



中国法院 2016年度案例

国家法官学院案例开发研究中心◎编

房屋买卖合同纠纷

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



中国法院

2016年度案例

国家法官学院案例开发研究中心◎编

房屋买卖合同纠纷

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中国法院 2016 年度案例·房屋买卖合同纠纷 / 国家法官学院案例开发研究中心编. —北京: 中国法制出版社, 2016. 3

ISBN 978 - 7 - 5093 - 7162 - 6

I. ①中… II. ①国… III. ①房地产 - 买卖合同 - 经济纠纷 - 案例 - 汇编 - 中国 IV. ①D920. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 015796 号

策划编辑: 李小草 (lixiaocao2008@sina.cn)

责任编辑: 谢 雯

封面设计: 温培英、李宁

中国法院 2016 年度案例·房屋买卖合同纠纷

ZHONGGUO FAYUAN 2016 NIANDU ANLI · FANGWU MAIMAI HETONG JIUFEN

编者/国家法官学院案例开发研究中心

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/730 毫米 × 1030 毫米 16

版次/2016 年 3 月第 1 版

印张/17.25 字数/234 千

2016 年 3 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 7162 - 6

定价: 48.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 010 - 66033393

值班电话: 010 - 66026508

传真: 010 - 66031119

编辑部电话: 010 - 66010493

邮购部电话: 010 - 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

主 编 曹士兵 国家法官学院副院长
副 主 编 关 毅 国家法官学院科研部主任
刘 畅 国家法官学院科研部副主任
主编助理 边疆戈 国家法官学院编辑
苏 烽 国家法官学院编辑

《中国法院年度案例》编辑人员（按姓氏笔画）
边疆戈 关 毅 刘 畅 苏 烽 孟 军
罗胜华 赵丽敏 唐世银 曹士兵 曹海荣
梁 欣 程 瑛

本书编审人员 曹海荣

《中国法院年度案例》通讯编辑名单

- | | | | |
|-----|--------------|-----|----------------------------|
| 刘晓虹 | 北京市高级人民法院 | 赵晓利 | 安徽省高级人民法院 |
| 白云飞 | 天津市高级人民法院 | 杨 治 | 浙江省高级人民法院 |
| 王 磊 | 山东省高级人民法院 | 李相如 | 福建省高级人民法院 |
| 王 佳 | 河北省高级人民法院 | 李春敏 | 福建省高级人民法院 |
| 马 磊 | 河南省高级人民法院 | 黄玉霞 | 广东省高级人民法院 |
| 姜欣禹 | 黑龙江省高级人民法院 | 贺利研 | 广西壮族自治区高级人民法院 |
| 李慧玲 | 吉林省高级人民法院 | 李周伟 | 海南省高级人民法院 |
| 邢 丹 | 辽宁省高级人民法院 | 豆晓红 | 四川省高级人民法院 |
| 陈树森 | 上海市高级人民法院 | 游中川 | 重庆市高级人民法院 |
| 马云跃 | 山西省高级人民法院 | 赵学玲 | 陕西省高级人民法院 |
| 孙烁桦 | 江苏省高级人民法院 | 马小莉 | 陕西省高级人民法院 |
| 戴鲁霖 | 江苏省高级人民法院 | 施辉法 | 贵州省贵阳市中级人民法院 |
| 沈 杨 | 江苏省南通市中级人民法院 | 陈 薇 | 云南省高级人民法院 |
| 周耀明 | 江苏省无锡市中级人民法院 | 冯丽萍 | 云南省昆明市中级人民法院 |
| 汤媛媛 | 江西省高级人民法院 | 许文博 | 甘肃省高级人民法院 |
| 汪丽萍 | 湖北省高级人民法院 | 石 燕 | 新疆维吾尔自治区高级人民法院 |
| 黄金波 | 湖北省宜昌市中级人民法院 | 王 琼 | 新疆维吾尔自治区高级人民法院
生产建设兵团分院 |
| 汪媛媛 | 湖南省高级人民法院 | 孙启英 | 青海省高级人民法院 |
| 庞 梅 | 安徽省高级人民法院 | | |

