



裁判要点与观点丛书

总主编 刘贵祥

副总主编 杨临萍 程新文

05

KEY POINTS AND VIEWS

房屋买卖 租赁案件 裁判要点与观点



本册 / 主 编 吴兆祥

副主编 高艳华 叶振军

| 指导案例 | 公报案例 | 最高法院发布典型案例 | 指导与参考案例 | 疑难新型案例

- 商品房买卖预约与本约的区分与界定
- 双方当事人签订阴阳房屋买卖合同，应以真实意思表示的合同为准
- “一房二卖”的法律后果和纠纷的处理原则
- 房屋买卖合同解除后赔偿房屋差价损失的节点确定
- 房屋居间合同中规避“跳单”条款的效力和“跳单”行为的认定
- 租赁房屋未经竣工验收并不导致租赁合同无效
- 欠付租金可以导致房屋租赁合同解除的认定
- 就租金支付是否享有先履行抗辩权的认定
- 承租人合理使用建筑物外墙的认定



法律出版社

LAW PRESS · CHINA



裁判要点与观点丛书

总主编 刘贵祥

副总主编 杨临萍 程新文

房屋买卖 租赁案件 裁判要点与观点



本册 / 主 编 吴兆祥

副主编 高艳华 叶振军



法律出版社

LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房屋买卖、租赁案件裁判要点与观点 / 吴兆祥主编

—北京:法律出版社,2016.3

(裁判要点与观点丛书 / 刘贵祥总主编)

ISBN 978 - 7 - 5118 - 8834 - 1

I. ①房… II. ①吴… III. ①房地产法—案例—中国

IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 293872 号

房屋买卖、租赁案件裁判要点与观点

本册/主 编 吴兆祥

副主编 高艳华 叶振军

策划编辑 韦钦平

责任编辑 韦钦平 朱海波

装帧设计 乔智炜

© 法律出版社·中国

开本 710 毫米×1000 毫米 1/16

版本 2016 年 6 月第 1 版

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

印刷 固安华明印业有限公司

印张 36 字数 706 千

印次 2016 年 6 月第 1 次印刷

编辑统筹 大众出版分社

经销 新华书店

责任印制 沙 磊

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 - 8834 - 1

定价:95.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

裁判要点与观点丛书

编委会

-
- 总主编 刘贵祥 最高人民法院审判委员会专职委员、执行局局长、
第一巡回法庭庭长
- 副总主编 杨临萍 最高人民法院民二庭庭长
程新文 最高人民法院民一庭庭长
- 编委 (按姓氏拼音排序)
- 陈陟云 广东省佛山市中级人民法院院长
陈立斌 上海市第一中级人民法院院长
程建乐 浙江省高级人民法院研究室主任
顾伟强 上海市第二中级人民法院院长
郭彦 四川省成都市中级人民法院院长
胡建萍 四川省成都市中级人民法院副院长
黄明春 山东省高级人民法院研究室主任
韩延斌 最高人民法院民一庭审判长
贾劲松 最高人民法院民一庭审判长
吉罗洪 北京市第一中级人民法院院长
姜强 最高人民法院民一庭法官
刘敏 最高人民法院民一庭副庭长、第一巡回法庭党组成员
卢祖新 重庆市第一中级人民法院院长
李志刚 最高人民法院民二庭法官
马荣 江苏省徐州市中级人民法院院长
孟祥刚 山东省德州市中级人民法院院长
阮忠良 上海市第二中级人民法院副院长
孙海龙 重庆市第四中级人民法院院长
司伟 最高人民法院民一庭法官
万国营 广东省深圳市中级人民法院院长
王东敏 最高人民法院民二庭审判长
王林清 最高人民法院民一庭法官
王中伟 重庆市第五中级人民法院院长
魏新璋 浙江省衢州市中级人民法院院长
吴晓芳 最高人民法院民一庭高级法官
吴兆祥 最高人民法院研究室民事处处长
岳新府 重庆市高级人民法院研究室主任
杨永清 最高人民法院民二庭副庭长
张斌 上海市浦东新区人民法院院长

