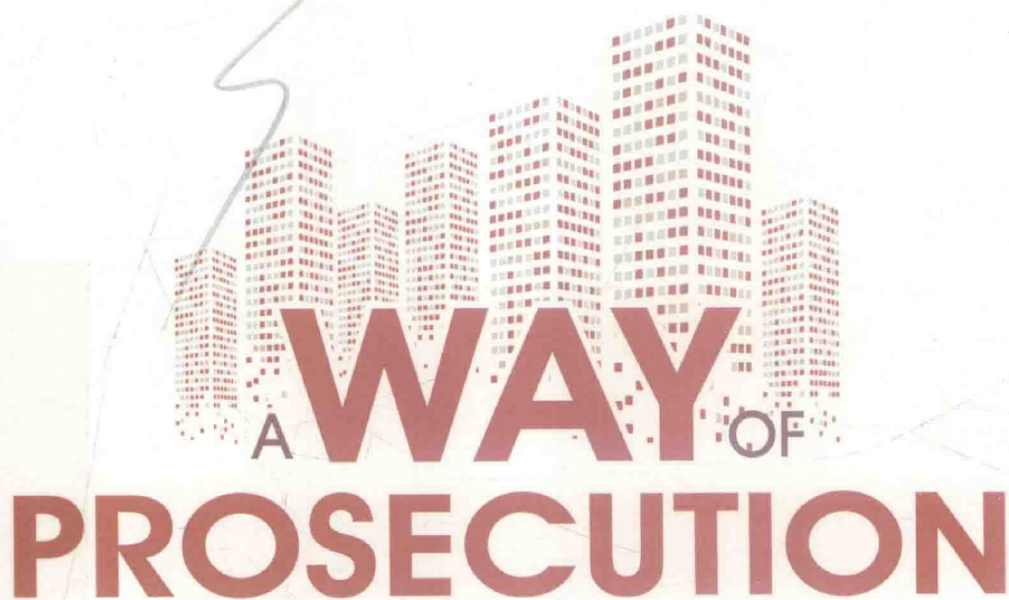


诉之有道

商品房交易案例实证

马宏利 邹永闯◎主编



图书在版编目(CIP)数据

诉之有道。商品房交易案例实证/马宏利,邹永闯

主编. —北京:中国民主法制出版社,2018.6

ISBN 978-7-5162-1835-8

I. ①诉… II. ①马… ②邹… III. ①住宅—商品交
易—经济纠纷—案例—中国 IV. ①D920.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2018)第138613号

图书出品人:刘海涛

出版统筹:乔先彪

责任编辑:逯卫光

书名/ 诉之有道——商品房交易案例实证

作者/ 马宏利 邹永闯 主编

出版·发行/ 中国民主法制出版社

地址/ 北京市丰台区玉林里7号(100069)

电话/(010) 63292534 63055259(总编室) 63057714(发行部)

传真/(010) 63056975 63292541

<http://www.npepub.com>

E-mail:mzfz@npepub.com

经销/ 新华书店

开本/ 16开 710毫米×1000毫米

印张/ 16.25 字数/ 249千字

版本/ 2018年7月第1版 2018年7月第1次印刷

印刷/ 北京中兴印刷有限公司

书号/ ISBN 978-7-5162-1835-8

定价/ 48.00元

出版声明/ 版权所有,侵权必究。

(如有缺页或倒装,本社负责退换)

商品房交易因其涉及数额大、影响范围广等原因,向来受到社会各界的关注。在实践中,商品房交易的纠纷层出不穷,案件内容千差万别,裁判结果也各不相同。为了便于广大法律职业者、法律爱好者及商品房买卖双方能够便捷地查找商品房交易过程中的典型案例和裁判结果,并快速领会各类纠纷中的风险点,我们团队萌生了编辑这样一本案例分析书籍的念头。于是,经过紧张的资料收集、撰写和编辑,本书——《诉之有道——商品房交易案例实证》终于和读者见面了。

