



法律适用关键词与典型案例指导丛书
A series of legal application key words and typical cases

房地产案件 法律适用关键词 与典型案例指导

上海市高级人民法院民一庭 编

KEY WORDS & TYPICAL CASES



- ★ “跳单”行为的认定及处理
- ★ 承租人擅自将租赁房屋群租的处理
- ★ 延迟交付房屋如何确定开发商的责任
- ★ 为行使不安抗辩权而拒付余款不构成违约
- ★ 物业公司对业主家中财物被盗的责任承担
- ★ 租赁合同解除承租人应及时清退次承租人
- ★ 逾期交付定金房产商接受后发生违约的处理
- ★ 中介公司违反合同义务赚取差价行为的处理



法律出版社
LAW PRESS CHINA

014036410



法律适用关键词与典型案例指导丛书
A series of legal application key words and typical cases

D922.181

49

房地产案件 法律适用关键词 与典型案例指导

上海市高级人民法院民一庭 编



北航

C1715692



法律出版社
LAW PRESS CHINA

D922.181

49

图书在版编目(CIP)数据

房地产案件法律适用关键词与典型案例指导 / 上海市高级人民法院民一庭编. —北京:法律出版社, 2014.2

ISBN 978 - 7 - 5118 - 5745 - 3

I. ①房… II. ①上… III. ①房地产法—法律适用—中国②房地产法—案例—中国 IV. ①D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 287505 号

房地产案件法律适用关键词与典型案例指导
上海市高级人民法院民一庭 编

编辑统筹 大众出版分社
责任编辑 夏旭日
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 北京嘉恒彩色印刷有限责任公司
责任印制 沙磊

开本 720 毫米×960 毫米 1/16
印张 38
字数 662 千
版本 2014 年 4 月第 1 版
印次 2014 年 4 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

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 - 5745 - 3

定价:88.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

出版说明

经济的发展,社会的转型,使得新型法律关系不断出现,司法实践中的疑难、新型问题层出不穷。这不仅造成了普通民众对于纠纷处理问题的困惑,也迫使法律专业人士不得不借鉴学习同类案件的审理方法与经验,以寻求解决法律问题的方法和路径。针对这一需求,我们策划出版了《法律适用关键词与典型案例指导》丛书。丛书以关键词为切入点,结合典型案例解释法律适用方法,兼顾了法理分析和实践指导价值,解决了相关法学理论和法律实践中具体法条的挂接问题。

司法实务中的审判经验往往因为其零散多元的特点难以被系统化呈现。而在审判实务中,法官审理个案的法律方法又深刻地影响着司法公正和社会和谐。法律方法的学习和思考,对于法官、检察官、律师等直接接触诉讼的司法从业人员而言显得尤为重要。丛书旨在提炼总结典型案例的个案审理经验与法律方法,本质上是以方法论的视角阐述法律适用这一案件处理中的核心问题,以刑事、民事、知识产权等各个审判领域的专题呈现同类型案件的法律方法。

丛书较同类图书所具备的突出特点是:

1. 提炼关键词,突出案件处理的焦点。以法律适用和案件事实关键词为切入点,明确案件的审理思路,阐明法理与案件裁判要旨,回应审判实践的重点、疑难问题。

2. 运用典型案例,增强案件的实践指导性。案例的选择来自资深法官的办案积累以及最高人民法院和各省高院公布的典型案例,对于实际办案过程中遇到的问题提供了详尽的对比和参考,有着极强的针对性。

3. 资深法官作者,确保观点的权威性。丛书内容翔实深入,观点反复推敲,

2 房地产案件法律适用关键词与典型案例指导

对审判实践中出现的问题有着准确的指导价值。

4. 紧跟最新法律法规,保障内容的时效性。全面涵盖了主题相关的最新法律、法规、司法解释等信息。

鉴于现有水平所限,书中不足,敬请批评指正,我们会在修订再版中予以更正完善。

编者

2014年2月

序 言

房地产市场关系到千家万户的居住问题,历来为社会公众所关注,古今中外概莫能外。我国自 20 世纪 90 年代末启动住房制度改革以来,房地产市场迅速发展,房屋价值不断攀升,其在家庭资产中的比重大幅提高,房地产市场的问题成为社会各阶层最为关注的社会问题之一。在房地产市场发展过程中,与房屋相关的市场行为,如房屋买卖、房屋租赁等日趋活跃,由于交易不规范、风险防范不健全、法律意识欠缺等原因,也产生了不少纠纷,并呈现逐年增长的趋势。

