

经验与逻辑
Experience and Logic



北京市第二中级人民法院经典案例分类精解

房屋买卖合同卷

Volume Contract of Housing Trade

朱江 主编



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

经验与逻辑
Experience and Logic



北京市第二中级人民法院经典案例分类精解

房屋买卖合同卷

Volume Contract of Housing Trade

朱 江 主编



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

北京市第二中级人民法院经典案例分类精解. 房屋买卖合同卷 / 朱江主编. —北京: 法律出版社, 2013. 1
ISBN 978 - 7 - 5118 - 4242 - 8

I. ①北… II. ①朱… III. ①案例—中国 ②房屋纠纷—案例—中国 IV. ①D920.5 ②D923.65

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 270245 号

北京市第二中级人民法院经典案例分类精解
房屋买卖合同卷
主编 朱江

编辑统筹 大众出版分社
责任编辑 邢艳萍
装帧设计 乔智炜

© 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 永恒印刷有限公司
责任印制 沙磊

开本 720 毫米×960 毫米 1/16
印张 23.75
字数 392 千
2013 年 1 月第 1 版
2013 年 1 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池
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 978-7-5118-4242-8

定价:55.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

法律是什么？按照形式主义的定义，只有国家立法机关通过一定程序制定的规范性文件才能够被称之为严格意义上的法律。如果将法律概念的外延稍稍扩大一点，其他对社会生活起到规制作用的规范性文件乃至风俗习惯也都可算作广义的法律。但是，概念外延的扩展总会有其边界，一旦突破其边界就会引起概念本身的意义发生变化。这时便需要重新对概念进行界定，以免带来交流上的障碍。孟德斯鸠《论法的精神》开篇即阐明：“从最大限度的广义上说，法是源于客观事物的必然关系”，并且，“法就是这个浅显理性与各种存在物之间关系的总和，同时也体现着所有客观存在物彼此之间的关系。”根据孟德斯鸠对法的定义，法官眼中的“法律”或许会有所不同。

近年来，二中院审理的案件数量逐年上升。已由建院之初的每年约 5000 件，上升到了近 3 万件。虽然二中院所管辖的区域为北京东部的八个区县，但多为首都整体战略的重要发展区域，城市化进程相对较快，人口与资源的集中程度相对较高，出现新类型案件、大案要案的概率也相对较大。北京作为首都，各方面的发展变化在很大程度上反映了我国正处于现代化转型期的客观现实。而这与传统“必也使无讼乎”的息讼观形成了鲜明的反差。

事实上，自“西法东渐”以来，一方面，自西方移植而来的法律制度、法学理念等无时无刻不在改变着国人对法的理解；另一方面，本国本地的风土人情、习俗文化也在潜移默化地改变着“西来之法”，使其在冲突与妥协中不断落地、生根、发芽。作为规范文件的法律同社会生活相融合，经由“人为理性”加以适当“过滤”所产生的“必然关系”，才是有生命力的法律、会说话的法律。在法官眼中，这些“会说话的法律”是由一个个的案例所构成的。

经过几十年的法制建设，中国特色社会主义法律体系已经形成，而人们的观念也在无意间从当初注重健全外在制度体系的“法制观念”，逐渐向以人的尊严

和人权保障为核心的“法治观念”转变。社会现实的变化与社会心理的变迁,给法院的审判执行工作提出了许多新的课题。近年来,中央一再提出要注重裁判结果的法律效果、社会效果和政治效果的有机统一,便是回应这种社会需求的重要举措。在此背景下,不断挖掘“会说话的法律”,不仅仅对于法学研究、法学教育具有深远的意义,也是法院顺应时代变革需求的必由之路。

