



中国法院 2014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

014036684

D925.05

29

V4 2014



中国法院 2014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 唐世银 曹士兵 曹海荣

梁欣 温培英 程瑛

本书编审人员：曹海荣



北航

C1723322

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

D925.05

29

V4

2014

图书在版编目 (CIP) 数据

中国法院 2014 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, 2014. 3

ISBN 978 - 7 - 5093 - 5105 - 5

I. ①中… II. ①国… III. ①房屋纠纷 - 案例 - 汇编 - 中国 IV. ①D920. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 014369 号

策划编辑: 李小草 (lixiaocao2008@sina.cn)

责任编辑: 周琼妮 (zqn - zqn@126.com)

封面设计: 温培英、李宁

中国法院 2014 年度案例·房屋买卖合同纠纷

ZHONGGUO FAYUAN 2014 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 × 1030 毫米 16

版次/2014 年 4 月第 1 版

印张/15.75 字数/229 千

2014 年 4 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 5105 - 5

定价: 45.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfsz.com>

市场营销部电话: 010 - 66033393

值班电话: 010 - 66026508

传真: 010 - 66031119

编辑部电话: 010 - 66067023

邮购部电话: 010 - 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)

序

《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，以后每年初定期出版，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，该中心已经坚持20年不辍连续编辑出版了《中国审判案例要览》丛书，凡80卷，分中文版和英文版在海内外发行，颇有口碑，享有赞誉。现在该中心又编辑出版《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及2013年出版以后，受到读者的广泛好评，并迅速售罄，国家法官学院案例开发研究中心及时编撰推出《中国法院2014年度案例》系列。为响应读者需求，2014年度新增3个分册：金融纠纷、行政纠纷、刑事案例。

总的说来，当前市面的案例丛书大多“不好读”，存在篇幅长、无效信息多、案例情节杂、缺乏深加工等不足。《中国法院年度案例》丛书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，削除无效信息，尽可能在有限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，本丛书还有以下特色：一是信息量大。国家法官学院案例开发研究中心平均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，《中国法院年度案例》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，每卷下还将案例分类编排，每个案例用一句话概括焦点问题作为主标题，让读者一目了然，迅速发现需要的案例。

总之，编辑《中国法院年度案例》就是为了让案例类书籍简便、易用，这既是

本丛书的特点，也是编辑出版这套丛书的理由。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，我们愿意承担责任，并不断改进。

在信息社会，流行快餐文化，纸质类媒介往往输给数字化媒介。在此情景下，中国法制出版社全力支持《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。

中国法院 2012、2013 年度案例系列

国家法官学院案例开发研究中心 编

简便易用、权威实用——打造“好读有用”的案例

1. 权威的作者：国家法官学院案例开发研究中心持续 20 年编辑了享誉海内外的《中国审判案例要览》丛书，2012 年起推出《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。

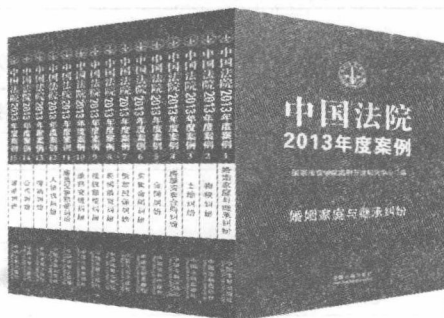
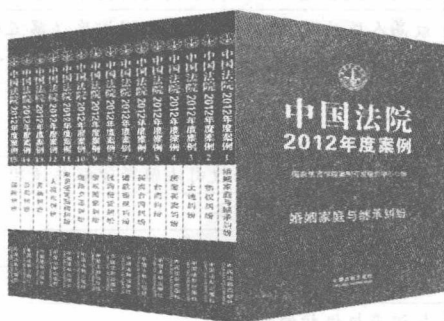
2. 强大的规模：2012、2013 年各推出 15 本，含传统和新近的所有热点纠纷，所有案例均是从全国各地法院收集到的上一年度审结的近万件典型案例中挑选出来的，具有广泛的选编基础和较强的代表性。

3. 独特的内容：不再有繁杂的案情，高度提炼案情和裁判要旨，突出争议焦点问题。不再有冗长的分析，主审法官撰写“法官后语”，展现裁判思路方法。

中国法院 2012 年度案例系列

中国法院 2013 年度案例系列

1. 婚姻家庭与继承纠纷
2. 物权纠纷
3. 土地纠纷（含林地纠纷）
4. 房屋买卖合同纠纷
5. 合同纠纷
6. 买卖合同纠纷
7. 借款担保纠纷
8. 民间借贷纠纷
9. 侵权赔偿纠纷
10. 道路交通纠纷
11. 雇员受害赔偿纠纷（含帮工受害纠纷）
12. 人格权纠纷（含生命、健康、身体、姓名、肖像、名誉权纠纷）
13. 劳动纠纷（含社会保险纠纷）
14. 公司纠纷
15. 保险纠纷



