

房屋买卖合同中出卖人的告知义务

——以宁夏 31 个房屋买卖合同案例为分析样本

张国鑫、哈斯巴根

(北方民族大学 宁夏银川 750000)

摘要:我国房屋买卖合同中出卖人的告知义务目前存在义务内容没有统一标准,法律法规缺失状态的问题。对此,我们可基于诚信原则和控制交易成本设定出卖人告知义务规则,规则应包括,其一,告知的信息应符合买方的合理期待;其二,告知的信息应为购房的关联性信息;其三,告知的信息应为买受人不知道或不可能知晓的信息;其四,当出卖人对争议信息并不知晓或为平衡保护出卖人隐私权和合理沉默的需要,可相应缩减告知义务的范围。鉴于我国购房者在购房过程中信息审查意识普遍不强,有关房屋的告知义务应当设定为房屋买卖合同的强制条款。基于上述规则出卖人告知义务的种类应由房屋的物理性信息、权利性信息和出卖人认为应当补充的信息组成。

关键词:房屋买卖合同;诚信原则;出卖人;告知义务

一、宁夏房屋买卖合同纠纷案例收集及分析

(一) 案例收集

为深入研究宁夏地区房屋买卖合同纠纷案件中出卖人违反告知义务的现实情况,笔者在中国裁判文书网以“告知义务”“房屋买卖”为关键词,并将案由选择为“民事案由”,将“地域及法院”选择为“宁夏回族自治区”,将裁判年份限定为“2015年1月-2021年9月”,将“文书类型”选择为“判决书”,共计检索到案例31例。经仔细阅读判决书,挑选出与房屋买卖合同出卖人告知义务密切相关的案例15例,将与本文研究有关的法院观点整理如下。

1.房屋出卖人在合同履行中存在房屋税费情况告知的义务。[1]2.出卖人擅自处分共同共有的房屋,买受人可认定为善意第三人。[2]3.厨房下水不通将严重影响房屋的使用价值和交换价值,应当进行告知。[3]4.房屋出卖人签订合同时未将涉案房屋备案在案外人名下的情况如实告知买受人。[4]5.合同约定签订购房合同五年后能够在合理期限内办理房屋产权证,出卖人已尽其告知义务。[5]6.出卖人应主动履行合同告知义务,自协议书签订至今未能为原告办理不动产权利变更。[6]7.出卖人要求买受人必须将购房款支付到上述账户,应采取合理的方式提请原告注意。[7]8.出卖人将涉案房屋抵押,应主动履行合同告知义务[8]9.无证据证明告知涉案房屋存在抵押贷款20万元未于清偿以及房屋租赁他人,但确有该义务存在。[9]10.房屋建造年代、签订合同主体是否系房屋所有权人均是购房的重要参考因素。[10]11.房屋对应的土地被法院查封,不动产登记手续未办理则对外不具有公示性,出卖人应予以告知。[11]12.房屋出卖人负有对涉案房屋权利负担信息如实告知买受人的义务。[12]13.交易行为中第三人系知情购买方,出卖人应向合同相对人进行告知。[13]14.结合其他签订房屋买卖合同时房屋已抵押的事实买受人应当推定知情。[14]15.房屋出卖人未履行如实告知义务,土地出让金部分构成隐瞒事实。[15]

(二) 案例分析

对检索所得31个案例进行梳理,以告知义务种类为标准,涉及房屋出卖人对承租人享有优先购买权的有2例;涉及房屋买卖居间人告知义务的有4例;涉及房屋出卖人与后

买受人恶意串通损害前买受人利益的有1例;涉及房屋出卖人向买受人告知不再出售房屋的有1例,其余无关案例共有3例;比重最大的是本文拟讨论的具有争议的、缺乏法律规定的告知义务案例共20例。以审判级别为标准,1篇判决由高级人民法院作出,13篇判决由中级人民法院作出,17篇判决由基层人民法院作出。