裁判要点与观点丛书

编辑部

主 任 韦钦平

成 员 (按姓氏拼音排序)

湛 辉	陈全国	高春乾	郭文东	胡嘉荣
郝廷婷	黄 鑫	蒋 橙	贾 科	李莎莎
林 遥	马 骁	孟 源	冉崇高	荣学磊
王 坚	王 坤	王小曼	文 坚	万 颖
吴雨亭	肖启明	夏旭日	邢艳萍	夏祖银
杨大康	袁银平	朱海波	赵 克	张 炼

《房屋买卖、租赁案件裁判要点与观点》

编 委 会

主 编 吴兆祥

副主编 高艳华 叶振军

编 委 吴兆祥 高艳华 潘全民 叶振军 韦钦平
朱海波 胡元静 王晓刚

出版说明

“统一法律适用标准”既是实现“同等情况相同对待”古老自然正义的要求,也体现了“努力让人民群众在每一个司法案件中感受到公平正义”的目标,它归根到底是希望法官在处理同类案件中适用一致的裁判规则,确保法律适用的准确和统一,维护社会的公平正义,进而形成司法积累甚至对立法的补充完善,促进法治的进步。

《裁判要点与观点丛书》针对民商事审判实践中常见多发的纠纷案件类型,择取各类案件中的常见、重点、疑难新型问题,结合典型裁判,提炼裁判要旨,突出对案件裁判要点的归纳和解读、观点的阐述和分析,以超越个案审判的视野,研究案例所体现的法律规则、裁判方法以及裁判理念,以期达到有助于将裁判规则适用于类案的效果。丛书立足审判实践,主要由一线资深法官精选典型案例并撰写,同时收纳了最高人民法院指导案例、公报案例、最高院发布的典型案例等,并由最高人民法院专家型民商事法官审读修改把关,对法官、律师办理同类民商事纠纷案件有较大的借鉴与指导意义。丛书内容包括股权、民间借贷、借款担保、买卖合同、房屋买卖租赁、婚姻家庭继承、道路交通、人身损害赔偿、建设工程施工合同、劳动争议10个分册。具体特点如下:

1. 典型丰富的真实判例,体现系统性、指导性

案例从最高人民法院以及北京、上海、江苏、广东等有代表性省份的法院近年来审结的数千件真实案件中精心筛选而来,案例具有广泛的选编基础,兼顾每个专题问题的体系性、全面性,并包括最高人民法院公报案例、指导案例、最高人民法院发布的典型案例、个别省的参阅、参考性案例以及来自《民事审判指导与参考》、《人民法院案例选》等权威出版物所登载的案例,力求使每个分册都涵盖此类案件重点、疑难、新型问题的法律适用点。

2. 精准简明的提炼加工,体现准确性、权威性

案例均是对法院裁判的精细加工和提取,对每一个案例,除了高度概括“案情”、“结论”、“法院认为”之外,着重准确简明地提炼该案例的核心裁判要点即“裁判要旨”,同时挂接了司法解释理解与适用等权威的观点,并由最高人民法院民事专家型法官全面审读把关,对裁判要旨、裁判观点逐一修改完善,使裁判要点和

观点与最高人民法院保持一致。

3. 广泛深入的研讨分析,体现针对性、新颖性

每个专题问题经北京、上海、江苏等具有丰富审判实践经验的一线资深法官集体讨论,提出意见,并经最高人民法院资深法官修改审定,前后经多次反复修改最终定稿,使问题针对审判实践,且具有新颖性。其中一些重点案例辅之以“法官分析”、“同类案例”以及重要、权威的裁判“观点”,以便读者更为深入地了解案例背后的法理解析、裁判思路、法律适用方法等。