最高人民法院指导性案例理解与适用系列

最高人民法院指导性案例裁判规则理解与适用系列	书号	定价
担保卷	978-7-5093-2973-3	98 元
公司卷	978-7-5093-3476-8	128 元
合同卷一（合同原则、履行、解除、违约责任）	978-7-5093-3806-3	98 元
合同卷二（合同订立、效力、解释、变更与转让、时效、管辖）	978-7-5093-3805-6	98 元
劳动争议卷	978-7-5093-4395-1	58 元
婚姻家庭卷	978-7-5093-4394-4	50 元
房地产卷	978-7-5093-4393-7	98 元

最高人民法院知识产权系列图书

书 名	书号	定价
最高人民法院知识产权审判案例指导（第一辑）	978-7-5093-1894-2	48 元
最高人民法院知识产权审判案例指导（第二辑）	978-7-5093-1895-9	78 元
最高人民法院知识产权审判案例指导（第三辑）	978-7-5093-2804-0	78 元
最高人民法院知识产权审判案例指导（第四辑）	978-7-5093-3692-2	78 元
最高人民法院知识产权审判案例指导（第五辑）	978-7-5093-4556-6	88 元
中国知识产权指导案例评注（上下卷）	978-7-5093-2591-9	188 元
中国知识产权指导案例评注（第三辑）	978-7-5093-3279-5	98 元
中国知识产权指导案例评注（第四辑）	978-7-5093-4396-8	98 元
最高人民法院知识产权司法解释理解与适用	978-7-5093-3603-8	58 元
商业秘密司法保护实务	978-7-5093-3422-5	98 元
商标法适用的基本问题	978-7-5093-3970-1	68 元
知识产权法律适用的基本问题	978-7-5093-4207-7	168 元
知识产权保护的新思维	978-7-5093-4738-6	98 元
反不正当竞争法的创新性适用	978-7-5093-5101-7	68 元

最高人民法院商事审判指导案例系列

最高人民法院商事审判指导案例系列丛书	书号	定价
1. 合同卷（上下）	978-7-5093-2443-1	168.00
2. 借款担保卷（上下）	978-7-5093-2440-0	188.00
3. 公司卷	978-7-5093-2444-8	98.00
4. 金融卷	978-7-5093-2449-3	88.00
5. 第五卷（上下）	978-7-5093-2803-3	168.00
6. 合同与借贷担保卷	978-7-5093-4029-5	98.00
7. 公司与金融卷	978-7-5093-4028-8	128.00



北航

C1723322

目 录

Contents

一、商品房预售

1. 商品房预售合同双方对买房人限购的审核义务 1
——上海绿地澜湾置业有限公司诉徐旭东、吴姗商品房预售合同案
2. 小区业主明确放弃架空层权利后不得再行主张该权利 4
——唐子涵诉成都龙湖同晋置业有限公司商品房预售合同案
3. 期房买卖合同的效力认定 6
——单宁生、欧阳志香诉蒋荣华、严志英房屋买卖合同案
4. 交付使用多年的房屋项下商品房买卖合同无效如何处理 9
——蔡碧芬诉厦门海沧房地产开发公司商品房买卖合同案
5. 无效合同权利义务概括转让后的主体确定 14
——陈生林诉吕纪梅、吕金盾房屋买卖合同案
6. 交付钥匙的日期是否一定作为交房义务履行日期 17
——苏静诉北京达华庄园房地产开发有限公司房屋买卖合同案
7. 交钥匙是否就是交房 21
——吕建华诉溆浦县大盛房地产开发有限公司商品房买卖合同案
8. 外籍买受人死亡导致房屋买卖合同无法履行的责任认定 25
——上海远中静安房地产有限公司诉杨碧辉、严德渊房屋买卖合同案
9. 承担还款连带保证责任的开发商可否以购房人拖欠商品房按揭
贷款为由主张商品房买卖合同的解除 30
——北京宣兴房地产开发股份有限公司诉李晓东商品房预售合同案

