

法律 **一本全** 丛书

商品房买卖 一本全



【主体法条】

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

【专家点评】

逐条阐释立法旨意，提醒适用法律应注意的问题

【旧法对照】

对照旧法，更好理解和适用新法

【相关规定】

收录与主体法条文相关的法律、行政法规、司法解释及部门规章

【关联索引】

提供与主体法条文相关的其他法律文件的目录及发布日期，以供检索

中国法制出版社

商品房买卖一本全

主 编 何 君

编写人 茆蓉娅 尹 超

胡钢锋 王学锋

中国法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

商品房买卖一本全/何君主编.

—北京:中国法制出版社,2004.11

ISBN 7-80182-278-1

I. 商… II. 何… III. 商品房-买卖-解释-
中国 IV. 904.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 105542 号

商品房买卖一本全

SHANGPINFANG MAIMAI YIBENQUAN

主编/何 君

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/787×1092 毫米 32

印张/5.625 字数/127 千

版次/2004 年 11 月第 1 版

2004 年 11 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-278-1/D·1244

定价:8.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66062741

市场营销部电话:66012216

编辑部电话:66032924

读者俱乐部电话:66026596

邮购部电话:66033288



编辑说明

1

专家点评 法律全面 直观快捷 准确适用

《法律一本全丛书》以最新通过的法律法规或司法解释为主线,把处理某类案件的所有法律文件有机地汇总在一起,在编辑技术上集主体法条、专家点评、旧法对照、相关规定、关联索引于一身,使读者在处理纠纷使用时更直观、快捷、全面、准确。丛书有以下特点:

一、体例编排合理

在体例上,本丛书每册书都以一个法律文件为主体法,在主体法条下分为:

[专家点评] 点评内容简洁实用,涉及概念界定、构成要件说明、要点总结,提示核心内容疑点难点及在适用中应注意的问题。

[旧法对照] 通过新旧文本对照,反映新法的改进之处。

[相关规定] 逐条收录与主体法直接相关的法律法规、司法解释和部门规章。

[关联索引] 列出与主体法相关的其他法律文件的目录与发布日期,以便查询。

本丛书首批推出 10 册:

◎ 医疗事故处理一本全(医疗事故处理条例)

◎ 道路交通安全法一本全(中华人民共和国道路交通安全法)

◎ 婚姻法一本全(中华人民共和国婚姻法)

◎ 人身损害赔偿一本全(最高人民法院关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释)

◎ 民事诉讼证据一本全(最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定)

商品房买卖合同纠纷司法解释(编辑说明)



◎ 商品房买卖一本全(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)

◎ 工伤保险一本全(工伤保险条例)

◎ 安全生产一本全(中华人民共和国安全生产法)

◎ 城市房屋拆迁一本全(城市房屋拆迁管理条例)

◎ 物业管理一本全(物业管理条例)

二、法律文件全面

丛书全面收录了与主体法条相关的现行有效的法律法规、司法解释和部门规章,包括出版前一日最新发布的法律文件。

三、理解适用快捷

丛书在主体法条下节录或全部收录相关的法律规定使读者在最短时间获得最全面的立法信息,并结合注释点评的方法阐释立法的要旨,从而实现快捷全面查找、准确理解适用。

商品房合同纠纷司法解释(编辑说明)



目 录

1

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…………… (1)

(2003 年 3 月 24 日)

第一条 【司法解释的适用范围】…………… (1)

第二条 【商品房预售合同的效力】…………… (19)

第三条 【销售广告视为合同要约的条件】…………… (27)

第四条 【商品房认购协议中定金的处理】…………… (34)

第五条 【预约合同与本约合同的认定】…………… (37)

第六条 【登记备案与预售合同的效力】…………… (40)

第七条 【拆迁补偿安置协议的优先权】…………… (45)

第八条 【恶意违约与惩罚性赔偿】…………… (57)

第九条 【欺诈行为与惩罚性赔偿】…………… (63)

第十条 【第三人主张商品房买卖合同无效】…………… (71)

第十一条 【房屋的转移占有及风险转移】…………… (75)

第十二条 【房屋主体质量不合格】…………… (78)

第十三条 【房屋质量瑕疵】…………… (85)

第十四条 【房屋面积误差】…………… (93)