序

《中国法院年度案例》丛书，是国家法官学院于2012年开始编辑出版的一套大型案例丛书，之后每年初定期出版，由国家法官学院案例开发研究中心具体承担编辑工作。此前，该中心坚持20余年连续不辍编辑出版了《中国审判案例要览》丛书80余卷，分中文版和英文版在海内外发行，颇有口碑，享有赞誉。现在编辑出版的《中国法院年度案例》丛书，旨在探索编辑案例的新方法、新模式，以弥补当前各种案例书的不足。该丛书2012—2015年已连续出版4套，一直受到读者的广泛好评，并迅速售罄。为响应读者需求，2014年度新增3个分册：金融纠纷、行政纠纷、刑事案例。2015年度将刑事案例调整为刑法总则案例、刑法分则案例2册。现国家法官学院案例开发研究中心及时编撰推出《中国法院2016年度案例》系列，新增知识产权纠纷分册，共20册。

党的十八届四中全会提出了建设中国特色社会主义法治体系，建设社会主义法治国家的依法治国的总目标，对司法体制改革和司法审判提出了新的标准和要求，特别强调加强和规范司法解释和案例指导，统一法律适用标准。法律的生命在于实施，而法律实施的核心在于法律的统一适用。《中国法院年度案例》丛书出版的价值追求，即是公开精品案例，研究案例所体现的裁判方法和理念，为司法统一贡献力量。

总的说来，当前市面上的案例丛书大多“不好读”，存在篇幅长、无效信息多、案例情节杂、缺乏深加工等不足。《中国法院年度案例》丛书试图把案例书籍变得“好读有用”，故在编辑中坚持以下方法：一是高度提炼案例内容，控制案例篇幅，每个案例基本在3000字以内；二是突出争议焦点，剔除无效信息，尽可能在有限篇幅内为读者提供有效、有益的信息；三是注重对案件裁判文书的再加工，大多数案例由案件的主审法官撰写“法官后语”，高度提炼、总结案例的指导价值。

同时,《中国法院年度案例》丛书还有以下特色:一是信息量大。国家法官学院案例开发研究中心每年从全国各地法院收集到的上一年度审结的典型案件超过10000件,《中国法院年度案例》有广泛的选编基础,可提供给读者新近发生的全国各地的代表性案例。二是方便检索。为节约读者选取案例的时间,丛书分卷细化,每卷下还将案例主要根据案由分类编排,每个案例用一句话概括焦点问题作为主标题,让读者一目了然,迅速找到需要的案例。

总之,编辑《中国法院年度案例》就是为了让案例类书籍简便、易用,这既是本丛书的特点,也是编辑出版这套丛书的理由。中国法制出版社始终坚持全力支持《中国法院年度案例》的出版,给了作者和编辑们巨大的鼓励。我们在此谨表谢忱,并希望通过共同努力,逐步完善,做得更好,真正探索出一条编辑案例书籍的新路,更好地服务于学习、研究法律的读者,服务于社会,服务于国家的法治建设。

本丛书既可作为法官、检察官、律师等实务工作人员办案权威参考和培训推荐教程,也是社会大众学法用法的极佳指导,亦是教学科研机构案例研究配备精品。当然,案例作者和编辑在编写过程中也不能一步到位实现最初的编写愿望,可能会存在各种不足,甚至错误,欢迎读者批评指正,我们愿听取建议,并不断改进。

曹士兵

目 录

Contents

一、商品房预售

1. 预售商品房的交楼标准的确定 1
——黎容霞诉广州市南大房地产开发有限公司商品房预售合同案
2. 是预约合同还是商品房买卖合同 5
——哈尔滨真观堂房地产顾问有限公司诉黑龙江省华远房地产综合开发有限公司商品房预售合同案
3. 要约邀请与要约的判定 8
——国凌宇诉北京金隅程远房地产开发有限公司房屋买卖合同案
4. 过错情况下附条件合同条件成就前的效力及责任承担 13
——敖琴等诉成都复地置业有限公司商品房预约合同案
5. 格式条款效力认定 16
——王丽诉云南尚居地产有限公司商品房预约合同案
6. 故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明应承担赔偿金额数的确定 21
——赵青松诉马鞍山市顺诚置业有限公司商品房预售合同案
7. 房屋未交付时买受人能否主张逾期交房违约金 24
——左工诉宿迁市希望房地产开发有限公司商品房预售合同案
8. 如何认定开发商逾期交房致合同解除后给原告造成的实际损失 27
——吴秋苹诉浙江诸暨盛业房产开发有限公司商品房销售合同案
9. 由于混合原因导致逾期办证开发商是否承担违约责任 31
——王金志诉福建百宏房地产开发有限公司商品房预售合同案
10. 逾期交房违约金调整的举证责任分配及损失认定 37
——陈孔明诉重庆市宏康置业有限公司商品房预售合同案