众所周知,商品房交易的过程比较漫长,从最初的认筹、认购、预约到随后的签约、按揭以及付款、履行,直至交房时的验房、交接、办证,每个阶段都有可能发生各种矛盾和纠纷。案件数量大、内容复杂,裁判结果不一的客观情况使得即便是法律专业人士都很难准确地判断某个案件的处理结果。作为专业从事建筑房地产纠纷解决我们,除了不断学习收集各种法律法规、司法解释等文件资料外,还需要谙熟商品房交易的流程惯例,更需要不断地针对个案检索大量案例,从中提炼司法裁判的共性,从而对办理的各类事务作出清晰、准确的判断。一次又一次的检索工作使我们很早就萌生了编写这样一本案例分析书籍的念头,但是当时各种客观条件的限制使得这个愿望迟迟无法落实。现在,随着我们业务的扩展、团队成员的增加、相关裁判文书的公开以及我们日常对案例的不断积累,本书的编写时机已经成熟。

本书是我们针对日常执业中处理各类案件和事务的过程中所积累的案例进行筛选后作出的分析、点评和总结。作为执业律师,我们期望从务实的角度出发,提供更加具有实用性的实务指导。因此,我们以最高人民法院裁判文书网以及浙江省高级人民法院网上公开的各类房地产案例为依托,以浙江省这样一个房地产大省为主导,结合我们自身办理的案件,从百件裁判文书中筛选出本书中的35个案例,分为“商品房合同效力”“虚假宣传与赔偿”“商品房合同履行”“商品房配套设施纠纷”“商品房规划变更纠纷”“房屋质量争议与赔偿”

以及“商品房合同解除与赔偿”七个章节,以便于读者有针对性地查找和使用。

另一方面,在每个案例的撰写中,我们摒弃了以往就案论案的传统模式,将我们在执业中所遇到的相关问题以及司法实践中处理类似问题的共性思路有针对性地穿插到律师点评中,使得读者通过阅读案例不仅能了解本案的事实过程和裁判结果,还可以通过律师点评的方式了解此类案件的处理思路,达到举一反三、事半功倍的效果。我们希望本书不仅仅是法律职业者的参考,同时也能让广大法律爱好者甚至无任何法律基础的人从中汲取商品房交易的基本法律常识,从而更好地理解法律思维和司法裁判的过程,促进法治社会的协调发展。

法律及司法实践观点本身就在不停地变化,本书只是一个阶段性的总结和成果。而且,由于时间和水平的限制,本书涉及的观点也仅仅是我们执业经验的总结,难免有不当之处,欢迎广大读者能多提宝贵意见,以便于我们更好地总结经验、提高水平。

马宏利
2018年1月

第一章 商品房合同效力

003 一、如何判断本约与预约

003 案例 1 浙江省××医院与长兴××然××有限公司、长兴××然××开发有限公司合同纠纷上诉案

011 二、商品房认购协议被解除时定金的处理

011 案例 2 黄永金与富阳复润置业有限公司定金合同纠纷房屋买卖合同纠纷案

018 三、未取得预售许可证预售合同的效力

018 案例 3 浙江融华置业有限公司与余其强商品房预售合同纠纷上诉案

022 四、商品房认购协议被解除时可否主张赔偿可得利益损失

022 案例 4 周苏波与吕旻房屋买卖合同纠纷案

第二章 虚假宣传与赔偿

029 一、开发商故意隐瞒商品房已出售、抵押事实的法律责任

029 案例 5 盛陆富与浙江十里潜溪旅游开发有限公司商品房预售合同纠纷上诉案

035 二、欺诈未必致合同撤销

035 案例 6 程锡权与温州市瓯海房屋开发有限公司商品房预售合同纠纷上诉案

041 三、开发商对商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的宣传是否构成要约

041 案例 7 顾其、顾佳润与浙江厚源房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷上诉案

047 四、得不到的得房率

047 案例 8 杭州云恒置业有限公司与朱增荣商品房预售合同纠纷上诉案

- 053 五、商品房代理销售中“一房二卖”的惩罚性赔偿责任
- 053 案例 9 湖北金华实业有限公司与武汉皓羽地产顾问有限公司包干销售合同纠纷案
- 064 六、入户花园引起的面积差纠纷
- 064 案例 10 杨文绣、林维奏与温州新雅房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷上诉案
- 070 七、开发商一房二卖的赔偿责任
- 070 案例 11 胡晓丽与浙江楼厦实业有限公司商品房预售合同纠纷案

