

商品房买卖纠纷案例精选

主 编 吕国强 副主编 李景华

总主编 沈志先
判案论法丛书

上海人民出版社

商品房买卖纠纷案例精选

主 编 吕国强 副主编 李景华

判案论法丛书

总主编 沈志先

上海人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

商品房买卖纠纷案例精选/吕国强主编.

—上海: 上海人民出版社, 2005

(判案论法丛书/沈志先总主编)

ISBN 7-208-05647-1

I. 商... II. 吕... III. 住宅-商品交易-经济
纠纷-案例-分析-中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 029682 号

责任编辑 崔美明

特约编辑 刘耀明

封面装帧 陈楠

判案论法丛书

商品房买卖纠纷案例精选

总主编 沈志先

主编 吕国强 副主编 李景华

世纪出版集团

上海人民出版社出版

(200001 上海福建中路 193 号 www.cwen.cc)

世纪出版集团发行中心发行

上海华成印刷装帧有限公司印刷

开本 850×1168 1/32 印张 18.25 插页 3 字数 403,000

2005 年 5 月第 1 版 2005 年 5 月第 1 次印刷

印数 1-9,000

ISBN 7-208-05647-1/D·974

定价 36.00 元

判案论法丛书

编 委 会

主 任: 沈志先

副主任: 吕国强 卢 方 王信芳 董元丰

冯雷昌

委 员: 王华山 贺平凡 李景华 杨乐定

沈行恺 张俊荣 曹福康 钱锡青

谢 晨 何 斌 马全耀 傅 佐

刘 力 殷 勇 陆卫民

序

本书是上海市第二中级人民法院“判案论法”系列丛书之一，内容涉及当前民事审判中的一个热点问题——商品房买卖纠纷。众所周知，土地和房屋是重要的物质财富，也是社会发展不可缺少的生产、生活资料。随着社会主义市场经济体制的不断完善，我国的房地产业已发展成为一项独立的重要产业，关乎国计民生、社会福祉，对国民经济产生着巨大影响。房地产交易活动的日渐频繁，也使得各类房地产纠纷大量涌现，其中尤以商品房买卖最为突出，成为社会普遍关注的焦点问题。人民法院作为司法机关，应担负起化解房地产诉讼矛盾，保障消费者合法权益，引导产业正常发展的职责。依法及时处理好商品房买卖纠纷，既是人民法院的一项重要任务，也是实现公正与效率工作主题的必然要求。

商品房买卖是以不动产房屋为交易标的物的民事行为，对其法律调整涉及物权法和债权法两大领域，在学术界和实务界都存有许多疑难问题。为规范房地产市场和土地使用制度，自20世纪90年代以来，我国先后颁布、修订了《城市房地产管理法》、《土地管理法》等法律法规；为规范商品房买卖案件的审判，统一执法标准，最高人民法院发布了《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》。在审判实践中，需要法官依照法律的精神，遵循法律的基本原则，深刻理解立法的意图，

准确解释法律条文的含义,从而正确适用法律,由此形成的好的案例对审判实践具有重要的指导作用和积极的参考价值。案例作为审判工作中业务指导的重要形式,能够及时反映人民法院审判工作的基本状况和执法水平,而通过案例的撰写与总结,则可以促进应用法学研究的水平,提高法官的业务素质。同时,鲜活、生动的案例对公民的普法教育作用也具有很大的影响。

上海作为我国经济发达地区之一,近年来房地产业的发展突飞猛进,与不断变迁的社会现实相适应,各种新类型的纠纷也层出不穷,在商品房买卖方面具有突出的典型性。上海市第二中级人民法院依照审判专业化分工的要求,在2001年成立了审理房地产纠纷案件的专业审判庭,据统计,自2001年下半年至2004年底,该庭审理的商品房买卖案件数量达1909起,积累了不少有益经验。在数年的商品房买卖纠纷审判实践中,该院逐步形成了具有一定法学理论功底和审判经验的法官专业群体,他们在完成繁重审判任务的同时,将近年来涉及商品房买卖纠纷的典型案精心梳理和筛选,并分门别类地予以评析,编写了这本《商品房买卖纠纷案例精选》。该书有以下几方面特点:首先,具有广泛的代表性。所选案例纵向涵盖商品房买卖自合同订立至履行的全过程,横向包括商品房交易中广告、面积、质量、产权等诸多问题,内容丰富而翔实;其次,具有突出的现实性。裁判理由既立足我国现行法律规定,又紧密结合房地产市场实际情况,并适时反映最高人民法院的最新司法解释在审判实践中的运用,体现了上海法院审判商品房买卖纠纷案件的最新成果;第三,具有较高的理论性。评析部分紧紧围绕商品房买卖案件的特点,结合法学理论进行有深度、有新意的分析与评述,见解独到,展现了法律责任与利益平衡的契合、个案适用与法律精神的结合、法律解释与法官价值取向的融合。全书所选案例紧

