



中国法院 2017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

2017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 2017 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, 2017. 2
ISBN 978 - 7 - 5093 - 8159 - 5

I. ①中… II. ①国… III. ①房地产 - 买卖合同 - 经
济经分 - 案例 - 汇编 - 中国 IV. ①D920. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 306367 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 2017 年度案例·房屋买卖合同纠纷

ZHONGGUO FAYUAN 2017 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 开

版次/2017 年 3 月第 1 版

印张/17.25 字数/220 千

2017 年 3 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 8159 - 5

定价: 56.00 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: 66033393

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 66010493

邮购部电话: 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 国家法官学院科研部编辑
苏 烽 国家法官学院科研部编辑

《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 徐一楠 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

- | | |
|------------------|--------------------------------|
| 刘书星 北京市高级人民法院 | 赵晓利 安徽省高级人民法院 |
| 刘晓虹 北京市高级人民法院 | 杨 治 浙江省高级人民法院 |
| 王 婧 天津市高级人民法院 | 李相如 福建省高级人民法院 |
| 王 磊 山东省高级人民法院 | 李春敏 福建省高级人民法院 |
| 王 佳 河北省高级人民法院 | 李文亮 广东省高级人民法院 |
| 马 磊 河南省高级人民法院 | 贺利研 广西壮族自治区高级人民法院 |
| 塔 娜 内蒙古自治区高级人民法院 | 唐 洁 广西壮族自治区高级人民法院 |
| 张艳琪 黑龙江省高级人民法院 | 李周伟 海南省高级人民法院 |
| 李慧玲 吉林省高级人民法院 | 豆晓红 四川省高级人民法院 |
| 邢 丹 辽宁省高级人民法院 | 游中川 重庆市高级人民法院 |
| 周文政 辽宁省高级人民法院 | 尤 青 陕西省高级人民法院 |
| 陆 齐 上海市高级人民法院 | 马小莉 陕西省高级人民法院 |
| 马云跃 山西省高级人民法院 | 施辉法 贵州省贵阳市中级人民法院 |
| 孙烁桦 江苏省高级人民法院 | 陈 薇 云南省高级人民法院 |
| 戴鲁霖 江苏省高级人民法院 | 冯丽萍 云南省昆明市中级人民法院 |
| 沈 杨 江苏省南通市中级人民法院 | 白 皓 云南省昆明市中级人民法院 |
| 周耀明 江苏省无锡市中级人民法院 | 石 燕 新疆维吾尔自治区高级人民法院 |
| 胡 媛 江西省高级人民法院 | 王 琼 新疆维吾尔自治区高级人民法院
生产建设兵团分院 |
| 黄金波 湖北省宜昌市中级人民法院 | 韦 莉 青海省高级人民法院 |
| 唐 竞 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

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，提炼裁判规则，为司法统一贡献力量。

《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》丛书近90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2012~2016年已连续出版5套，一直受到读者的广泛好评，并迅速售罄。为更加全面地反映我国司法审判的发展进程，顺应审判实践发展的需要，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。2016年度新增知识产权纠纷分册。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2017年度案例》系列，新增执行案例分册，共21册。

总的说来，当前市面上的案例丛书是百花齐放，既有判决书网，可以查询各地、各类的裁判文书，又有各种专门领域的案例书籍汇编，以及各种案例指导、参考案例等读物，十分活跃，也各具特色。而我们的《中国法院年度案例》丛书则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，尽可能在有限的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,使该丛书有广泛的选编基础,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裁判规则、裁判思路或焦点问题作为主标题,让读者一目了然,迅速找到需求目标。