第三章 商品房合同履行

- 079 一、房屋实际交付及损失认定
- 079 案例 12 杭州恒润房地产开发有限公司与张洁房屋买卖合同纠纷上诉案
- 085 二、开发商未尽合理告知义务应承担的法律责任
- 085 案例 13 韩春华与绍兴滨江镜湖置业有限公司房屋买卖合同纠纷上诉案
- 091 三、市政配套工程未交付是否构成逾期交房
- 091 案例 14 杭州美润房地产有限公司诉楼金寿商品房销售合同纠纷上诉案
- 097 四、无法办理按揭贷款的责任承担
- 097 案例 15 俞明霞与富景房地产开发(富阳)有限公司商品房预售合同纠纷上诉案
- 106 五、预约合同未履行的法律后果
- 106 案例 16 浙江侨福置业有限公司与朱玉鸿房屋买卖合同纠纷上诉案
- 113 六、商品房交易中逾期付款违约金的下调理由
- 113 案例 17 张颖波诉北京龙源顺景房地产开发有限公司商品房销售合同纠纷上诉案
- 118 七、商品房逾期交房违约金可否上调
- 118 案例 18 王磊诉抚顺乐活房地产开发有限公司商品房销售合同纠纷上诉案
- 123 八、商品房买卖合同中适用多种违约金的情况
- 123 案例 19 杭州鸿昌置业有限公司诉董月红商品房销售合同纠纷上诉案

第四章 商品房配套设施纠纷

- 131 一、地下停车位归属
- 131 案例 20 张仁英与长兴珈立物业管理有限公司侵权纠纷案
- 137 二、会所所有权归属
- 137 案例 21 浙江衢州金磐房地产开发有限公司与衢州市衢州花园小区业主委员会物权确认纠纷上诉案
- 143 三、“楼书入约”条件和法律责任
- 143 案例 22 董文钦与温州奋起置业有限公司商品房预售合同纠纷上诉案

第五章 商品房规划变更纠纷

- 153 一、现房交易时能否主张规划变更
- 153 案例 23 范良星、黄丽红与杭州野风欣代房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷上诉案
- 160 二、开发商未及时告知设计变更的法律责任
- 160 案例 24 朱世良、易彩芬与象山华丰房地产有限责任公司商品房预售合同纠纷上诉案
- 167 三、规划变更的程度和界限
- 167 案例 25 蒋苇、应盼盼与余姚保利置业有限公司商品房预售合同纠纷上诉案

第六章 房屋质量争议与赔偿

- 175 一、双拼户型的质量争议
- 175 案例 26 周泽亮与绍兴绿城金昌置业有限公司商品房销售合同纠纷上诉案
- 182 二、开发商偷工减料的法律后果
- 182 案例 27 卓海玲与浙江中捷房地产开发有限公司商品房买卖合同纠纷上诉案
- 193 三、精装修房屋质量适用违约金的标准
- 193 案例 28 李慧君诉北京懋源置业有限公司商品房销售合同纠纷上诉案

199 四、房屋漏水的责任承担

199 案例 29 赵兰芳、新疆捷达鸿业房地产开发有限公司与周巧丽财产损害赔偿上诉案

第七章 商品房合同解除与赔偿

207 一、未提供“两书”能否主张解除合同

207 案例 30 施德平、韩波与杭州华建置业有限公司商品房销售合同纠纷上诉案

214 二、商品房面积差导致合同解除的标准

214 案例 31 卢军彪与杭州云恒置业有限公司商品房预售合同纠纷案

221 三、可变空间的改造是否导致合同解除

221 案例 32 毛朝臣、任燕燕与杭州恒滕房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷上诉案

230 四、房屋质量瑕疵与合同解除条件

230 案例 33 连志宏与海墅房地产开发(杭州)有限公司商品房预售合同纠纷案

236 五、违规改造导致售房合同解除的情形

236 案例 34 金倩与浙江德信金沙置业有限公司商品房预售合同纠纷上诉案

245 六、规划设计变更能否解除合同

245 案例 35 吴正力与浙江保利房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷案

第一章

商品房合同效力

一、如何判断本约与预约

案例1 浙江省××医院与长兴××然××有限公司、长兴××然××开发有限公司 合同纠纷上诉案

□ 王 钦

关键词:回购;预订;预约;本约

案件索引:一审案号:浙江省湖州市长兴县人民法院(2009)湖长民初字第510号
二审案号:浙江省湖州市中级人民法院(2009)浙湖民终字第314号

▶ 判决结果

一审:1. 长兴××然××有限公司于判决生效后十日内向浙江省××医院交付坐落于甲县雉城镇解乙路皇家湾名邸2号楼一楼营业房88号、90号两间和二楼东面营业房六间;2. 长兴××然××有限公司赔偿浙江省××医院损失477701元,限于判决生效后十日内付清;3. 驳回浙江省××医院其余的诉讼请求。