扣商品房买卖纠纷案件的热点、难点问题,结合审判实践,贴近具体问题,集实务性、学术性、指导性为一体,体现了法官的理论素养和思辨能力,是他们审判经验和审判艺术的结晶。

我相信这本书的出版不仅能为广大读者了解商品房买卖相关知识、依法维护自身合法权益提供有益的指导和帮助,而且能对审理商品房案件的司法实践、乃至相关的立法和法学研究提供若干参考;我也祝愿我们的法官能创造出更多有益于社会、无愧于职业的知识产品。

是为序。

最高人民法院副院长

A handwritten signature in black ink, consisting of three characters: '黄', '少', and '强' (Huang Shaoqiang), written in a cursive style.

2005年2月

目 录

序	黄松有 1
---------	-------

一、商品房买卖合同的成立及效力

钟明与徐芳买卖合同纠纷案	
——主要条款已具备,合同成立	2
戎海东等 32 人与上海申深(集团)有限公司预售合同纠纷案	
——合同附件作为合同的组成部分,对双方当事人	
具有法律约束力	9
周雅芳与周志培、赵伟买卖合同纠纷案	
——构成表见代理,买卖合同有效	16
李成书、李菊、李浩田与上海南阳房地产开发经营有限公司	
预售合同纠纷案	
——约定共用部位归个别业主所有,该条款无效	23
许小君与马海涛买卖合同纠纷案	
——两份合同价款不一,真实意思应予认定	30
上海南丰房地产有限责任公司与上海永泰城市建设综合	
开发有限公司预售合同纠纷案	
——已告知购房者房屋被预售及抵押,合同应认定	
有效	37

二、商品房买卖合同的变更及解除

曹仁卿与上海汇鑫置业发展有限公司预售合同纠纷案

- 补充条款变更交房条件,房产商依约不承担
违约责任 46

上海万盛房地产发展有限公司与陆四妹、李洁买卖合同 纠纷案

- 出售合同对预售合同内容已作变更,房产商未
履行应承担违约责任 52

于治强与上海荣欣建设科技公司预售合同纠纷案

- 退房后就归还购房担保贷款达成协议,应按约
履行 59

黄文与吴永买卖合同纠纷案

- 合同解除后,违约方仍应承担违约责任 68

上海市东盛投资有限公司与夏得财、徐冰买卖合同纠纷案

- 房产商逾期交房,购房者可按约解除合同 75

上海宏苑房产有限公司与包明哲预售合同纠纷案

- 合同解除权的行使,应当在法定期限内 81

赵丽与杨志红、吴兴元买卖合同纠纷案

- 法定的合同解除权,违约方无权行使 87

三、商品房销售广告及定金

周平与上海佳成房地产开发经营有限公司预售合同纠纷案

- 广告内容构成要约,房产商未兑现应承担违约
责任 94

朱国华与上海益发房地产有限公司买卖合同纠纷案	
——销售广告在特定条件下视为要约,房产商未履行构成违约·····	101
王勇、周玲与上海宏兴房地产有限公司预售合同纠纷案	
——规划示意图构成合同内容,房产商变更规划应承担违约责任·····	108
张浩与上海天业房地产发展有限公司买卖合同纠纷案	
——定金协议签订后将房屋转售他人,房产商应双倍返还定金·····	115
于国杰与上海虹欣建设发展有限公司买卖合同纠纷案	
——购房者交付定金后未能办理贷款,立约定金不予返还·····	122
上海兴凯房地产开发有限公司与张媛买卖合同纠纷案	
——房产商未取得预售许可证致预售合同无法签订,应双倍返还定金·····	127