正是由于公众对房地产市场的关心,以及相关民事纠纷的持续增长,大家对房地产纠纷相关法律知识的需求亦随之高涨。近年来,上海法院依法审理了大量与房地产相关的纠纷,积累了丰富的审判实践经验,其中一些案例还成为了经典案例,如“上海中原物业顾问有限公司诉陶德华居间合同纠纷案”入选为最高人民法院发布的首批四个指导性案例之一,“夏浩鹏等诉被告上海市闸北区精文城市家园小区业主委员会业主知情权纠纷”一案,被《最高人民法院公报》刊载公布。我们通过编撰本书,旨在总结上海法院审理相关纠纷的审判经验,为社会公众提供简便、有效的相关法律知识读物,以便于大家了解和掌握基本的法律知识。

本书的特点有三:一是本书注重实用性,主要聚焦于与群众日常生活关系较紧密、较为常见的纠纷类型,即房屋买卖、房屋居间、房屋租赁、物业服务四种类型,满足大家对常用房屋法律知识的需求,并为法官同人、律师、学者提供借鉴与参考。二是本书注重拓展性,精选了上海三级法院近年来审理的 100 个案例,由上海三级法院的百余名法官分工编撰,基本涵盖了相关纠纷领域常见的法律问题,通过“以案说法”,深入剖析判决背后蕴含的法理和法律精神,加深读

者对相关法律知识的理解。三是本书注重通俗性,编写时尽量用朴实易懂的语言,阐释相关法理和法律内容。

本书编撰过程中,得到了上海科技发展基金会的大力支持,在此表示衷心的感谢!

本书虽历经反复研讨、修改,但终因水平和时间所限,偏误之处恐难避免,敬请各位读者批评指教。

上海市高级人民法院副院长 盛勇强

二〇一三年八月

目 录

房屋买卖纠纷篇

1. 购房意向书的性质认定

【关键词】 购房意向书 预约 本约

2. 逾期交付定金房产商接受后违约的仍应双倍返还定金

【关键词】 定金

3. 广告内容构成要约的认定

【关键词】 要约

4. 出售方签字后又反悔不影响合同成立

【关键词】 承诺 承诺撤回

5. 传真合同效力的认定以及预期违约的判断

【关键词】 合同效力 预期违约 优势证据规则

6. 期房再转让行为的效力认定

【关键词】 期房

7. 动迁安置房限售期内买卖合同的效力认定

【关键词】 动迁安置房 限售期

8. 为避税做低房价的买卖合同的效力认定

【关键词】 做低房价

9. 假借商品房买卖形式骗取银行贷款的相关合同效力认定

【关键词】 骗贷

10. 一房二卖中恶意串通的推定

【关键词】 一房二卖 推定规则

11. 告知房屋被预售及抵押情况下签订合同的效力认定

【关键词】 商品房预售 房屋抵押

12. 无权处分情形下买卖合同的效力问题

【关键词】 无权处分

2 房地产案件法律适用关键词与典型案例指导

13. 商品房包销人的诉讼地位及包销与代理的区分 78
【关键词】 商品房包销
14. 房屋居间买卖合同关系中意向金转为定金的判断标准 84
【关键词】 意向金 定金
15. 商品房买卖合同中第三人付款行为的性质及处理 89
【关键词】 债务承担 代为履行
16. 房产商代购房者还贷后取得追偿权 95
【关键词】 保证
17. 房产商合理限度内的如实告知义务 100
【关键词】 如实告知义务
18. 预售商品房实测与暂测公摊面积不一致的处理 105
【关键词】 公摊建筑面积 暂测面积 实测面积
19. 延迟交付房屋如何确定开发商的责任 110
【关键词】 大产证 违约责任
20. 造成相邻方财产损害赔偿的风险负担自交付使用时转移 116
【关键词】 现实交付 风险负担
21. 房屋权利瑕疵担保责任的认定及处理 122
【关键词】 瑕疵担保责任 权利瑕疵担保责任
22. 房屋质量瑕疵担保责任的认定及处理 127
【关键词】 质量瑕疵担保责任
23. 轻微质量瑕疵不能成为拒绝接收房屋的理由 132
【关键词】 根本性违约
24. 全装修商品房销售中装修质量纠纷的解决 138
【关键词】 全装修商品房
25. 房屋修复后保修期不应重新计算 146
【关键词】 房屋保修期
26. 开发商擅自改变小区平面布局应当承担赔偿责任 153
【关键词】 小区平面布局 强制履行
27. 为行使不安抗辩权而拒付余款不构成违约 159
【关键词】 不安抗辩权
28. 定金与违约金并存时的选择适用 164
【关键词】 定金 违约金
29. 违约可得利益赔偿的法律适用 169

