



中国法院 2013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

013031849

D920.05

29

V4 2013



中国法院 2013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



《中国法院年度案例》编辑人员（按姓氏笔画）

边疆戈 关毅 刘畅 苏烽

罗胜华 赵丽敏 唐世银 曹士兵

曹海荣 温培英 程瑛

本书编审人员：曹海荣



北航

C1639270

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

D920.05
29
V4
2013

图书在版编目 (CIP) 数据

中国法院 2013 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, 2013. 1

ISBN 978 - 7 - 5093 - 4187 - 2

I. ①中… II. ①国… III. ①房屋纠纷 - 案例 - 汇编
- 中国 IV. ①D920. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 283404 号

责任编辑: 李小草 (Lixiaocao2008@sina.cn)
杨 智 (yangzhibnlaw@126.com)

封面设计: 温培英、李宁

中国法院 2013 年度案例·房屋买卖合同纠纷

ZHONGGUO FAYUAN 2013 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/720 × 1030 毫米 16

版次/2013 年 4 月第 1 版

印张/15 字数/192 千

2013 年 4 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 4187 - 2

定价: 45.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfsz.com>

市场营销部电话: 66017726

传真: 66031119

编辑部电话: 66072711

邮购部电话: 66033288

《中国法院年度案例》通讯编辑名单

- | | | | |
|-----|---------------|-----|----------------|
| 张农荣 | 北京市高级人民法院 | 陈飞霞 | 重庆市高级人民法院 |
| 刘晓虹 | 北京市高级人民法院 | 张纵华 | 浙江省高级人民法院 |
| 程 浩 | 江苏省高级人民法院 | 邢 丹 | 辽宁省高级人民法院 |
| 沈 杨 | 江苏省南通市中级人民法院 | 刘洪颖 | 吉林省高级人民法院 |
| 周耀明 | 江苏省无锡市中级人民法院 | 刘东海 | 黑龙江省高级人民法院 |
| 李相如 | 福建省高级人民法院 | 宋学敏 | 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 |
| 张本勇 | 上海市高级人民法院 | 李治国 | 湖北省高级人民法院 |
| 黄玉霞 | 广东省高级人民法院 | 黄金波 | 湖北省宜昌市中级人民法院 |
| 贺利研 | 广西壮族自治区高级人民法院 | 唐 竞 | 湖南省高级人民法院 |
| 谢 丹 | 四川省高级人民法院 | 马云跃 | 山西省高级人民法院 |
| 王 磊 | 山东省高级人民法院 | 李周伟 | 海南省高级人民法院 |
| 余跃武 | 安徽省高级人民法院 | 白云飞 | 天津市高级人民法院 |
| 自 宁 | 云南省高级人民法院 | 官 却 | 青海省高级人民法院 |
| 冯丽萍 | 云南省昆明市中级人民法院 | 石 燕 | 新疆维吾尔自治区高级人民法院 |
| 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，以后每年初定期出版，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，该中心已经坚持20年不辍连续编辑出版了《中国审判案例要览》丛书，凡80卷，分中文版和英文版在海内外发行，颇有口碑，享有赞誉。现在该中心又编辑出版《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年首次出版以后，受到读者的广泛好评，并迅速售罄，国家法官学院案例开发研究中心及时编撰推出《中国法院2013年度案例》系列。

总的说来，当前市面的案例丛书大多“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，削除无效信息，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，本丛书还有以下特色：一是信息量大。国家法官学院案例开发研究中心平均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，迅速发现需要的案例。

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。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，我们愿意承担责任，并不断改进。

在信息社会，流行快餐文化，纸质类媒介往往输给数字化媒介。在此情景下，中国法制出版社全力支持《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。

中国法院 2012 年度案例系列

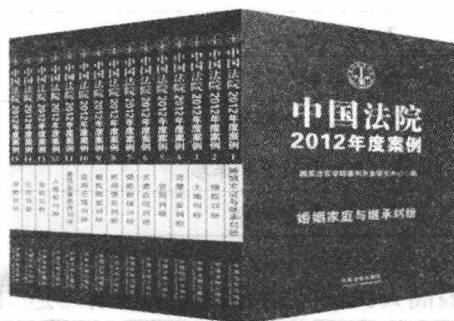
国家法官学院案例开发研究中心 编

简便易用、权威实用——打造“好读有用”的案例

1. 权威的作者：国家法官学院案例开发研究中心持续 20 年编辑了享誉海内外的《中国审判案例要览》丛书，2012 年起推出《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。

