



裁判思路与裁判规则丛书

房屋买卖合同纠纷 裁判思路与裁判规则



FANGWU MAIMAI HETONG JIUFEN
CAIPAN SILU YU CAIPAN GUIZE

王林清 郭燕枝 杨心忠 著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



裁判思路与裁判规则丛书

房屋买卖合同纠纷 裁判思路与裁判规则



FANGWU MAIMAI HETONG JIUFEN
CAIPAN SILU YU CAIPAN GUIZE

王林清 郭燕枝 杨心忠 著



法律出版社
LAW PRESS • CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房屋买卖合同纠纷裁判思路与裁判规则 / 王林清,
郭燕枝, 杨心忠著. —北京: 法律出版社, 2016. 1

ISBN 978 - 7 - 5118 - 8298 - 1

I. ①房… II. ①王… ②郭… ③杨… III. ①房屋—
买卖合同—合同纠纷—处理—中国 IV. ①D923.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 186741 号

房屋买卖合同纠纷裁判思路与裁判规则
王林清 郭燕枝 杨心忠 著

编辑统筹 法律应用出版分社
策划编辑 薛 晗
责任编辑 薛 晗 慕雪丹
装帧设计 李 瞻

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社
总发行 中国法律图书有限公司
经销 新华书店
印刷 三河市龙大印装有限公司
责任印制 翟国磊

开本 720 毫米×960 毫米 1/16
印张 39
字数 613 千
版本 2016 年 1 月第 1 版
印次 2016 年 1 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号: ISBN 978 - 7 - 5118 - 8298 - 1

定价: 98.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

前 言

随着住房市场的改革以及城镇化进程的不断推进,商品房交易市场蓬勃发展,商品房销售面积、销售额、销售价格逐年上升,由此引发的商品房买卖合同纠纷不断上升,利益纠纷日趋复杂,给民事审判工作提出新的问题,带来新的挑战。

2003年施行的《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》(以下简称《商品房买卖合同解释》)对于统一商品房买卖合同纠纷案件的审理尺度、规范商品房交易行为、公平保护各方主体的合法权益及促进商品房交易市场健康有序发展起到了积极作用。但随着商品房销售模式的变化、房价的波动以及房地产政策的调整,商品房买卖合同纠纷呈现新的特征,司法解释既有的规定面临新的挑战,表现为与物权法、民事诉讼法、消费者权益保护法以及房地产法律、政策的冲突与协调,新型商品房买卖合同、商品房委托代理销售合同、关联案件等不断增多,商品房买卖合同审判实践需要随着经济社会的发展而不断完善。

我们认为,通过研究实践中大量的房屋买卖合同纠纷,进而整理出裁判实务问题,并进行评析、归纳、整理,形成解决该问题的裁判思路,对法官在同类案件中适用法律具有启发、引导、规范和参考作用,亦能为当事人、律师等法律工作者进行房屋买卖合同诉讼提供一种诉讼指引。本书的选题策划便可以看作是对这种努力的一种实际回应。

本书的特点主要有如下几个方面:

一是问题直接来自于司法实务第一线。本书归纳整理的问题几百个,几乎都是作者在审判过程中留意收集的,也有在地方法院调研过程中发现的,还有在地方法院上报材料中反映出来的。这些问题切切实实都是法官

在房屋买卖合同纠纷裁判中需要解决的疑难问题,有很强的针对性。

二是选取的案例具有代表性和典型性。本书选取的案例均是来源于审判过程中真实案例的加工和提取,对每一个案例,除了提炼该案例及适用同类案例的核心裁判规则外,还对规则进行了解析,并且通过裁判过程的阐述形成裁判思路从而呈现给读者。

三是写作体例遵循重点与类型化结合。本书并非从合同章节角度入手泛泛而谈房屋买卖合同纠纷,而是从实践中房屋买卖合同纠纷最常见的争点、焦点、难点入手,分为预售、认购、销售广告和宣传、交付和风险、产权证书、房产新政、二手房、担保贷款等十五多种纠纷类型重点阐述。通过这种类型化研究,将复杂问题各个击破,使读者一目了然。

需要说明的是,尽管作者做出了很大努力,但囿于写作时间、作者水平有限,不完善和错误之处在所难免,希望广大读者能够客观审慎地加以对待,不吝批评指正。若读者发现本书错漏之处,请发信至 66xyz88@163.com,以待再版时及时修正。