11. 合同“草稿”是否具备正式合同的效力 40
——史云峥、雷佳与北京万瑞房地产开发有限公司合同案
12. 基于债权查封房产的法律效力 43
——张海峰申请执行永祥房地产开发有限公司商品房预售合同案
13. 刘凯某、李晓某诉广州市城市建设开发有限公司商品房销售合同纠纷案 47
——限贷新政下认购书的撤销及定金罚则的适用问题

二、商品房销售

14. 房屋“层高缩水”应如何认定 55
——林碧珍诉宁德市闽东地产开发总公司商品房销售合同案
15. 开发商瑕疵交付，购房者自愿收房是否可以认定双方当事人以各自的行为变更了合同约定的房屋交付的条件和方式 58
——丁旭诉国信公司商品房买卖合同案
16. 抗辩权成立与否决定违约金的支付 62
——周敬诉重庆渤能房地产开发有限公司房屋买卖合同案
17. 公司员工对外代表公司签字是否有效？ 66
——李义美、李刚诉贵阳兴宇公司房屋买卖合同纠纷案
18. 调整违约金“过高”的自由裁量 69
——林焯诉福州三嘉房地产开发有限公司商品房销售合同案
19. 房屋交付后开发公司能否依据合同约定解除商品房买卖合同 73
——常州宏骏房地产开发有限公司诉陈家祥商品房预售合同案

三、二手房买卖

20. 产权证记载为“房改出售的成本价房”是否影响《房产买卖合同》的效力 77
——黄仕勇诉徐德元房屋买卖合同案
21. 买房人购买二手房时未实际看房，交易行为违反常理的买卖合同效力的认定 79
——苑某诉潘某等买卖合同案

22. 物权瑕疵是否影响房屋买卖合同的效力	83
——俞颖诉于雷房屋买卖合同案	
23. 一房二卖的差价损失赔偿问题	86
——张淑芬诉覃东房屋买卖合同案	
24. 一房二卖中合同履行顺序的认定	96
——刘加诉朴顺德房屋买卖合同案	
25. 移交房屋钥匙不等于交付房屋	106
——刘守旗诉樊波房屋买卖合同案	
26. 公平主义原则下对合同违约金的调整	110
——张国英诉毛少燕房屋买卖合同案	
27. 借名购房关系的认定及效力	114
——郑小玲、许小军诉许烁、朱萌房屋买卖合同案	
28. 已设抵押登记的房屋所涉买卖合同纠纷的处理	121
——董志良诉董文尊、高凤华房屋买卖合同案	
29. 对已抵押的房产部分转让, 该买卖合同是否有效及房产交付的可能性	126
——上海浦东发展银行台州路桥支行诉玉环众星机械有限公司、玉环县 润浩机械有限公司第三人撤销之诉案	
30. 共有人擅自处分共有财产, 是否发生物权变动的法律后果	130
——李土生诉肖健房屋买卖合同案	
31. 民间借贷中债权人是否能够要求债务人履行为担保还款而签订的 《房屋买卖合同》	135
——段智明诉王惠英房屋买卖合同案	
32. 对于名为商品房买卖实为借贷担保的《商品房买卖合同》效力的认定	139
——麦庚诉创恒公司、精彩公司商品房买卖合同案	
33. 二手房交易中出现面积差异的处理	143
——孙志红诉黄双波房屋买卖合同案	
34. 房屋买卖过程中违约行为后果的判断及产权过户问题	146
——张生德诉马国辉房屋买卖合同案	

