



核心法规及配套案例丛书

# 商品房买卖 核心法规及配套案例

## ■ 主体法

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

## ■ 核心法规

商品房销售管理办法

城市商品房预售管理办法

中华人民共和国城市房地产管理法

.....

## ■ 配套案例

商品房预售应当具备哪些条件？

购房协议只约定面积误差比，未明确违约具体措施，能否适用“双倍返还”规定？

房地产开发商的广告具有法律约束力吗？

.....

中国法制出版社

核心法规及配套案例丛书

# 商品房买卖

## 核心法规及配套案例

中国法制出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

商品房买卖核心法规及配套案例/中国法制出版社编.

—北京:中国法制出版社, 2005. 6

ISBN 7-80182-567-5

I. 商… II. 中… III. 商品房买卖-核心法规-案例

IV. D920.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 044798 号

## 商品房买卖核心法规及配套案例

SHANGPINFANG MAIMAI HEXIN FAGUI JI PEITAO ANLI

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850×1168 毫米 32

印张/5 字数/115 千

版次/2005 年 6 月第 1 版

2005 年 6 月印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-567-5

定价: 10.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66070041

网 址: <http://www.zgfs.com>

市场营销部电话: 66033393

编辑部电话: 66070042

读者俱乐部电话: 66033288

邮购部电话: 66026596

## 编辑说明

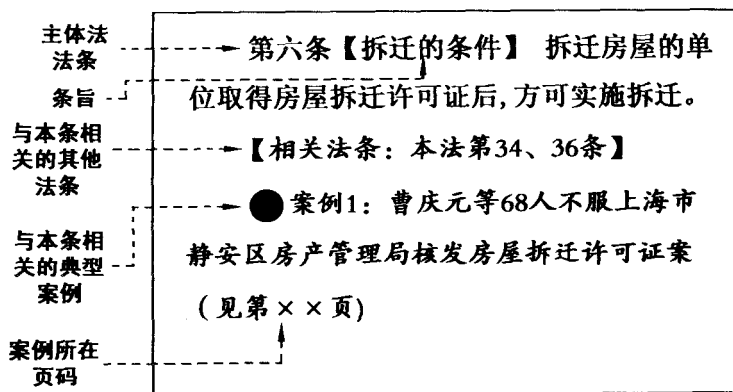
《核心法规及配套案例丛书》是一套新类型的法规汇编实用书籍，采用了法规与典型案例相结合的编排体例，使读者不仅能够查找相关问题的法律规定，还能迅速了解这些法律规定在案件审判中的适用情况。

丛书特点及使用方法如下：

1. **结构清晰。**本书分为【主体法】、【核心法规】和【配套案例】三部分。主体法附加条文主旨并标示于目录中，方便读者查找具体规定。

2. **案例典型、真实。**所选案例来源于最高人民法院及其他地方法院公开的案例，涉及法律适用中的典型问题，并归纳裁判焦点以方便使用。

3. **使用图解。**



## 目 录

## 主 体 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 ..... (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】 ..... (1)

## 第三条 【销售广告视为合同要约的条件】 ..... (2)

## 第四条 【商品房认购协议中定金的处理】 ..... (2)

## 第五条 【预约合同与本约合同的认定】 ..... (2)

## 第六条 【登记备案与预售合同的效力】 ..... (3)

## 第七条 【拆迁补偿安置协议的优先权】 ..... (3)

## 第八条 【恶意违约与惩罚性赔偿】 ..... (3)

## 第九条 【欺诈行为与惩罚性赔偿】 ..... (4)

## 第十条 【第三人主张商品房买卖合同无效】 ..... (4)

## 第十一条 【房屋的转移占有及风险转移】 ..... (4)

## 第十二条 【房屋主体结构质量不合格】 ..... (4)

## 第十三条 【房屋质量瑕疵】 ..... (4)

## 第十四条 【房屋面积误差】 ..... (5)

## 第十五条 【商品房买卖合同解除权的行使和期限】 ..... (5)

## 第十六条 【违约金数额的调整】 ..... (6)

## 第十七条 【违约金数额的确定】 ..... (6)

## 第十八条 【办理房屋权属证书迟延的责任】 ..... (6)

## 第十九条 【办理房屋权属证书不能的责任】 ..... (7)

|       |                         |     |
|-------|-------------------------|-----|
| 第二十条  | 【商品房包销合同的性质】            | (7) |
| 第二十一条 | 【商品房包销合同的违约责任】          | (7) |
| 第二十二条 | 【包销人在商品房买卖合同中的诉讼地位】     | (7) |
| 第二十三条 | 【商品房买卖合同的解除权】           | (7) |
| 第二十四条 | 【担保贷款合同的解除权】            | (8) |
| 第二十五条 | 【担保贷款合同与商品房买卖合同的合并审理】   | (8) |
| 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】 | (8) |
| 第二十七条 | 【出卖人不应成为担保贷款合同纠纷的当事人】   | (8) |
| 第二十八条 | 【有关本司法解释施行的规定】          | (9) |

## 核 心 法 规

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| 商品房销售管理办法                         | (10) |
| (2001年4月4日)                       |      |
| 城市商品房预售管理办法                       | (19) |
| (2004年7月20日)                      |      |
| 中华人民共和国城市房地产管理法                   | (22) |
| (1994年7月5日)                       |      |
| 中华人民共和国合同法(节录)                    | (33) |
| (1999年3月15日)                      |      |
| 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)  | (54) |
| (1999年12月19日)                     |      |
| 中华人民共和国担保法(节录)                    | (59) |
| (1995年6月30日)                      |      |
| 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(节录) | (62) |

(2000年12月8日)

## 配套案例

1. 海南厚南旅业有限公司与海南顺兴房地产开发公司、海南深发房地产开发公司、海南凯鹏房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷案 ..... (64)

### —— 裁判焦点 ——

未取得土地使用权证、商品房预售许可证所签预售商品房合同是否无效?