丛书编辑出版历时1年有余,凝聚了编者的心血和智慧,但囿于水平和时间所限,不当、错误之处在所难免,敬请读者批评指正,我们将在丛书的修订再版中予以补正完善。

联系邮箱:dazhong@lawpress.com.cn

编 者
2016年5月

缩 略 语

全 称

中华人民共和国民法通则

中华人民共和国物权法

中华人民共和国合同法

中华人民共和国城市房地产管理法

中华人民共和国土地管理法

中华人民共和国担保法

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

最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释

最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释

最高人民法院关于审理物业纠纷案件具体应用法律若干问题的解释

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(一)

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)

最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释

最高人民法院关于贯彻执行中华人民共和国民法通则若干问题的解释(试行)

最高人民法院关于适用中华人民共和国担保法若干问题的解释

简 称

民法通则

物权法

合同法

城市房地产管理法

土地管理法

担保法

商品房买卖司法解释

房屋租赁司法解释

建筑物区分所有权司法解释

物业纠纷案件司法解释

合同法司法解释(一)

合同法司法解释(二)

买卖合同司法解释

民法通则执行意见(试行)

担保法司法解释

目 录

上编 房屋买卖

第一章 商品房预售纠纷	3
001. 商品房预售合同逾期未办理登记备案的责任认定	3
重庆宝龙长润置业发展有限公司与林某某商品房预售合同纠纷案	3
002. 商品房买卖司法解释第6条规定的“当事人已经履行主要义务”的理解	6
【指导与参考案例】 新华公司与蓝田公司房屋买卖合同纠纷案	6
003. 商品房买卖预约与本约的区分与界定	8
绍兴县盛强投资有限公司与林某某房屋买卖合同纠纷案	8
【指导与参考案例】 江某与某房地产公司房屋买卖合同纠纷案	11
004. 业主委员会不具有要求开发商履行商品房销售合同约定的建设公共配套设施义务并承担违约责任的诉讼主体资格	14
【指导与参考案例】 江西帝景置业有限公司诉赣州市章贡区帝景豪园小区业主委员会商品房销售合同纠纷案	14
005. 一方当事人未尽合同义务导致合同的谈判、磋商不能进行,构成违约的,应当承担相应责任	17
【公报案例】 仲某某诉上海市金轩大邸房地产项目开发有限公司合同纠纷案	17
006. 当事人主张对方提供的合同文本原件不真实应当向法院提供自己持有的合同文本原件及其他相关证据	22
【公报案例】 福建三木集团股份有限公司与福建省泉州市煌星房地产发展有限公司商品房预售合同纠纷案	22

007. 政策调整导致未能获得贷款而错过付款时间也应认定为未按预售合同约定履行付款义务	25
何某某诉上海荣启置业有限公司商品房预售合同纠纷案	25
008. 承担不超过已付房款一倍的赔偿责任不适用预约合同	27
刘某某与江苏润泽置业有限公司商品房预售合同纠纷案	27
009. 开发商违反商品房预售协议应向买受人赔偿信赖利益损失	29
车某某与徐州市城市建设投资总公司商品房预售合同纠纷案	29
010. 买受人重大误解签订商品房认购协议可予撤销	32
朱某与徐州中川房地产公司商品房预售合同纠纷案	32
第二章 房屋买卖合同的成立	35
011. 房屋买卖合同成立的必备要件	35
郑某、蔺某诉郭某房屋买卖合同纠纷案	35
012. 非商品房买卖合同可以采取口头形式	38
陈某某与蔡某某房屋买卖合同纠纷案	38
013. 销售广告、宣传资料可否成为商品房买卖合同内容的认定	40
宋某与某公司商品房买卖合同纠纷案	40
014. 名为房屋买卖合同实为借贷关系的认定	42
刘某某与张某某房屋买卖合同纠纷案	42
【指导与参考案例】 吴某某与安华房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷案	43
【指导与参考案例】 广西嘉美房地产开发有限责任公司与杨某某商品房买卖合同纠纷案	45
015. 商品房买卖和民间借贷两个民事法律关系同时存在时的效力认定	51
【公报案例】 朱某某与山西嘉和泰房地产开发有限公司商品房买卖合同纠纷案	51
016. 确权纠纷之诉与买卖合同纠纷之诉的选择	55
梁某某诉佛山市中宝电缆厂有限公司房屋买卖合同纠纷案	55

