



房地产案件专集

ZUIGAO RENMIN FAYUAN  
MINSHI ANJIAN  
JIEXI

# 最高人民法院 民事案件解析

◎最高人民法院民事审判庭编写

105

法 律 出 版 社

# 最高人民法院民事案件解析

房地产案件专集

最高人民法院民事审判庭

法律出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

最高人民法院民事案件解析:房地产案件专集/最高人民法院民事审判庭编. - 北京:法律出版社,1999.7  
ISBN 7-5036-2882-0

I.最… II.最… III.①民事诉讼-案例-审理-汇编-中国②房地产业-民事纠纷-案件-审理-汇编-中国 IV.D925.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 26394 号

---

出版·发行/法律出版社	经销/新华书店
责任印制/张宇东	责任校对/杨昆玲
印刷/北京宏伟胶印厂	
开本/850×1168毫米 1/32	印张/9.625 字数/231千

---

版本/1999年8月第1版	1999年9月第1次印刷
印数/0,001-8,100	

---

社址/北京市西三环北路 105 号科原大厦 4 层(100037)  
电话/88414899 88414900(发行部) 88414121(总编室)  
出版声明/版权所有,侵权必究。

---

书号:ISBN 7-5036-2882-0/D·2593  
定价:18.00 元

(如有缺页或倒装,本社负责退换)

## 前 言

最高人民法院院长肖扬在九届全国人大二次会议上作的《最高人民法院工作报告》中提出：“加强对房地产开发、商品房销售等案件的审理，最高人民法院要指导地方各级人民法院依照房地产管理法、建筑法的规定，加强对住房制度改革和房地产业中发生的各种纠纷，尤其是城市房屋拆迁、土地资源开发和房地产销售中的质量纠纷案件的审理”。随着我国土地使用制度、住房制度改革的进一步深入，有关房地产方面的纠纷越来越多。从审判实践看，有关房地产方面的纠纷，主要包括房屋买卖合同纠纷、商品房预售合同纠纷、房屋联建合同纠纷、建筑工程结算纠纷、房屋确权纠纷、土地使用权转让纠纷、房地产项目转让纠纷、房屋租赁纠纷、房屋拆迁安置补偿纠纷和房屋侵权纠纷等十多个方面。自1994年开始，当事人不服各省、自治区、直辖市高级人民法院作出的有关房地产方面的一审民事判决、裁定，向最高人民法院提起上诉的案件呈直线增长趋势。最高人民法院审理的房地产纠纷案件，具有法律关系复杂、争议事实重大、涉及标的巨大、在当地乃至全国有重大影响和案件性质疑难等特点。

本书收录的每一个案例，均由当事人及诉讼代理人情况、案件基本事实、一审法院的认定与判决、当事人上诉请求及答辩理由、最高人民法院的认定与判决和对本案的解析等六个部分组成，全面、客观地反映了整个案件的一审和二审审理过程，特别是对案件的解析部分，更是最高人民法院审理具体案件的合议庭成员从法

律规定、法学理论和司法实践的角度,就如何具体认定事实和适用法律问题,结合每个案件的实际情况,进行了比较充分的剖析,不仅有一定的理论高度,还有重要的实践意义,有利于社会了解最高人民法院在审理房地产案件过程中所掌握的基本原则和指导思想,也是最高人民法院在编纂案例方面落实审判公开,增强审判工作透明度的一种新的尝试。

本书作为建国以来最高人民法院民事审判庭审理二审案件的重要成果之一,收录的是1996年以来最高人民法院民事审判庭审理的部分房地产纠纷上诉案件,作为最高人民法院民事审判庭1999年开始重点抓的一项业务建设的第一集,是最高人民法院民事审判庭计划近期陆续向社会推出的最高人民法院审理的民事案件解析的第一集,也是房地产案例专集,既对各级人民法院审理此类案件具有积极的指导和借鉴作用,也对广大律师队伍、从事房地产开发经营的法人和公民具有重要的参考价值,同时也可供立法部门、行政执法部门和教学研究部门作重要参考。

