中华人民共和国最高人民法院

民 事 裁 定 书

（2015）民一终字第390号

上诉人（原审被告）：中国农业银行股份有限公司西宁市城北支行，住所地青海省西宁市城北区小桥大街105号。

负责人：吴大庆，该支行行长。

委托诉讼代理人：王智泉，男，汉族，1974年10月31日出生，系中国农业银行股份有限公司青海省分行内控与法律合规部副总经理。

委托诉讼代理人：张生宽，青海恩泽律师事务所律师。

被上诉人（原审原告）：青海佳豪房地产开发有限公司，住所地青海省西宁市城西区商业巷11号。

法定代表人：陈秀珍，该公司董事长。

委托诉讼代理人：王生，该公司总经理。

委托诉讼代理人：白鑫，北京市尚公律师事务所律师。

上诉人中国农业银行股份有限公司西宁市城北支行（以下简称农行城北支行）因与被上诉人青海佳豪房地产开发有限公司（以下简称佳豪公司）商品房买卖合同纠纷一案，不服青海省高级人民法院（以下简称一审法院）（2015）青民一初字第27号民事判决，向本院提起上诉。本院依法组成合议庭对本案进行了审理。

本院认为，本案争议的焦点是夹层部分房产按约定单价计算购房款是否有事实根据。根据双方所订《商品房买卖协议书》，农行城北支行所购房屋为佳豪国际广场一楼商品房，售房合同及所附房屋区域平面图均无夹层标示，而是否设计和施工夹层不仅直接影响房屋的建筑面积和使用功能，而且因单价已固定，也直接影响房屋销售价格，一审法院将挑高一层与夹层部分形成的两层房屋认定为同一售房单价，缺乏合同根据，也与常理不符。根据房屋交易现状、合同对夹层未作约定及挑高一层与夹层存在市场交易价格差别等事实，本案“一楼”理解为房屋非夹层挑高部分为宜；夹层区域，根据形成夹层的实际情况，属约定不明，宜再行协商或依法确定。本院二审期间，因青海省西宁市城区人民法院作出的（2015）西行初字第43号行政判决已撤销西宁市住房保障与房产管理局依据案外人青海省基础地理信息中心《西宁市房屋测绘技术报告房屋面积测量成果报告》所作行政审核行为，故本案房屋所涉一楼面积和夹层部分面积均无法确定，购房总价款相应存在不确定性。据此，农行城北支行是否欠付佳豪公司剩余购房款，事实不清。综上，本院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第三项规定，裁定如下：

一、撤销青海省高级人民法院（2015）青民一初字第27号民事判决；

二、本案发回青海省高级人民法院重审。

中国农业银行股份有限公司西宁市城北支行预交的二审案件受理费186169元予以退回。

审　判　长　　贾劲松

审　判　员　　李　春

代理审判员　　姜　强

二〇一六年十二月二十三日

书　记　员　　武泽龙