

# 论房屋层高不足纠纷的法律适用与完善

——基于 222 份司法裁判文书的实证分析

● 孙 强



**[摘要]** 相较于房屋面积不足有直接具体的裁判逻辑和责任承担方式,层高不足还没有具体的法律法规,合同中一般也无约定。对于层高不足的赔偿标准,有参考适用面积差异 3% 赔偿;有计算房屋体积及不足部分体积占比结合房屋总价赔偿;有参考面积差异结合层高不足不利影响权重系数赔偿;有酌定赔偿,司法适用莫衷一是。本文结合有关理论并结合上述现状和层高不足赔偿方式等,对明确层高应优先适用的标准,层高不足的房屋的损失评估,以及因层高不足解除合同提出完善建议。

**[关键词]** 房屋;层高不足;层高标准规范;赔偿

## 问题的提出

随着房地产行业十余年的持续发展扩张,导致有部分房屋因层高不足产生纠纷,购房者拒绝收房、要求退房,或诉求房屋出卖人承担赔偿责任的纠纷时有发生。根据《住宅设计规范》规定,层高是“上下相邻两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离”;室内净高是指“楼面或地面至上部楼板底面或吊顶底面之间的垂直距离”。目前,房屋层高不足纠纷因尚无统一裁判依据,合同一般对层高不足也不约定责任承担方式。

笔者通过威科先行数据库,以“商品房层高”“不足”“标准层高”作为检索关键词,检索到自 2019 年至 2024 年近 5 年因房屋层高不足的纠纷司法裁判文书共计 285 份(备注:其中判决书 272 份,裁定书 13 份)。经过比对、剔除重复和与主题无关的案件,最终整理筛选出 222 份司法裁判文书。该 222 份司法裁判文书中有若干购房者起诉同一开发商的群诉纠纷,故将同一开发商作为被告的案件视为 1 件,并删除 222 份司法裁判文书中层高符合的,聚焦层高不足的司法裁判文书梳理后的情况如表 1 所示。

表 1 聚焦层高不足的司法裁判文书梳理后的结果

| 诉请   | 司法裁判结果                                                                                                                             | 案件数量 | 诉请比例  | 裁判结果比例 |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|--------|
| 诉请赔偿 | 层高不足分别计算其原应有体积和实际体积,结合体积不足部分在总体积中的比例,以及房屋总价计算层高不足部分的赔偿;以下简称“体积比例法”。<br>计算公式:房屋总价×(约定/应有层高-实际层高)÷约定/应有层高×(层高不足部分套内面积÷房屋套内面积)        | 1    | 58.5% | 2.4%   |
|      | 层高计算约定/应有层高与实际层高的误差比,再考虑层高不足的影响权重系数,结合层高误差比和权重系数以及房屋总价,计算层高不足部分的赔偿;以下简称“误差比权重系数比例法”。<br>计算公式:误差比[(约定/应有层高-实际层高)÷约定/应有层高]×权重系数×房屋总价 | 3    |       | 7.3%   |
|      | 层高不足参考面积差异 3%,计算约定/应有层高与实际层高的误差比,误差比在 3% 以内(含 3%)差额部分的房价款据实赔偿,误差比超过 3% 的双倍赔偿;以下简称“3% 误差比例法”。<br>计算公式:房屋总价×3%+(实际误差比-3%)×2×房屋总价     | 2    |       | 4.9%   |
|      | 根据约定/应有层高与实际层高的误差数值,结合层高不足对购房者的影响以及房屋总价等,酌定一定金额的赔偿;以下简称“酌定赔偿法”。酌定比例在 0.5%~3% 之间居多                                                  | 18   |       | 43.9%  |

续表：

| 诉请     | 司法裁判结果                                         | 案件数量 | 诉请比例  | 裁判结果比例 |
|--------|------------------------------------------------|------|-------|--------|
| 诉请解除合同 | 层高不足解除合同被支持；例如，合同有层高不足解除合同约定；或因层高误差比超过3%裁判解除合同 | 7    | 36.6% | 17.1%  |
|        | 层高不足解除合同不被支持；例如，层高虽与广告宣传或合同约定不符，但层高符合规范标准      | 8    |       | 19.5%  |
| 诉请修复   | 诉请修复房屋层高不足部分不被支持                               | 2    | 4.9%  | 4.9%   |