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、律师等司法实务工作人员的办案参考和司法人员培训推荐教程,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的精品素材。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. 确定交房与是否仅以验收合格为准以及因房产公司过错导致付款
迟延时业主是否承担逾期付款的违约责任 1
——韦民、韦彩娥诉广西凯丰房地产开发有限公司武宣分公司、广西凯丰
房地产开发有限公司商品房预售合同案
2. 交纳“诚意金”后不能强制要求开发商签订《商品房预售合同》 6
——薛志宝诉北京祁连房地产开发有限公司房屋买卖合同案
3. 开发商违反规划建设、销售房屋应予否定性评价 9
——苏州隆兴置业有限公司诉周竞商品房预售合同案
4. 商品房出售方是否应该办理商品房预售合同备案登记 12
——明小兰、王荣诉四川省恒信置业有限公司北川分公司房屋买卖合同案
5. 退房协议的效力 15
——王安强诉北京金兰甫房地产开发有限公司商品房预售合同案
6. 因不可归责于当事人双方的事由造成合同不能履行的责任承担 21
——楚聪诉北京润地置业有限公司商品房预约合同案
7. 因规划、设计变更所致的商品房面积增加应如何支付差价 24
——朱宜辉、胡凤英、朱未未诉淮安千禧房地产开发公司商品房预售合
同案
8. 因商品房存在质量问题造成逾期交房的责任承担 26
——顾欣诉苏州朗华置业有限公司商品房预售合同案

二、商品房销售

9. 对虚假诉讼行为须依法采取强制措施予以制裁 30
——安高燕诉威海新时代房地产开发有限公司房屋买卖合同案
10. 出售已办理抵押登记的商品房买卖合同是否有效 33
——王×馨诉滁州银河房地产开发有限公司房屋买卖合同案
11. 房屋买卖合同关系中协议的签订及维权问题 36
——朱菁菁诉云南实力房地产开发经营集团有限公司、云南浙商集团有限公司房屋买卖合同案
12. 房屋买卖合同中的格式条款如何认定 39
——王素萍诉沈阳大族伴山湖房地产开发有限公司商品房销售合同案
13. 分公司变更总公司的合同内容是否有效 43
——沧州恒实房地产开发有限公司诉史淑瑞商品房销售合同案
14. 商品房层高不足的赔偿标准 46
——戴宴清诉华润置地（盐城）有限公司商品房买卖合同案
15. 合同的法定解除应以根本违约为判断标准 49
——北京芙蓉江房地产经纪有限公司诉北京夏都融侨贸易有限公司商品房委托代理销售合同案
16. 合同解除权行使的期间 53
——北京市京创润业房地产开发有限公司诉北京市宛平房地产开发有限责任公司房屋买卖合同案
17. 商品房买卖合同中买受人解除权行使基础认定及解除权合理行使期间 60
——邬奇光诉北京首钢房地产开发有限公司房屋买卖合同案
18. 违约方能否行使合同解除权 64
——如皋市碧桂园房地产开发有限公司诉洪小飞商品房销售合同案
19. 未支付全部购房款前，买房人可否要求房产公司承担迟延交房的违约责任 67
——李湘斌诉株洲润发置业有限公司房屋买卖合同案

20. 开发商出售已抵押房屋未告知构成欺诈	70
——陆建兵、陆姣诉海门中盛房地产开发有限公司商品房买卖合同案	
21. 团购合同的性质及购房主体认定	73
——贵文静诉山东地球村置业有限公司商品房买卖合同案	
22. 名为买卖实为担保行为的性质与效力认定	78
——王晨皓诉青岛兆基置业有限公司、杨楠等商品房销售合同案	
23. 为销售商铺打出的广告对合同有何影响	84
——唐自玉诉文山华阳房地产开发有限公司、文山华阳房地产开发有限公司马关分公司商品房销售合同案	
24. 因自身过错放弃上诉，再申请请求能否支持	87
——陈荣、伍耀辉、林日兴诉广州市恒城房地产开发有限公司、广州三新实业有限公司房屋买卖合同案	

三、二手房买卖

25. “二手房”主体结构不符合现行建筑规范能够解除合同	90
——苏某申诉林某红房屋买卖合同案	
26. 从“凶宅”买卖案看房屋买卖合同中的信息披露义务	94
——肖宇、潘丽诉杜海荣房屋买卖合同案	
27. 涉公证委托房屋买卖中可撤销买卖合同与无效买卖合同的认定	97
——曹罡诉马丽君、杜旭元房屋买卖合同案	
28. 保障性商品房之买卖合同的履行受限制	105
——江翠芳诉林和奎房屋买卖合同案	
29. 拆迁安置房屋买卖合同的效力	108
——黄森诉李铁清房屋买卖合同案	
30. 房屋买卖中质量瑕疵的举证责任	110
——王秀贤诉谭炯辉房屋买卖合同案	