二审:1. 维持长兴县人民法院(2009)湖长民初字第510号民事判决书第1项、第3项;2. 变更长兴县人民法院(2009)湖长民初字第510号民事判决书第2项为,长兴××然××有限公司赔偿浙江省××医院损失26669元,定于本判决生效后十日内付清。

▶ 案情简介

上诉人(原审被告):长兴××然××有限公司

被上诉人(原审原告):浙江省××医院

原审被告:长兴县××然××开发有限公司

2002年4月30日,华裕某某作为拆迁人,与被拆迁人浙江省××医院签订了《房屋拆迁安置补偿协议书》一份,该协议约定华裕某某拆迁浙江省××医院坐落于甲县雉城镇皇家湾新港弄2号房屋,建筑面积为1108.08平方米,支付浙江省××医院各项补偿费1395562.46元。同日,华裕某某与浙江省××医院签订了《营业房回购协议书》一份,该协议约定的主要内容如下:1. 华裕某某拆除浙江省××医院坐落于甲县雉城镇解甲路68号营业房,建筑面积122.29平方米,华裕某某已按拆迁政策予以货币安置;2. 华裕某某同意浙江省××医院回购营业房,回购面积122.29平方米,回购价格每平方米6000元,计733740元。如不足面积由华裕某某按拆迁补偿价格每平方米2850元退赔给浙江省××医院,超出面积由华裕某某按市场价格与浙江省××医院结算;3. 华裕某某同意浙江省××医院在二楼购买医疗用房,面积、价格另行协商签订补充协议;4. 华裕某某将根据浙江省××医院要求在原地段临近安排回购营业房;5. 具体结算办法:华裕某某交房时,回购房款及二楼房款在浙江省××医院的总安置补偿费1395562.46元中扣除,多退少补,并办理正式购房手续;6. 华裕某某原则上在2004年12月底前交房,延期按安置补偿费总额计息(银行同期利息)。2002年5月8日,华裕某某又与浙江省××医院签订了《回购房补充协议书》一份,该协议系在2002年4月30日签订的营业房回购协议的基础上,对部分未尽事宜达成协议如下:1. 华裕某某同意浙江省××医院在原拆迁地段临近购买二楼医疗用房,面积500平方米,价格每平方米1800元,计900000元;2. 结算方式:自本协议签订之日起五日内,一次性支付总补偿款中的50%,剩余50%作为回购房预付定金;3. 原协议与本协议相抵触部分以本协议为准。上述协议签订后,长兴县拆迁事务所于2002年5月17日支付浙江省××医院拆迁款的50%,即697781.23元,其余的50%拆迁款作为浙江省××医院支付回购房的定金。长兴县公证处于2002年5月27日对《房屋拆迁安置补偿协议书》进行了公证。

另查明,2003年5月8日,华裕某某向长兴县建设局递交《关于要求接转皇家湾旧城改造项目报告》一份,该报告中载明经华裕某某全体股东商量,要求将皇家湾旧城改造项目接转给萧某某公司全权开发。2003年5月15日,长兴县发展计划与经济委员会下发了长计经发(2003)358号文件《关于皇家湾小区旧城改造调整项目业主的批复》,同意皇家湾小区旧城改造建设项目业主调整为