四、商品房面积及质量

上海路达投资发展有限公司与沈世清、王燕、沈一鸣预售合同纠纷案	
——共用分摊面积增加,购房者不承担增加部分的房款·····	136
李展与上海海乐置业有限公司预售合同纠纷案	
——实测面积小于暂测面积,房产商应承担违约责任·····	143
白黎、蔡东成与上海功成房地产有限公司预售合同纠纷案	
——房屋面积减少,房产商应双倍返还房款·····	150

- 杜芳与李梅菊买卖合同纠纷案
——售房者未尽瑕疵担保义务,应承担违约责任 158
- 刘小妹与上海汇贤房地产开发有限公司买卖合同纠纷案
——房屋噪音明显超标,购房者可要求退房 162
- 郑健、杨玉文与上海隆升房地产发展有限公司预售合同
纠纷案 167
——购房者因微小瑕疵拒收房屋,房产商不承担延期
交房责任.....

五、商品房价款及贷款

- 上海中兴置业有限公司与田娜预售合同纠纷案
——行使不安抗辩权,拒付余款不构成违约 178
- 沈辽河与上海易通房产开发经营公司预售合同纠纷案
——行使同时履行抗辩权,迟延付款不构成违约 185
- 上海嘉业房地产经纪有限公司与许峻、陆雪梅买卖合同
纠纷案 191
——代理人代收钱款,应视为售房者已收到房款
- 李向东与陈至力、卢丽丽买卖合同纠纷案
——约定逾期付款违约金过高,可请求适当减少 198
- 刘建平与上海正元房地产发展有限公司预售合同纠纷案
——房产商代收装修款,未能实现用途应返还 204
- 宋琳与上海成功房产经营有限公司保证合同纠纷案
——购房者未按期还贷,房产商代为清偿后取得
追偿权..... 211
- 上海汇联房地产有限公司与莫璇预售合同纠纷案
——银行未发放贷款,逾期付款违约责任由购房者

478	承担	218
-----	----	-----

六、商品房交付

天隆(上海)房地产建设有限公司与申同懿等预售合同

纠纷案

——迟延履行房地产权证,房产商应承担违约责任 ... 226

杨林、沈娟、杨军等与苏宏买卖合同纠纷案

——约定逾期交房违约金过高,可予以调整 232

上海黎明房地产发展有限公司与韩明敏、温美玉、上海国定

房地产有限公司预售合同纠纷案

——土地证并非房产证,房产商逾期交房应承担违约责任 238

张立国、黄慈与上海华歌房地产开发有限公司预售合同

纠纷案

——约定交房条件为办理房地产权证,不能当然理解为办理“小产证” 246

吴大正、吴观与上海鑫城房地产普陀投资有限公司买卖

合同纠纷案

——延期交房双方均有过错,房产商与购房者应共同承担责任 252

成潜行、成荫与吴达雅、向永宁买卖合同纠纷案

——以“占有改定”方式交付房屋,不构成延期交房 ... 259

李育文与上海昌德房地产开发公司预售合同纠纷案

——持续违约,诉讼时效从违约开始时起算 266

温瑞福与上海强安地产业置业有限公司预售合同纠纷案

——特定的社会事件构成不可抗力,房产商延期交房

812 可免责..... 274

七、商品房买卖中介

上海捷顺房屋置换有限公司与顾峰居间合同纠纷案	
——《看房约定书》中的格式条款有效,购房者未履行	
应承担违约责任.....	282
张箐、陈欣宁与上海汇益房屋置换有限公司、李强居间	
合同纠纷案	
——违反合同义务赚取差价,房屋中介公司应退还	
中介费用.....	289
韩如宜与郑斌买卖合同纠纷案	
——房屋中介公司接受委托出售房屋,委托人应承担	
责任.....	298
上海锦华房地产有限公司与孙建秋居间合同纠纷案	
——加重对方责任的格式条款,应认定无效	305
上海新叶房屋置换有限公司与王松居间合同纠纷案	
——房屋中介公司对下属门店的行为,依法应当承担	
责任.....	311
张常杰、程君与陈秀丽、上海明锐房地产咨询公司、姚芬芳	
买卖合同纠纷案	
——买卖合同无效,房屋中介公司有过错应赔偿损失 ...	317
朱小妹与毛玉林、上海杨阳房地产经纪有限公司买卖	
合同纠纷案	
——合同确定的义务,当事人应全面履行	324
上海兴苑房地产咨询有限公司与张晓铭、刘涛买卖合同	
纠纷案	