31. 合同目的无法实现的认定及处理	113
——崔永新诉宋新房屋买卖合同案	
32. 计划标的物未拆迁重建可否要求继续履行买卖合同	116
——刘刚诉刘光阳、聂凤忠、李云房屋买卖合同案	
33. 继承人共同委托出售房屋的恶意串通认定	119
——葛永海、葛永华、葛永安诉葛永光、葛亮房屋买卖合同案	
34. 借名买房的要件与认定	122
——张贝尔儿诉郭元猛等房屋买卖合同案	
35. 滥用诉权的认定	128
——林凯旋诉黄健威房屋买卖合同案	
36. 鉴定结论是否具有优于其他证据的证明力	131
——陆永胜诉陆为功房屋买卖合同案	
37. 卖方未协助办理房屋产权变更登记手续，导致房屋被查封，房屋买 卖行为是否有效	133
——韦洁丽诉邓一宁等确认合同有效案	
38. 违章建筑的违法性不能阻却买卖合同的有效成立	136
——陈国文诉杨晓霞、顾显强房屋买卖合同案	
39. 未足额缴纳税费不构成拒付交易款的先履行抗辩	139
——黎炎珍诉袁孔华房屋买卖合同案	
40. 无权代理签订房屋买卖合同中约定的负担行为有效	143
——李丽金诉许玉珊、厦门九顶房地产代理有限公司房屋买卖合同案	
41. 以房抵债的法律效力	147
——江祖明诉沈志勇等房屋买卖合同案	
42. 以口头形式订立的房屋买卖合同尚未依法成立	151
——李允常诉赵翔等房屋买卖合同案	

43. 对一方当事人的明示毁约, 守约方要求继续履行该合同, 其时双方的房屋买卖合同并未解除 154
——马曼华诉魏巍、赵玉琴房屋买卖合同案
44. 房屋买卖合同相对人是否有对房屋继承人协助办理房屋产权转移过户义务 157
——唐月莲、赵立志、赵庭洋、赵丽珍、赵丽英诉张力生、覃燕珍房屋买卖合同案
45. 已公证且已办理过户的房屋买卖合同是否有效 161
——董文喜、郭美兰诉孙吉景房屋买卖合同案
46. 居间方行为导致合同无法履行的法律责任 165
——张爱菊诉闫娟玲、石家庄壹加贰联合房地产经纪有限公司房屋买卖合同案
47. 基于法律行为物权变动的区分原则 168
——陆礼成诉张绍堂房屋买卖合同案

四、农村房屋买卖

48. “非农”买卖农村房屋合同自始无效 171
——刘春英诉黎香金确认合同无效案
49. 名为“赠与”实为“买卖”的合同效力的认定 174
——杨维荣诉杨同庆确认合同无效案
50. “无房户”买受永恒不违反“一户一宅”原则 180
——李立红等诉李尤量确认合同有效案
51. 农村集体经济组织成员资格如何认定 185
——揭青海诉李启伍农村房屋买卖合同案
52. 农村房屋买卖合同无效双方过错责任的认定 189
——陈惠健、黄银花等诉吕汉阳、吕金莲房屋买卖合同案
53. 请求权基础不同导致的诉讼请求差异辨析 193
——陈少芳诉乔正安、冼苏珠确认房屋买卖关系效力案

54. 当事人的户籍不影响房屋买卖合同被宣告无效之后的过错认定 200
——赖永来诉苏福气房屋买卖合同案

五、房屋确权纠纷

55. 处置绝当物的合法性判断 204
——张明诉成志忠、李育霖房屋买卖合同案
56. 关于行政确权涉及的民事法律关系的审理问题 208
——陈广安诉魏宪福房屋所有权案
57. 开发商是否拥有小区地下停车位所有权 211
——杨晓丽诉郑州泽龙置业有限公司房屋买卖合同案
58. 不动产的登记权利人与实际权利人不一致时, 不动产的物权归属于谁 214
——岑某诉黄某等确认房屋所有权案
59. 已实际占有房屋的买受人要求出卖人办理房屋所有权转移登记的请求权不适用诉讼时效的规定 217
——刘万堂诉李承超房屋买卖合同案

