



西政雲嶺學社系列丛书

总主编 李承蔚

商品房買賣合同 糾紛典型案例研究

李承蔚 著



中国政法大学出版社



西政雲巖學社系列丛书

总主编 李承蔚

商品房買賣合同 糾紛典型案例研究

李承蔚 著



中国政法大学出版社

- 声 明
1. 版权所有，侵权必究。
 2. 如有缺页、倒装问题，由出版社负责退换。

图书在版编目（CIP）数据

商品房买卖合同纠纷典型案例研究/李承蔚著. —北京:中国政法大学出版社, 2014. 3

ISBN 978-7-5620-5317-0

I. ①商… II. ①李… III. ①住宅—商品交易—经济合同—经济纠纷—案例—中国 IV. ①D923.65

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第045151号




-
- 出 版 者 中国政法大学出版社
地 址 北京市海淀区西土城路 25 号
邮 寄 地 址 北京 100088 信箱 8034 分箱 邮编 100088
网 址 <http://www.cuplpress.com> (网络实名: 中国政法大学出版社)
电 话 010-58908586(编辑部) 58908334(邮购部)
编 辑 邮 箱 zhengfadch@126.com
承 印 固安华明印业有限公司
开 本 880mm×1230mm 1/32
印 张 8.25
字 数 165 千字
版 次 2014 年 3 月第 1 版
印 次 2014 年 3 月第 1 次印刷
定 价 26.00 元

谨以此书献给我的导师李开国先生（贺杖国寿辰）暨我岳父（贺杖朝寿辰）、岳母（贺杖国寿辰）并祝愿三位老人松鹤延年。

松鹤延年

陶學憲
兩政雲巔學社

商糾紛典例研究
商品買賣合同
研究例案型典紛糾



编委会



学术顾问：

李开国 贺卫方 张卫平 肖厚国

指导顾问：

徐玉长 郑明 李柄蔚

总主编：

李承蔚

名誉主编：

李绍田 潘祥均 张祖鸿

编委会（排名不分先后）：

曲波	吉哲鹏	白靖利	侯文坤	张俊良	张帆
杨之辉	世家财	钟丹立	黄丹	杨雯雯	黄章林
李洁	柏立诚	卜思羽	王正民	邹延智	张晓莉
马琛	肖圆圆	叶茂	杨志春	马骏	杜兴平
刘卫德	彭冲	文伟	赵涓娟	许璐璐	刘鹏程
张文娟	王钺涵	沈涛	沈宗孟		



总序



向来认为，学术应归于高雅行列，像我这样愚钝之人只能“远观”，焉能“褻玩”？！然“圣人常善救人，故不弃人”之故，又基于我对学术过分执著和“贪念”远甚于他人，故，一方面得到不少学界名流和社会贤达的点拨，另一方面又时常徘徊于学术路途，居然于不知不觉间“闯入”了学术殿堂。

正缘由对学术的“过分”痴迷，因此之故，于2012年下半年抛开世俗事务，陶然忘机，经数月“闭关修行”勉强而成两本拙著，即《法意人生》、《商品房买卖合同纠纷典型案例研究》。书稿虽成，可出版却大有学问。基于此，各界贤达纷纷献言献策，出书的消息亦不胫而走。其中，值得一提的是现重庆日报的资深媒体人士李柄蔚先生，是他在我的“山穷水尽”时指明了方向，令我“柳暗花明又一村”，提供了不少宝贵意见和建议；同时，期间恰好频繁接触西南政法大学的老师和校友们，尤其置身于云南的西政校友，其中不乏学术旨趣相投人士。谈笑间，世俗纷扰灰飞烟灭，书生意气纷至沓来。虽然这群野蛮生长于红土高原的西政学子已远

离母校，但对学术的那份“虔敬”始终未减。于是，热衷学术之宿命使然，决意筹建“西政云南校友学术委员会”。

恰逢拙著《法意人生》亟待出版，“西政云南校友学术委员会”组建刻不容缓。正当时，意外得到母校支持和厚爱，肯准成立“学术委员会”。在母校的关怀下，“学术委员会”筹建小组便跃跃欲试，诚惶诚恐欲邀蜚声扬名于学术界的北京大学贺卫方教授，清华大学张卫平教授，西南政法大学李开国教授和肖厚国教授等作为“学术委员会”的学术顾问。经众人努力，李开国、贺卫方、张卫平、肖厚国等老师居然为我们诚意所动，答应“监护”我们未来学术人生。