本书由我庭副庭长俞宏武、审判人员程新文、韩玫和李桂顺编选初稿并编写了全书的体例,由最高人民法院审判委员会委员梁书文和李凡副庭长审阅定稿。最高人民法院唐德华副院长为本书作序。

一九九九年六月

最高人民法院民事审判庭

(一)

## 房屋买卖合同纠纷案



**1. 山西华钜房地产发展有限公司与许建勤  
等 16 户购房户房屋买卖纠纷上诉案**

上诉人(原审被告):山西华钜房地产发展有限公司,住所地山西省榆次市渝太路 108 号。

法定代表人:蔡瑞武,董事长。

委托代理人:饶源源,该公司法律顾问。

被上诉人(原审原告):许建勤等 16 户购房户。

诉讼代表人:许建勤,男,汉族,1953 年 6 月 27 日生,榆次市水泵厂职工,住址山西省榆次市水泵厂宿舍。

诉讼代表人:周红兵,男,汉族,1967 年 4 月 20 日生,个体工商户,住址山西省榆次市窑北街 77 号。

诉讼代表人:陈涛,男,汉族,1973 年 2 月 8 日生,个体工商户,住址山西省太原市河西區义井街 19—3—17 号。

委托代理人:刘芳,北京市天宇律师事务所律师。

被上诉人(原审原告)纪晋岗:男,汉族,1952 年 8 月 18 日生,太原市轻工学院职工,住址山西省太原市轻工学院宿舍。

委托代理人:白文魁,榆次市长城律师事务所律师。

被上诉人(原审原告)阎连香:女,汉族,1926 年 5 月 5 日生,无业,住址山西省榆次市兴华小区宿舍。

委托代理人:白文魁,榆次市长城律师事务所律师。

**一、案件基本事实**

被上诉人许建勤等 16 户购房户于 1993 年 8 月至 1994 年 11 月间,分别与上诉人华钜房地产发展有限公司(以下简称华钜公司)签订了《华钜新都商品房购买合同》,约定各购房户分别购买华钜新都商场内建筑面积 23m<sup>2</sup> 的独立商铺,华钜公司于 1994 年 12 月 31 日至 1995 年 8 月 31 日期间交付房屋,并统一办理产权登记手续。合同还约定“所有商场外墙及公共场所之产权皆属华钜公



司”。合同均办理了公证手续。各购房户依约交付了定金人民币5000元，阎连香、纪晋岗两购房户依合同约定交付了部分房款，其他购房户均交付了购房款。华钜公司于1994年12月至1995年11月期间分别将房屋交给各购房户使用，但所交房屋面积均不同程度地小于合同约定面积。华钜公司在签订合同及交付房屋时，也未向购房户声明合同约定的面积中包括公共面积。许建勤等16户购房户以华钜公司所交房屋面积不足且未按约定办理房屋产权手续为由，于1996年7月诉至山西省高级人民法院。

另查明：华钜公司在售房前办理了有关土地出让手续，交纳了土地出让金，取得了土地使用权证。华钜公司具有开发经营房地产的资格，持有房地产开发资质证书，并办理了商品房预售许可证。

## 二、山西省高级人民法院一审认定与判决

山西省高级人民法院经审理认为，华钜公司在广告中宣称发售 $23\text{m}^2$ 独立商铺产权，在合同中约定商铺建筑面积 $23\text{m}^2$ ，并约定“所有商场外墙及公共场所之产权皆属华钜公司”。华钜公司在签订合同及交付房屋时，从未向购房户声明内含公共面积，也未按铺内面积和公共面积的不同价格出售，而是以统一的商铺定价出售，足以认定华钜公司的真实意思表示是出售独立商铺面积 $23\text{m}^2$ 。本案中双方当事人所签订的合同真实、合法、有效，应维持合同中约定的面积不变。华钜公司应付足购房户建筑面积 $23\text{m}^2$ 的房屋，应对短缺面积承担违约责任、赔偿损失，并应依约为购房户办理产权证和依照有关法律给购房户开具税务发票。华钜公司提出的“所有商场外墙及公共场所之产权皆属华钜公司”是笔误，未给购房户造成损害后果，不应负赔偿责任的主张，于法无据，不能成立，不予支持。许建勤等16户购房户提出的受华钜公司广告误导、欺骗及干扰经营造成损失要求赔偿，属其他法律关系，应另行起诉。据此判决：