六、定金与违约金

60. 房屋买卖合同约定违约金过高应如何调整 221
——卢安峥等诉韦亮等房屋买卖合同案
61. 是否可以主动牺牲定金解除预约合同, 与之有牵连的服务合同是否亦可以解除 224
——龚玉华诉无锡景瑞置业有限公司房屋买卖合同案
62. 委托代理合同解除后的违约金数额认定是否考虑预期利益 228
——上海丽仁行房地产经纪有限公司诉无锡捷运房地产有限公司商品房委托代理销售合同案
63. 逾期办证违约金截止时间的认定 232
——巫雅瑛、余艳丽诉清流永顺房地产开发有限公司商品房销售合同案

七、房屋借贷与担保纠纷

64. 如何界定双方签订房屋买卖合同属借贷行为还是真实房屋买卖行为 239
——郭强诉绥棱县大成投资有限责任公司房屋买卖合同案
65. 解除商品房买卖合同时按揭贷款合同如何处理 241
——张世界诉定远县金汇置业有限公司房屋买卖合同案
66. 商品房买卖合同解除后个人购房贷款及担保合同的处理 245
——赵秋梅诉武汉汉口北信和农贸市场有限公司、招商银行股份有限公司武汉分行商品房买卖合同案
67. 作为借款担保的房屋买卖合同的性质、处理方式以及恶意串通的认定 249
——杨智敏诉赵双瑶等第三人撤销之诉案

八、其 他

68. 预查封效力等同于正式查封 256
——广西万博房地产开发有限公司诉覃香仕案外人执行异议案

一、商品房预售

1

确定交房与否是否仅以验收合格为准以及因房产公司过错导致付款迟延时业主是否承担逾期付款的违约责任

——韦民、韦彩娥诉广西凯丰房地产开发有限公司武宣分公司、
广西凯丰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

广西壮族自治区来宾市中级人民法院（2015）来民二终字第 203 号民事判决书

2. 案由：商品房预售合同纠纷

3. 当事人

原告（反诉被告、上诉人）：韦民、韦彩娥

被告（反诉原告、被上诉人）：广西凯丰房地产开发有限公司武宣分公司

被告（被上诉人）：广西凯丰房地产开发有限公司

【基本案情】

韦民、韦彩娥与广西凯丰房地产开发有限公司武宣分公司（以下简称凯丰武宣分公司）于 2012 年 6 月 11 日签订了一份《商品房买卖合同》，该合同约定由其购买凯丰武宣分公司开发的凯丰世纪广场第 × 栋 × 单元 × × × 号房，总房价款为 432068 元，付款方式为按揭付款，凯丰武宣分公司作为出卖人应当在 2012 年 12 月 31 日前，依照有关规定，将经验收合格并符合合同约定的商品房交付使用。如遇

下列特殊原因，双方未解除或变更合同的，可据实延期交房……供水、供电部门连续停水、停电四小时以上及气象部门的气象记录有一天（含一天）以上的降水（连续降雨4小时或间断降雨累计6小时及一天）施工条件恶劣或工程量较原设计增加等其他非出卖人原因造成的。逾期交房超过90天，业主要求继续履行合同的，出卖人从合同规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，按日向业主支付已交付房价款万分之一的违约金。业主逾期付款的，应在应付款期限的第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之一的违约金。合同附件四约定，选择申请银行按揭付款的，业主承诺在合同签订后30日内与出卖人指定的银行办理完所有按揭手续，包括交纳相关费用及提供办理按揭所规定的全部资料，否则视为逾期付款，交房日期顺延，并应承担违约责任。凯丰武宣分公司未能按约定在2012年12月31日交房。在政府相关部门的协调下，凯丰武宣分公司向业主承诺：2014年8月31日按合同约定交房，否则自愿按照业主所交购房款日万分之三支付违约金。在相关配套设施还未完工、没有取得验收合格的情况下，凯丰武宣分公司在《南国今报》上刊发交房公告，并通知各业主于2014年9月15日起收房，韦民、韦彩娥接到通知后已于2014年9月15日接收房屋。2014年10月21日，武宣县住房和城乡建设局向凯丰武宣分公司发出函告，通告在工程竣工验收合格后方可向购房业主移交物业。凯丰世纪广场工程至本案诉讼期间仍未取得验收合格证。韦民、韦彩娥诉至法院，请求判令被告支付逾期交房违约金46102元（计至2015年1月31日，此后逾期违约金每日按总房价的万分之三计算至验收合格交房之日止），并承担诉讼费。凯丰武宣分公司在一审审理过程中提起反诉，请求判令原告支付逾期支付购房款违约金10489元。