——购房者未按约办理产证,房屋中介公司不承担责任.....	331
-------------------------------	-----

八、其 他

香港全顺有限公司与上海艺昌有限公司买卖合同纠纷案	
——名为房屋代销实为房屋包销,购房者的权利应予保护.....	340
俞新才与上海申磊房地产发展有限公司、天宏有限公司	
买卖合同纠纷案	
——代销商转委托他人销售房屋,违约责任应由房产商承担.....	350
程永德、刘贤亮与上海远光公司买卖合同纠纷案	
——合同的附随义务,当事人应严格履行	356
曹非与上海欣达房产有限公司、上海久天拍卖有限公司	
买卖合同纠纷案	
——通过拍卖取得房屋,房产商应协助办理产权登记 ...	362
上海振兴房地产发展有限公司与高原预售合同纠纷案	
——《担保法》施行之前,未告知房屋已设立抵押权而进行预售构成违约.....	370
王旭、张莹与上海蓝天房产开发有限公司预售合同纠纷案	
——《担保法》施行之后,未告知房屋已设立抵押权而进行预售无效.....	378
上海康城房产开发经营公司与王盈预售合同纠纷案	
——房产商未开通安全系统,不承担业主失窃的赔偿责任.....	385
李步明、李宝华与上海精益房地产开发经营有限公司预售	

合同纠纷案

- 格式条款有争议,应作出不利于房产商的解释 ... 392
- 邵琴与上海通达房地产经纪有限公司居间合同纠纷案
- 反驳对方诉讼请求所依据的事实,应提供证据
加以证明..... 398
- 上海安城房地产有限公司与孟勇预售合同纠纷案
- 未约定履行期限,通知后仍不履行诉讼时效
开始起算..... 405

附 录

- 中华人民共和国民法通则(节选)..... 414
- 中华人民共和国合同法(节选)..... 430
- 中华人民共和国担保法..... 460
- 中华人民共和国城市房地产管理法..... 476
- 城市房地产开发经营管理条例..... 489
- 最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民法通则》
若干问题的意见(试行)(节选)..... 498
- 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)..... 515
- 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..... 521
- 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..... 542
- 跋..... 549
- 后记..... 550

Contents

Forward	Huang Songyou	1
---------------	---------------	---

Part One The Establishment And The Effect Of The Contract Of Commodity Houses Sale And Purchase

Zhong Ming v. Xu Fang	
Sale And Purchase Contract Case	
— The contract is established when the primary terms are provided.....	2
Rong Haidong et al. v. Shanghai Shenshen (Group) Company Ltd.	
Advance Sale Contract Case	
— As a compositive part of the contract, the ac- cessories have the binding effect on the two parties.	9
Zhou Yafang v. Zhou Zhipei & Zhao Wei	
Sale And Purchase Contract Case	
— The sale and purchase contract is valid when the apparent agency exists.	16
Li Chengshu, Li Ju, Li Haotian v. Shanghai Nan- yang Real Estate Developing And Management	

Company Ltd.

Advance Sale Contract Case

- The term is void in which a common area is agreed to be owned by some specific estate owner. 23

Xu Xiaojun v. Ma Haitao

Sale And Purchase Contract Case

- The genuine meaning should be construed when the prices are different in the two copies of one contract. 30

Shanghai Nanfeng Real Estate Company Ltd. v.

Shanghai Yong Tai Urban Construction Integrated Development Company Ltd.

Advance Sale Contract Case

- The contract will be rendered valid if the house purchaser was informed of the advance sale or the mortgage of the house. 37

**Part Two The Alteration And The Rescission
Of The Contract For Commodity
Houses Sale And Purchase**

Cao Renqing v. Shanghai Hui Xin Properties Development Company Ltd.

Advance Sale Contract Case

- If the supplementary clause alters the condition of the house delivery, the real estate