获学术顾问青睐，“学术委员会”（经反复研究和斟酌，该委员会已下设“西政雲嶺学社”）自然增辉不少，不仅增强众人献身学术的誓愿，而且学术坦途即将通达，令这帮西政学子从此不再忐忑，不再左顾右盼、无所住心！当然，我们孜孜以求的学术或许无法与“严肃”的学术相提并论，但我们有信心和决心务“学术”之本，彰显君子之达。

人生须臾，何须胆战！我们无须慕千秋功名，但求盈科而后进！就时政，民生，法律实务，法理，法哲学，人性伦理等学术领域渐进探索，以行动诠释“博学之，审问之，慎思之，明辨之，笃行之”的古训，以期“待到山花烂漫时，学术人在丛中笑”！我们将不断推陈出新学术成果，以此回报母校的栽培和不负各界友人的厚望。

李承蔚于虚怀轩

2013年11月6日


序


在买卖合同领域，商品房买卖近年来交易跌宕起伏，引发了一系列纠纷，从而引起学界重视和关注。我国传统文化中所谓“安居乐业”就与房屋居住息息相关。在国人观念中，房屋——这一不动产将关乎个人和家庭的价值取向和未来之路选择。因此，房屋成为个人或家庭定格的核心或焦点，这就是为什么这些年，商品房开发方兴未艾的原因。

鉴于我国房屋商品化时间不长，相关法律法规不太健全且个别房地产开发商过分追求利益最大化和存在不诚信现象，民众法律意识薄弱，从而引发了房地产领域诸多纠纷或问题。其中，尤以商品房买卖纠纷为最。不同地域，不同当事人所遇到的案例各有差异。但从研究视角，将各种案例类型化，无论对于学者、高校研读法学的学生，还是普通百姓，无不具有指导意义。

本书系李承蔚同志根据自己律师执业十多年的经验和所处理过的典型、疑难案例，将其类型化加以编排、分析并研究而成。该书所列举案例均具有很强代表性，部分案例亦带

有趣味性。

李承蔚同志热爱法律、法学，一直梦想成为法律人、法学家。几年前，他以优异成绩考入西南政法大学民商法学科，成为我的研究生。在读研期间，他曾就民法诸多问题向我请教并进行探讨。我还记得，在毕业论文开题时，他以“形成权研究”作为选题。就该选题，鉴于当时国内学者探讨不多，成果罕见，对他能否就此题目写出数万字的硕士学位论文，我略有担心。后来没想到的是，他在这方面涉猎广泛，研究甚深，居然写出了一篇洋洋数万字硕士学位论文，并得到论文评阅专家和答辩委员会专家的好评。这些年，李承蔚同志虽然远离了高校，但仍持之以恒，锲而不舍地继续圆其学术梦，实在难能可贵。作为法律人，能一直秉持学术品格实属不易，对此，我深感骄傲。

尤其是本书的写作思路和风格，让人耳目一新，一反此前大多数学者所著案例集。此前大多案例集的写作路径遵循“案例—司法观点或裁判观点—评析”模式，而本书则以“案例—梳理学术观点或建构自己观点—分析案例”模式，每一章节仿佛一篇论文，既有学术观点，又有分析案例的是非对错结论，从而兼顾了法学研习者和购房人的需要，以致满足各类群体的需要。

虽然书中某些观点还需要进一步探讨和研究，但作为一家之言，存而不论也是情有可原。当然，若能就某些问题进一步深化研究，或许更有助于该领域法学的发展和相关立法

完善。

总之，本书虽然难免瑕瑜互见，但终究瑕不掩瑜。无论从写作风格，还是行文布局及观点，都匠心独具，是我目前所见律师当中较有学术气息的专著，故乐而为之序。

李开国

2013年10月13日


目 录

总 序	1
序	3
第一章 人·人格·民事主体	1
第二章 商品房产权变动主体论	18
第三章 商品房买卖合同：订的陷阱	39
第一节 诚意金：非诚勿扰	39
第二节 格式合同：“紧箍咒”？	60
第三节 书面合同：有为利，无为用	86
第四章 房屋交付的罪与罚	121
第一节 商品房交付：无中生有	121
第二节 产权过户未登记：分娩前的阵痛	151
第三节 迟延交付：潘多拉的盒子	181
第五章 真实的谎言：一房二卖	206
参考书目	231
后 记	240