## Q 房屋层高不足法律适用评析

### （一）层高司法适用标准混淆不清

层高纠纷中最主要是合同约定层高与国家与地方标准规范层高、出卖人设计施工图纸层高发生冲突下，司法适用以何为标准混淆不清。（1）有将设计施工图纸层高作为依据，即房屋经过了竣工验收备案，出卖人举证证明了设计图和竣工图相符是按图施工的，合同约定层高与设计施工图纸不符时，以设计施工图纸标注层高为准。（2）有认为房屋虽经竣工验收备案层高也满足国家标准规范，但仍以合同约定层高为准。（3）有认为层高缩水不能等同于面积缩水，购房者房屋面积并无变化，在层高不违背国家强制性规范前提下不支持购房者诉请，不予赔偿。在部分纠纷中出卖人广告宣传或合同约定净高，但出卖人事后又主张以层高作为交付标准，层高、净高混淆不清。

### （二）非标准层特殊空间是否适用标准层层高有争议

层高纠纷中还有部分非标准层特殊空间，例如，夹层、地下室，或室内横梁、降板等导致部分空间层高不足。对于非标准层特殊空间是否适用《住宅设计规范》等标准层层高，司法适用差异大。（1）关于夹层，首先，是定义界定不明，有根据规范规定夹层指“房屋自然层内未形成完整楼层结构，但属于房屋整体结构的局部楼层”。其次，是将地下室作为夹层故不适用非标准层高。（2）关于地下室，有因层高不满足裁判解除合同或酌定赔偿获支持；但也有裁判地下室层高不适用标准层高，故不支持购房者要求赔偿层高不足损失的诉请。（3）关于室内横梁、降板等导致部分空间不足，例如，阳台层高不足，有认为横梁是按图设计和施工裁判出卖人层高不足不构成违约，但也有按照“酌定赔偿法”判赔。

### （三）层高赔偿标准不统一

层高赔偿标准不统一。层高赔偿标准有“体积比例法”“误差比权重系数比例法”“3%误差比例法”“酌定赔偿法”，其中“酌定赔偿法”被适用较多。

有观点认为因层高减少的直接影响，是房屋出卖人的房屋建造成本减少，故此有建议层高不足赔偿＝〔因层高缩水节省的工程造价×（1＋房地产项目利润率）〕一倍以上两倍以下幅度内判赔。出卖人如拒不提供因层高缩水节省的工

程造价证据或提供的证据不真实，则以工程造价鉴定结论为准。出卖人如拒不提供其项目利润率证据或提供的证据不真实，则参照当地房地产开发平均利润率计算。笔者认为此方法不适用二手房买卖，且依然无法避免主观裁判酌定赔偿问题。

### （四）层高不足解除合同界限模糊

层高纠纷中层高不足达到何种条件，购房者有权解除合同，标准不明。有适用合同约定如合同中有层高不足可解除合同的，法院裁判解除，但有合同未约定解除条件也有法院裁判解除。在层高不足的误差上，有参考适用3%即层高误差比超过3%的解除合同，认为层高不足超过3%即构成根本违约。但也有观点认为商品房层高误差临界值为约定层高的3%，开发商交付的房屋层高未达到约定标准但未超过3%的，不构成违约。层高缩水超过3%的，才能要求出卖人解除合同。有商业房屋层高误差较大，严重不符因对购房者空间利用影响较大诉请解除合同，但法院认为层高符合国家规范，法院认为不构成合同，合同目的无法实现不支持解除。

## Q 房屋层高不足纠纷法律适用完善建议

根据层高规范及各相应标准，结合房屋层高不足纠纷呈现标准不一、赔偿差异较大等问题，笔者对于房屋层高不足纠纷法律适用完善建议如下。

### （一）优先适用合同约定层高

首先，需明确层高标准层和非标准层特殊空间的层高规范标准。根据《住宅设计规范》规定，住宅层高宜为2.80m；卧室、起居室（厅）的室内净高不应低于2.40m，局部净高不应低于2.10m，且局部净高的室内面积不应大于室内使用面积的1/3。厨房、卫生间的室内净高不应低于2.20m。此外，非标准层也有规范层高，例如，《民用建筑设计统一标准》规定，地下室、局部夹层、走道等有人正常活动的最低处净高不应小于2.0m。

其次，在合同对层高有约定的前提下，优先适用合同约定层高作为适用依据。合同对层高若没有约定的，则根据《民法典》第511条规定，先后按照强制性国家标准、推荐性国家标准、行业标准和按照通常标准，或者符合合同目的的特定标准履行。

需要说明的是,层高需考虑楼板厚度和层高合理误差。层高=净高+楼板厚度,楼板厚度一般为0.15m。司法实务裁判房屋层高需结合涉及施工图纸载明的楼板厚度,或依据实测的楼板厚度将其纳入计算。此外,若层高有合理误差的,则不宜认定层高不符或层高不足。