2. 强大的规模：2012 年推出 15 本，含传统和新近的所有热点纠纷，案例均从全国各地法院收集到的上一年度审结的近万件典型案例中挑选出来的，具有广泛的选编基础和较强的代表性。

3. 独特的内容：不再有繁杂的案情，高度提炼案情和裁判要旨，突出争议焦点问题。不再有冗长的分析，主审法官撰写“法官后语”，展现裁判思路方法。



中国法院 2012 年度案例系列	书 号	定价
婚姻家庭与继承纠纷	978-7-5093-3482-9	39 元
物权纠纷	978-7-5093-3481-2	39 元
土地纠纷（含林地纠纷）	978-7-5093-3480-5	39 元
房屋买卖合同纠纷	978-7-5093-3479-9	45 元
合同纠纷	978-7-5093-3478-2	45 元
买卖合同纠纷	978-7-5093-3477-5	42 元
借款担保纠纷	978-7-5093-3475-1	39 元
民间借贷纠纷	978-7-5093-3474-4	39 元
侵权赔偿纠纷	978-7-5093-3473-7	39 元
道路交通纠纷	978-7-5093-3464-5	45 元
雇员受害赔偿纠纷（含帮工受害纠纷）	978-7-5093-3472-0	36 元
人格权纠纷（含生命、健康、身体、姓名、肖像、名誉权纠纷）	978-7-5093-3471-3	39 元
劳动纠纷（含社会保险纠纷）	978-7-5093-3470-6	36 元
公司纠纷	978-7-5093-3469-0	45 元
保险纠纷	978-7-5093-3468-3	45 元
全套总价		612 元

最高人民法院商事审判指导案例系列

最高人民法院商事审判指导案例系列丛书	书号	定价
1. 合同卷（上下）	978-7-5093-2443-1	168.00
2. 借款担保卷（上下）	978-7-5093-2440-0	188.00
3. 公司卷	978-7-5093-2444-8	98.00
4. 金融卷	978-7-5093-2449-3	88.00
5. 第五卷（上下）	978-7-5093-2803-3	168.00
6. 合同与借贷担保卷	978-7-5093-4029-5	98.00
7. 公司与金融卷	978-7-5093-4028-8	128.00

最高人民法院指导性案例理解与适用系列

最高人民法院指导性案例裁判规则理解与适用系列	书号	定价
担保卷	978-7-5093-2973-3	98 元
公司卷	978-7-5093-3476-8	128 元
合同卷一（合同原则、履行、解除、违约责任）	978-7-5093-3806-3	98 元
合同卷二（合同订立、效力、解释、变更与转让、时效、管辖）	978-7-5093-3805-6	98 元

最高人民法院知识产权系列图书

书 名	书号	定价
最高人民法院知识产权审判案例指导（第一辑）	978-7-5093-1894-2	48 元
最高人民法院知识产权审判案例指导（第二辑）	978-7-5093-1895-9	78 元
最高人民法院知识产权审判案例指导（第三辑）	978-7-5093-2804-0	78 元
最高人民法院知识产权审判案例指导（第四辑）	978-7-5093-3692-2	78 元
中国知识产权指导案例评注（上下卷）	978-7-5093-2591-9	188 元
中国知识产权指导案例评注（第三辑）	978-7-5093-3279-5	98 元
最高人民法院知识产权司法解释理解与适用	978-7-5093-3603-8	58 元
商业秘密司法保护实务	978-7-5093-3422-5	98 元
商标法适用的基本问题	978-7-5093-3970-1	68 元
知识产权法律适用的基本问题	978-7-5093-4207-7	168 元

目 录

Contents

一、商品房预售

1. 预售商品房再行转让的合同是否有效 1
——岑雪清诉黄锡彬房屋买卖合同案
2. 因相对人过错相信代理权存在致表见代理不成立 5
——林明强诉福建省平潭县兴容房地产有限公司等商品房预售合同案
3. 建筑物区分所有权中车库约定不明情况下的归属问题 8
——冯晓伶诉北京海城房地产开发集团有限公司商品房预售合同案
4. 关于违约责任的约定是否存在可撤销的情形 12
——梁渝生、李显华诉重庆骏伟置业有限公司商品房买卖合同案
5. 购买的商品房通道受阻能否确认为开发商违约责任 15
——李锦萍诉宁德东方伟业商用置业有限公司商品房预售合同案
6. 因房地产限购政策导致商品房买卖合同目的无法实现的风险应由买
卖何方承担 18
——吴鐔鐔、奚宝华诉泉舜集团（厦门）房地产股份有限公司商品房预售
合同案
7. 开发商“未告知”买受人未取得商品房预售许可证，是否构成“故
意隐瞒未取得预售许可证明的事实” 24
——宋钰莹诉威海华油置业有限公司商品房预售合同案
8. 逾期办证违约责任的认定 28
——张某诉中集公司商品房预售合同案