通过以上两组数据可以得出,在总数据样本中具有争议且缺乏相关法律规定的样本占66%,进入二审程序的案例占样本总数的55%,这暴露出出卖人告知义务种类及内容存在争议较多的问题,且由于缺乏统一审判标准,审判实践中的判决未体现出高效解决纠纷的功能。

(三) 争议问题梳理

上表整理案例的争议性告知义务包含:一手房抑或是二手房;房屋是否满五年将产生的税费;涉案房屋是否系夫妻共同财产;预定的房屋是否未是初始登记的商品房;涉案房屋是否存在权利负担(包含抵押贷款、设立房屋租赁、涉案房屋土地被查封、房屋所有权已经转移、已与他人签订房屋买卖合同、职工政策房五年内禁止买卖);房屋下水存在问题。在房屋买卖过程中,何种信息系属房屋出卖人应该向买受人告知的?应当依据何种原则或规则判断信息应当告知?支撑这种规则的正当行基础是什么?《民法典》对房屋出卖人信息进行告知义务如何规定?

同时这种告知义务是否存在例外情形,出卖人对该信息应该以何种方式进行告知,采取书面方式抑或是口头方式,这方式是否需要由法律进行规定?下文将针对上述问题进行梳理。

二、房屋出卖人告知义务的法理基础与考量原则

(一) 房屋出卖人告知义务的法理基础

1. 诚信原则与合同公平

我国《民法典》第七条对诚信原则做出了规定。诚信原则要求民事活动的进行不得损害他人的合法权益,应当本着遵守守信的态度进行民事行为。有学者指出,诚信可分为主观诚信和客观诚信,客观诚信是一方课加给主体的行为义务,该义务具有明显的道德义务,要求当事人除了为保护自己的合法利益之外不得损害他人利益。[16]该客观诚信要求体现了

对实质公平的追求，现代合同法基于诚实信用原则与合同公平理念的考量创设了一般性缔约信息披露义务，不仅规定了普遍原则，对保险、证券、信贷合同等交易内容特殊以及消费者合同这类主体特殊的合同缔结也明确规定了普遍的情报提供义务。[17]这种信息的披露义务或告知义务，正在不断扩大到所有的合同领域。相较于传统经济理性人理论对契约自由的追捧，告知义务理论缓和了不切实际的理性人假设，且由于现今社会民事活动复杂程度提高，诸多房屋的物理信息与权利信息无法仅依据理性谨慎即可知晓完备。因此告知义务的发展一定程度上体现了对契约自由原则的限制，一方面，此种立法倾斜体现了对实质正义与合同公平的追求，另一方面，又可从道德角度附加道德义务以求公民的自我约束。

2. 交易成本考量

交易成本理论从经济学角度出发，认为举凡合同成立到履行完成必然存在交易费用，为合理提高社会资源配置效率需尽可能降低合同缔结的成本。告知义务的设定主体为卖方正是基于效率考虑，当然这种考虑可能和某些道德观念有一定的冲突。在两者冲突时效率考量占据了更为优越的地位。[18]房屋出售过程中卖方一般处于信息优势地位，这种信息差距的原因首先在于买受人难以获取信息，如房屋存在隐蔽的物理瑕疵，在上诉人王福定与被上诉人石嘴山市汇丰家园房屋中介有限公司芦风华杨永军丁惠玲房屋买卖纠纷案中，房屋出卖人杨永军、丁惠玲与买受人王福定所签订的房屋买卖合同涉及厨房下水不通的事实被剪裁，出卖人亦未将厨房下水不通的事实向买受人王定福进行告知，这种物理性瑕疵无法通过简单看房得知。其次买受人获取信息成本较高，比如对出卖人知晓但有意保持沉默的某一瑕疵，买受人欲得知可能花费较高的时间与金钱成本。