35. 对违约金再次作出具体不变数额的约定是否有效	150
——黄月恩诉连云港隆源房地产开发有限公司商品房买卖合同案	
36. 小区部分业主以共有部分存在质量问题要求开发商承担违约责任	154
——俞林等诉北京长廓房地产开发有限公司房屋买卖合同案	
37. 售后未按约定迁出户口应承担适当的违约责任	157
——张翔诉代远立房屋买卖合同案	
38. 买卖被司法机关限制权利的房屋买卖合同效力认定	160
——彭水城镇统一建设开发实业总公司诉黄春秀确认合同无效案	
39. “买卖不破租赁”的适用应以存在真实租赁关系为前提	164
——梅玺、吴丹诉王选荣等房屋买卖合同案	
40. 第三人撤销之诉的条件	167
——郭彦钊诉黄桂华等房屋买卖合同案	
41. 合同条款的解释	173
——许方乐诉李建伟、北京链家房地产经纪有限公司房屋买卖合同案	
42. “凶宅”的法律限定及房屋买卖中的披露义务	179
——虞小静诉张允针房屋买卖合同案	
43. 合同的效力与物权的变动、债权人的代位权	181
——廖育珍等诉白益文等房屋买卖合同案	
44. 合同有效与无法履行	185
——赖子容诉赖翠碧房屋买卖合同案	
45. 合同约定的违约金条款的适用	188
——廖卓诉何云飞房屋买卖合同案	

四、经济适用房买卖

46. 经济适用房满足上市交易条件后，双方买卖合同是否有效	193
——徐学强、赵雪荣诉齐宝刚、赵雪萍房屋买卖合同案	

47. 签订保障性住房合同履行部分交款义务后购买人死亡继承人对房屋权利该如何继承 197
——李某诉新疆生产建设兵团第八师石河子总场房屋买卖合同案
48. 交易习惯对房屋买卖合同效力的影响 200
——郭春艳诉王世全房屋买卖合同案

五、农村房屋买卖

49. 农村房屋买卖合同的效力认定 204
——徐淑珍诉李宝山房屋买卖合同案
50. 农村房屋买卖合同的效力认定及后续处理 207
——王思家诉李大元农村房屋买卖合同案
51. 单纯的无处分权不能导致房屋买卖合同无效 210
——孙香兰诉刘永旺、刘军农村房屋买卖合同案
52. 农村居民间房屋买卖合同的效力问题 214
——白娇玲诉盖引荣房屋买卖合同案
53. 转让方是居民，受让方是村民的农村房屋买卖合同是否有效 217
——翁友实诉石其灿、杨昔翰、原审被告黄亚招确认合同效力案
54. 形式“瑕疵”的农村房屋买卖合同的效力认定 220
——曾祥鑫等诉王学芝农村房屋买卖合同案
55. 村民之间房屋买卖合同是否有效 222
——赵文忠诉贺炜祥房屋买卖合同案

六、拆迁安置房买卖

56. 利益期待可能性锐减之合同应予解除 226
——贾义涛诉梁颂军房屋买卖合同案
57. 房屋连续买卖中如何办理变更登记 228
——张勇诉曾泽鸿、陈淑华房屋买卖合同案

七、公房转让

58. 夫妻一方父母利用子女配偶的教师优惠购买房改房可否认定共同所有 232
——杨瑞金诉宛兴伟、王焕玲房屋买卖合同案
59. 房改房的权属及性质的认定问题 235
——郑长春诉辛平、肖荷婷房屋买卖合同案
60. 夫妻一方不知情能否作为解除合同的理由 239
——马红册诉荣春立、赵宏新房屋买卖合同案

八、集资房买卖

61. 集资房转让协议是否有效 242
——付景泉诉刘东梅经济适用房转让合同案
62. 政府生效征收决定导致物权变动，合同当事人无权再行主张基于
物权转移的合同权利 247
——李丹等诉成都市新客站城际商旅城管理委员会房屋买卖合同案

九、其 他

63. 房屋买卖合同的履行是否侵害夫妻之间财产分割中权利人的财产权益 251
——史某诉张某、郑某房屋买卖合同案
64. 转让购房资格纠纷处理 254
——李景萍诉库跃华房屋买卖合同案
65. 未变更登记的房屋买卖行为与法院查封的效力对抗问题 258
——陈公志诉曹金祥等执行异议案
66. 涉台不动产夫妻财产关系的法律适用 261
——郭淑敏诉林某等房屋买卖合同案