二中院历来十分重视对案例的整理与总结工作,经由我院法官挑选、撰写的案例分析,在《最高人民法院公报》、《中国审判案例要览》、《人民法院案例选》、《人民司法》等权威刊物,以及《法制日报》、《人民法院报》等中央报刊上登载颇多。这一方面是由于我院历年审理的案件数目庞大,案例资源较为丰富,加之我院学习、调研氛围较为浓厚的缘故;另一方面也归功于我院法官日复一日的勤思慎行。这些活生生的案例,经由他们拣选、剪裁和诠释,仿佛一扇又一扇窗户,映照出法律在现实生活中的真实运行状态。透过这些案例,我们看到一张张鲜活的面孔,用最为朴素的语言诉说着最原生态的“活的法律”。作为一院之长,同时也作为一名老法官,我对他们的奉献无时无刻不怀有一份深深的敬意。

为了记录我们所走过的法治道路,以之为鉴、以启后人,我院推出“经验与逻辑”系列丛书。该丛书以案例分析为载体,既有对法学理论的批判,也有对实务问题的解决;既有对过往经验的总结,也有对前沿疑难的探索。在法官看来,从“会说话的法律”中汲取智慧,意义或许更为重大。我们希望,通过该系列丛书的不断出版,能够将一大批既有理论价值,又有实践意义的案例向全社会推广,从而实现“总结经验、指导实践,记录足迹、启迪智慧”的多重功效。

《诗》云:“如切如磋,如琢如磨。”如果若干年后,这些精心研绘的案例仍然能够被法律人和社会公众提及,作为印证中国法治进步的注脚,那么我们这一代法官的辛劳和付出,就不会毫无价值。

这或许也是向奋战在审判执行工作一线的法官们表达敬意的最好方式。

此序。

北京市第二中级人民法院党组书记、院长

衣食住行是生存之依,住房更是百姓安身立家之本。我市二手商品房交易市场日益繁荣。近几年来,我市房价呈持续上涨趋势。2009年,我市房价急剧攀升,通州、大兴等地房价甚至以一日千金的速度猛增。2010年“两会”以后,中央与北京市采取调控政策,房价经过大幅回落的过程后,波动趋缓。“国十条”、“国八条”等一时成为房地产市场与百姓生活中的热门词汇,居民住房也成为民生问题中最为瞩目的话题。由于房屋交易引发的各种社会矛盾也由此凸显。

在房价大起大落的背景下,由于经济利益不当驱使、供求关系长期失衡、诚信意识严重缺失、中介机构管理失位等社会经济因素,我市二手商品房交易中亦频频发生纠纷。我院二手房交易类案件收案数量2009年为1100余件,2010年为1600余件,2011年为1300余件。这些二手房交易案件纠纷类型丰富多样,法律关系错综复杂,政策法规不断更新,多重矛盾相互交织,部分案件受到社会公众高度关注。很多案件虽以买卖为核心,却常与权属争议、拆迁安置、住房保障、析产继承、婚姻关系等问题互为纠结。近几年来,随着房地产市场剧烈波动,房地产新政不断出台,在市场与政策的双重作用下,房屋交易纠纷不仅数量高发,矛盾尖锐,而且新问题、新情况层出不穷。新形势为房屋买卖案件的民事审判提出新要求。人民法官当担起社会责任,托起百姓民生与社会和谐,不断提升面对新情况、解决新问题的能力。《北京市第二中级人民法院经典案例分类精解·房屋买卖合同卷》即从这一目的出发编写而成,既是日常办案中宝贵经验的结晶,又是探寻司法规律中法律逻辑的引导。

本书所选案例都是近几年我院审理的具有典型意义的房屋买卖合同纠纷案件,基本上涵盖了房屋交易中买卖、居间、代理、抵押、借贷等众多法律问题,涉及

了居间服务、银行按揭、过户登记等交易环节,兼顾了《物权法》、《合同法》、《婚姻法》、《继承法》等多重法律部门。在编排上,本书从房屋买卖合同的成立、解释、效力、撤销、履行、解除、民事责任几个方面,分成若干专题充分展示了不同类型案件的表现形式与解决思路。此外,针对近年来颁布的一系列房地产新政引发的房屋买卖法律问题,单独设立一个房地产新政相关法律问题的专题。全书每篇案件均由基本案情、审理结果、观点分析三个部分构成,全面、客观、真实、清晰地反映了案件事实及处理思路,对案件争议焦点及所涉及的法律问题从法律规定、立法精神、司法方法、公平正义等视角进行了较为透彻的评析,如实展示了法官对房屋买卖案件查明事实与适用法律的论证过程与司法能力。