9. 房产新政下如何更好地保护购房人利益	32
——北京北亚华欣置业有限公司诉刘红商品房预售合同案	
10. 政府部门拆迁延误能否成为延期交房的理由	37
——杨其梅诉厦门皇家房地产开发有限公司商品房预售合同案	
11. 行政行为在民事诉讼中的认定	41
——刘文诉北京正圆世嘉房地产开发有限公司商品房预售合同案	
12. 出卖人未取得商品房预售许可证明与买受人订立的商品房预售合同 无效, 已取得财产应返还, 并根据双方过错承担责任	45
——董文林诉仪征市中宏基房地产开发有限公司商品房预售合同案	
13. 顺延工期天数如何认定	48
——黄燕春诉南宁嘉士城物业投资有限公司商品房预售合同案	

二、商品房销售

14. 是否应当退还上诉人支付的购房转让金	54
——丁进禄诉杨德江商品房买卖合同案	
15. 预约合同的识别以及未能订立本合同的法律后果	58
——张永亮诉骆宏耀房屋买卖合同案	
16. 按日累计的违约金请求权诉讼时效何时起算	62
——曾丽娟、李智杰诉广州市龙湾实业集团股份有限公司、广州市龙湾 实业集团股份有限公司第一分公司商品房销售合同案	
17. 在要求违约方继续履行合同的情况下能否同时适用定金罚则	69
——高利兴等诉福建德久能源实业发展有限公司房屋买卖合同案	
18. “借名买房”合同的有效性	72
——王莉岩诉裴松涛、福建邦盛房地产开发有限公司商品房销售合同案	
19. 出卖人必要的说明、告知义务	76
——熊彬诉北京银座兴业房地产经纪有限公司房屋买卖合同案	
20. 交付钥匙的日期是否一定作为交房义务履行日期	80
——苏静诉北京达华庄园房地产开发有限公司房屋买卖合同案	

21. 以合法形式掩盖非法目的的担保物权行为不能对抗合法的债权行为	84
——中国建设银行股份有限公司天津河东支行诉天津市鸿轩房地产开发有限公司房屋买卖合同案	
22. 合同解除权的形成及行使程序	88
——天津松江花样年置业有限公司诉李丽房屋买卖合同案	
23. 对未披露委托人的商品房买卖合同的效力如何认定	92
——徐均、季建锋诉南通北方置业有限公司商品房买卖合同案	
24. 因国家房贷政策调整导致房屋买卖合同无法履行，当事人能否解除合同	96
——李玉贤诉盘锦天川房地产开发有限公司房屋买卖合同案	
25. 商品房买卖合同预告登记的法律程序分析	99
——束必俊诉大丰市宝利置业发展有限公司等房屋买卖合同案	

三、二手房买卖

26. 尚未办理产权证的房屋买卖案件中违约的判断及同时履行抗辩权的适用	104
——郑小拉诉高端金房屋买卖合同案	
27. 未经共有人书面同意合同是否有效	107
——周跃进诉谢清水等房屋买卖合同案	
28. 名为房屋买卖实为民间借贷之证据困境	111
——詹玉琦诉张福气等房屋买卖合同案	
29. 非基于法律行为的物权变动不必遵循一般公示原则	114
——李丁地诉黄璇铭等房屋买卖合同案	
30. 公证书在房屋买卖中的效力应如何认定	116
——顾国龙诉沈善玉等房屋买卖合同案	
31. 《定金合同》的性质判定问题	120
——颜朝枝诉林梅如房屋买卖合同案	