10. 双方对“赠送花园”含义的理解不一而未能成功签订商品房买卖合同
的是否适用定金罚则 34
——吴建平诉无锡深港国际服务外包产业发展有限公司商品房预售合同案
11. 签订商品房订购书交付定金后，因不能归责于双方当事人的事由未能
达成合同的，不适用定金罚则 37
——石忠兰诉成都市京谊房地产发展有限责任公司商品房预售合同案
12. 违反合同约定交付房屋应承担补救之责任 40
——陈湘荔诉厦门经济特区工程建设公司商品房预售合同案
13. 房地产开发商经行政主管部门批准提高容积率后是否应对购房户承担
违约责任 44
——李明芬等诉玉环锦盛百货有限公司商品房买卖合同案
14. 违反限购令购房后违约退房定金不予退还 46
——郑和平、高绍永诉天津团泊置业有限公司商品房预售合同案
15. 开发商转让楼盘后仍要承担逾期交房违约责任 50
——林俊慧诉漳州福晟房地产开发有限公司、漳州市毅达房地产发展有限
公司商品房买卖合同案
16. 认购书的履行与违约责任承担 53
——张兴国诉保利（江西）金通泰置业有限公司商品房预售合同案
17. 合同约定可逾期违约的事由是否必然构成不违约 57
——杨明勇诉厦门旺森置业有限公司商品房预售合同案
18. 违约金请求权得否转让 61
——王秀华诉成都华信大足房地产开发有限公司商品房预售合同案
19. 推定规则的适用 64
——成联云诉云南大朝房地产开发经营有限公司商品房预售合同案

二、商品房销售

20. 合同全面履行中的附随义务 67
——中国工商银行股份有限公司莆田分行、中国工商银行股份有限公司莆田秀屿支行诉沈国钦房屋买卖合同案
21. 定金交付的认定 70
——杨忠诉魏松凤房屋买卖合同案
22. 合同约定条款因国家政策变更而无法履行，开发商逾期备案违约金债权的诉讼时效如何起算 73
——苏丽萍诉广西南宁星江物业发展有限公司商品房销售合同案
23. 房产局取消房屋竣工综合验收的通知是否属于情势变更原则适用的范围 ... 78
——彭玲诉桂林鸿瑞房地产有限公司商品房买卖合同案
24. 违反限购政策致使合同解除的违约责任 81
——黄碧琤诉洪金兰房屋买卖合同案
25. 法人间房屋买卖纠纷中“恶意串通”的事实推定 84
——普洱市人民政府驻北京联络处诉四川方桥科技有限公司、北京通发信息科技有限公司房屋买卖合同案
26. 房屋系“凶宅”能否作为撤销合同的事由 88
——傅子新诉苏殿举、北京我爱我家房地产经纪有限公司房屋买卖合同案
27. 伪造的授权书也可构成表见代理 91
——印伟诉崔香苏房屋买卖合同案
28. 提存岂能为法定义务 93
——蔡得治诉杜维宏、张先枝房屋买卖合同案
29. 有意隐瞒部分购房款未给付的事实是否构成恶意民事诉讼 96
——张喜玲诉丁石章房屋买卖合同案

30. 出卖人以出具委托书的方式代替履行房产的过户登记, 在交易完成后又撤销委托的行为是否构成违约	100
——刘玉嫚、官家忠诉严秀清房屋买卖合同案	
31. 借名买房案件中实际出资人的认定	105
——熊艳丽诉谢富、熊艳君房屋买卖合同案	
32. 守约方对违约责任的选择权及其限制	109
——徐鲁意、徐国雄诉顾欣房屋买卖合同案	
33. 虚假诉讼的甄别与防范	113
——柯天赐、李宝诉谢巧祥、柯晖玲房屋买卖合同案	

三、二手房买卖

34. 房屋二重买卖中后买受人之恶意及其对合同效力影响的认定	117
——冯伟诉陆绍荣、谢宗芳房屋买卖合同案	
35. “限购令”下的房屋买卖	120
——高岩诉向际猛、徐来香房屋买卖合同案	
36. 二手房买卖过程中如何确定诉讼地位	124
——杜进兴诉张军明等房屋买卖合同案	
37. 名为买卖实为借贷的法律关系认定	128
——田晓燕诉史春梅、马晓巍房屋买卖合同案	
38. 房地产中介公司在二手房买卖中的赔偿责任性质	131
——董永春诉阮岳鹏等房屋买卖合同及居间合同案	
39. 主合同与补充合同关于违约责任约定不同的适用问题	136
——张璐诉王玉房屋买卖合同案	
40. 二手房交易中划拨土地出让金的缴纳主体	140
——陈臻诉厦门市国记餐饮管理有限公司、厦门市国记大酒店有限公司国记酒家房屋买卖合同案	