一、商品房预售

1

预售商品房的交楼标准的确定

——黎容霞诉广州市南大房地产开发有限公司商品房预售合同案

【案件基本信息】

1. 判决书字号

广东省广州市中级人民法院（2014）穗中法民五终字第 3861 号民事判决书

2. 案由：商品房预售合同纠纷

3. 当事人

原告（被上诉人）：黎容霞

被告（上诉人）：广州市南大房地产开发有限公司（以下简称南大公司）

【基本案情】

2013 年 9 月 4 日，黎容霞（乙方）与南大公司（甲方）签订《广州市商品房买卖合同》（预售），约定，乙方购买的商品房为骏御华庭自编 A 幢 13 层某号房，该商品房约定的建筑面积共 58.92 平方米，总金额 1551984 元；交房条件为：该商品房项目工程竣工验收合格，并取得了建设工程质量监督机构出具的商品房建设项目符合验收管理规定的《建设工程质量监督报告》和规划、公安消防、人防、环保部门出具的认可文件或准许使用文件；满足供水、供气、供电及通邮等必要居住条件，并取得了公共服务单位出具的永久供水、供气、供电、通邮的证明文件；房屋交付：甲方应当在 2014 年 4 月 30 日前将作为本合同标的物的房屋交付乙方使用；

因不可抗力等原因，需延期交付使用的，甲方应当及时书面告知乙方；房屋交付使用后，甲方不得以房屋已交付使用为由怠于履行其在本合同中应承担的其他义务；甲方如未能按本合同规定的期限交房，则承担违约责任；合同约定甲乙双方进行房屋验收交接时，甲方应当向乙方提供有关该商品房的下列资料：（一）规划部门出具的《建设工程规划验收合格证》。（二）建设单位出具的《建设工程竣工验收报告》。（三）消防部门出具的《建设工程消防验收合格意见书》或备案凭证。（四）供水、供气、供电、通邮的永久使用证明材料。（五）人防、环保部门出具的认可文件或准许使用文件。（六）《房地产（住宅）质量保证书》。（七）《房地产（住宅）使用说明书》。（八）《临时管理规约》或《管理规约》上述文件不全的，视为不符合交付标准，乙方有权拒绝收楼，由此产生的逾期交付责任由甲方承担。

合同签订后，原告依约付清购房款 1551984 元。2014 年 4 月 26 日，被告书面通知原告收楼。原告收到收楼通知书后复函被告称至 2014 年 4 月 30 日涉案房屋未取得《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》（以下简称《竣工验收备案表》），故未具备交楼的法定条件，要求符合条件再通知收楼。涉案房屋已于 2014 年 4 月 30 日前办妥《广州市商品房买卖合同》约定的交房手续和资料。庭审中，原告、被告确认涉案房屋于 2014 年 4 月 30 日前已符合合同约定的交楼条件、目前未取得《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》。

【案件焦点】

商品房交楼标准的确定。

【法院裁判要旨】

广东省广州市白云区人民法院经审理认为，原告、被告签订的《广州市商品房买卖合同》（预售）合法有效。现双方争议焦点在于涉案房屋是否具备交房的法定条件。交付商品房的条件包括法定条件和约定条件，在合同条件不符合法律规定时，则应当依照法律规定。根据《城市房地产开发经营管理条例》第十七条的规定、《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》第四条、第六条、第八条的规定，我国目前的房屋经过验收和验收合格的标志是取得《竣工验收备案表》，即取得《竣工验收备案表》是交付房屋的法定条件。虽然双方约定的交楼条件低于法定条件，但是被告在交楼时除应符合合同约定的条件外，还应具备法定的

交楼条件，即取得《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，否则原告有权拒绝接受交付。因此，被告在至今未取得工程竣工验收备案表的情况下应承担延迟交楼的违约责任，原告现要求被告按合同约定支付延期交付违约金的诉讼请求合理合法，应予支持。