第十五条 【商品房买卖合同解除权的行使和期

限】…………… (102)

商品房买卖合同司法解释(一条)



- 第十六条 【违约金数额的调整】 (105)
- 第十七条 【违约金数额的确定】 (108)
- 第十八条 【办理房屋权属证书迟延的责任】 (111)
- 第十九条 【办理房屋权属证书不能的责任】 (117)
- 第二十条 【商品房包销合同的性质】 (127)
- 第二十一条 【商品房包销合同的违约责任】 (129)
- 第二十二条 【包销人在商品房买卖合同中的诉讼地位】 (132)
- 第二十三条 【商品房买卖合同的解除权】 (136)
- 第二十四条 【担保贷款合同的解除权】 (154)
- 第二十五条 【担保贷款合同与商品房买卖合同的合并审理】 (159)
- 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】 (161)
- 第二十七条 【出卖人不应成为担保贷款合同纠纷的当事人】 (165)
- 第二十八条 【有关本司法解释施行的规定】 (169)



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

(2003年3月24日最高人民法院审判委员会
第1267次会议通过 法释[2003]7号)

第一条 【司法解释的适用范围】

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。

【相关规定】

商品房销售管理办法

(2001年4月4日)

第二条 商品房销售及商品房销售管理应当遵守本办法。

第三条 商品房销售包括商品房现售和商品房预售。

本办法所称商品房现售,是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人,并由买受人支付房价款的行为。

本办法所称商品房预售,是指房地产开发

【专家点评】

本条是根据《合同法》第一百三十条关于买卖合同的定义规定,对商品房买卖合同的解释说明。同时,也是对《解释》调整对象的具体规定。

《解释》中所称的商品房,是狭义上的,是专指房地产、开发企业开发经营房屋时的专用语,按房屋存在状态,商品房可分为现房和期房,期房也称待建房屋、楼花。依《商品房销售管理办法》规定,现房是指已竣工验收合格的房屋,期房是正在建设中的房屋。

按照房地产开发企业建造出售的



商品房存在现房和期房两种状态,商品房买卖合同又可分为商品房现售和商品房预售合同、商品房现售,是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人,并由买受人支付价款的行为。商品房预售,是指房地产开发企业将在建设中的商品房预先出售给买受人,并由买受人支付安全或房价款的行为。商品房买卖合同具有以下特征:出卖人具有法定性、特定性;标的物的非现实存在性和出售行为的社会化、公开化。

企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人,并由买受人支付定金或者房价款的行为。

第四条 房地产开发企业可以自行销售商品房,也可以委托房地产中介服务机构销售商品房。

《房地产开发企业资质管理规定》

(2000年3月29日)

第一条 为了加强房地产开发企业资质管理,规范房地产开发企业经营行为,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》,制定本规定。

第二条 本规定所称房地产开发企业是指依法设立、具有企业法人资格的经济实体。

第三条 房地产开发企业应当按照本规定申请核定企业资质等级。

未取得房地产开发资质等级证书(以下简称资质证书)的企业,不得从事房地产开发经营业务。

第四条 国务院建设行政主管部门负责全国房地产开发企业的资质管理工作;县级以上地方人民政府房地产开发主管部门负责本行政区域内房地产开发企业的资质管理工作。

第五条 房地产开发企业按照企业条件分为一、二、三、四四个资质等级。

各资质等级企业的条件如下:

(一)一级资质:

1. 注册资本不低于5000万元;

2. 从事房地产开发经营5年以上;



3. 近3年房屋建筑面积累计竣工30万平方米以上,或者累计完成与此相当的房地产开发投资额;

4. 连续5年建筑工程质量合格率达100%;

5. 上一年房屋建筑施工面积15万平方米以上,或者完成与此相当的房地产开发投资额;

6. 有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于40人,其中具有中级以上职称的管理人员不少于20人,持有资格证书的专职会计人员不少于4人;

7. 工程技术、财务、统计等业务负责人具有相应专业中级以上职称;

8. 具有完善的质量保证体系,商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度;

9. 未发生过重大工程质量事故。

(二) 二级资质:

1. 注册资本不低于2000万元;

2. 从事房地产开发经营3年以上;

3. 近3年房屋建筑面积累计竣工15万平方米以上,或者累计完成与此相当的房地产开发投资额;