法律出版社的薛晗女士、慕雪丹编辑为本书的编排、设计、装帧、出版付出了辛勤劳动,特致谢忱。

目 录

第一章	商品房预售合同纠纷	1
第二章	商品房认购纠纷	22
第三章	商品房销售广告和宣传纠纷	67
第四章	商品房买卖合同纠纷	81
第五章	商品房交付使用和风险责任承担纠纷	135
第六章	商品房买卖民事责任纠纷	185
第七章	商品房买卖合同解除纠纷	242
第八章	房屋产权证书纠纷	262
第九章	商品房包销纠纷	283
第十章	商品房担保贷款合同纠纷	301
第十一章	房产新政下商品房买卖纠纷	345
第十二章	二手房买卖纠纷	379
第十三章	农村房屋买卖纠纷	462
第十四章	特殊房屋买卖纠纷	488
第十五章	婚姻家庭继承案件中房屋纠纷	519

目 录

第一章 商品房预售合同纠纷	1
【本章导读】	1
【实务问答】	1
一、商品房预售合同的效力应当如何认定?	1
二、出卖人取得商品房预售许可证明的最迟时间如何界定?	3
三、商品房预售合同签订后,规划许可证被行政部门撤销的,是否影响商品房预售合同的效力?	3
四、商品房预售合同签订后,商品房预售许可证被行政部门撤销,是否影响商品房预售合同的效力?	4
五、出卖人签订商品房预售合同时,其持有的预售许可证明已过有效期,该预售合同是否有效?	5
六、出卖人在商品房买卖合同“商品房的销售依据”一栏的空白处未填写任何文字,能否将出卖人的该行为等同于“故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明”?	5
七、如何理解“已付购房款”基准金额与“不超过一倍的赔偿责任”之间的关系?	7
八、商品房预售合同登记备案是否影响合同效力?	7
九、对预售合同登记与预告登记的异同如何认定?	11
十、如何认定商品房买卖预约合同是否具备合同的“实质性要件”?	12
十一、开发商在预售商品房时未告知购房人所购房屋内铺设公共管道,是否承担民事赔偿责任?	14

【案例适用】	15
规则1 《备案登记》商品房预售合同备案登记,不是物权的设立、变更、转让,不产生物权公示的效力。	15
规则2 《商品房预售》出卖人未取得商品房许可证明与买受人订立的商品房预售合同,应当认定无效,但在起诉前取得商品房许可证明的,可以认定有效。	18
第二章 商品房认购纠纷	22
【本章导读】	22
【实务问答】	22
一、商品房认购书的性质如何认定?	22
二、如何区分商品房认购书是预约还是本约?	25
三、认购书签订的时间如何认定?	27
四、预约合同内容“确定性”的标准如何判断?	28
五、违反认购书的民事责任如何认定?	30
六、当事人签订商品房认购书后往往会支付一定数额的定金作为签订正式商品房买卖合同的担保,如果双方经磋商后最终无法签订正式合同应如何处理?	31
七、当事人如果不履行认购书中签订本约的义务,对方当事人能否请求违约方承担强制履行的责任?	33
八、如何认定开发商与买受人在商品房认购书中约定的定金性质?	35
九、确定了当事人给付款项的性质后,在当事人签订商品房认购书后无法签订正式商品房买卖合同的情况下,应如何适用定金罚则?	36
十、出卖人恶意违反商品房订购书,导致商品房买卖合同不能订立,买受人要求出卖人赔偿除双倍返还定金之外的其他损失,如预期利益损失,应如何处理?	37
十一、房产商违反购房意向书的责任如何认定?	38
十二、以格式合同出现的商品房认购书中含有单方权利约定条款,该商品房认购书是否有效?	39

【案例适用】 40

规则3 《预约与本约》判断一个合同究竟为本约还是预约,应专注于其实质内容,探求当事人的真意,而非合同所使用的名称。 40

规则4 《预约与本约》对于当事人之间存在预约还是本约关系,不能仅孤立地以当事人之间签订的协议之约定为依据,而是应当综合审查相关协议的内容以及当事人嗣后为达成交易进行的磋商和有关的履行行为等事实,从中探寻当事人真实意思,并据此对当事人之间法律关系的性质作出准确界定。 42