综上，依照《中华人民共和国合同法》第一百零七条之规定，判决如下：被告广州市南大房地产开发有限公司向原告黎容霞支付自2014年5月1日起至被告取得涉案房屋的《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》并通知原告收楼之日止的延期交房违约金（以1551984元为本金，每日按总房价款0.05%标准计算。至本判决生效之日止的违约金于本判决生效之日起五日内支付，之后产生的违约金按月于月底前支付。违约金总额以1551984元为限）。

宣判后，南大公司不服，提出上诉。广州市中级人民法院于2014年12月18日作出（2014）穗中法民五终字第3861号民事判决：驳回上诉，维持原判。

【法官后语】

因本案处理引发的思考如下：

1. 向买受人交付符合约定的交楼条件的商品房是开发商的基本义务

我国合同法规定出卖人应当履行向买受人交付标的物或者交付提取标的物的单证，并转移标的物所有权的义务。开发商在约定交房期限内交付合同约定的商品房给买受人是出卖人的主要合同义务，亦是买受人最重要的权利。商品房预售合同一般对交楼条件和交楼标准作出明确约定，此表现为房管部门制定的预售商品房合同版本的格式化规定，买卖双方在此基础上可作补充或变更约定。商品房买卖合同因为采用的是政府推行的合同文本，且签订合同时购房人往往无法与开发商就违约金标准进行协商。行政主管部门从合同格式版本指引及预售合同鉴证制度，在一定程度上有效减少了买卖双方因合同交楼条件约定不明导致的纠纷。

2. 涉及公共安全的验收文件，应当由建设行政主管部门备案审查

本案中，预售商品房合同已对交楼条件和标准作出明确约定，应当从约定处理。现双方争议焦点在于出卖人是否必须取得《竣工备案表》。目前广州司法实践中，交楼标准必须具备以下两个基本条件：（1）取得《竣工备案表》；（2）讼争房屋符合使用条件（即不存在漏水、地面裂缝等导致房屋无法正常使用的重大瑕疵）。

有特别约定其他标准的从约定。

要求取得《竣工备案表》的理由是：依据《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》第四条、第六条及第八条的规定，建设单位应当在工程竣工验收合格之日起十五日内将各项竣工验收文件报送相关建设行政主管部门备案，相关建设行政主管部门有权对建设单位提交的竣工验收文件进行审核，如发现建设单位违反国家有关建设工程质量管理规定的，则有权要求重新组织竣工验收。

3. 交楼条件的历史变化反映

广州法院对此类型纠纷为何对出卖人采取如此严苛的标准？笔者认为：首先，从严要求出卖人交楼前取得《竣工备案表》，目的是督促开发商抓紧办理各项验收手续，确保房屋专有部分及公共部分在交付业主使用前均满足合法正常的使用条件，最大限度保护小业主的合法权益，有效维护社区稳定。其次，法院裁判标准是在法律框架内，根据当时当地的房地产市场发展，以及政府行政主管部门的行政管理措施变化而变化，体现真正的司法为民。

原来的《广东省商品房买卖合同》（示范版本）采用“该商品房经验收合格”的表述。2003年8月15日，广东省建设厅针对广州市国土资源和房屋管理局的对如何理解“该商品房经验收合格”的请示（穗国房字〔2003〕417号），颁布了《关于商品房买卖合同中商品房交付使用条件有关问题的复函》（粤建办房函〔2003〕63号）。该文件指出：“经咨询建设部有关部门，《广东省商品房买卖合同》（示范文本）第八条第一款中的‘该商品房经验收合格’，是指该商品房建设单位已经在当地建设行政主管部门办理了工程竣工验收备案手续。”

2005年8月使用的广州市新版示范合同已经将交楼条件由“该商品房经验收合格”改为“该商品房已经有关政府部门办妥竣工验收备案手续”。办理了工程竣工验收备案手续就是指开发商取得《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》。该表是广州市建委出具的取得质量、消防、规划、人防、环保、燃气、室内环境、电梯等24项验收合格文件后的备案证明，《建设工程施工质量验收监督意见书》只是其中一项。我们要注意的，《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》不是《广州市综合验收合格证》。

4. 法律效果和社会效果的有机统一

考虑到建设主管部门的验收标准、房管部门公布的示范合同版本变化，至后来