32. 女儿购买父亲房产是否适用善意取得制度	124
——袁洪文诉谢宁房屋买卖合同案	
33. 买房人依限购诉求解约的处理	127
——冷国伟诉申荣爱等房屋买卖合同案	
34. 委托人出售被查封的房产, 合同无效的后果应由谁承担, 中介机构 承担何种责任	130
——陈争龙诉赵文森、包世武、厦门鑫万邦公司房屋买卖合同案	
35. 无权处分行为与善意取得权利的判定	136
——黄春娥诉吴振舟等房屋买卖合同案	
36. 已设立担保物权房产买卖合同效力的认定	139
——王启敬诉郑庆失、杨吓华房屋买卖合同案	
37. 在取得房屋之前当事人口头约定转让购房资格的效力认定	141
——陈恩民、张留环诉陈联民、苗风兰房屋买卖合同案	
38. 划拨土地房产转让的合同效力及违约事实认定的问题	144
——康聪成诉董荣辉、肖白瑜房屋买卖合同案	
39. 婚后共同还款方对婚前购买房屋方主张婚前购买房屋方的单方售房 合同无效	148
——陈希安诉滕召海房屋买卖合同案	
40. 二手房买卖中“阴阳合同”的效力问题	151
——杨卫东、王青诉崔卫华房屋买卖合同案	
41. 出卖人无故拒不领款时违约责任的认定	156
——王敏华诉余训育房屋买卖合同案	
42. 关于房屋买卖中夫妻共同意思表示的推定	160
——浦亚军诉高艳芬、陈必文房屋买卖合同案	
43. 事实推定在成立善意购买场合的应用	163
——厦门市荣圣兴工贸有限公司诉陈良地房屋买卖合同案	

四、经济适用房转让

44. 买卖保障性住房的合同效力问题 168
——许俊雪诉李燕林房屋买卖合同案
45. 未经房屋管理部门表示回购的政策性住房不能上市交易 171
——崔京会诉王俊法、北京合力创展房地产经纪有限公司房屋买卖合同案

五、农村房屋买卖

46. 城镇居民能不能购买农村居民的房屋 181
——林泗宝诉李广伟房屋买卖合同案
47. 如何防止恶意诉讼人通过法院裁判实现其不当利益 184
——李立娟诉刘秀芳房屋买卖合同案
48. 农村房屋买卖合同是否有效 187
——卢长海诉张才山房屋买卖合同案
49. 不同农村集体经济组织成员间房屋买卖行为有效 190
——傅征兵诉李加良、文翠莲房屋买卖合同案
50. 农村房屋买卖纠纷案件的效力分析 193
——沈梦信诉韩振华、沈振文房屋买卖合同案
51. 涉及土地买卖关系的部分无效是否影响合同其它部分的效力 197
——韦文灵、韦卫红诉石景祥房屋买卖合同案
52. 同村不同组村民是否属于同一农村集体经济组织成员的认定 200
——汪增恒诉贺显贵房屋买卖合同案
53. 购房人能否提起确认之诉要求确认房屋买卖协议书有效 204
——江建光诉郑培力等房屋买卖合同案

六、拆迁安置房买卖

54. 出卖人下落不明办理房屋过户手续如何处理 208
——黄贤诉朱建忠房屋买卖合同案

七、公房转让

55. 以划拨方式取得土地使用权的房屋可否自由买卖 212
——福建省闽清县第一中学诉刘希强房屋买卖合同案

八、集资房买卖

56. 职工将其参与所在单位集资修建房屋的指标转让给他人的行为是否
合法有效 216
——袁华锋诉易旭初房屋买卖合同案
57. 恶意串通致第三人利益受损之合同无效 224
——周雪芹诉李小泉等房屋买卖合同案

一、商品房预售

1

预售商品房再行转让的合同是否有效

——岑雪清诉黄锡彬房屋买卖合同案

【案件基本信息】

1. 裁判文书字号

广东省江门市中级人民法院（2011）江中法民一终字第440号民事判决书

2. 案由：房屋买卖合同纠纷

3. 当事人

上诉人（原审被告）：黄锡彬

被上诉人（原审原告）：岑雪清

【基本案情】

2011年2月25日，岑雪清向黄锡彬购买联体住宅一套。岑雪清（乙方）与黄锡彬（甲方）双方于2011年2月26日共同签订了《转让协议》一份，协议约定：1. 现甲方将江海碧桂园A号共165.5 m² 建筑面积别墅转让于乙方，转让总价为171.5万元；2. 乙方需于2011年3月31日前付清房款；3. 转让所涉及的所有税款与费用均由乙方承担等。协议签订后，岑雪清分别于2011年2月25日支付330000元，同月28日支付330000元，同年3月15日支付185000元，共支付845000元给黄锡彬，余额870000元未付。岑雪清于2011年3月31日将房款余款870000元提存在广东省江门市蓬江区公证处，该公证处于2011年4月8日向黄锡彬发出《提存通知书》。