由于上述信息差距，签订房屋买卖合同极有可能因为疏漏某项会影响购房决策的信息，而做出有违买受人真实意愿的决定。房屋交付并入住后如欲维权而产生纠纷，成本又将更高，因此为维护交易的稳定性、同时实现交易成本最小化并提高交易效率，应注重交易双方信息差异与信息主体获取信息的难易程度综合考量告知义务的设定。

(二) 房屋出卖人告知义务范围的考量规则

基于房屋出卖人告知义务的法理分析可知，卖方享有优势信息地位，为调整双方信息对位差距故对卖方课加额外的告知义务。单立法有关房屋买卖合同出卖人告知义务适用范围与程度并不完善，致使实践中法官自由裁量空间过大，因此告知义务的设定应遵循一定方法与规则，对模糊的法律规范进行解释。我国《民法典》第五百条规定：当事人在订立合同过程中有下列情形之一，造成对方损失的，应当承担赔偿责任：……（二）故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况。“与订立合同有关的重要事实”在实践中适用存在模糊现象，可以通过确立告知义务的考量原则和标准对房屋买卖领域的“重要事实”进行限制。

曹兴权教授通过对法院的裁判思路进行总结指出法官确认告知义务的考量因素：如是否存在具体的法律规定、当事人是何种身份、各自的信息地位如何、信息的重要程度如何、信息收集的难易程度如何等。[19]这几种考量因素实践性很强，法官多重考量形成内心确信有助于均衡各方实际情况。同时该方法侧重与追求案件的实质公平与个案正义，与本文

思路一致，但其中各自的信息地位实践中并不好认定；何涛认为：应予披露信息的特点有以下三点：其一，与合同标的物的关联性；其二，信息的重要性；第三，信息的确实性。[20]该观点聚焦于信息本身及信息关联性上，此种考量更注重从追求能够形成规范性的、模式化的考量标准，但疏忽了买受人的信息获取难度。

国外对告知义务的研究起步较早，相对更加成熟。以德国为例，司法实践确定出判断标准认为告知义务的存在须满足以下条件：其一，信息是相对人不知道且不可能知道的；其二，对这些信息的掌握对其作出决定具有重大意义；其三，公开信息的义务按照诚实信用原则是可以期待的。[21]该判断标准规定了买受人合理期待，同时对出卖人之间的信息对位差距侧重于减轻房屋买受人的证明责任。梳理学者观点可以发现，对“与订立合同的重要事实”考量都基于承认买卖合同双方信息不对等的基础之上，但上述告知内容疏于对告知义务内容的例外进行规定。房屋出卖人的告知的规则设定应体现出对信息地位进行平衡的作用，本文在对上述观点进行思考后认为应以以下标准进行考量：

1. 告知的信息应符合买方的合理期待

首先，基于诚信原则与合同公平原则，应保护买方对房屋所具有的合理期待。由于个人买房的需求并不相同，如买方年事已高，所欲购买的房屋附近必然要考量医院、市场的远近。其次，基于前文交易成本论述需要考虑买受人获取信息的难易程度，社会一般人难以获取的信息也包含于买方的合理期待中。同时需要明确该项标准的设定不应仅关注个体需求，倾斜性考量时需尽可能以一般人视角思考信息需求来平衡交易双方利益。

2. 购房的关联性信息

基于诚信原则关联性要求本是当然包含在告知义务范围内的，但实践中出现的需求多样且复杂需要综合考量，如购房为目的为供子女上学，但房屋在所在区恰好在当年被划分处目标学校的范围，故单独列出该标准。据此告知信息应当包含与订立房屋买卖合同相关的要求，可以是周边的环境信息抑或是房屋历史存在的信息，但不应包含与影响订立合同一般的目的无关的信息。以上标准在一定程度上决定了信息的重要程度，并且这种重要程度是对达到买受人的决策有重要影响的衡量指标。

