

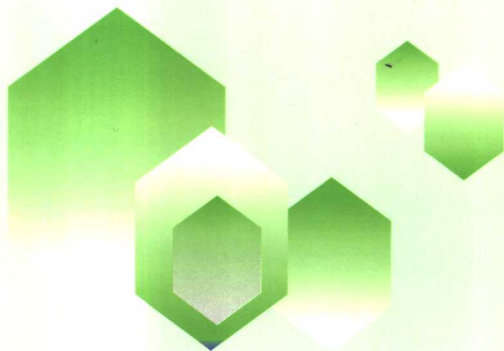
司法解释理解与适用丛书

最高人民法院

关于审理商品房买卖合同

纠纷案件司法解释的
理解与适用

最高人民法院民事审判第一庭 编著



人民法院出版社

**最高人民法院
关于审理商品房买卖合同纠纷
案件司法解释的理解与适用**

最高人民法院民事审判第一庭 编著

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件司法解释的理解与适用/最高人民法院民事审判第一庭编著. —北京:人民法院出版社, 2003. 5

ISBN 7-80161-545-X

I. 最… II. 最… III. 住宅-商品交易-经济纠纷-法律解释-中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 035903 号

最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件 司法解释的理解与适用

最高人民法院民事审判第一庭 编著

责任编辑 刘德权 郭继良

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市东城区东交民巷 27 号 (100745)

电 话 (010)85250581 (责任编辑) 85250516 (出版部)
85250558 85250559 (发行部)

网 址 www.courtpress.com

E-mail courtpress@sohu.com

印 刷 北京人卫印刷厂

经 销 新华书店

开 本 890 × 1240 毫米 A5

字 数 522 千字

印 张 17.5

版 次 2003 年 6 月第 1 版 2006 年 5 月第 4 次印刷

书 号 ISBN 7-80161-545-X/D·545

定 价 39.00 元

版权所有 侵权必究

(如有缺页、倒装, 请与出版社联系调换)

序

2003年4月28日，最高人民法院公布了《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《解释》），并于2003年6月1日起施行。该《解释》的制定公布是最高人民法院为适应我国商品房市场的迅猛发展趋势和实现人民法院公正与效率这一工作主题的一项重大举措。

众所周知，由于历史原因，我国房地产方面的法律法规还不完善，而房地产作为人类社会发展不可分离的生产和生活资料，已逐渐成为国民经济的基础性、支柱性产业，它对贯彻落实十六大提出的全面建设小康社会的目标具有重要意义。因此，依法及时地处理好商品房买卖纠纷，既是人民法院的一项重要任务，也是实现公正与效率工作主题的必然要求。针对人民法院审理房地产纠纷案件适用法律的问题，最高人民法院曾于1995年12月27日制定公布了《关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答》，对于人民法院及时有效地处理房地产纠纷，发挥了重要的作用。近几年来，商品房买卖纠纷急剧上升，新问题不断出现，已成为当前社会关注的热点问题。但由于我国现行法律法规在处理商品房买卖纠纷方面的规定比较原则，已出台的司法解释也难以适应房地产市场的发展变化和满足审判实践的需求。为此，最高

人民法院民事审判第一庭自 2001 年开始起草该《解释》。他们经过充分调研论证和广泛征求意见，最后经最高人民法院审判委员会第 1267 次会议讨论通过公布了该《解释》。

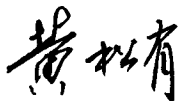
《解释》依据我国《民法通则》、《合同法》、《城市房地产管理法》、《担保法》、《民事诉讼法》等法律的规定，对人民法院在审理商品房买卖合同纠纷案件过程中所涉及的商品房预售合同的效力、商品房销售广告、一房数卖、房屋面积缩水、商品房的交付使用及风险承担、商品房质量、商品房包销、商品房担保贷款等如何适用法律的问题作了比较详细的解释。其中，对于商品房买卖过程中一些出卖人严重背离诚实信用原则、损害买受人利益的恶意违约、欺诈等行为，还依法明确了惩罚性赔偿责任的适用，这将有利于制裁和遏制不法行为，维护商品房市场的正常交易秩序和促进商品房市场诚信体系的建立。通过在实体和程序上对现行法律规定的深入细化，也增强了法律的可操作性，统一了法律的适用，有利于对当事人的平等保护，有利于树立人民法院裁判的权威。

商品房买卖是以不动产房屋为交易标的物的民事行为，涉及到物权法和债权法中最难以解决和处理的不动产和买卖合同两大难点，这也历来是学术界和实务界争论不休的焦点问题。为了进一步帮助法官和社会各界更准确地理解掌握《解释》的内容和精神，民一庭组织有关同志专门撰写了本书，就《解释》的规定逐条进行了详尽的说明。从本书的内容看，对《解释》各条规定的说明既立足于我国现行法律规定和审判实践以及房地产市场的实际情况，又旁征博引国外、境外相关的立法、判例，并对国内