【关键词】 可得利益	
30. 违约金过高的认定标准及调整规则	174
【关键词】 违约金调整	
31. 税费承担约定不明情况下违约责任的分配	179
【关键词】 房屋交易税费	
32. 房贷政策调控引发违约的处理	185
【关键词】 情势变更	
33. 交易房屋过户前被另案查封的处理	193
【关键词】 房屋查封	
34. 共有房屋买卖中容忍代理的认定	197
【关键词】 共有 容忍代理	
35. 无权处分他人房屋时善意取得制度的运用	203
【关键词】 无权处分 善意取得	
36. 房屋典卖纠纷的处理	210
【关键词】 房屋典卖	
37. 以房屋买卖形式出现的非典型流质问题分析	217
【关键词】 流质	

房屋居间纠纷篇

38. 居间合同中格式条款的审查	225
【关键词】 格式条款	
39. 居间独家委托条款的效力认定及处理	233
【关键词】 居间合同	
40. 房产中介公司合理审查义务的认定	241
【关键词】 审查义务	
41. 居间人违反如实报告义务的法律认定	246
【关键词】 如实报告义务	
42. 中介公司报酬请求权的成就条件	251
【关键词】 报酬请求权 专家责任	
43. 居间服务存在瑕疵时报酬应酌减	255
【关键词】 瑕疵履行 附随义务	
44. 居间未成功时必要费用的认定	260

4 房地产案件法律适用关键词与典型案例指导

【关键词】 居间必要费用

45. 房屋中介公司违反合同义务赚取差价行为的处理 265

【关键词】 违约责任

46. 房屋居间中职务行为的法律责任 271

【关键词】 职务行为

47. 居间人为合同履行所作保证的责任认定 276

【关键词】 居间保证

48. 房屋中介公司对下属门店的经营行为所承担的责任 284

【关键词】 法人

49. 中介公司的违约赔偿及不真正连带责任的处理 288

【关键词】 违约赔偿责任 不真正连带责任 补充责任

50. “跳单”行为的认定及处理 294

【关键词】 跳单

房屋租赁纠纷篇

51. 要式租赁合同成立的法律要件 303

【关键词】 要式合同

52. 承租人缔约保证金的法律性质及效力 309

【关键词】 保证金 缔约过失

53. 出租违法建筑的房屋租赁合同无效 316

【关键词】 违法建筑

54. 房屋转租合同效力的审查及诉讼时效中断的认定 322

【关键词】 转租

55. 租赁合同中格式条款的认定与合同条款解释 328

【关键词】 格式条款 合同解释

56. 出租人的瑕疵担保义务及责任 336

【关键词】 瑕疵担保 合同目的

57. 租赁房屋遇动迁对租金支付标准的影响 344

【关键词】 动迁 租金

58. 出租人主张租金的诉讼时效期间为一年 351

【关键词】 诉讼时效

59. 房屋出租期间维修费用的责任确定 356

【关键词】 维修费用 自然损耗 不当使用	360
60. “买卖不破租赁”的适用	360
【关键词】 买卖不破租赁	
61. 承租人行使优先购买权的限制	368
【关键词】 优先购买权	
62. 优先租赁权的性质认定及处理	374
【关键词】 房屋优先租赁权	
63. 公司设立前租赁合同的责任承担	378
【关键词】 公司设立 发起人	
64. 租赁合同中守约方的减损义务	383
【关键词】 减损义务	
65. 房屋租赁合同中根本违约的构成要件	389
【关键词】 根本违约	
66. 出租人违反诚实信用原则的责任认定	394
【关键词】 诚实信用原则	
67. 承租人违反妥善保管义务的责任认定	399
【关键词】 妥善保管义务	
68. 承租人亲属在租赁房屋内非正常死亡导致房屋贬值损失的应适当补偿	404
【关键词】 房屋贬值损失	
69. 承租人搬离后不宜强制继续履行租赁合同	408
【关键词】 强制继续履行	
70. 政府行为构成不可抗力的考量	413
【关键词】 不可抗力	
71. 承租人擅自将租赁房屋群租的处理	419
【关键词】 群租	
72. 出租人、承租人、次承租人之间的法律关系	424
【关键词】 次承租人 债务承担	
73. 次承租人代位清偿权的行使	429
【关键词】 次承租人代位清偿权	
74. 出租人解除租赁关系对次租赁合同效力的影响	435
【关键词】 解除租赁 次租赁合同	
75. 租赁合同解除后相关的违约条款仍为有效	439
【关键词】 违约	