二审另查明，2012年6月11日至2012年12月31日，连续降雨4小时或间断降雨6小时以上的天数有27天，连续停电4小时以上的天数有2天，按照合同约定合计应顺延的天数为29天。在上诉人购买本案房屋前被上诉人已经将其抵押给案外人，且未告知上诉人，于2014年1月6日解除了抵押登记。

【案件焦点】

1. 确定凯丰武宣分公司交房与否是否应当仅以房屋验收合格为准。

2. 因凯丰武宣分公司在购房时未告知房屋已经抵押给他人导致无法按照合同约定办理银行按揭付款迟延时, 韦民、韦彩娥是否承担逾期付款的违约责任。

【法院裁判要旨】

广西壮族自治区武宣县人民法院经审理认为, 本案当事人双方签订的商品房买卖合同是有效合同, 应按合同的约定履行义务。本案双方明确约定了交房日期为2012年12月31日, 凯丰武宣分公司逾期交房应承担违约责任, 应按合同约定支付逾期交房违约金。同时, 符合合同约定条件的情况可顺延交房。2014年5月20日的承诺书是双方自愿签订的, 承诺书上的内容标明为凯丰武宣分公司与业主代表协商, 没有相关证据证明不是与业主代表协商签订, 承诺书上提出违约金按日万分之三赔偿没有超过法律法规的相关规定, 因此, 一审法院认为, 应遵守诚实信用原则, 超出2014年8月31日交房的, 违约金按日支付已交房价款万分之三计算。同时, 由于韦民、韦彩娥在双方合同约定的房屋交付日期截止后, 仍未能付清所有的购房款, 按照合同约定, 凯丰武宣分公司的交房日期可以顺延到所有的购房款交清之日止。韦民、韦彩娥已经构成了逾期付款, 但对逾期付款的起算期限双方都没有提供足够的证据证明, 一审法院推定为约定的交房截止日。韦民、韦彩娥应支付给凯丰武宣分公司逾期付款违约金为: $170000 \times 0.0001 \times 443 = 7531$ 元 (自2013年1月1日计至2014年3月20日止, 共443天)。凯丰武宣分公司支付给韦民、韦彩娥的逾期交房违约金为: 自2014年3月21日 (签订借款合同次日) 至2014年8月31日为164天; 2014年9月1日至2014年9月15日 (韦民、韦彩娥接收房屋之日) 即15天, 即 $432068 \times 164 \times 0.0001 + 432068 \times 15 \times 0.0003 = 9030.23$ 元, 与韦民、韦彩娥应支付逾期付款违约金7531元相抵, 凯丰武宣分公司最后应支付的逾期交房违约金为: $9030.23 - 7531 = 1499.23$ 元。根据《中华人民共和国公司法》第十四条规定, 凯丰武宣分公司是广西凯丰房地产开发有限公司 (以下简称凯丰公司) 的分公司, 没有独立的法人资格, 不能对外独立承担责任, 因此, 由凯丰武宣分公司和凯丰公司共同承担违约责任。

广西壮族自治区武宣县人民法院依据《中华人民共和国合同法》第八条、第一百一十四条, 《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》第一条, 《中华人民共和国公司法》第十四条, 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二条的规定, 并经一审法院审判委员会讨论决定, 作出如