规则5 《预约与定金》购房定金属预约合同,其目的系担保商品房买卖合同的订立,违约的法律后果是适用定金罚则。 60

规则6 《预约与履行》预约合同不能被判决继续履行。 62

规则7 《预约与损失》开发商违反预约合同将房屋售予他人应向购房人赔偿机会损失,机会损失的范围应与开发商因违约行为而获得的利益相对应。 63

第三章 商品房销售广告和宣传纠纷 67

【本章导读】 67

【实务问答】 67

一、商品房销售广告的性质是什么? 67

二、怎样认定商品房广告是否为虚假广告? 70

三、开发商夸大广告宣传的责任应当如何认定与处理? 71

四、商品房虚假销售广告的责任如何承担? 72

五、开发商交付的商品房与其宣传广告内容不一致,开发商的行为是否构成欺诈以及购房者能否获得双倍赔偿? 74

六、商品房宣传资料是否具有法律效力? 76

七、如何理解实际交付的房屋与样板房之间的一致性? 77

【案例适用】 78

规则8 《虚假宣传》出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定,并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的,应当视为要约。 78

第四章 商品房买卖合同纠纷	81
【本章导读】	81
【实务问答】	81
一、商品房现售合同是否以出卖人取得商品房预售许可证明为生效条件?	81
二、未取得产权证书的存量房买卖合同的效力如何认定?	86
三、共有存量房买卖合同的效力如何认定?	86
四、商品房买卖合同纠纷是否适用不动产专属管辖?	87
五、商品房“一房数卖”合同效力如何认定?	89
六、商品房“一房数卖”合同如何履行?	91
七、“一房数卖”中无法取得商品房所有权的买受人如何进行法律救济?	93
八、一般卖房者违约的,应当如何适用法律?	94
九、如果买受人不愿意接受金钱给付的赔偿方式,而要求得到另一套出卖人开发的同一小区内楼层、户型、面积、朝向与原合同标的相同或相似的房屋,即买受人提出对原合同进行变更,其要求是否可以得到法院支持?	95
十、惩罚性赔偿在合同责任中能否广泛适用?	95
十一、审判实践中如何区分适用《商品房买卖合同解释》与《消费者权益保护法》?	97
十二、对《商品房买卖合同解释》第8条中“合同目的不能实现”如何理解?	99
十三、商品房买卖履行费用过高,守约方请求继续履行的,是否予以支持?	103
【案例适用】	105
规则9 《地方物价》地方物价规定当然不能取代当事人双方的合同约定,不能改变当事人的合同效力。	105
规则10 《一户一表》商品房买卖合同中,“一户一表”指供水应实行装表到户、抄表到户、计量收费。	109

规则 11 《合同签订形式》	112
规则 12 《实际履行》	114
规则 13 《网签》	115
规则 14 《一房二卖》	119
规则 15 《一房二卖》	121

第五章 商品房交付使用和风险责任承担纠纷 135

【本章导读】 135

【实务问答】 135

一、商品房交付时间的判断标准如何界定？	135
二、商品房交付条件的判断标准如何界定？	137
三、关于商品房验收我国法律如何规定？	138
四、开发商不具备交付条件交房是否承担逾期违约责任？	141
五、风险责任的承担如何确定？	143
六、开发商逾期交房的责任如何认定？	143
七、开发商逾期交房应如何承担违约责任？	148
八、交付通知是否为交付的必要条件？	149
九、《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》的性质如何区分？	151
十、出卖人与买受人办理了商品房交付手续，买受人又以出卖人没有同时交付《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》为由主张房屋不具备交房条件，并要求出卖人承担逾期交房违约责任的，应如何处理？	151

十一、出卖人在交付房屋时,经常要求买受人按照出卖人制定的房屋交付流程先行预缴物业费、代办产权证费用、公共维修基金等其他费用后,才能交付房屋钥匙,应如何处理?	153
十二、开发商因政府部门迟延办理备案而逾期交房能否免责?	154
十三、商品房买卖合同中逾期交房的特殊原因如何理解?	156
十四、不具备交付条件交房违约金应如何计算?	158
十五、购房者无正当理由拒绝接收房屋应承担何种法律责任?	159
十六、买受人对商品房的“验收”权利包括哪些?	161
十七、房屋毁损、灭失的风险如何分担?	162
十八、买受人在约定的交房期限届满之日起超过2年请求出卖人交房是否超过诉讼时效期间?办理房屋权属证书的义务是否适用诉讼时效的规定?	163
十九、善意买受人应该返还给出卖人房屋使用费的标准如何确定?	164
二十、投资建设他人划拨土地上立项的房屋并承担建成后房屋 的合同性质和效力如何判定?	166
【案例适用】	170
规则 16 《履行不能》已交付但未过户的房屋灭失后,事实上已经不能履行,出卖人不再承担继续履行协助办理过户手续的合同义务。	170
规则 17 《申请执行人》房屋转让后原产权人有资格申请无权占有人交付房屋。	172
规则 18 《交付改变》交付房屋改变的建筑事项,无论是否经过行政机关审批或者是否符合建筑规范,均属另一法律关系,不能成为开发商不违约或者免除违约责任的理由。	174
规则 19 《保修期》房屋修复后保修期不应重新计算。	177
第六章 商品房买卖民事责任纠纷	185
【本章导读】	185
【实务问答】	185
一、在商品房质量存在何种瑕疵时,购房者可以拒收房屋?	185