黄锡彬于2010年10月16日与江门市江海碧桂园房地产开发有限公司签订《广东省商品房买卖合同》，所购房屋是上述岑雪清与黄锡彬买卖的房屋，购房总价为1092557元，黄锡彬已付清上述购房款。该房屋尚在建设中，尚未确权及取得房产证。

【案件焦点】

黄锡彬与岑雪清签订的预售商品房《转让协议》是否有效。

【法院裁判要旨】

广东省江门市江海区人民法院经审理认为：岑雪清与黄锡彬买卖的房屋仍在建设中，尚未竣工，黄锡彬亦未到房产行政部门确权和领取权属证书，该房产所有权尚未明确。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条：“下列房地产，不得转让：……（六）未依法登记领取权属证书的。”的规定和《中华人民共和国合同法》第五十二条：“有下列情形之一的，合同无效：……（五）违反法律、行政法规的强制性规定。”的规定，岑雪清与黄锡彬双方于2011年2月26日共同签订的《转让协议》无效。因岑雪清与黄锡彬双方签订的《转让协议》无效，根据《中华人民共和国合同法》第五十八条的规定，黄锡彬应返还购房款给岑雪清。

广东省江门市江海区人民法院根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条第（六）项和《中华人民共和国合同法》第五十二条第（五）项、第五十八条的规定，判决如下：

一、岑雪清与黄锡彬双方于2011年2月26日签订的《转让协议》无效。

二、黄锡彬自本判决发生法律效力之日起10日内返还购房款845000元及支付利息给岑雪清。

黄锡彬持原审答辩意见提起上诉，广东省江门市中级人民法院经审理认为：岑雪清与黄锡彬签订合同时，涉案房屋尚未竣工，黄锡彬亦未到房产行政部门确权和领取权属证书，双方对此事实是明知的。也就是说，本案实质上是商品房预购人黄锡彬将购买的未竣工的预售商品房再行转让给岑雪清。《中华人民共和国合同法》第五十二条的规定：“有下列情形之一的，合同无效：……（五）违反法律、行政法规的强制性规定。”《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问

题的解释(二)》第十四条又规定:“合同法第五十二条第(五)项规定的‘强制性规定’,是指效力性强制性规定。”而《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条“下列房地产,不得转让:……(六)未依法登记领取权属证书。”的规定不是效力性强制性规定,而是管理性强制规定,因为违反该规定并不影响出卖方的利益,也无损国家利益和社会公共利益。该条规定应该是指没有权属证书的房地产在法律上所有权不能转移,并不是指不能订立转让房地产所有权的合同,更不是指订立的转让合同无效。这从该法第四十六条的规定可以得到佐证,该条规定“商品房预售的,商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让的问题,由国务院规定。”可见,我国并未明确禁止商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让,也就是说,我国法律目前并未将该类合同认定为无效合同。因此,原判依据该条规定认定涉案《转让协议》无效,明显不当。根据《中华人民共和国合同法》第八条“依法成立的合同,对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务,不得擅自变更或者解除合同。依法成立的合同,受法律保护。”和《中华人民共和国物权法》第十五条“当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同,除法律另有规定或者合同另有约定外,自合同成立时生效;未办理物权登记的,不影响合同效力。”之规定,岑雪清与黄锡彬签订的《转让协议》是双方真实意思的表示,合法有效。

广东省江门市中级人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一款第(二)项的规定,判决如下:

- 一、撤销江门市江海区人民法院(2011)江海法民二初字第163号民事判决。
- 二、驳回岑雪清的全部诉讼请求。

【法官后语】

1. 对《城市房地产管理法》第三十八条规定的理解

个人认为,该条法律规定的“房地产不得转让”不等同于“房地产不得买卖”。该法第三十八条规定:房地产转让,是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。因此,“房地产转让”应包括签订买卖、赠与合同,付款、交房,过户登记等一系列债权行为和物权行为。所谓“不得转让”应理解为不能发生所有权转移的合同履行目的,但不能认为“未依法登记领