第一章 | 人·人格·民事主体

具体的人作为特殊的人本身就是目的；作为各种需要的整体以及自然必然性与任性的混合体来说，他是市民社会的一个原则。但是特殊的人在本质上是同另一些这种特殊性相关的，所以每一个特殊的人都是通过他人的中介，同时也无条件地通过普遍性的形式的中介，而肯定自己并得到满足。〔1〕

市民社会是处在家庭和国家之间的差别的阶段，虽然它的形成比国家晚。其实，作为差别的阶段，它必须以国家为前提，而为了巩固地存在，它也必须有一个国家作为独立的东西在它面前。此外，市民社会是在现代世界中形成的，现代世界第一次使理念的一切规定各得其所。如果把国家想象为各个不同的人的统一，亦即仅仅是共同性的统一，其所想象的只是指市民社会的规定而言。许多现代的国家法学者都不能对国家提出除此之外任何其他看法。在市民社会中，每个人都以自身为目的，其他一切在他看来都是虚无。但是，

〔1〕 [德] 黑格尔：《法哲学原理》，范扬、张企泰译，商务印书馆1961年版，第197页。

如果他不同别人发生关系，他就不能达到他的全部目的。因为，其他人便成为特殊的人达到目的的手段。^{〔1〕}

一、人

作为生物意义上的人，在于考察其与动物的区别；作为社会意义上的人，在于考察其伦理意义。“降至近代，各种学科力图从不同的角度来把握人……因此，那些学科虽然可以在一个方面一定限度内正确地把握人，但却无法全面地把握。”^{〔2〕}至于作为法律上的人，则历经了血腥的权利斗争才得以逐渐从等级森严的家族和皇族中脱颖而出。对此，周相先生在其《罗马法原论》中论述：“在罗马法上，人作为法律上的权利义务主体，有一个发展的过程，反映在概念上就表现为罗马法上的3个关于人的概念，即霍谟（homo）、卡布特（caput）、泊尔梭那（persona）。”^{〔3〕}其中，Homo，是指生物学意义上的人，不一定是权利义务的主体。例如，奴隶。Caput，原意是指头颅或书籍的一章。罗马古时，户籍登记时每一家长在登记册中占有一章，家属则名列其下，当时只有家长才有权利能力。所以caput就被转借指权利义务主体，表示法律上的人格。Persona则表示某种身份。是从演员扮演角色所戴的假面具引申而来。所以Persona也就用来指权利义务主体的各种身份。如一个人可以具有家长、官吏、监护人

〔1〕〔德〕黑格尔：《法哲学原理》，范扬、张企泰译，商务印书馆1961年版，第197页。

〔2〕〔日〕星野英一：“私法中的人——以民法财产法为中心”，王闯译，载《民法总则论文选萃》，中国法制出版社2004年版，第276~277页。

〔3〕周相：《罗马法原论》（上册），商务印书馆1994年版，第106页。

等不同的身份。罗马古时，只有贵族家长是权利义务主体，市民中的家属以及平民则都不是。但后来因战争，参军作战的家属和平民可以取得部分公权和私权，在一定程度上成为权利义务主体。到《十二表法》时，罗马至少在私法上已经承认平民是权利义务主体。……随着社会的发展，权利义务主体的范围从贵族家长逐渐扩展到几乎全体自由人。^{〔1〕}对此，英国著名学者梅因概括为：“‘身份’这个字可以有效地用来制造一个公式以表示进步的规律，不论其价值如何，但是据我看来，这个规律是可以足够地确定的。在‘人法’中所提到的一切形式的‘身份’都起源于古代属于‘家族’所有的权力和特权，并且在某种程度上，到现在仍旧带有这种色彩。因此，如果我们依照最优秀著者的用法，把‘身份’这个名词用来仅仅表示着一些人格状态，并避免把这个名词适用于作为合意的直接或间接结果的那种状态，则我们可以说，所有进步社会的运动，到此处为止，是一个‘从身份到契约’的运动。”^{〔2〕}