二、房屋价款纠纷与质量异议如何处理?	187
三、对商品房主体质量不合格如何认定?	187
四、商品房质量瑕疵如何认定?	189
五、交通噪音污染中的商品房质量瑕疵责任如何认定?	191
六、出卖人的质量瑕疵担保责任如何承担?	193
七、室内环境污染致使他人损害是否构成环境污染侵权案件以及室内环境污染致使他人损害纠纷案件的举证责任应当如何分配?	193
八、装修公司选用材料挥发的甲醛严重超标给业主造成损害,应当如何承担赔偿责任?	195
九、商品房面积存在差异如何处理?	196
十、人防地下室是否记入公摊面积?	201
十一、开发商擅自调整房屋层高的违约责任如何认定?	203
十二、房屋买卖纠纷违约金的计算标准如何确定?	204
十三、如何调整当事人在商品房买卖合同中约定违约金过分高于违约行为造成的损失?	206
十四、商品房买卖合同没有约定违约条款,守约方可否请求违约方承担违约责任?	209
【案例适用】	210
规则 20 《质量缺陷》房屋买受人因房屋存在质量缺陷向出卖人主张修复等民事责任的,人民法院应当予以支持。	210
规则 21 《面积差》房屋出卖人交付使用的房屋建筑面积违反商品房买卖合同约定面积的,应按照最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》的有关规定返还房款。	216
规则 22 《面积缩水》按套计价不能免除开发商的面积缩水责任。	221
规则 23 《外墙面》开发商售房不得保留外墙面所有权及使用权。	223
规则 24 《容忍义务》业主面对社会效益最大化须有容忍义务。	225
规则 25 《知情权》业主对所购特殊商品房享有特别知情权。	229
规则 26 《瑕疵担保》“凶宅”的出卖人应当承担物的瑕疵担保	

责任。 231

规则 27 《逾期交房》 开发商逾期交房后主张合同约定的违约金过高而请求法院予以降低的,应当由其承担举证责任。开发商主张按照同地段同类房屋租金标准作为认定损失依据的,应当予以支持。 235

规则 28 《违约金调整》 合同违约引发的纠纷中,如果合同约定了违约金计算方式,守约方以约定的违约金低于因违约造成的损失为由请求调高违约金数额,但未能举证证明实际损失存在的,不予支持。 239

第七章 商品房买卖合同解除纠纷 242

【本章导读】 242

【实务问答】 242

一、如何界定房屋质量问题解除合同的条件? 242

二、合同解除权的行使期限及其性质如何认定? 244

三、合同解除权的行使主体和行使期限如何确定? 246

四、因一方当事人过错致房屋买卖合同解除后的损害赔偿范围是否包括房屋差价部分? 246

五、房屋差价损失如何计算? 248

六、房屋登记机构的过错造成经济损失是否属于行政赔偿范畴? 248

【案例适用】 250

规则 29 《约定解除》 守约方在因对方违约享有约定合同解除权后又自愿弃权的,不得再行主张新的约定解除权。 250

规则 30 《情势变更》 通常而言,如果合同尚未得到任何履行的,当事人另行寻求交易的成本很小,则应以合同解除为原则;如果合同已经得到部分履行,当事人另行寻求交易的成本很大或几乎不可能,则应以合同变更为宜。 252