司法实践是发现问题、研究问题、解决问题的有效途径。每一起案件都是法官对社会问题的答卷,也是反映社会经济发展中矛盾产生、发展规律的一面镜子。本书中的一些案件反映出房价水平科学调控、中介机构依法监管、交易风险制度防控、多个机关联动配合等方面需要解决的问题;此外,本书以案说法,提示百姓强化遵法守约的诚信意识、慎重交易的严谨意识、自我保护的维权意识,以减少纠纷的发生,从根本上解矛盾于萌芽,化纠纷于未然。本书参与编写的全体法官衷心希望以编写本书为契机,促进法律职业共同体进行沟通交流,提高研究和解决法律与社会问题的能力,为社会和谐稳定、百姓安居乐业贡献一份力量。

是为序。

北京市第二中级人民法院副院长 唐柏树

2012年8月24日

目 录 / CONTENTS

房屋买卖合同的成立**1. 房屋买卖合同成立的必备要件**

——郑某、蔺某诉郭某房屋买卖合同纠纷案

..... 杜传金 / 3

2. 房屋买卖中口头协议的认定

——金某、杨某乙诉刘某房屋买卖合同纠纷案

..... 林文彪 / 8

3. 未签订书面合同情况下房屋买卖合同纠纷的处理原则

——梁某上诉郑某房屋买卖合同纠纷案

..... 周梦峰 / 13

4. 借名购房法律关系的认定

——潘某诉陈某、王某甲所有权确认纠纷案

..... 李 珊 / 18

5. 借名买卖经济适用住房的认定及处理

——张某诉尹某房屋买卖合同纠纷案

..... 张 洁 / 24

6. 经济适用房的借名买卖问题

——韩某诉武某、张某甲所有权确认纠纷案

..... 林文彪 / 29

房屋买卖合同的解释

7. 合同条款约定冲突的解释规则

——吕某与王某房屋买卖合同纠纷案

..... 崔智瑜 / 37

8. 房屋买卖合同中当事人真实意思的认定

——杨某诉张某、某房产公司房屋买卖合同纠纷案

..... 王 佳 / 47

9. “阴阳合同”中真实意思表示的认定

——马某诉李某房屋买卖合同纠纷案

..... 李 坤 / 52

10. 房屋买卖合同税费负担条款的解释

——东奥公司、东奥北京分公司诉张某房屋买卖合同纠纷案

..... 朱 伟 / 57

房屋买卖合同的效力

11. 夫妻一方出售共同财产的合同效力认定

——张某、魏某诉严某房屋买卖合同纠纷案

..... 肖大明 / 69

12. 未取得房屋所有权证转让房产的效力

——刘某诉王某房屋买卖合同纠纷案

..... 李俊晔 / 73

13. 民事行为能力对房屋买卖合同效力的影响

——罗某诉明某房屋买卖合同纠纷案

..... 闵 蕾 / 79

14. 未成年人行为能力认定及对合同效力的影响

——李某诉菊某、刘某房屋买卖合同纠纷案

..... 杜传金 / 83

15. 监护人处分房屋对合同效力的影响

——温某诉张某房屋买卖合同纠纷案

..... 赵银豪 / 88

16. 房屋交易中“恶意串通”的认定

——刘某诉陈某、金某合同无效案

..... 于阳春 / 93

17. “一房二卖”中“恶意串通”之认定

——徐某诉陈某、韩某房屋买卖合同纠纷案

..... 王 佳 / 99

18. 恶意串通导致合同无效的认定

——刘某诉李某、宁某房屋买卖合同纠纷案

..... 王 广 / 105

19. 房屋交易中表见代理的认定

——李某诉王某、孙某房屋买卖合同纠纷案

..... 马 潇 / 111

20. 虚假房屋买卖合同的认定及其效力

——关某与陈甲房屋买卖合同纠纷案

..... 宋 鹏 / 117

21. 当事人通谋虚假意思表示对合同效力的影响

——马某诉高某、毛某房屋买卖合同纠纷案