017. 建设方和施工方对部分工程欠款达成的以房抵债协议效力的认定	58
浙江环宇建设集团有限公司西安分公司与陕西锐捷实业有限责任公司商品房买卖合同纠纷案	58
018. 买卖双方均认可存在房屋买卖关系,但事实存疑,能否成立真实购房关系的认定	60
【指导与参考案例】 宋某与北京盛和发房地产开发有限公司、广东粤财投资控股有限公司、北京城乡建设集团有限责任公司商品房预售合同纠纷案	60
019. 房屋买卖合同中约定了买卖车库的内容,房屋和车库相互独立,应为两个相对独立的主、从买卖合同关系	65
秦某某因与魏某某房屋买卖合同纠纷案	65
020. “名不符实”合同性质的认定与过错责任承担	67
【指导与参考案例】 何某某与哈尔滨金展贸易有限公司房屋买卖合同纠纷案	67
021. 双方签订房屋买卖合同且已经实际交付,在未办理权属证书前房屋被拆除的,房屋所有权人应为买受人	70
李某某与某某公司房屋买卖合同纠纷案	70
022. 代建合同与商品房预售合同的区别	72
【指导与参考案例】 新疆维吾尔自治区邮政局与乌鲁木齐市圣博特房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷案	72
023. 因不可归责于当事人双方的事由导致合同无法签订,开发商应当将收取的定金返还给购房者	75
【公报案例】 戴某某诉华新公司商品房订购协议定金纠纷案	75
第三章 房屋买卖合同的效力	80
第一节 合同内容对合同效力的影响	80
024. 双方当事人签订阴阳房屋买卖合同,应以真实意思表示的合同为准	80
沈某某、田某某与张某某房屋买卖合同纠纷案	80
025. 虚假房屋买卖合同的判断要点及合同效力的认定	82
郭甲等诉徐某乙等房屋买卖合同纠纷案	82

026. 恶意串通损害第三人利益的购房合同无效	86
何某某、叶某某与广州东浚开发有限公司、朱某某、广州洽诚贸易有限公司房屋买卖合同纠纷案	86
027. 购买房屋是否构成善意取得的认定	90
朱某某与汪某某房屋买卖合同纠纷案	90
【指导与参考案例】 陈某与谢某、宋某房屋纠纷案	93
【同类案例】 洪某某诉王某某等房屋买卖合同纠纷案	94
028. 合同条款内容理解存在争议的解释	96
重庆腾鹏房地产开发有限公司与周某某商品房预售合同纠纷案	96
【公报案例】 厦门东方设计装修工程有限公司与福建省实华房地产开发有限公司商品房包销合同纠纷案	99
029. 房屋抵押权存续期间,出卖人(抵押人)未经抵押权人同意签订房屋买卖合同的效力及履行	104
【指导与参考案例】 王某与郑某房屋买卖合同纠纷案	104
030. “一房二卖”的法律后果和纠纷的处理原则	106
【指导与参考案例】 赵某某与天津市新厦房地产开发经营公司破产清算组、天津市嘉盛房屋置换有限责任公司、刘某某确认房屋所有权纠纷案	106
【最高法院发布典型案例】 胡某某诉临沂兴房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷案	109
第二节 合同主体对合同效力的影响	111
031. 隐名购房协议的效力认定及所有权的确认	111
顾甲、胡某某诉顾乙、顾丙所有权确认纠纷	111
【指导与参考案例】 赵某与钱某所有权确认纠纷案	114
【同类案例】 WANSU LIAO(廖某某)诉林某所有权确认纠纷案	116
032. 无权处分人以“非法占有”为目的办理虚假证件签订房屋买卖合同骗取他人财物构成合同诈骗罪	120
俞某合同诈骗案	120
033. 夫妻一方出售共同财产的合同效力认定及履行	122
张某某等诉郑某等房屋买卖合同纠纷案	122