3. 告知的信息为买受人不知道或不可能知晓的。买受人耗费时间或金钱成本无法得知信息属于不可能知晓的信息，若某一信息买受人通过正常手段不可能得知，其缔约利益必然受到损害。履行披露义务的一方应如实、完整地披露信息，并且于另一方可能因不知晓信息而受到损害前或者至少在合同生效前实施披露行为。[22]信息披露还可利用改变对方认识偏差，将在现实中已经发生改变但买受人未来得及知晓的情势予以披露，从而来更换对方的原有信息存储，使其信赖利益和期待利益得到维护。[23]这也是出卖人告知义务所应有的底线规则。

4. 满足告知义务内容的例外性规则。目的在于防止权利保护的天平过分倾斜致损害房屋出卖人的合法利益，具体包含以下两点：

(1) 出卖人对争议信息并不知晓。以孙彩平与银川金凤区新瑞房产中介服务部居间合同纠纷一案为例，原告认为出

卖人对房屋实际面积与房屋产权证书的面积不一致事实存在故意隐瞒。主流观点认为房屋中介除非在主观有过错情形下才应对未调查核实信息承担责任,相比于中介人员的具备专业知识,房屋出卖人在不具有主观过错前提下如产权证书记载的面积与实际房屋面积存在差异时,不应对其过分苛责。

(2)告知的范围应平衡出卖人合法享有的隐私权与对出卖房屋可得价值有影响的某些合理沉默。房屋出卖人在对外出售房屋时其身份是房屋的所有权人,当然的在房屋空间领域内享有隐私权,告知义务不包含非房屋出售应当告知的隐私信息。除此之外可能存在某种可能影响房屋价值的信息,如出买房得知房屋周围可能会建造污水处理厂,但由于信息的不确定性及贬值可能,在信息未经公示确定后无需向买受人告知。

三、房屋出卖人告知义务的适用方式与类型

(一)房屋出卖人告知义务的适用方式

房屋出卖人告知义务应当设定为房屋买卖合同的强制条款。杨铁军教授认为一般告知义务强制性的目的并不在于使人们在社会生活中时刻预测自己行为的效果,而是希望通过这种强制性使一般告知义务能够成为全社会自觉遵奉义务的行为。[24]在房屋出卖合同中增设强制条款即是告知义务的具象化。

澳大利亚有这种立法规定,澳大利亚各省根据各自环境情况决定告知义务内容,部分省份将出卖人告知义务规定为买卖合同中的强制性条款,也有省份在立法中明确规定房屋出卖人的告知义务。这种立法方式值得借鉴,我国公民在房屋买卖过程但普遍存在信息获取意识较弱现象,应该规定告知义务条款为强制性条款。同时由于出卖人与买受人关系不一,可以考虑将该条款对于告知内容的方式分为口头、书面两种。口头方式进行告知较符合中国熟人社会碍于面子和情理不便书面方式强制的需求,但仍应要求合同双方对是否告知进行签字确认;书面方式要求房屋出卖人制作一份告知信息表,对应当告知的信息进行一一陈列。条款设计可以单独附表,也可以在合同中写明,双方同意后签字,产生纠纷时便于理清双方责任。这种强制性条款可以较好的防止合同双方因信息告知而产生纠纷,同时相比书面方式的清楚明晰,口头方式更加灵活,在产生纠纷时也可依据告知义务条款寻求救济。

(二)房屋出卖人告知义务的类型

社会发展迅速且复杂程度变高,当事人不可能在合同中穷尽权利义务条款,即签订合同之后必然会发现有遗漏的内容,[25]有必要对这些告知义务进行整理分类。《商品房销售管理办法》《物业管理条例》对商品房开发上设定了告知、说明和提示义务,买房者有权要求开发商履行如下告知义务:提示和说明格式条款、规划设计变更通知、明示相关法律法规、合同文本。这一规定主要针对开发商,告知义务理论基于诚信原则和交易成本理论可参考上述条例的告知义务范畴。

美国司法判例形成的告知义务包含:其一,主观或客观原因导致的房屋主体结构问题;其二,法律风险;其三,房产使用的权利限制;其四,房屋的不动产相邻关系;其五,不动产周边环境信息。这种分类其实第二种和第三种存在重复可能,可概括归纳为权利信息。也有学者提出告知义务的动态