..... 闵 蕾 / 124

22. 未成年人权益及善意第三人权益保护

——冯某诉黄某房屋买卖合同纠纷案

..... 张清波 / 128

23. 无权处分与善意取得的认定

——应某诉杨某、余某房屋买卖合同纠纷案

..... 李 馨 / 133

24. 恶意离婚导致买卖合同无效的认定

——张某、吕某诉王某房屋买卖合同纠纷案

..... 王 广 / 141

房屋买卖合同的撤销**25. 买受人撤销权的行使**

——刘某、陈某诉银兴公司房屋买卖合同纠纷案

..... 王 佳 / 147

26. 房屋买卖合同中显失公平的认定

——汤姆诉吴某房屋买卖合同纠纷案

..... 马 潇 /152

房屋买卖合同的履行

27. 抵押期间转让房产的合同效力及履行问题

——王某甲诉王某乙房屋买卖合同纠纷案

..... 马兴芳 /163

28. 房屋买卖合同权利义务的概括承受

——李某诉鲁某、韩某房屋买卖合同纠纷案

..... 李 珊 /168

29. 卖房人未依约迁出户口应承担的法律责任

——铁某诉鲁某房屋买卖合同纠纷案

..... 张 洁 /175

30. “一房二卖”导致合同履行不能之处理原则

——回某诉鲁某房屋买卖合同纠纷案

..... 马兴芳 /179

31. “一房二卖”行为中居间人的义务与责任

——郭某诉康某、北京某房地产经纪公司房屋买卖合同纠纷案

..... 闵 蕾 /184

32. “一房二卖”时合同履行的“优先性”认定

——刘某诉赵某、王某房屋买卖合同纠纷案

..... 杜传金 /189

33. 二手房交易中买房人无支付能力对合同履行的影响

——成某诉潘某房屋买卖合同纠纷案

..... 赵银豪 /197

34. 卖房人拒绝接收购房款对合同履行的影响

——陈某诉姜某房屋买卖合同纠纷案

..... 赵银豪 /201

35. 买房人行使不安抗辩权对合同履行的影响

——樊某诉李某房屋买卖合同纠纷案

..... 赵银豪 /205

36. 买受人能否依据买卖合同要求确认房屋归其所有

——陈某诉赵某房屋买卖合同纠纷案

..... 马兴芳 /210

37. 借名买房合同的有关问题

——吴某诉郑某房屋买卖合同纠纷案

..... 盛 蔚 /213

38. 房屋交易避税条款的效力与履行

——赵某诉钱某及某经纪公司房屋买卖合同纠纷案

..... 盛 蔚 /220

39. 二手房交易中的承租人优先购买权

——李某诉长峰公司特能公司承租人优先购买权纠纷案

..... 李俊晔 /226

房屋买卖合同的解除**40. 合同解除权的行使及其法律效果**

——余某诉周某房屋买卖合同纠纷案

..... 宋 鹏 /237

41. 二手房买卖中解除权的行使

——周某诉潘某房屋买卖合同纠纷案

..... 李 坤 /246

42. 合同解除权的异议及法定解除权行使的主体

——梁某与范某房屋买卖合同纠纷案

..... 马 潇 /251

43. 出卖人必要的说明、告知义务及诚实信用原则的适用

——熊某诉银座兴业公司房屋买卖合同纠纷案

..... 周梦峰 /256

44. 滥用合同解除权构成违约

——李某诉王某房屋买卖合同纠纷案

..... 朱 伟 /261

房屋买卖合同的民事责任

45. 房屋买卖合同确认无效后的缔约过失责任

——刘某诉战某房屋买卖合同纠纷案

..... 张 洁 /269

46. 二手房交易中房屋差价损害赔偿

——刘某诉杨某房屋买卖合同纠纷案

..... 李俊晔 /274

47. 房屋差价的损失赔偿

——孙某诉李某甲、李某乙房屋买卖合同纠纷案