外学术界的研究成果予以广泛介绍，内容丰富，资料翔实，堪称集实务性、学术性、指导性为一体的书籍。我相信，本书不仅能为司法实践提供指导，而且也可为我国的立法和法学研究提供些许参考。由于司法解释涉及许多长期争论的法学理论问题，书中有些观点还可进一步研讨。“庙廊之才，非一木之枝”，但愿此书裨益于社会。

以上草草，聊以为序。

最高人民法院副院长



二〇〇三年五月

目 录

序 (1)

司法解释理解与适用篇

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适用

法律若干问题的解释 (3)

《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》理解与适用

《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》理解与适用 (9)

第一条 (司法解释的适用范围) (11)

第二条 (商品房预售合同的效力) (23)

第三条 (销售广告视为合同要约的条件) (37)

第四条 (商品房认购协议中定金的处理) (54)

第五条 (预约合同与本约合同的认定) (65)

第六条 (登记备案与预售合同的效力) (72)

第七条 (拆迁补偿安置协议的优先权) (79)

第八条 (恶意违约与惩罚性赔偿) (93)

第九条 (欺诈行为与惩罚性赔偿) (115)

第十条 (第三人主张商品房买卖合同无效) (127)

第十一条 (房屋的转移占有及风险转移) (137)

第十二条 (房屋主体质量不合格) (153)

第十三条 (房屋质量瑕疵) (166)

第十四条 (房屋面积误差) (176)

第十五条（商品房买卖合同解除权的行使和期限）	（184）
第十六条（违约金数额的调整）	（210）
第十七条（违约金数额的确定）	（223）
第十八条（办理房屋权属证书迟延的责任）	（231）
第十九条（办理房屋权属证书不能的责任）	（238）
第二十条（商品房包销合同的性质）	（240）
第二十一条（商品房包销合同的违约责任）	（254）
第二十二条（包销人在商品房买卖合同中的诉讼地位）	（263）
第二十三条（商品房买卖合同的解除权）	（278）
第二十四条（担保合同的解除权）	（304）
第二十五条（担保贷款合同与商品房买卖合同的 合并审理）	（317）
第二十六条（出卖人可以成为担保贷款合同纠纷的诉讼 参加人）	（328）
第二十七条（出卖人不应成为担保贷款合同纠纷的 当事人）	（337）
第二十八条（有关本司法解释施行的规定）	（342）

附录篇 相关法律、法规、规章和司法解释

中华人民共和国民法通则 （1986年4月12日）	（349）
中华人民共和国民事诉讼法 （1991年4月9日）	（368）
中华人民共和国合同法 （1999年3月15日）	（404）
中华人民共和国担保法 （1995年10月1日）	（447）
中华人民共和国城市房地产管理法	

(1994年7月5日)	(459)
中华人民共和国建筑法	
(1997年11月1日)	(468)
城市房地产开发经营管理条例	
(1998年7月20日)	(479)
建设工程质量管理条例	
(2000年1月30日)	(485)
城市房屋拆迁管理条例	
(2001年6月13日)	(496)
商品房销售管理办法	
(2000年4月4日)	(501)
城市商品房预售管理办法	
(2001年8月15日修订)	(508)
城市房地产转让管理规定	
(2001年8月15日修订)	(510)
城市房地产抵押管理办法	
(2001年8月15日修订)	(513)
建设部关于印发《商品房销售面积计算及公用建 筑面积分摊规则》(试行)的通知	
(1995年12月1日)	(520)
附:商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则.....	(521)
最高人民法院印发《关于审理房地产管理法施行前房 地产开发经营案件若干问题的解答》的通知	
(1995年12月27日)	(523)
附:最高人民法院关于审理房地产管理法施行前房地 产开发经营案件若干问题的解答.....	(523)
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(一)	
(1999年12月19日)	(529)

最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》

若干问题的解释

(2002年12月13日) (533)

后记 (549)

司法解释 理解与适用篇

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

法释〔2003〕7号

(2003年3月24日最高人民法院审判委员会第1267次

会议通过 2003年4月28日最高人民法院

公告公布 自2003年6月1日起施行)

为正确、及时审理商品房买卖合同纠纷案件，根据《中华人民共和国民事诉讼法通则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》等相关法律，结合民事审判实践，制定本解释。

第一条 本解释所称的商品房买卖合同，是指房地产开发企业（以下统称为出卖人）将尚未建成或者已竣工的房屋向社会销售并转移房屋所有权于买受人，买受人支付价款的合同。

第二条 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，应当认定无效，但是在起诉前取得商品房预售许可证明的，可以认定有效。

第三条 商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是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。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。

第四条 出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的，如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同，应当按照法律关于定金的规定处理；因不可归责于当事人双方的事由，导致商品房买卖合同未能订立的，出卖人应当将定金返还买受人。

第五条 商品房的认购、订购、预订等协议具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，并且出卖人已经按照约定收受购房款的，该协议应当认定为商品房买卖合同。

第六条 当事人以商品房预售合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，不予支持。

当事人约定以办理登记备案手续为商品房预售合同生效条件的，从其约定，但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。

第七条 拆迁人与被拆迁人按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议，明确约定拆迁人以位置、用途特定的房屋对被拆迁人予以补偿安置，如果拆迁人将该补偿安置房屋另行出卖给第三人，被拆迁人请求优先取得补偿安置房屋的，应予支持。