4. 连续3年建筑工程质量合格率达100%;

5. 上一年房屋建筑施工面积10万平方米以上,或者完成与此相当的房地产开发投资额;

6. 有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于20人,其中具有中级以上职称的管理人员不少于10人,持有资格证书的专职会计人员不少于3人;



7. 工程技术、财务、统计等业务负责人具有相应专业中级以上职称；

8. 具有完善的质量保证体系，商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度；

9. 未发生过重大工程质量事故。

(三) 三级资质：

1. 注册资本不低于 800 万元；

2. 从事房地产开发经营 2 年以上；

3. 房屋建筑面积累计竣工 5 万平方米以上，或者累计完成与此相当的房地产开发投资额；

4. 连续 2 年建筑工程质量合格率达 100%；

5. 有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 10 人，其中具有中级以上职称的管理人员不少于 5 人，持有资格证书的专职会计人员不少于 2 人；

6. 工程技术、财务等业务负责人具有相应专业中级以上职称，统计等其他业务负责人具有相应专业初级以上职称；

7. 具有完善的质量保证体系，商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度；

8. 未发生过重大工程质量事故。

(四) 四级资质：

1. 注册资本不低于 100 万元；

2. 从事房地产开发经营 1 年以上；

3. 已竣工的建筑工程质量合格率达 100%；

4. 有职称的建筑、结构、财务、房地产及有



关经济类的专业管理人员不少于5人,持有资格证书的专职会计人员不少于2人;

5. 工程技术负责人具有相应专业中级以上职称,财务负责人具有相应专业初级以上职称,配有专业统计人员;

6. 商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度;

7. 未发生过重大工程质量事故。

第六条 新设立的房地产开发企业应当自领取营业执照之日起30日内,持下列文件到房地产开发主管部门备案:

- (一) 营业执照复印件;
- (二) 企业章程;
- (三) 验资证明;
- (四) 企业法定代表人的身份证明;
- (五) 专业技术人员的资格证书和劳动合同;

(六) 房地产开发主管部门认为需要出示的其他文件。

房地产开发主管部门应当在收到备案申请后30日内向符合条件的企业核发《暂定资质证书》。

《暂定资质证书》有效期1年。房地产开发主管部门可以视企业经营情况延长《暂定资质证书》有效期,但延长期限不得超过2年。

自领取《暂定资质证书》之日起1年内无开发项目的,《暂定资质证书》有效期不得延长。

第七条 房地产开发企业应当在《暂定资质证书》有效期满前1个月内向房地产开发主管部门申请核定资质等级。房地产开发主管部门应当根据其开发经营业绩核定相应的资质





等级。

第八条 申请《暂定资质证书》的条件不得低于四级资质企业的条件。

第九条 临时聘用或者兼职的管理、技术人员不得计入企业管理、技术人员总数。

第十条 申请核定资质等级的房地产开发企业,应当提交下列证明文件:

- (一) 企业资质等级申报表;
- (二) 房地产开发企业资质证书(正、副本);
- (三) 企业资产负债表和验资报告;
- (四) 企业法定代表人和经济、技术、财务负责人的职称证件;
- (五) 已开发经营项目的有关证明材料;
- (六) 房地产开发项目手册及《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》执行情况报告;
- (七) 其他有关文件、证明。

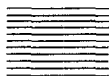
第十一条 房地产开发企业资质等级实行分级审批。

一级资质由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门初审,报国务院建设行政主管部门审批。

二级资质及二级资质以下企业的审批办法由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门制定。

经资质审查合格的企业,由资质审批部门发给相应等级的资质证书。

第十二条 资质证书由国务院建设行政主管部门统一制作。资质证书分为正本和副本,资质审批部门可以根据需要核发资质证书副本若干份。



第十三条 任何单位和个人不得涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书。

企业遗失资质证书,必须在新闻媒体上声明作废后,方可补领。

第十四条 企业发生分立、合并的,应当在向工商行政管理部门办理变更手续后的30日内,到原资质审批部门申请办理资质证书注销手续,并重新申请资质等级。

第十五条 企业变更名称、法定代表人和主要管理、技术负责人,应当在变更30日内,向原资质审批部门办理变更手续。

第十六条 企业破产、歇业或者因其他原因终止业务时,应当在向工商行政管理部门办理注销营业执照后的15日内,到原资质审批部门注销资质证书。

第十七条 房地产开发企业的资质实行年检制度。对于不符合原定资质条件或者有不良经营行为的企业,由原资质审批部门予以降级或者注销资质证书。

一级资质房地产开发企业的资质年检由国务院建设行政主管部门或者其委托的机构负责。

二级资质及二级资质以下房地产开发企业的资质年检由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门制定办法。

