕疵类型主要包括以下几种:(1)价值瑕疵,即标的物无灭失或减少其价值的瑕疵;(2)效用瑕疵,即标的物具备应有的使用价值;(3)所保证的品质,即担保标的物具有其保证的品质。这里所谓的品质,不限于物的品质,还包括影响其价值或效用的一切法律事实。^[24]

从制度本身的价值可以看出,立法者制定瑕疵担保制度的初衷在于尽量促成交易成功,同时兼顾买方利益。但从我国《合同法》第153条、第154条的规定来看,我国的标的物瑕疵主

要指标的物的质量瑕疵,即其在效用(使用价值)上不符合法定或约定的标准。这就直接导致法院在审理“凶宅”交易纠纷案件时多从房屋的物理状况着手,分析判断出卖人是否违反合同约定,忽视了“凶宅”在交换价值及内在品质上与一般正常房屋的重大差异。但从上述案例分析中可以看出,从人的需求角度讲,人们购买房屋,不仅在于满足其生理需要,还在于满足其心理需要;从房屋的价值购成看,环境因素和历史因素在房屋的价格构成中占据越来越重要的地位。“凶宅”极大地降低了购买者的心理预期,其无论从价值、效用还是内在品质上均存在重大瑕疵。因此,笔者认为,将我国《合同法》中物的瑕疵担保责任仅理解为对于物的“物理瑕疵”的规制思路过于狭窄,不利于实现对物的瑕疵的全面保护。

四、应当对物的瑕疵标准进行重新界定

综上所述,笔者认为,应对“瑕疵”作广义理解,将我国《合同法》第61条、第62条所涉及的标的物的质量瑕疵扩大到全面囊括价值瑕疵、效用瑕疵和品质瑕疵的范畴。理由如下:

一是符合比较法上的发展趋势。从德国旧法到新法的变迁中可以看出,新法扩大了物的瑕疵的范围。如对新法中所指“性能”一词的判断,立法者不再将其限于物理性质的框架,而是将其与周围环境的关系、人们的心里接受程度等因素也纳入考虑范围,综合加以判定。除了“约定标准”和“通常标准”之外,标的物还应当符合合同的“预定效用”,即在斟酌合同订立之初想要达到的最终目的的基础上衡量其是否存在瑕疵,突破了原来的单一化判断标准。虽然我国不能机械地引进德国的做法,但德国对“瑕疵”概念拓宽的理论和实践给我们研究相关理论提供了更加广阔的思路和视角。我国作为后发的市场经济国家,在相似的社会矛盾情景之下,利益衡量和配置需求并无实质不同。在此意

义上,对“瑕疵”的广义把握是以实践为导向的理性选择。^[25]

二是可以拓宽法院裁判思路,提高司法效率。从实践中的案例来看,在对逾越标的物物理性质的“凶宅”等相关事实的认定上,法院并未联想到瑕疵担保救济途径,仍试图通过传统的合同可撤销思路解决问题。尽管在某种意义上可以帮助其解决现有问题,但无论在论证思路还是在保护方式上都是不充分、不严谨的,不利于对交易本身以及双方当事人合法利益的全面保护。在交易实践中,房屋的“凶宅”属性往往会使其市场价值产生较大波动,价值减损严重。试想,如果我国法律明确将“凶宅”这一特征规定为标的物的瑕疵,则该事项即成为出卖人强制披露的内容之一,无论出卖人主观上是否知道该信息的存在,买受人均可实现其对自身权益的救济。现实中,已有法官探索该理论在实践中的运用。^①此外,在上述案例中提到的标的物本身不存在质量问题,而由于未作合理说明导致损害的情形下,也可通过扩大瑕疵的概念范畴来解决问题。

三是有助于增加权利人的救济途径。若持广义的“瑕疵”理论,在出卖人故意不告知对方“凶宅”属性的情形下,由于存在违约责任与瑕疵救济责任的竞合,买受人可选择上述任何一种途径来维护自己的合法权益,并不会削减买受人寻求救济的手段。而在出卖人过失违反说明义务的情形下,由于《合同法》并未作明确规定,尽管可以借助于漏洞填补的办法为过失违反说明义务的情形提供请求权基础,但毕竟稍显迂回。在此情形下,对“瑕疵”的扩大理解可以通过瑕疵担保责任适用范围的扩大以覆盖违约责任力所不能及的领域,为过失违反说明义务的案件类型提供请求权基础,从而在法律解释