41. “顶名买房”合同效力的认定 144
——赵德华、耿加忠诉张颖、陈勇房屋买卖合同案
42. 债权人与第三人串通引诱违约能否阻却合同履行 147
——王某诉黄某、吴某房屋买卖合同案
43. 房屋转让中户籍纠纷的违约责任认定 150
——陈彩云诉练秀琼房屋买卖合同案
44. 变相流质的认定 153
——苏玲泉诉魏小霞房屋买卖合同案
45. 违法改建房屋之买卖合同并不当然无效 156
——邓大琼、向前诉谭廷全房屋买卖合同案

四、经济适用房转让

46. 转让按经济适用房管理的房屋而签订的买卖合同是否有效 159
——窦凤丽诉周俊房屋买卖合同案

五、农村房屋买卖

47. 夫妻一方签订农村房屋买卖合同是否构成表见代理 163
——赵如吉、熊能武诉熊艳林、宋翠苹房屋买卖合同案
48. 直系亲属为其代为抚养小孩，居住和看管房屋期间将房屋出卖他人并收取了对价，应按“表见代理”从宽处理 167
——李旭政、郭加珍诉陈学刚、杨红农村房屋买卖合同案
49. 非本集体经济组织成员不能申请或变相取得农村宅基地使用权 171
——黄多虎诉孙承国、石义芬房屋买卖合同案
50. 农民对其自有房屋是否有处分权 174
——李辞英诉李少华农村房屋买卖合同案
51. 购买方主体适格对于农村房屋买卖合同效力的影响 177
——冯爱元、韩兰英诉徐祖达农村房屋买卖合同案

52. 善良习俗也应作为认定民间房屋交易的依据 180
——郭康生、郭春生诉郭奇惠等房屋买卖合同案
53. 小产权房买卖合同确认无效 184
——王轩诉北京市顺义区南彩镇九王庄住宅合作社房屋买卖合同案
54. 宅基地上房屋买卖无效后的处理 187
——吴耀荣诉叶章诚房屋买卖合同案
55. 农村房地产买卖契约经双方签字后生效 190
——李建忠诉李玉清、贾小翠农村房屋买卖合同案
56. 房屋设有抵押是否影响买卖合同效力 192
——孙明义、彭爱平诉杨万秀房屋买卖合同案
57. 同村非农业户口村民购买农村房屋合同的效力 195
——陈元亿诉陈永进房屋买卖合同案
58. 农村集体组织成员之间房屋买卖虽地权未过户，但不受“房随地走”的限制 199
——王发容诉杨建、田永道农村房屋买卖合同案

六、拆迁安置房买卖

59. 房屋拆迁安置补偿合同的范围应当怎样界定 202
——高文贵、许怀书诉射洪欣诚投资开发有限责任公司房屋拆迁安置补偿合同案
60. 重大误解成立与否的标准 206
——泉州龙凤置业有限公司诉安溪县感德镇潘田村民委员会房屋买卖合同案
61. 隐名合伙协议约定利润分配与拆迁利益分配之辨析 210
——吴云雯、李家新诉李家男拆迁补偿安置合同案
62. 拆迁房屋买卖中拆迁户享有的特定身份权益的转移范围 213
——陆斗平诉许志国、王小林房屋买卖合同案
63. 举证责任原则在具体案件中的应用 216
——李荣海诉叶土秀等房屋买卖合同案

64. 无权处分不影响买卖合同的效力, 买受人可以要求解除合同并赔偿损失 ... 220
——钱惠萍、张鸣涛诉潘铭、薛永花房屋买卖合同案

七、公房转让

65. 出卖房产并非要夫妻二人共同签字 224
——黄金富诉黄惠康、姚丽蓉房屋买卖合同案

八、工业厂房买卖

66. 附随义务在个案中的认定 228
——周忱诉施军房屋买卖合同案
67. 阴阳合同法律效力的认定 232
——厦门泰吉运动器材有限公司诉骏士(厦门)日用品有限公司房屋买卖合同案

九、集资房买卖

68. 集资房指标转让合同的效力 236
——杨昌炎、杨金权诉徐亮娥集资建房指标转让协议案

一、商品房预售

1

商品房预售合同双方对买房人限购的审核义务

——上海绿地澜湾置业有限公司诉徐旭东、吴姗商品房预售合同案

【案件基本信息】

1. 判决书字号

上海市松江区人民法院 (2012) 松民三 (民) 初字第 1186 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)：上海绿地澜湾置业有限公司 (以下简称绿地澜湾公司)