..... 盛 蔚 /282

48. 定金罚则的适用问题

——邵某诉邓某房屋买卖合同纠纷案

..... 陈 妍 /288

49. 房屋买卖合同定金罚则约定问题

——周某诉甲公司房屋买卖合同案

..... 刘慧慧 /293

50. 卖房人单方要求提前付款对违约责任的认定、负担的影响

——周某诉王某房屋买卖合同纠纷案

..... 林文彪 /298

51. 房屋交易中介费损失的有关问题

——温某诉丁某房屋买卖合同纠纷案

..... 盛 蔚 /302

52. 房屋买卖合同中的代理及连带责任认定

——张某诉李某、刘某房屋买卖合同纠纷案

..... 李 坤 /307

53. 未及时过户导致的租房损失的判定

——马某、李某房屋买卖合同纠纷案

..... 王 广 /312

房屋买卖合同中物权与债权关系问题**54. 房屋买卖的出资与权属确认**

——邬甲等诉邬戊等所有权确认纠纷案

..... 洪 伟 /319

55. 房屋买卖合同债权请求权与物权效力法律关系

——王某诉武某所有权确认纠纷案

..... 洪 伟 /324

房地产新政相关法律问题**56. 房地产限购政策对房屋买卖合同履行的影响**

——冯某诉孙某、陆某房屋买卖合同纠纷案

..... 蒋春燕 李俊晔 /331

57. 房地产限贷政策致房屋买卖合同变更

——王某诉葛某房屋买卖合同纠纷案

..... 李俊晔 /338

58. 房地产限贷政策致房屋买卖合同解除

——赵某诉常某房屋买卖合同纠纷案

..... 杨世军 李俊晔 /344

59. 房贷新政致使合同无法继续履行后定金是否应予返还

——齐某诉潘某房屋买卖合同纠纷案

..... 张清波 /351

60. 住房限购政策引致一房二卖出现新的表现形式

——盛某诉张甲、张乙确认合同无效纠纷案

..... 李 森 /356

后 记 /361

房屋买卖合同的成立

1. 房屋买卖合同成立的必备要件

——郑某、蔺某诉郭某房屋买卖合同纠纷案

依据:(2011)二中民终字第18216号

核心法律问题:合同成立的必备条款

● 案情介绍

一、基本案情

上诉人(原审被告):郭某

被上诉人(原审原告):郑某、蔺某

2005年1月,郭某与郑某签订房屋租赁协议书,约定郑某将房屋出租给郑某使用;租赁期限为5年,自2005年1月至2010年2月;房屋租金每年3万元,租金每年分两次付清。2006年12月,郭某(甲方)与蔺某(乙方)及蔺某代理人郑某签订购房定金协议,该协议约定:“第一条:甲方自愿将房屋出售给乙方;第二条:该房屋总成交价为人民币47万元整;第三条:乙方交给甲方购房定金即人民币15万元(此定金作为购房款的一部分),甲乙双方定于甲方向银行还款的当日签订二手房买卖合同并支付购房首付款……第五条:如乙方在双方约定的期限内不购买该房屋,甲方收到的购房定金不退;如甲方在双方约定的期限内不卖该房屋,甲方应双倍赔偿乙方购房定金……第十条:乙方在2006年12月交齐首付款25万元整,甲方在收到首付款后3个月内办完过户手续,房本交到乙方手中。”

2006年12月,郑某给付郭某定金人民币15万元。

2006年12月,郑某向郭某支付购房款4.5万元,其中有1.5万元为房屋租金折抵的购房款;2007年3月5日,郑某给付郭某房款4万元;2007年3月15日,郑某以银行转账的方式替郭某向诉争房屋开发公司支付房款229131元;郑某共支付购房款(其中包括8000元改名费)479131元。2007年3月15日诉争房屋开发公司出具证明,内容为:“郭某购买我公司商品房,因不能按时付购房款转卖给郑某,双方在