萧某某公司,其他内容不变。

又查明,萧某某公司接转皇家湾旧城改造项目后,对该地块楼盘进行了分期开发建设。2004年7月,前期楼盘办理了商品房预售证,开始预售房屋。该地块的后期楼盘于2008年5月、11月办理商品房预售证,开始预售房屋。2009年3月21日,浙江省××医院委托浙江兴长律师事务所发函,要求华裕某某、萧某某公司履行交房义务,但华裕某某、萧某某公司均置之不理。浙江省××医院诉至法院,请求华裕某某、萧某某公司立即向浙江省××医院履行《营业房回购协议书》及《回购房补充协议书》约定的一楼营业房面积为122.29平方米、二楼医疗用房面积500平方米的交房义务;赔偿浙江省××医院损失444525.57元(自2005年1月1日至2008年12月31日止,按月利率6.636‰计算,之后的利息损失计算至履行交房义务时止)。诉讼中,长兴法院进行了现场勘查,目前萧某某公司开发的后期楼盘坐落于甲县雉城镇解乙路皇家湾名邸2号楼一楼营业房88号、90号两间和二楼东面营业房六间尚未销售。法院已对上述房屋采取了保全措施。

二审查明:涉案房屋一层营业房建筑面积为142.1平方米,夹层为22.17平方米,二楼营业房的建筑面积为492.81平方米。2009年5月,涉案房屋一楼营业房的市场价为34000元/平方米,夹层的市场价为17000元/平方米左右。

► 各方观点

上诉人萧某某公司观点:一、浙江省××医院与华裕某某所签订的《营业房回购协议书》及《回购房补充协议书》从性质上应属于商品房买卖合同中的预约合同,而非正式的商品房买卖合同。根据《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》(以下简称《商品房买卖合同司法解释》)的规定,认定预订协议为商品房买卖合同必须具备两个条件,一是合同内容符合《商品房销售管理办法》第十六条中规定的主要内容;二是已按约定收取购房款。本案中所涉上述回购协议与回购补充协议没有确定房屋的基本情况,如房屋位置、幢号、房号等,还缺少《商品房销售管理办法》第十六条规定的诸多必备条款,如商品房销售方式、交付使用条件等有关事宜。所以应属于预约合同。浙江省××医院所支付的款项不是购房款,一审法院对该款项认定有误。二、一审认定华裕某某对浙江省××医院的债权债务已经转移给萧某某公司,从而确定由萧某某公司对浙江省××医院承担民事责任错误。萧某某公司系浙江省××医院的房屋被拆迁之后由浙江萧某工贸有限公司与浙江中秦房地

产开发有限公司投资新设,与华裕某某不存在法律上的改制、合并、分立或其他形式的承接关系。萧某某公司也不存在约定的继承华裕某某的房产债权债务关系。一审中,浙江省××医院所提供的一份华裕某某与萧某某公司签署的股权转让协议系复印件,也没有其他证据佐证,故该证据不应予以认定。萧某某公司实际从华裕某某处承接的是“皇家湾项目”的项目开发权,而不是承接其债权债务,项目开发权的转移并不会引起债权债务转移的法律后果。三、原审法院认定浙江省××医院的诉讼请求并未超过诉讼时效错误。一审法院认定房屋交付的期限为2004年12月底,否则不会产生违约赔偿问题。既然确定了最后交付期限,诉讼时效应从2005年1月1日开始计算,至2007年1月1日止。浙江省××医院于2009年才向法院起诉,向上诉人主张怠于行使民事权利,超过诉讼时效期间,相应民事权利不应得到法律的保护。四、一审法院存在超越本案审理范围进行责任认定等情形,客观上会产生损害萧某某公司的法律后果。一审法院根据其所查封的房屋来确定本案双方交易的房屋标的物,明显违背了当事人的意思自治原则,而且一审直接认定萧某某公司承担配合过户的义务,超越了浙江省××医院的诉请范围,有可能导致浙江省××医院在未能付清房款的情况下,萧某某公司无法行使先履行抗辩权,从而损害了萧某某公司的合法利益。五、如法院认定涉案合同属于商品房预售合同,对于违约金也应当自浙江省××医院主张要求交房之日起计算,即从2009年3月开始计算。故请求二审法院撤销原判,改判驳回浙江省××医院的诉讼请求。