被拆迁人请求解除拆迁补偿安置协议的，按照本解释第八条的规定处理。

第八条 具有下列情形之一，导致商品房买卖合同目的不能实现的，无法取得房屋的买受人可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任：

(一) 商品房买卖合同订立后，出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人；

(二) 商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人。

第九条 出卖人订立商品房买卖合同时，具有下列情形之一，导致合同无效或者被撤销、解除的，买受人可以请求返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任：

(一) 故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实或者提供虚假商品房预售许可证明；

(二) 故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实；

(三)故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人或者为拆迁补偿安置房屋的事实。

第十条 买受人以出卖人与第三人恶意串通,另行订立商品房买卖合同并将房屋交付使用,导致其无法取得房屋为由,请求确认出卖人与第三人订立的商品房买卖合同无效的,应予支持。

第十一条 对房屋的转移占有,视为房屋的交付使用,但当事人另有约定的除外。

房屋毁损、灭失的风险,在交付使用前由出卖人承担,交付使用后由买受人承担;买受人接到出卖人的书面交房通知,无正当理由拒绝接收的,房屋毁损、灭失的风险自书面交房通知确定的交付使用之日起由买受人承担,但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

第十二条 因房屋主体结构质量不合格不能交付使用,或者房屋交付使用后,房屋主体结构质量经核验确属不合格,买受人请求解除合同和赔偿损失的,应予支持。

第十三条 因房屋质量问题严重影响正常居住使用,买受人请求解除合同和赔偿损失的,应予支持。

交付使用的房屋存在质量问题,在保修期内,出卖人应当承担修复责任;出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的,买受人可以自行或者委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。

第十四条 出卖人交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符,合同有约定的,按照约定处理;合同没有约定或者约定不明确的,按照以下原则处理:

(一)面积误差比绝对值在3%以内(含3%),按照合同约定的价格据实结算,买受人请求解除合同的,不予支持;

(二)面积误差比绝对值超出3%,买受人请求解除合同、返还已付购房款及利息的,应予支持。买受人同意继续履行合同,房屋实际面积大于合同约定面积的,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人按照约定的价格补足,面积误差比超出3%

部分的房价款由出卖人承担，所有权归买受人；房屋实际面积小于合同约定面积的，面积误差比在 3% 以内（含 3%）部分的房价款及利息由出卖人返还买受人，面积误差比超过 3% 部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

第十五条 根据《合同法》第九十四条的规定，出卖人迟延交付房屋或者买受人迟延支付购房款，经催告后在三个月的合理期限内仍未履行，当事人一方请求解除合同的，应予支持，但当事人另有约定的除外。

法律没有规定或者当事人没有约定，经对方当事人催告后，解除权行使的合理期限为三个月。对方当事人没有催告的，解除权应当在解除权发生之日起一年内行使；逾期不行使的，解除权消灭。

第十六条 当事人以约定的违约金过高为由请求减少的，应当以违约金超过造成的损失 30% 为标准适当减少；当事人以约定的违约金低于造成的损失为由请求增加的，应当以违约造成的损失确定违约金数额。

第十七条 商品房买卖合同没有约定违约金数额或者损失赔偿额计算方法，违约金数额或者损失赔偿额可以参照以下标准确定：

逾期付款的，按照未付购房款总额，参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。

逾期交付使用房屋的，按照逾期交付使用房屋期间有关主管部门公布或者有资格的房地产评估机构评定的同地段同类房屋租金标准确定。

第十八条 由于出卖人的原因，买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的，除当事人有特殊约定外，出卖人应当承担违约责任：

（一）商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限；

（二）商品房买卖合同的标的物为尚未建成房屋的，自房屋交付使用之日起 90 日；

（三）商品房买卖合同的标的物为已竣工房屋的，自合同订立之日起 90 日。

合同没有约定违约金或者损失数额难以确定的，可以按照已付购房款总额，参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。

第十九条 商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条规定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过一年，由于出卖人的原因，导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。

第二十条 出卖人与包销人订立商品房包销合同，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，但当事人另有约定的除外。

第二十一条 出卖人自行销售已经约定由包销人包销的房屋，包销人请求出卖人赔偿损失的，应予支持，但当事人另有约定的除外。

第二十二条 对于买受人因商品房买卖合同与出卖人发生的纠纷，人民法院应当通知包销人参加诉讼；出卖人、包销人和买受人对各自的权利义务有明确约定的，按照约定的内容确定各方的诉讼地位。

第二十三条 商品房买卖合同约定，买受人以担保贷款方式付款，因当事人一方原因未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，对方当事人可以请求解除合同和赔偿损失。因不可归责于当事人双方的事由未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，当事人可以请求解除合同，出卖人应当将收取的购房款本金及其利息或者定金返还买受人。

第二十四条 因商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除，致使商品房担保贷款合同的目的无法实现，当事人请求解除商品房担保贷款合同的，应予支持。

第二十五条 以担保贷款为付款方式的商品房买卖合同的当事人一方请求确认商品房买卖合同无效或者撤销、解除合同的，如果