体系论,布雷登巴赫将相对松散的标准用动态化体系论串联成了一个有机整体,围绕信息需求、信息可能性和职责范围三项要素展开。[26]该动态体系回避了告知义务的高度抽象性,但难以形成统一精确的方案。结合前文对告知义务规则的论述与现有告知义务类型,本文认为出卖人告知义务的类型应由房屋的物理性信息、权利性信息、出卖人补充信息组成。具体由如下部分组成:

1.物理性信息

(1)房屋内部信息,主要指房屋权利人对房屋内部空间所关注的信息,包含主体结构信息、质量信息等。例如房屋的建筑材料构成是否符合标准,是否存在大型修缮工作导致的结构变形等。本文所引上诉人王福定与被上诉人石嘴山市汇丰家园房屋中介有限公司芦凤华杨永军丁惠玲房屋买卖纠纷案就存在房屋存在漏水情形,此外还有门窗关闭不牢靠等信息情况等等,系买受人看房时难以得知的。房屋内部信息侧重于房屋所有人对房屋在日常事务中注重,在房屋这一特定领域内有绝对的掌控能力且对与购房人来说具有合理期待的信息。

(2)房屋外部信息,外部信息包含房屋周边的配套设施与环境信息等。周边的基础设施建设包含:医院、娱乐场所、公园建设等;环境信息例如是否存在垃圾处理厂、化工厂、噪音污染、光污染等信息。这些配套设施齐全与否,与房屋是否接近,交通出行是否方便等房屋外部信息侧重于房屋所有人在房屋领域之外的社交便利和生活质量。

2.房屋的权利信息

房屋的权利信息不仅包含对房屋享有的完整的支配性权利及其变更信息,还包含房屋之上负担的其他权利,前者如房屋的权利是否存在抵押,前房主意外身亡权利变更产生的“凶宅”信息,凶宅一类信息在中国传统认知中带有贬义色彩,市场价也会普遍低于正常价格,包含人为致死、意外致死和自然死亡;[27]本文选取案例涉及的权利信息如所有权人对房屋的所有权已满几年,包含抵押贷款,设立房屋租赁,涉案房屋土地被查封,房屋所有权已经转移,是否在交易时会产生税费等等;房屋负担的其他信息包含不动产相邻关系如排水、通行、通风、采光等方面信息。

3.出卖人认为应当进行补充的其他信息

此类信息是对列举式信息内容的兜底条款。依据交易差异性由出卖人自行考量,也可因某地特殊的环境信息进行考量。例如宁夏地区风沙较大,夏季高层常会因风沙吹入室内影响卫生,若宁夏制定本省有关告知义务的规定,可在国家标准外对房屋密闭性进行要求,出卖人需要主动告知房屋阻挡风沙可达到一定标准。由于这种信息因地制宜,一般也应为一种相对客观、为一般公众认可的信息,具体应以诚信原则为基础考量,可以由当事人在接触、磋商过程中或合同生效前根据具体情况依诚信原则确定。[28]

四、结语

我国房屋买卖领域有关房屋出卖人告知义务法律较少,多散见各省地方性文件中,研究也多集中在房屋中介的告知义务。本文通过对宁夏法院受理有关房屋买卖合同出卖人的告知义务的案件行进分析。同时借鉴国外相关立法实践与国内有关学者观点后认为设定出卖人告知义务原则时,认为告知的信息需符合买方的合理期待且为购房的关联性信息,且

告知的信息为买受人不知道或不可能知晓的。例外情况包含出卖人本身并不知晓该信息或告知的范围应平衡出卖人合法享有的隐私权,或与对出卖房屋有可得利益的合理沉默。鉴于我国购房者在购房过程中信息审查意识普遍不强,有关房屋的告知义务应当设定为在房屋买卖合同的强制条款。基于上述规则出卖人告知义务的范畴应由房屋的物理性信息、权利性信息,出卖人认为应当补充的信息组成。最后也需说明,规则的构建是为了形成更加统一且规范的审判,而并非完全遏制自由裁量的行使,具体到个案中也需司法人员在规则内灵活把握。