被上诉人浙江省××医院观点:本案所涉两份协议书符合商品房买卖合同的相关要件,也符合《商品房买卖合同司法解释》第五条规定,房屋标的物坐落地点明确,所以并不属于购房意向书,而且被上诉人已支付了预付房款,上诉人认为支付款项不是购房款没有相应依据。一审中被上诉人所提交的股权转让协议是浙江省××医院的委托代理人从长兴县工商行政管理局的工商档案中调取的,属于原件,该协议明确约定了债权债务的处理方式,由此可以认定萧某某公司承接了华裕某某相关的债权债务。涉案协议虽约定了上诉人应在2004年年底交房,但属于原则性约定,双方在合同履行过程中可以做变更调整,所以被上诉人主张履行营业房回购协议及补充协议时并未超过诉讼时效。综上所述,一审认定事实清楚,适用法律正确,请求二审维持原判。

原审被告华裕某某观点:拆迁房屋地块的楼盘已经由相关部门批准调整给萧某某公司进行开发建设,故涉及该地块的债权债务也应由萧某某公司承担,其不承担任何责任。其与浙江省××医院所签订的房屋拆迁安置补偿协议已

履行完毕,至于浙江省××医院所主张履行营业房回购协议及补充协议,应由萧某某公司承担。

法院观点

本案二审的争议焦点是:

一、浙江省××医院与华裕某某所签订的《营业房回购协议书》及《回购房补充协议书》是属于商品房预约合同还是商品房买卖合同。《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(二)》第一条规定,人民法院能够确定当事人名称或者姓名、标的、数量的,一般应当认定合同成立。本案中双方当事人对上述两份协议的真实性均无异议,而且协议对双方当事人的名称、房屋的坐落地点、面积、价格、付款方法、原则交付时间、违约责任等均作了较为明确的约定,同时浙江省××医院将应得的拆迁补偿款的一半即697781.23元以预付款的形式予以了支付,这说明被上诉人也已经在积极履行上述协议确定的合同义务。所以双方所签订协议中对于标的物及数量约定基本明确,具备商品房买卖合同成立条件,可以认定合同依法成立。该合同是双方真实的意思表示,内容也不违反我国法律、法规的强制性规定,应确认为合法有效。关于上诉人萧某某公司认为上述协议的性质应属于预约合同,尚不符合买卖合同的要件的主张,本院认为协议中对于交付房屋的具体位置虽未作明确约定,但华裕某某或上诉人萧某某公司在实际开发过程中,根据有关部门的审批,在原拆迁地段建造了合同所约定的相关营业用房,双方约定的合同标的物可以交付履行,同时该标的物的数量、价格、交房时间等均做了具体约定,两份协议在性质上已经符合商品房买卖合同的要件,不属于商品房预约合同,上诉人的该上诉意见本院不予采纳。

二、萧某某公司是否应当承接华裕某某的债权债务。双方当事人对于萧某某公司将原华裕某某的皇家湾项目承接转让的事实并无异议。但萧某某公司认为其承接的是华裕某某关于该项目的开发权,而不涉及债权债务。浙江省××医院则认为该项目所产生的债权债务应由萧某某公司承担。本院认为,萧某某公司系由浙江萧某某公司与浙江中秦房地产开发有限公司投资设立的,经营范围主要为长兴县雉城镇皇家湾地块旧城改造建设项目开发经营的房地产开发公司。其投资主体浙江萧某某公司于2003年4月16日与华裕某某的投资主体所签订的股权转让协议中约定,浙江萧某某公司接受股份后,承担皇家湾项目所发生的一切正常费用并承担一切债权债务。浙江萧某某公司与股权转

让方所签订的合同以及合同中所约定的义务自然对于萧某某公司也具有法律约束力。而华裕某某为了皇家湾项目的正常进行,与浙江省××医院签订房屋拆迁安置补偿协议书、营业房回购协议书、回购房补充协议书等行为,并由此产生的债权债务,属于皇家湾项目开发形成的债权债务,依据合同约定应由萧某某公司承担。因此华裕某某对浙江省××医院的债权债务已经转移给萧某某公司,应由萧某某公司承担相应的民事责任。上诉人萧某某公司认为其从华裕某某处承接的是“皇家湾项目”的项目开发权,而不是承接其债权债务的上诉意见与查明的事实不符,本院不予采纳。