(一)华钜公司对缺少面积的房价款应返还给购房户。数额分

## (一)房屋买卖合同纠纷案

别为：周红兵 12006 元，成月芳 15529 元，陈金荣 15266 元，谢冬生 12847 元，康建荣 16829 元，许建勤 13402 元，王志宏 13597 元，刘东海 14399 元，陈林变 14490 元，王广明 21419 元，纪晋岗 39565 元，阎连香 39565 元，杨贵文 14970 元，陈涛 15599 元，籍学福 12556 元，刘仲林 16257 元；

(二)华钜公司双倍返还缺少面积的定金给购房户。返还数额分别为：周红兵 2900 元，成月芳 2900 元，陈金荣 3000 元，谢冬生 2900 元，康建荣 3000 元，许建勤 3200 元，王志宏 3000 元，刘东海 3000 元，陈林变 3000 元，王广明 2900 元，纪晋岗 5600 元，阎连香 5600 元，杨贵文 2900 元，陈涛 2900 元，籍学福 3000 元，刘仲林 2800 元；

(三)华钜公司应支付购房户违约金，违约金根据双方约定的不同违约金罚则分别计算：

1. 以购房户缺少面积的付出金额按照银行利率 8‰ 计算，自房屋交付使用时起至 1996 年 10 月 31 日止，华钜公司应分别支付下列购房户违约金为：周红兵 2113 元，成月芳 2733 元，陈金荣 2686 元，谢冬生 2261 元，康建荣 2961 元，许建勤 2358 元，王志宏 2393 元，刘东海 1613 元，纪晋岗 6963 元，阎连香 6963 元，杨贵文 2635 元，籍学福 1406 元，刘仲林 1821 元；

2. 以购房户缺少面积的付出金额按每天 0.1% 计算，自房屋交付使用时起至 1996 年 10 月 31 日止，华钜公司应分别支付下列购房户违约金为：陈林变 9693 元，王广明 9693 元，陈涛 10436 元。

(四)华钜公司对缺少面积给购房户造成的经济损失应付赔偿金。给付赔偿金数额分别为：周红兵 3040 元，成月芳 2349 元，陈金荣 2627 元，谢冬生 2898 元，康建荣 2352 元，许建勤 3263 元，王志宏 2843 元，刘东海 1768 元，纪晋岗 3047 元，阎连香 3047 元，杨贵文 2524 元，籍学福 1926 元，刘仲林 1315 元；

(五)以上四项华钜公司应给付购房户缺少面积的房价款、定

金、违约金和赔偿金,于判决生效之日起20日内一次付清;

(六)双方签订的合同继续履行;

(七)驳回许建勤等16户购房户的其他诉讼请求。案件受理费18000元,由华钜公司负担。

### 三、当事人上诉请求与答辩理由

华钜公司不服一审判决,向最高人民法院提起上诉称:根据建设部的有关规定,商品房销售面积应包括套内建筑面积和分摊的公用建筑面积。未办理产权登记是由于购房户的责任造成的。合同中的笔误,未给购房户造成损失。要求撤销原判,认定华钜公司在本案中无违约行为。被上诉人许建勤等16户购房户辩称:一审判决认定事实清楚,但判决的数额不足以补偿购房户的损失,请求二审法院重新认定。