规则 31 《分割买卖》 在以分割商铺为标的物的买卖合同中,买方行使的权利必须受到其他商铺业主整体意志的限制。 255

第八章 房屋产权证书纠纷	262
【本章导读】	262
【实务问答】	262
一、如何准确理解办证的义务主体?	262
二、对房地产开发企业完成房屋初始登记的审查标准如何认定?	264
三、购房者与开发商在购房合同中约定的交房条件是办理商品 房产权证,是否可以理解为办理房屋的“小产证”?	266
四、因第三人原因导致办证延误,开发商是否应承担违约责任?	268
五、办证请求权是否适用诉讼时效?	269
六、支付违约金诉讼时效如何起算?	270
七、开发商已经取得了竣工验收备案证明书但还未签署预售合 同,延期办证违约金如何起算?	273
八、延期办证违约金的计算标准如何认定?	274
【案例适用】	275
规则 32 《逾期办证》交付的房屋虽未经竣工验收,但不能阻却 开发商承担办理房地产权证的义务,开发商仍应当承担逾期 办证的违约责任。	275
规则 33 《特别约定》商品房买卖合同双方对于出卖人延迟办 证的违约责任承担方式的约定,可以排除最高人民法院《商品 房买卖合同司法解释》第 18 条违约金责任方式的适用。	277
第九章 商品房包销纠纷	283
【本章导读】	283
【实务问答】	283
一、关于商品房包销的法律性质如何认定?	283
二、包销期满后剩余房屋如何处理?	287
三、包销纠纷诉讼主体如何确定?	287
四、能否以包销人没有取得房地产经营资格为由而认定包销合 同无效?	288

五、开发商将应由包销人销售的商品房擅自出售,应否赔偿包销人的损失?	289
六、对包销收益进行限制的效力如何认定?	292
七、开发商擅自销售包销商品房构成违约,包销人在何种情况下可解除合同?	293
八、包销人不按包销合同约定价格销售商品房,应否承担违约责任?	293
九、包销人在开发商与买受人商品房买卖合同纠纷中的诉讼地位如何确定?	295
十、在买受人因买卖合同与开发商发生的纠纷中,包销人最终所应承担的是连带责任,还是补充责任?	296

【案例适用】 298

规则 34 《包销》商品房包销合同是出卖人与包销人订立的,约定出卖人将其开发建设的房屋交由包销人以出卖人的名义销售的,包销期满未销售的房屋,由包销人按照合同约定的包销价格购买的合同。	298
--	-----

第十章 商品房担保贷款合同纠纷 301

【本章导读】 301

【实务问答】 302

一、商品房按揭贷款合同未能签订并导致商品房买卖合同不能继续履行时当事人请求解除合同和赔偿损失如何处理?	302
二、商品房担保贷款合同纠纷如何处理?	302
三、如何界定商品房买卖合同与商品房按揭贷款合同的关系?	306
四、商品房担保贷款合同纠纷案件中银行的诉讼地位如何认定?	306
五、开发商为借款人所提供之保证行为的效力如何认定?	307
六、因开发商的过错,导致买房人未支付按揭款项,怎样追究责任,各方当事人的诉讼地位如何认定?	310
七、购房者未按期还贷,房产商代为清偿后是否可以取得追偿权向购房者主张权利?	312
八、开发商在预售商品房时,未向购房者告知房屋已设抵押权的	

事实,其行为应当如何处理?	313
九、房屋抵押权存续期间,抵押人未经抵押权人同意,对外签订的房屋买卖合同是否有效以及如何履行?	315
十、买受人要求继续履行房屋买卖合同,办理抵押房屋所有权转移登记手续应当如何处理?	317
十一、房地产买卖合同解除后,买受人主张解除商品房担保合同的依据是什么?	318
十二、在买受人、按揭银行都未提起解除抵押担保贷款合同请求的情形下,开发商能否单独提起解除抵押担保贷款合同?	320
十三、购买商品房的买卖合同与借款合同之间的关系如何认定?	322
十四、借款合同与抵押合同之间的关系如何认定?	323
十五、借款合同与收入证明函之间的关系如何认定?	324
十六、商品房买卖合同解除后抵押担保与保证之间的关系如何协调?	325
十七、商品房买卖合同解除后,损失如何承担?	327
十八、“假按揭”合同效力应如何认定?	328
十九、商品房按揭中提前还贷如何处理?	330
二十、地震作为不可抗力免责事由能否适用于按揭债务?	332
【案例适用】	334
规则 35 《格式条款》明显加重购房人付款义务的格式条款无效。	334
规则 36 《商品房买卖与借款》双方当事人基于同一笔款项先后签订《商品房买卖合同》和《借款协议》,并就借款到期是否偿还从而促使《商品房买卖合同》能否履行的约定有效。	336
第十一章 房产新政下商品房买卖纠纷	345
【本章导读】	345
【实务问答】	345
一、因房产新政中的限贷政策引发的纠纷如何处理?	345
二、房产调控政策实施前订立的房屋买卖合同并未约定按揭贷款付款方式,或者约定买受人如未能取得按揭贷款的则应在	