^①参见方玉红与冯圆圆房屋买卖合同纠纷(2014)宣汉民初字第1126号判决书。

的框架下为当事人提供合理的救济措施。

随着“凶宅”买卖合同纠纷的频发,我们已经无法忽略其带来的现实影响,现有的通过一般买卖合同的规定来解决问题的方式显然是不充分的。在我国现有制度环境下,通过对物的瑕疵救济的解释,将“凶宅”买卖合同纠纷纳入其规制范畴,不仅为当事人提供了更多的解决问题的路径,同时也使得法院的理论论证更加严谨、有说服力,对于鼓励交易、繁荣二手房买卖市场也将起到积极的作用。

【参考文献】

- [1]京城凶宅超900处谁敢买?[N].北京青年报,2014-07-22.
- [2]台湾凶宅网[EB/OL].http://www.unluckyhouse.com/;香港地产业咨询网[EB/OL].http://www.property.hk/;日本《大uてる》[EB/OL].http://www.oshimaland.co.jp/.
- [3]张文星.“凶宅”法律问题析——对大陆法系“财产权”概念及其地位的探索[J].财经界,2007,(16).
- [4]吴进福.涉及“凶宅”纠纷案件的处理问题探析[J].人民司法,2006,(09).
- [5]陈耀东,张瑾.对“凶宅”交易的法律思考[J].房地产与法律,2007,(02).
- [6][7]王泽鉴.民法总则[M].中国政法大学出版社,2001.367,367-369.
- [8]董勤.对合同法欺诈构成要件的探讨[J].当代法学,2003,(09).

- [9]陈华彬.民法总论[M].中国法制出版社,2011.397.
- [10]朱广新.欺诈在法律行为范畴中的规范意义[J].学习与探索,2009,(02).
- [11]张家勇.论出卖人供给信息告知义务——罗德斯岛商人故事的经济解释[J].西南民族大学学报,2005,(05).
- [12]徐澜波.因重大误解而撤销或变更合同的法律问题[J].法学,2009,(04).
- [13]何继祥,王利冬.重大误解的构成和撤销权的行使方式[J].人民司法,2012,(20).
- [14]宋江涛.我国民法重大误解制度的反思与完善[J].法律适用,2016,(09).
- [15]隋彭生.关于合同法中“重大误解”的探讨[J].中国法学,1999,(03).
- [16]王泽鉴.民法总则[M].中国政法大学出版社,2001.367.
- [17]梁慧星.论出卖人的瑕疵担保责任[J].比较法研究,1991,(03).
- [18]王利明.中德买卖合同制度的比较[J].比较法研究,2001,(01).
- [19][20]朱岩.德国新债法条文及官方解释[M].法律出版社,2003.78-79.
- [21][23]黄茂荣.买卖法[M].中国政法大学出版社,2002.204-207.
- [22]史尚宽.债法各论[M].中国政法大学出版社,2000.24.
- [24]房绍坤,郭明瑞.合同法要义与案例析解(分则)[M].中国人民大学出版社,2001.40-41.
- [25]尚连杰.先合同说明义务违反视角下的缔约过失与瑕疵担保关系论——德国法的启示与中国法的构造[J].政治与法律,2014,(11).

(责任编辑:苗政军)

The Analysis on the Relief Path of the Flaw of the Matter of Dispute in the Contract of the Sale of “Unlucky Abode”

Yang Hui, Wu Zengming

Abstract: With the vigorous development of the real estate market, real estate transactions are becoming increasingly prominent, especially in recent years, “unlucky abode” surge in the number of disputes has become a major problem troubled buyers. “unlucky abode” in the folk is the title of China, the law does not clearly defined, and there’s no special provisions “unlucky abode” sale contract; the identification and protection of academic “unlucky abode” also have differences. In addition, in the judicial practice, an “unlucky abode” to identify and understand different, the judgment standard of “unlucky abode” contract for the sale of the insightful. Therefore, this article is based on the unified definition of “unlucky abode” on the concept of the existing judicial practice can be revoked under the path of difficulties faced, And put forward the theory of remedy for defects in order to make up for the deficiency of the path of protection, In order to redefine the connotation of “flaw” and “unlucky abode” will be included in the scope of the defect.

Key words: non normal death; fraud can be revoked; defect relief of things