6 房地产案件法律适用关键词与典型案例指导

76. 承租人违约导致合同解除的违约责任处理 444
【关键词】 减损规则 装饰装修物
77. 当事人解除权应受到行使期限的限制 450
【关键词】 解除权
78. 合同解除异议期条款的适用 455
【关键词】 合同解除异议期
79. 租赁合同被解除后承租人应履行清退承租人的义务 460
【关键词】 清退
80. 房屋租赁合同中的房屋占有使用费问题 464
【关键词】 房屋占有使用费
81. 后合同义务在房屋租赁合同纠纷中的适用 469
【关键词】 后合同义务

物业管理服务纠纷篇

82. 前期物业服务合同对业主的拘束力 477
【关键词】 前期物业服务合同
83. 事实物业服务合同关系的判断 485
【关键词】 事实物业服务合同关系
84. 物业管理费标准的确定及争议处理 492
【关键词】 物业管理费标准
85. 物业服务瑕疵的判断标准及救济方式 497
【关键词】 物业服务瑕疵
86. 物业公司未尽安全保障义务致业主人身损害的责任承担 505
【关键词】 安全保障义务
87. 物业公司对业主家中财物被盗的责任承担 512
【关键词】 安全保障义务
88. 物业公司对业主车辆被盗的责任承担 517
【关键词】 保管合同
89. 屋顶停车场权属的认定 523
【关键词】 停车场权属
90. 地下车位、车库的归属及权利限制 530
【关键词】 建筑物区分所有权 相邻关系

91. 人防工程地下车库收益的处理	537
【关键词】 人防工程	
92. 业主委员会成员发生变化不影响其原告主体资格	543
【关键词】 业主委员会 诉讼主体资格	
93. 要求业主拆除违规搭建物民事诉讼的原告资格	549
【关键词】 违规搭建	
94. 业主委员会可以成为具有金钱给付义务的被告	555
【关键词】 业主委员会	
95. 业主委员会无权代部分业主要求物业公司退还预收的物业费	561
【关键词】 业主委员会 预收物业费	
96. 业主委员会委员越权行为的效力认定	565
【关键词】 业主委员会 越权行为	
97. 业主撤销权的行使	571
【关键词】 业主撤销权	
98. 业主大会决议调整部分业主物业费合法性的认定	578
【关键词】 物业费调整	
99. 业主知情权的范围界定及合理实现	584
【关键词】 业主知情权纠纷	
100. 物业服务合同终止后的后合同义务	590
【关键词】 后合同义务	

房屋买卖纠纷篇

1. 购房意向书的性质认定

【关键词】 购房意向书 预约 本约

购房意向书:房屋买卖双当事人就买卖房屋达成的初步意向,是对双方在未来条件成就时期签订购房合同的权利义务的确定。

预约:即“约定将来订立一定契约的契约”,以订立本约为其标的合同便是预约,如购房意向书。

本约:因履行预约而订立的合同为本约,即把将来要订立的契约称为本约,如商品房买卖合同。

【关键视点】 购房意向书从性质上应为有效的预约合同,双方应严格遵守,依诚信原则履行进一步的谈判、磋商等义务。违反购房协议书约定的,应承担相应的违约责任,对守约方因信赖利益落空产生的损失应酌情予以赔偿。

仲某诉上海某房产公司买卖合同纠纷案

【案情】

2002年7月12日,仲某与上海某房产公司签订《商铺认购意向书》,约定仲某向某房产公司支付购房意向金2000元,取得该公司所开发的小区商铺优先认购权,某房产公司在该小区正式认购时,优先通知仲某前来选择认购,认购商铺的面积为150平方米,均价约为每平方米7000元(可能有1500元的浮动)。如仲某未在约定期限内认购单元的,则视同放弃优先认购权,已付的意向金无息退还;如前来认购的,则意向金自行转为认购金的一部分。意向书对楼号、房型未作具体明确。意向书签订后,仲某向某房产公司支付了上述意向金。

某房产公司于2001年11月26日,取得建设上述小区的项目建议书批复;2002年4月取得建设用地规划许可证;2002年11月4日取得拆迁许可证;2003年5月29日取得建设工程规划许可证;2003年6月30日取得预售许可证。某房产公司在销售商铺时,未通知仲某前来认购。2006年年初,仲某向某房产公司要求按意向书的约定签订正式买卖合同,却被告知因商铺价格上涨,房产商不认可原约定的价格,且商铺已全部销售完毕,无法履行合同,只能退还意