房地产开发企业无正当理由不参加资质年检的,视为年检不合格,由原资质审批部门注销资质证书。

房地产开发主管部门应当将房地产开发企业资质年检结果向社会公布。

第十八条 一级资质的房地产开发企业承



担房地产项目的建设规模不受限制,可以在全国范围承揽房地产开发项目。

二级资质及二级资质以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目,承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定。

各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务,不得越级承担任务。

第十九条 企业未取得资质证书从事房地产开发经营的,由县级以上地方人民政府房地产开发主管部门责令限期改正,处 5 万元以上 10 万元以下的罚款;逾期不改正的,由房地产开发主管部门提请工商行政管理部门吊销营业执照。

第二十条 企业超越资质等级从事房地产开发经营的,由县级以上地方人民政府房地产开发主管部门责令限期改正,处 5 万元以上 10 万元以下的罚款;逾期不改正的,由原资质审批部门吊销资质证书,并提请工商行政管理部门吊销营业执照。

第二十一条 企业有下列行为之一的,由原资质审批部门公告资质证书作废,收回证书,并可处以 1 万元以上 3 万元以下的罚款:

(一)隐瞒真实情况、弄虚作假骗取资质证书的;

(二)涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书的。

第二十二条 企业开发建设的项目工程质量低劣,发生重大工程质量事故的,由原资质审批部门降低资质等级;情节严重的吊销资质证书,并提请工商行政管理部门吊销营业执照。



第二十三条 企业在商品住宅销售中不按照规定发放《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》的,由原资质审批部门予以警告、责令限期改正、降低资质等级,并可处以1万元以上2万元以下的罚款。

第二十四条 企业不按照规定办理变更手续的,由原资质审批部门予以警告、责令限期改正,并可处以5000元以上1万元以下的罚款。

第二十五条 各级建设行政主管部门工作人员在资质审批和管理中玩忽职守、滥用职权,徇私舞弊的,由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分;构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

第二十六条 省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门可以根据本规定制定实施细则。

第二十七条 本规定由国务院建设行政主管部门负责解释。

第二十八条 本规定自发布之日起施行。1993年11月16日建设部发布的《房地产开发企业资质管理规定》(建设部令第28号)同时废止。

中华人民共和国合同法

(1999年3月15日)

第九章 买卖合同

第一百三十条 买卖合同是出卖人转移标的物的所有权于买受人,买受人支付价款的合同。



第一百三十一条 买卖合同的内容除依照本法第十二条的规定以外,还可以包括包装方式、检验标准和方法、结算方式、合同使用的文字及其效力等条款。

第一百三十二条 出卖的标的物,应当属于出卖人所有或者出卖人有权处分。

法律、行政法规禁止或者限制转让的标的物,依照其规定。

第一百三十三条 标的物的所有权自标的物交付时起转移,但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

第一百三十四条 当事人可以在买卖合同中约定买受人未履行支付价款或者其他义务的,标的物的所有权属于出卖人。

第一百三十五条 出卖人应当履行向买受人交付标的物或者交付提取标的物的单证,并转移标的物所有权的义务。

第一百三十六条 出卖人应当按照约定或者交易习惯向买受人交付提取标的物单证以外的有关单证和资料。

第一百三十八条 出卖人应当按照约定的期限交付标的物。约定交付期间的,出卖人可以在该交付期间的任何时间交付。

第一百三十九条 当事人没有约定标的物的交付期限或者约定不明确的,适用本法第六十一条、第六十二条第四项的规定。

第一百四十条 标的物在订立合同之前已为买受人占有的,合同生效的时间为交付时间。

第一百四十二条 标的物毁损、灭失的风险,在标的物交付之前由出卖人承担,交付之后由买受人承担,但法律另有规定或者当事人另