

房屋买卖协议 v. 房屋状况声明

案情概叙:

2007年11月21日, 买卖双方签署了完整的购房协议。两三天后应买方要求, 卖方签署了一份房屋状况声明。卖方在该声明中表明该房屋未遭受过水淹, 并承诺在房屋交割前, 房屋情况如有重大改变, 卖方将通知买方。2008年1月9日(交割前) 房屋状况声明, 房屋的地下室进水, 对房屋造成了轻微损害。卖方花了\$1648.59进行了干燥处理并更换了地毯的防潮垫。卖方未将此事告知买方。2008年1月18日, 房屋过户。2月6日暴雨过后, 房屋的地下室再次进水。买方(新屋主)在维修过程中得知房屋曾于1月9日进水。一年后, 买方以房屋声明不实及误导起诉卖方。

一审法官(trial judge)以购房协议合法有效并如实履行为由判买方败诉; 二审法院(Divisional Court)认为卖方未按房屋状况声明的要求通知买方地下室进水构成误导侵权, 由此判令卖方赔偿买方损失。卖方不服, 上诉至安省上诉法院(Ontario Court of Appeal)。上诉法院最终判定买方败诉, 但给出了不同于一审的司法解释。

到底是协议有效呢? 还是声明有效呢?

上诉法院认为房屋状况声明有效。理由是购房协议仅仅对签署前的声明, 承诺, 保证等等有效。当双方签署了状况声明后, 协议中的保证条款或相关条款就失去了效力。

为什么买方还是拿不到赔偿呢?

上诉法院认为尽管补充签署的声明有效, 但是买方不能证明他们是根据卖方的声明作出最终买房的决定。换言之, 买方后来的修屋费用与卖方的不实陈述无关。

上诉法院的法官们认为, 尽管买卖双方于2007年11月24日左右签署了声明, 但买方认可房屋质量的直接原因是基于他们自己的验房师于11月28日提交的验房报告。并且2008年1月9日的水渍侵害是偶然事件, 不构成对房屋的重大改变。即便卖方通知了买方1月9日的进水情况, 双方也不能实质上改变房屋的交割。

多知道点:

根据判例法的原理, 构成误导侵权(tort of negligent misrepresentation)必须满足五个条件:

1. 被诉方有照顾或保护起诉方的义务(Duty of Care);
2. 有不实声明或误导的情况发生;
3. 声明或误导的发生是基于被告的过失;
4. 原告方合理地依赖了被告的声明或陈述, 以及
5. 由此导致了原告的损失。

总结:

本案中，上诉法院认定基于签署了房屋状况声明，卖方有义务告知买方进水的情况--条件 1 成立；但否认了买方合理地依赖了卖方的声明或陈述--条件 4 不存在。条件 4 是原因和损害结果的纽带，如果没有这个纽带，卖方当然可以不赔偿买方的损失。上诉法院进一步认为本案中，买方没有实际损失，因为卖方已对第一次进水的损害进行了及时补救—条件 5 也不成立。以此，上诉法院合理地运用了判例法的原理，判定买方最终败诉。