三、浙江省××医院的诉讼请求是否超过诉讼时效。《中华人民共和国民事诉讼法通则》第一百三十五条规定,向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为二年,法律另有规定的除外。本案中双方当事人间的商品房买卖合同纠纷,属于合同债权,适用二年诉讼时效期间。浙江省××医院与华裕某某所签订的营业房回购协议书第6条约定,华裕某某原则在2004年12月底交房。该约定表明合同双方对于交房的时间并未做硬性的、一成不变的规定,而仅仅做了一个时间范围的大致约定。事实上萧某某公司在开发皇家湾项目过程中,可以交房的时间在2004年之后,第二、三期的房屋预售证直到2008年才取得,而且萧某某公司也未提供证据证明其在2004年年底已经完工、符合交房条件,要求浙江省××医院来领取房屋、付清房款的证据,所以实际交付房屋的时间认定在浙江省××医院于2009年3月主张要求交房时更为客观合理。浙江省××医院主张合同权利的时间并未超过诉讼时效期间,其要求交房的民事权利应受法律保护。上诉人认为浙江省××医院主张已过诉讼时效期间的上诉意见也不能成立。

四、一审判决是否超越本案审理范围。在一审过程中,法院依据浙江省××医院的财产保全申请,对萧某某公司所有的坐落于甲县雉城镇解乙路皇家湾名邸2号楼一楼营业房88号、90号两间和二楼东面营业房六间进行了查封。由于萧某某公司并不能提供其他一、二层营业房来履行本案所涉的两份合同,在法院征询浙江省××医院的意见后,把审理期间所查封的房屋作为本案合同标的物既不违反双方合同的约定,也有利于本案双方纠纷的彻底解决,所以一审法院判决萧某某公司将坐落于甲县雉城镇解乙路皇家湾名邸2号楼一楼营业房88号、90号两间和二楼东面营业房六间交付给浙江省××医院的处理意见并无不当之处。由于上述房屋的实际面积与合同约定交付房屋的面积并不一致且又属于无法再予分割的整体房屋,根据合同约定,对于超出合同约定的

面积应按市场价格双方进行结算。二审中,上诉人萧某某公司提供了与涉案房屋相同地段的有关商品房买卖合同,浙江省××医院也表示至少应当以一审判决时间即2009年6月21日前房屋实际销售价格对超面积部分房屋的价款进行结算,据此,本院确定涉案房屋超面积部分一层营业房的价格为34000元/平方米,夹层的价格为17000元/平方米。在房屋交付时,浙江省××医院就合同约定价款与超面积部分的价款应当一并支付给萧某某公司。

五、上诉人是否存在延期交房及如何确定违约损失。根据前述分析认定,华裕某某与浙江省××医院所签订的两份协议均可认定为商品房买卖合同。回购协议书第6条双方约定,华裕某某原则在2004年12月底前交房,延期按安置补偿费总额计息(银行同期利息)。此条款应当理解为双方就交房时间和延期交房违约责任的约定。由于该条款对交房时间仅仅做了初步、原则的约定,并不属于明确具体固定的交房时间约定。延期交房时间也应当理解为××公司具备交房条件,浙江省××医院主张要求交房后仍未交房的迟延履行交付房屋的时间。萧某某公司于2009年3月21日收到浙江省××医院委托律师发送的要求交付房屋函告时,已完全具备交付房屋的条件,应当立即履行交房义务,但其未实际交房,已构成延期交房,应承担相应的违约责任。据此,违约时间应认定为2009年3月21日至一审判决时2009年6月21日止,按每日万分之二点一计,应为26669元。对于其余浙江省××医院所主张的逾期违约损失,本院不予支持。一审对于违约损失认定不符本案实际情况,本院予以纠正。

综上,一审法院认定浙江省××医院与华裕某某间的协议为商品房买卖合同,萧某某公司承担交房义务及浙江省××医院主张交房时并未超过诉讼时效是正确的,但认定违约损失有误。

▶ 律师点评:

商品房买卖实践中,或因商品房尚不具备预售、出售条件,或因其他特殊原因,购房者与开发商、售房者常常签订各类预订、认购、认筹、回购等协议。对于这类协议,通常认为系预约合同。由于预约合同系约定在将来一定期限内订立合同,明确双方之间形成某种法律关系的具体内容,并不能据此要求转移房屋所有权等,对双方权利义务确定影响极大。故当购房者与开发商发生纠纷时,往往首先争议的是这类协议是预约合同还是本约合同。

根据《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》第五条的规定:“商品房的认购、订购、预订等协议具备《商品房销售管