### (二)层高不足损失应评估确定

房屋层高赔偿各有其局限性,层高损失应以评估为前提。层高不足有标准层整体框架层高都不满足标准或合同约定,也有房屋局部因设计和施工所致局部层高不足,导致层高赔偿各有其局限性:(1)适用“酌定赔偿法”虽高居75%,但其不足是自由裁量主观性大,部分赔偿比例及金额明显偏低。(2)“体积比例法”在房屋局部层高计算上相对精确,但未充分考虑层高不足对房屋的不利影响,不能与面积缩水等同视之。(3)“3%误差比例法”同样存在将层高等同于面积计算不甚合理,且该3%面积误差规定被删除,其计算依据已无参考规定适用的基础。(4)“误差比权重系数比例法”虽将房屋层高不足赋予权重系数,但住宅、商业房屋层高不足对购房者影响差异大,司法适用0.4~0.6系数区间值轻微,不足以对客观影响程度有弹性地反馈,且该系数同样存在主观性。

笔者认为,层高不足司法适用忽视了层高不足对购房者的损失认定不全面的问题,层高不足不只是根据《民法典》第582条规定,减少房屋价款或者按照合同约定赔偿损失。相较于同样地段、户型的其他房屋,该层高不足的房屋其市场价值客观存在贬值,而前述减价或者依约赔偿损失不足以涵盖该贬值金额。应对层高不足房屋进行评估,弥补实际损失源于“填平原则”,在学理上是赔偿损失的依据。事实上,对于建设工程等不动产争议金额不明,法院采取工程造价鉴定的方式审判已屡见不鲜。若房屋层高不足,参考同地段同面积户型的房屋同期市场价值,结合层高不足的误差数值和误差比例,以及房屋总价进行评估,方能客观呈现房屋层高不足的实际损失。

### (三)因层高不足解除合同依据强制性规范并结合合同目的

合同中对于层高不足有约定解除的,适用合同约定裁判解除,在此不再赘述。笔者认为,合同层高不足未约定解除的,应首先以强制性标准规范为依据。上文《住宅设计规范》规定的层高“宜为2.80m”是非强制性层高;“室内净高不应低于2.40m”等不低于要求的是强制性层高。此外,《商店建筑设计规范》规定了不同性质商业建筑的净高,例如,步行商业街上空如设有顶盖时,净高不宜小于5.50m;

设有夹层的库房净高不应小于4.60m;无固定堆放形式的库房净高不应小于3m。因此,在合同无约定前提下,层高不足解除合同应依据强制性规范为标准。

其次,房屋层高不足解除合同,结合房屋性质与合同目的考量。房屋性质及用途不同,层高自然不同,购房者购买商业或办公房屋的目的及空间使用要求与住宅不能等同。商品房广告对于商业房屋的层高及空间利用“买一层得两层”实属常见,有购房者因层高不足,导致“买一层用两层”无法实现影响房屋使用功能诉请退房被支持。有法院以层高不足误差比超过3%裁判解除合同,但在部分房屋层高不足纠纷中,房屋层高误差比超过了3%,法院认为层高不足不构成根本违约,以公平原则并参考《商品房买卖合同司法解释》第14条规定,采取“3%误差比例法”裁判承担赔偿责任,此值得商榷。

### Q 结束语

房屋层高不足纠纷纷繁复杂,司法实务对于层高纠纷在层高标准认定、层高赔偿标准、何种情形下解除合同使用标准,产生了较为明显的差异。与之相对应的,层高标准规范相对完备,既有推荐性标准也有强制性标准。故此应根据规范标准、合同约定以及房屋性质、合同目的等,尽可能缩减差异、统一标准。笔者立足房屋层高不足纠纷,梳理当下裁判观点并予以评析,在此基础上提出相应的完善建议,以期尽可能更好地明晰处理纠纷的价值取向和基本原理,并规范其在司法实务中的具体运用。

### 参考文献

- [1]陆昀霜.商品房层高纠纷的法律适用研究[D].重庆:西南政法大学,2022.
- [2]李智辉.商品房层高缩水之根本违约标准[N].人民法院报,2015-12-17(007).
- [3]张留兵.商品房层高缩水,开发商是否构成违约[N].检察日报,2008-10-25(003).
- [4]滕桂兰,张鑫.小议房屋层高理论及测量方法[J].中小企业管理与科技(下旬刊),2010(05):268.
- [5]周峰,李兴.商品房买卖合同纠纷中开发商的几类违约责任认定[J].法律适用,2010(11):11-14.
- [6]马俊驹,余延满.民法原论[M].北京:法律出版社,2016:629.

### 作者简介:

孙强(1981—),男,汉族,湖北武汉人,硕士,招商局地产(南京)有限公司,研究方向:民商法学、房地产法。