被告 (反诉原告)：徐旭东、吴姗

【基本案情】

2011 年 7 月 24 日，原告绿地澜湾公司与被告徐旭东、吴姗签订一份《商品房预售合同》，约定被告向原告购买位于松江区新桥镇的某处房屋 (以下简称系争房屋)，房屋总价 630 万元，被告应于 2011 年 7 月 24 日前支付 100 万元，于 2011 年 10 月 25 日前支付 278 万元，于 2011 年 11 月 30 日前支付余款 252 万元。若被告逾期支付房款，应承担日万分之五的违约金，逾期超过 90 天后，原告有权单方解除合同，被告同时承担合同总价 3% 的赔偿额。合同“补充条款二”约定，在签订本合同时，甲、乙双方均已知晓国家和本市的住房限售规定，如因违反限售规定，房地产交易中心不予办理房地产登记，并出具《不予办理房地产交易、过户通知》

的,双方同意共同办理合同网上备案撤销等解除合同手续;因未如实提供家庭情况及家庭成员名下拥有的住房情况等属于乙方责任,乙方应承担违约责任,违约金为189000元。

合同签订后,被告仅支付了第一期房款100万元,余款530万元经多次催讨,仍不支付。

被告徐旭东名下有两套住房,分别位于虹莘路和镇坪路。

因被告未能按约支付房款,原告诉至法院,要求被告支付购房余款530万元及相应违约金(从2011年10月25日起至实际支付之日止,以日万分之五为标准计算)。被告则辩称,由于上海市的限购政策,其已无法购买涉案房屋,故反诉请求解除合同,退还已经收取的100万元。原告补充意见认为,如法院确认合同解除,已付的购房款100万元同意退还,但要求被告按照合同“补充条款二”的约定,支付违约金189000元。

【案件焦点】

在商品房预售合同因限购政策而被解除的情况下,如何确定买卖双方的责任?

【法院裁判要旨】

上海市松江区人民法院经审理认为:根据上海市有关限购政策,在本市已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭,暂停在本市向其售房,违反规定购房的,不予办理房地产登记。本案中,由于被告在本市已有两套住房,受限购政策影响,系争房屋无法办理过户登记手续,被告的合同目的已无法实现,被告以此为由主张解除合同,于法有据,本院予以支持。

关于被告应否承担违约责任问题,合同“补充条款二”约定,因未如实提供家庭情况及家庭成员名下拥有的住房情况等属于乙方责任,乙方应承担违约责任,违约金为189000元。但是,违约金兼具惩罚和补偿的功能。从本案合同解除的过错责任来看,一方面,被告未提供证据证明已向原告告知家庭成员名下享有的住房情况;签订系争合同时,本市相关限购政策已经出台,被告本人应当清楚是否属于限购范围。故此,被告对于合同因限购而解除有一定过错。另一方面,原告作为一家专业的房地产开发公司,在当前的房地产调控宏观背景下,对限购政策应具备较高的敏感性,在出售房屋时应主动向购房人核实住房情况。故此,对于合同因限购而解

除，原告亦有一定过错。综合上述理由，本院酌定被告支付原告违约金 80000 元。

【法官后语】

本案的处理重点在于对购房人是否被限购的审核义务分配。在房地产宏观调控的大背景下，买房人如被限购，将导致其合同目的不能实现，进而可以解除合同。实践中，处于强势地位的开发商，在拟定《商品房预售合同》的格式条款时，一般均将限购导致合同解除的责任归咎于购房人，并设定了较高的违约金，这对于购房人来说很不公平。

根据《合同法》第六十条第二款的规定，当事人应当遵循诚实信用原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。此款法律规定确认了合同的附随义务。本案认为，在商品房预售合同中，对购房人是否限购的审核，亦属于合同的附随义务，购房人与卖房人均负有该项义务。从购房人角度而言，其对于自己是否属于限购，较之房地产开发商更为清楚和明白，其在购房时，应当如实地向开发商告知自身拥有的房产情况、社会保险费交纳情况、个人所得税纳税情况等限购因素，如未告知导致合同解除，应当承担一定责任。从开发商角度而言，其作为专业的房地产开发公司，对限购政策应具备较高的敏感性，在出售房屋时应主动向购房人核实住房情况、社会保险费交纳情况、个人所得税纳税情况等限购因素，除非其提供证据证明已主动向购房人审核过但购房人向其做了虚假陈述，否则其对于合同解除也应承担一定责任。

至于购房人与开发商因违反此项附随义务的责任承担比例，则应由法官根据案件实际情况，依据公平原则和诚实信用原则，酌情确定。

编写人：上海市松江区人民法院 王燕华