### 四、最高人民法院认定与判决

华钜公司与许建勤等16户购房户所签订的《华钜新都商品房买卖合同》系双方当事人真实意思表示,内容合法,应认定为有效,继续履行。华钜公司没有按照合同约定交付购房户建筑面积23m<sup>2</sup>的房屋,除应将小于合同约定的面积所收之房款返还给购房户外,还应双倍返还购房户合同未履行部分的定金,并承担相应的违约责任。华钜公司应当按合同约定为购房户办理产权证,并开具税务发票。一审判决对于华钜公司违约责任及承担未履行部分定金返还责任的认定适用法律正确,应予维持,但对购房户损失的认定依据不足。据此,根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一款第(二)项之规定,最高人民法院于1998年6月17日以(1997)民终字第14号民事判决书,判决如下:

(一)维持山西省高级人民法院(1996)晋法民初字第7号民事判决第一项、第二项、第三项、第五项、第六项、第七项;

(二)撤销山西省高级人民法院(1996)晋法民初字第7号民事判决第四项;

## (一)房屋买卖合同纠纷案

一审案件受理费 18000 元,由山西华钜房地产发展有限公司承担。二审案件受理费 18000 元,由山西华钜房地产发展有限公司负担 12000 元,其余 6000 元由许建勤等 16 户购房户平均负担。

### **五、对本案的解析**

本案在审理中主要涉及三个问题,具体如下:

#### **(一)关于违约责任的问题**

合同签订后,购房户依约向华钜公司交纳了定金及购房款,从履约情况看,合同买方没有违约之处,而卖方华钜公司在签订合同时注明销售面积为  $23\text{m}^2$ ,实际向每户购房者交付房屋的面积平均缺少  $6-7\text{m}^2$ ,应认定为违约行为,依法应承担相应的违约责任。在此,涉及一个公共面积的分摊问题。卖方认为应由买方分摊相应的公共面积,因此,少付的面积即为应分摊的公共面积。但是卖方没有在合同中加以表述,在报纸的广告中也没有明确表示,因此房屋面积应以合同约定的面积为准。

#### **(二)关于定金罚则是否适用的问题**

关于定金罚则是否适用的问题,有两种意见。一种意见认为,定金的作用是保证合同的履行,本案中合同已基本履行完毕,只是由于卖方违约而诉至法院,卖方违约属不适当地履行合同,而非不履行合同,应由卖方承担相应的违约金,而不应再对其适用定金罚则。即使适用定金罚则,也只有在不适当履行合同的一方的行为已构成根本违约,即这种行为的发生已使双方最初的缔约目的无法实现的情况下,才能适用定金罚则,其实质是合同不能继续履行。本案中合同仍可继续履行,因此不适用定金罚则。另一种意见认为,定金与违约金的性质不同,定金是一种担保方式,违约金是对违约的制裁和补偿手段。因此合同的一方可以在对方违约时既要求对方偿付违约金,又要求按定金罚则处理定金问题,只要法律和法规没有相反规定,就应当予以保护。两者并用的结果以不超过合同标的的价金总额即可。案件经讨论,采纳了第二种意见

作为判决依据。

(三)关于加处赔偿金的问题

法律规定违约金不足以补偿损失的,要加罚赔偿金。这种损失应限于基于违约而发生的损失。本案中一审对买方损失的认定依据不足。卖方在报纸中登出每月最低 800 元获利的广告宣传仅具有招揽性质,不具有承诺的性质,更不是合同的约定,因此对双方当事人不具有约束力,也不应作为处理案件的依据。至于购房户经营状况的优劣,虽与房屋面积有联系,但主要与经营方法、经营策略、市场动态、市场竞争等诸多因素有直接联系。针对卖方的违约行为,违约方应退还不足面积部分的房款,并承担相应的违约责任,这样处理已可以处罚其违约行为,不宜再加处赔偿金。

(撰稿:贾劲松)

附表:

姓 名	已付房款(元)	应得建筑面积(m <sup>2</sup> )	缺少面积(m <sup>2</sup> )
康建荣	56100	23	6.9
陈林变	48300	23	6.9
周红兵	41216	23	6.7
陈 涛	53550	23	6.7
刘东海	48000	23	6.9
王志宏	45990	23	6.8
籍学福	42472	23	6.8
杨贵文	51392	23	6.7
纪晋岗	140000	46	13
阎连香	140000	46	13
谢冬生	44105	23	6.7
许建勤	42228	23	7.3
刘仲林	58425	23	6.4
王广明	73530	23	6.7
陈金荣	50888	23	6.9
成月芳	54136	23	6.6

## 2. 兰州金泰房地产开发有限公司与兰州国枫房地产开发 有限公司商品房买卖纠纷上诉案

上诉人(原审被告):兰州金泰房地产开发有限公司,住所地甘肃省兰州市城关区西李家湾14号九州经济开发区办公楼4楼。

法定代表人:祁玛莉,该公司董事长。

委托代理人:井涌,兰州中山律师事务所律师。

被上诉人(原审原告):兰州国枫房地产开发有限公司,住所地甘肃省兰州市曹家厅30号。

法定代表人:李云鹏,该公司董事长。

委托代理人:包锐,兰州国枫房地产开发有限公司职员。

### 一、案件基本事实

1993年12月11日,兰州市九州经济开发总公司为促进开发区的经济建设,加快资金周转,提出“先买后还,白住楼房,产权归己,3年还本”的售楼办法。参与开发的兰州金泰房地产开发有限公司(以下简称金泰公司)与兰州港银房地产开发有限公司(以下简称港银公司)于同年12月15日,签订《单位集体购房协议书》约定,港银公司购买金泰公司在九州开发区花园住宅区内的楼房12000平方米,每平方米售价人民币998元;港银公司在合同生效之日一次付清全部房款;金泰公司于1994年10月30日前将房屋交付港银公司使用;金泰公司在3年期满后向港银公司一次性退还购房款,如不能按时退款,按拖延时日和当时银行的利息加倍偿还。协议签订后,金泰公司于同年12月22日从中国人民建设银行兰州市支行住房信贷部取得建房贷款人民币300万元。次日,港银公司即与金泰公司签订《协议》,约定由金泰公司为港银公司从建行兰州市支行住房信贷部贷款300万元,贷款期限3年,利息由港银公司按贷款合同支付,本金由金泰公司按期归还银行,该贷款作为港银公司购买金泰公司12000平方米住宅楼的首期付款。

1994年7月24日,金泰公司与港银公司又签订《单位集体购房补充协议书》约定,港银公司于1993年12月22日给金泰公司300万元的购房款,用于购买金泰公司在九州开发区花园住宅1号区内第6号楼由西向东从第一门洞算起按顺序三个整单元,共计建筑面积3178.026平方米的楼房;金泰公司须在1994年10月底前将所购楼房交付港银公司使用;金泰公司如到1996年12月15日后未能如数还本,则承担所欠300万元银行贷款的利息。该楼房至今没有完工。港银公司于1996年6月18日向甘肃省高级人民法院提起诉讼,请求判令金泰公司交付3178.026平方米的房屋,承担推迟交付房屋的银行利息人民币76.068万元(1996年11月6日变更为110.9709万余元)和本案的诉讼费用。

另查明:港银公司按1993年12月23日与金泰公司所签订的《协议》,于1994年5月10日支付利息人民币20.826万元,同年12月31日支付利息7000元,共支付300万元贷款的利息21.526万元。1996年4月11日,港银公司在甘肃省工商行政管理局办理了变更登记,企业名称变更为兰州国枫房地产开发有限公司,并于同日领取了企业法人营业执照。

## 二、甘肃省高级人民法院一审认定与判决

甘肃省高级人民法院经审理认为,金泰公司与港银公司签订的单位集体购房协议及补充协议合法有效。港银公司变更为国枫公司后,尚未依法注销,港银公司和国枫公司约定,港银公司遗留的一切债权债务由港银公司继续清理,因此港银公司有法律上的诉权。金泰公司违反协议不履行义务,应承担民事责任,其答辩提出的港银公司无诉讼主体资格的理由不能成立。据此判决:金泰公司交付港银公司住宅楼房3178.026平方米,偿付按合同期限推迟交付房屋期间所付资金的银行利息人民币110.9709余万元,判决生效后一个月内履行完毕。