纵观历史，从人到人格方面，无非是个体依附家族的逐步消灭及代之而起的个人权利的增长。“个人”不断地代替了“家族”，成为民事法律所考虑的单位。因此，从这个历史变迁过程中不难看出，用以逐步代替源自“家族”各种权利义务上那种相互关系形式的，究竟是个人与个人之间的什

〔1〕 参见周枏：《罗马法原论》（上册），商务印书馆1994年版，第106～107页。

〔2〕 [英] 亨利·梅因：《古代法》，沈景一译，商务印书馆1959年版，第97页。

么关系。用以代替的关系就是“契约”。此前，“人”的一切关系都是被概括在“家族”关系中的。把这种社会状态作为历史上的一个起点，从这一个起点开始，我们似乎是在不断地向着一种新的社会秩序状态移动。在这种新的社会秩序中，所有这些关系都是因“个人”的自由合意而产生的。^{〔1〕}从历史长河的演进中，我们领略到：“自为地存在的意志即抽象的意识就是人。人间最高贵的事就是成为人”。^{〔2〕}而梅因则揭示了人从不平等的等级秩序向平等的社会秩序演进，从而获得了自由意识和观念。

二、人格

人之为人，在于其是否具有“格”。所谓人格，按黑格尔的说法就是：“（人格）的要义在于，我作为这个人，在一切方面（在内部任性、冲动和情欲方面，以及在直接外部的定在方面）都完全是被规定的和有限的，毕竟我全然是纯自我关系；因此我是在有限性中知道自己是某种无限的、普遍的、自由的东西”。^{〔3〕}换句话说，“当主体用任何一种方法具体地被规定了，而对自身具有纯粹一般自我意识的时候，人格尚未开始……所以在人格中认识是以它本身为对象的认识，这种对象通过思维被提升为简单无限性，因而是与自己

〔1〕 参见〔英〕亨利·梅因：《古代法》，沈景一译，商务印书馆1959年版，第96页。

〔2〕 〔德〕黑格尔：《法哲学原理》，范扬、张企泰译，商务印书馆1961年版，第46页。

〔3〕 〔德〕黑格尔：《法哲学原理》，范扬、张企泰译，商务印书馆1961年版，第45页。

纯粹同一的对象。个人和民族如果没有达到这种对自己的纯思维和纯认识，就未具有人格”。^{〔1〕}

有的学者认为，法律意义上的人格源于罗马法上的“Persona”译为“人”或“人格者”，亦可译为“面具”。意即演员所扮演之角色。^{〔2〕}正如“人生如戏”，每一个人在戏剧中扮演如所戴面具之角色，每一个人在社会生活之法律关系中，同意演出面具所象征之角色。^{〔3〕}德国著名学者拉伦茨先生认为：“每一个人（Mensch）都生而为‘人’（Person），对这一基本观念的内涵及其产生的全部后果，我们只有从伦理学上的人的概念出发才能理解。对我们的整个法律制度来说，伦理学上的人的概念须臾不可或缺。这一概念的内涵是：人依其本质属性，有能力在给定的各种可能性的范围内，自主地和负责地决定他的存在和关系、为直接设定目标并对自己的行为加以限制。这一思想既源于基督教，也渊源于哲学。”^{〔4〕}古斯塔夫·博莫尔（Gustav Boehmer）在论及德国民法典时，（认为《德国民法典》）所描述的该种姿态的人，“乃是根植于启蒙时代、尽可能地自由且平等、既理性又利己的抽象的个人（abstrakte Einzelmensch），是兼容市民及商

〔1〕〔德〕黑格尔：《法哲学原理》，范扬、张企泰译，商务印书馆1961年版，第45页。

〔2〕Mazeaud - Chabas, *Lecons de droit civil*（一册之二），1986年版，第438段，第552页，转引自曾世雄：《民法总则之现在与未来》，中国政法大学出版社2001年版，第75页。

〔3〕曾世雄：《民法总则之现在与未来》，中国政法大学出版社2001年版，第75页。

〔4〕〔德〕卡尔·拉伦茨：《德国民法通论》（上册），王晓晔等译，法律出版社2003年版，第45~46页。