参考文献

- [1] 马维红与李爱兰马学荣房屋买卖合同纠纷案, [2014]平民初字第 1494 号。
- [2] 负桐与固原市园林管理所等房屋买卖合同纠纷案, [2014]固民终字第 31 号。
- [3] 上诉人王福定与被上诉人石嘴山市汇丰家园房屋中介有限公司芦凤华杨永军丁惠玲房屋买卖纠纷案, [2015]石民终字第 147 号。
- [4] 刘永珍与宁夏昊城房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷案, [2016]宁民终 33 号
- [5] 程凤琴与陈艳军肖燕丽房屋买卖合同纠纷案, [2018]宁 0121 民初 1160 号
- [6] 银川信德隆商贸有限公司赵金文等与宁夏通和房地产开发有限公司汽车城有限公司房屋买卖纠纷案, [2018]宁 0104 民初 2207 号。
- [7] 白玲与宁夏圣华恒基房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷案, [2018]宁 0202 民初 163 号。
- [8] 夏通和房地产开发有限公司银川信德龙商贸有限公司等与银川旭阳宏毅资产管理有限公司案, [2018]宁 01 民终 3360 号。
- [9] 祁富银与马德荣宁夏诚科房地产营销策划有限公司房屋买卖合同案, [2019]宁 0106 民初 13519 号。
- [10] 方节云与李文栋银川是兴庆区房地产中介信息部房屋买卖合同纠纷, [2019]宁 0104 民初 14088 号。
- [11] 贾某与王某 1 房屋买卖合同纠纷一审民事判决书, [2020]宁 01 民终 2382 号。
- [12] 宁夏诚科房地产营销策划有限公司与祁富银马德荣房屋买卖纠纷案, [2020]宁 01 民终 2584 号。
- [13] 纪某刘某与陈某房屋买卖合同纠纷案, [2020]宁 01 民终 748 号。
- [14] 郭某与高某房屋买卖合同纠纷案, [2020]宁 03 民终 258 号。
- [15] 张莉娟与崔莉娟房屋买卖合同纠纷案, [2020]宁 0106 民初 227 号。
- [16] 尚连杰.缔约过程中说明义务的动态体系论[J].法学研究,2016(03):103-121.
- [17] [英]P.S.阿狄亚.合同法导论[M]. 赵旭东等译, 法律出版社,2002:259—263.
- [18] 孙良国.不动产交易信息披露义务研究——基础框架的设定[J].当代法学, 2008(01):80.
- [19] 曹兴权.民商分立视野下的缔约信息主动披露义务[J].河南社会科学,2017,25(06):44-52.
- [20] 何涛.房屋买卖合同中出卖人信息披露义务研究[D].广东财经学,2019:13-15,30.
- [21] 李静.违反信息义务致损的民事救济——从德国法与英美法之比较展开讨论[J].法商研究,2007(06):62.
- [22] 张铤.先合同信息披露法律制度研究[M].法律出版社,2015:191.
- [23] 张铤.论缔约中信息披露义务立法正当性及价值[J].重庆大学学报(社会科学版),2014(6):139.
- [24] 杨铁军.论一般告知义务——以实现信息均衡为目的[J].河北法学,2013(08):158-166.
- [25] 高富平, 黄武双著.房地产法学[M],高等教育出版社,2003:200.
- [26] 同上注[2].
- [27] 尚连杰.凶宅买卖的效果构造[J].南京大学学报(哲学·人文科学·社会科学),2017(05):40-50.
- [28] 李亮著.合同之附随义务研究[M].中国检察出版社,2009:215.

项目:宁夏哲学社会科学规划项目资助(《民法视域下宁夏社会诚信体系法治化研究》,项目批准号:20NXBFX01)。