## 三、当事人上诉请求及答辩理由

金泰公司不服一审判决,向最高人民法院上诉称:港银公司在1996年4月11日已变更为国枫公司,港银公司已不存在;港银公司与金泰公司所签单位集体购房协议并未生效,港银公司亦未履行付款的合同义务;港银公司与金泰公司签订的300万元贷款协议违反国家信贷政策,不应受法律保护;要求二审法院依法改判。

国枫公司答辩称:港银公司于1996年4月11日办理变更登记后并未注销,因此在一审起诉时港银公司仍有合法诉权;港银公司已承担300万元贷款的利息20余万元,由此可以证明港银公司已经以金泰公司名义贷款300万元用于支付购房款;金泰公司为港银公司从银行贷款300万元的行为不是企业间的借贷关系,而是港银公司向金泰公司购买房屋的一种付款方式,港银公司与金泰公司之间相互没有收取利息。

#### **四、最高人民法院认定与判决**

最高人民法院经审理认为,港银公司经工商行政管理机关核准变更其企业名称为国枫公司,其民事权利义务依法应由变更后的国枫公司享有和承接。双方签订《单位集体购房协议书》及补充协议后,港银公司实际上未向金泰公司支付购房款,金泰公司亦未将房屋建成交付。鉴于双方在约定的期限内均没有履行合同义务以及本案的具体情况,双方的购房合同应依法予以解除。双方关于金泰公司将其向银行获得的300万元贷款作为港银公司所付的购房款的约定,因违反国家法律关于企业之间禁止借贷的规定而无效,双方对此均有过错。金泰公司应返还港银公司支付的300万元贷款利息,并赔偿该利息的部分损失。根据《中华人民共和国合同法》第二十六条第一款第三项和《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一款第(三)项的规定,最高人民法院于1997年11月27日以(1997)民终字第21号民事判决书,判决如下:

(一)撤销甘肃省高级人民法院(1996)甘法民初字第31号民



事判决；

(二)兰州金泰房地产开发有限公司向兰州国枫房地产开发有限公司返还人民币21.526万元。给付人民币21.526万元的50%利息(利息按中国人民银行同期流动资金贷款利率分段计算至给付之日止)。上述款项于本判决生效后10日内给付完毕；

(三)驳回双方其他诉讼请求。

一审、二审案件受理费共110622.80元,由国枫公司、金泰公司各负担55311.40元。

### 五、对本案的解析

本案双方当事人签订的房屋买卖合同与一般的买卖合同一样,约定了双方的权利义务以及合同的履行。但是,合同约定的300万元是什么性质,合同是否履行,二审法院与一审法院有不同的看法。

#### (一)300万元是购房款还是借款

港银公司称300万元是其向金泰公司给付的购房款。其理由是:300万元是港银公司以金泰公司的名义向建行住房信贷部借的,部分利息也是由港银公司向建行住房信贷部交付的。建行住房信贷部贷款300万元后,金泰公司与港银公司又签订协议,金泰公司承认300万元是港银公司给付的首期购房款,贷款期限3年的利息由港银公司支付,本金由金泰公司支付。因此,一审法院认为300万元是港银公司的购房款。但是二审法院审查建行住房信贷部的贷款行为后认定,“金泰公司于同年12月22日从中国人民建设银行兰州市支行住房信贷部取得建房贷款300万元”。即300万元是建行住房信贷部以建房用途贷给金泰公司的,不是贷给港银公司的购房款。尽管港银公司称,该款是其以金泰公司名义借款的,并且支付了部分贷款利息。但是,这不能改变贷款关系,贷款关系的主体是建行住房信贷部和金泰公司。港银公司支付的部分贷款利息,对于建行住房信贷部来说,只能视为金泰公司