【指导与参考案例】 刘某与李某房屋买卖纠纷案	124
【同类案例】 曾某某、方某某、中国农业银行股份有限公司增城市支行、罗某某与钟某某房屋买卖合同纠纷案	126
034. 受托人以委托人的名义将房屋出售给其配偶的行为是否有效 李某某、宋甲与宋乙确认合同无效纠纷案	129
035. 共有房屋买卖中容忍授权代理的认定 马某甲、马某乙诉王某甲、王某乙、王某丙房屋买卖合同纠纷案	131
036. 房屋登记权利人出卖共有房屋不符合法律规定或者合同约定条件的合同效力认定 【指导与参考案例】 王某某与李某某、童某某房屋买卖纠纷案	136
037. 房屋交易中超越代理权限的订约行为的效力认定 重庆市东启房地产开发有限公司与王某、重庆渝台信用担保有限公司房屋买卖合同纠纷案	138
038. 房屋委托代理买卖合同中委托代理关系认定 叶某、林某与蒋某某委托代理合同纠纷案 【公报案例】 湖北金华实业有限公司与苏某某、武汉皓羽地产顾问有限公司商品房买卖合同纠纷案	142
039. 公司职员的职务行为买房构成表见代理 杭州千岛湖绿色世纪房地产开发有限公司与张某、邯郸市三强房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷案	150
040. 登记权属人与事实上的权属人不一致的处理 盛某与吴某甲房屋争议纠纷案	153
041. 开发商擅自出售小区物业服务用房的效力认定 翁某某诉上海华光房地产发展有限公司商品房销售合同纠纷案	156
042. 违反税收征管法律、行政法规合同的效力认定 【指导与参考案例】 上海众昌置业发展有限公司与上海盛天房地产咨询有限公司、上海联鑫房产咨询有限公司商品房包销合同纠纷案	160
043. 双方就房屋买卖达成多次变更协议的,以最终的协议为准 郝某与司某某房屋买卖合同纠纷案	163

第三节 合同无效后的处理 165

044. 房屋买卖合同被确认无效后,因该合同取得的财产应当予以返还 165

梁某某、曾某甲与曾某乙房屋买卖合同纠纷案 165

045. 合同被确认无效后,双方都有过错的应各自承担相应的责任 167

陈某甲、方某某等与何某某房屋买卖合同纠纷案 167

【指导与参考案例】 济南森安房地产开发有限公司诉山东省无线电
管理办公室商品房买卖合同纠纷案 171

第四章 房屋买卖合同的履行和解除 177

第一节 房屋的交付 177

046. 商品房是否具备交付条件的认定 177

洪甲与惠州奥林匹克花园置业投资有限公司房屋买卖合同纠纷案 177

047. 办理房屋产权过户登记并不必然得出房屋交付使用的结论 183

沈某某与重庆市万州区凯惠商贸有限公司房屋买卖合同案 183

048. 公寓阁楼使用权的归属及流转 185

秦某某、徐某诉葛某某房屋买卖合同纠纷案 185

049. 交付房屋改变建筑物事项是否构成违约的认定 190

褚某某与某房产公司商品房销售合同纠纷案 190

【公报案例】 黄某诉美晟房产公司商品房预售合同纠纷案 193

050. 房屋买受人可因房屋存在质量缺陷向出卖人主张修复等民事
责任 195

【公报案例】 杨某诉东台市东盛房地产开发有限公司商品房销售合同
纠纷案 195

051. 交付的房屋存在质量问题的处理 198

陈某某与某某房产公司商品房销售合同纠纷案 198

052. 当事人对商品房结算面积的约定优先于测量规范所确定的房屋
面积或者房屋的登记面积 200

【指导与参考案例】 北京市外交人员服务局与北京华富房地产发展
有限公司商品房预售合同纠纷案 200

053. 商品房竣工验收合格但不满足合同约定交付条件而提前交付, 买受人接受后不得再主张违约责任	206
江苏国信华安房地产开发有限公司与张某商品房销售合同纠纷案	206
第二节 房屋价款的交付	209
054. 因合同对付款方式约定不明而未付剩余房款不构成根本违约	209
利津县大唐房地产开发有限责任公司与高某某房屋买卖合同纠纷案	209
055. 行使不安抗辩权所应具备的条件	211
【指导与参考案例】 俞某某与福建华辰房地产有限公司、魏某某商品 房买卖(预约)合同纠纷案	211
【最高法院发布典型案例】 周某诉重庆某房地产开发有限公司房屋买 卖合同纠纷案	215
056. 房屋买卖合同与借款协议并存时的债务人所交钱款性质的认定	217
郭某某与吴某某、林某某买卖合同纠纷案	217
057. 商品房买卖合同中第三人付款行为的性质界定及处理	219
上海荣联房地产有限公司诉冯某商品房预售合同纠纷案	219
第三节 房屋买卖其他附随义务	223
058. 卖房人未依约迁出户口应承担的法律责任	223
苏某某等房屋买卖合同纠纷案	223
059. 开发商收取业主暖气初装费后未向热电公司足额缴纳暖气开户 费用致供暖目的不能实现,应当返还各业主暖气初装费及利息	226
安某与某某房地产公司商品房销售合同纠纷案	226
060. 房屋转让过程中的契税、过户费、中介费、拍卖费等税费应由何 方承担	228
嘉兴华权纺织有限公司与嘉兴市南湖区大桥镇八里村村经济合作社房 屋买卖合同纠纷案	228
061. 购房人知情权的认定	232
雷某某诉西安鑫宇房地产开发有限责任公司、西安市房产测量事务所商 品房买卖合同纠纷案	232

第四节 房屋买卖合同的解除 236

062. 合同一方当事人不构成根本性违约,另一方当事人请求解除合同不予支持 236

【指导与参考案例】 山西省物价局与太原市双燕房地产开发有限公司
商品房买卖合同纠纷案 236

063. 房屋买卖合同解除的法律后果是返还不当得利、赔偿损失等形式的民事责任 241

【公报案例】 广西桂冠电力股份有限公司与广西泳臣房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷案 241

064. 房屋买卖合同解除后赔偿房屋差价损失的节点确定 244

陈某某、韩某某与祝某某房屋买卖合同纠纷案 244

065. 商品房买受人不按抵押合同履行还贷义务,开发商偿贷后可依合同约定解除商品房买卖合同 249

徐州桑夏房地产开发有限公司诉张某商品房买卖合同纠纷案 249

第五章 房屋买卖中介机构的权利义务 252

066. 居间标的交易未完成情况下报酬请求权的自由裁量标准 252

上海锐丰房地产投资顾问有限公司诉江某某居间合同纠纷案 252

067. 房产中介公司在房屋居间中未尽核查义务的责任认定 255

李某某诉上海汉字房地产顾问有限公司居间合同纠纷案 255

068. 房屋居间合同中规避“跳单”条款的效力和“跳单”行为的认定 261

【指导案例1号】 上海中原物业顾问有限公司诉陶某居间合同纠纷案 261

069. 限贷政策下房贷无法获批中介费由谁承担的认定 265

罗某某与何某某居间合同纠纷案 265

第六章 房屋买卖合同的违约责任承担 268

070. 逾期付款违约金的认定及计算方法 268

泰州金鹰天地投资管理有限公司与夏某某、赵某某房屋买卖合同纠纷案 268

071. 观念交付在定金合同中的司法应用 272

李某某诉上海浩坤房地产经纪有限公司居间合同纠纷案 272