2. 武汉汉华房地产开发建筑有限公司与北京市海淀区华力开发公司预售商品房纠纷案 ..... (71)

### —— 裁判焦点 ——

房地产开发公司在订立商品房预售合同时未办理有关手续,但在一审期间补办了《建筑工程规划许可证》和《土地使用证》,是否应认定合同有效?

3. 厦门建筑设计院与厦门华辉实业发展公司、香港新詮国际有限公司、厦门兴华大厦筹建处预售商品房合同纠纷案 ..... (75)

### —— 裁判焦点 ——

商品房预售合同因筹建处未办理预售许可证,违反国家有关规定而无效,由多个公司组成的不具备法人资格的筹建处如何承担责任?

4. 吴兴华诉广州市大江房地产开发有限公司房屋买卖案 ..... (81)

—— 裁判焦点 ——

房地产开发商的广告有引诱性质的要约和悬赏性质的要约，这两种广告许诺都对房地产开发商产生约束力吗？

5. 宜兴市陶都商品房开发公司诉张惠芳商品房购销合同案 ..... (86)

—— 裁判焦点 ——

商品房开发公司在开发经营过程中将不需改造的旧房出售并交付买受人，该行为属于商品房买卖还是一般房屋买卖？

6. 福建华鞍房地产开发有限公司与福建兴业银行华林办事处预售商品房合同纠纷案 ..... (92)

—— 裁判焦点 ——

房地产开发公司将预购方购买的房屋抵押给他人，导致无法交付房屋，而预购方也未按约定足额交付预付款，应当如何处理？

7. 兰州安泰阁房地产开发有限责任公司与兰州雅尔佳商贸实业有限总公司商品房预售合同纠纷案 ..... (96)

—— 裁判焦点 ——

商品房预售应当具备哪些条件？如何认定商品房预售合同无效？

8. 长城公司诉远洋大厦公司商品房买卖合同纠纷案 ..... (101)

## —— 裁判焦点 ——

购房协议只约定面积误差比,未明确违约具体措施,能否适用“双倍返还”规定?

9. 海口山川旅业有限公司诉海南华人旅业发展公司房屋买卖合同案 ..... (110)

## —— 裁判焦点 ——

当事人双方签订房屋买卖合同成立后,因卖方不再有履行合同的能力而解除合同,合同解除后违约金、利息应如何计算?

10. 厦门普益房地产有限公司与厦门兴大进出口贸易有限公司预售商品房合同纠纷案 ..... (117)

## —— 裁判焦点 ——

如何判断一方违约已构成合同解除的条件?约定的违约金,法院可否核减?

11. 湘潭市雨湖区住宅建筑工程公司心澄大厦开发部诉湘潭市雨湖区信用合作联社营业部商品房预售合同案 ..... (122)

## —— 裁判焦点 ——

预售商品房的主体资格如何认定?赔偿条款的效力如何认定?如何计算赔偿实际损失?房屋销售价格如何核实?

12. 陈楚辉诉汕头市经济特区对外商业(集团)建设公司等房产买卖案 ..... (128)

## —— 裁判焦点 ——

房屋开发销售过程中由于欠缺某些法定条件致使购买方在交足房款乃至实际使用房屋数年后仍无法办理房屋所有权证的情况下,应如何保护购房户的利益?

13. 惠州市中惠发展总公司与河源市东埔第二建筑工程公司、东源县银丰实业公司、惠州市教育实业公司、惠州市石化劳动服务公司商品房预售合同纠纷提审案 ..... (132)

## —— 裁判焦点 ——

商品房承包代销合同预购方不具备房地产开发经营资格,是否影响商品房预售合同效力?

14. 邝五女诉里仁房地产公司抵押贷款购房逾期不交房解除合  
同返还购房款案 ..... (138)

## —— 裁判焦点 ——

适用抵押贷款方式的房屋买卖纠纷,由于卖方交付不能而导致买卖合同解除。合同解除后贷款银行的法律地位应如何确定?谁应承担按揭银行返还贷款的责任?

15. 刘晓明与沈阳加州阳光花园房屋开发有限公司因房屋  
买卖纠纷案 ..... (142)

## —— 裁判焦点 ——

进入二审审理的案件,能否直接适用新生效的《商品房买卖合同解释》?

# 主 体 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

(2003年3月24日最高人民法院审判委员会第1267次会议通过 2003年4月28日最高人民法院公告公布  
自2003年6月1日起施行 法释〔2003〕7号)

为正确、及时审理商品房买卖合同纠纷案件，根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《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》、《中华人民共和国担保法》等相关法律，结合民事审判实践，制定本解释。

**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。

【相关法条：《房地产管理法》第29条；《商品房销售管理办法》第2—5条】

**第二条 【商品房预售合同的效力】** 出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效，但是在起诉前取得商品房预售许可证明的，可以认定有效。

【相关法条：本解释第6条；《合同法》第37、44、52、62条；

《商品房销售管理办法》第6条；《商品房预售管理办法》第2—8、10—11条】

④ 案例1：海南厚南旅业有限公司与海南顺兴房地产开发公司、海南深发房地产开发公司、海南凯鹏房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷案（见第64页）

④ 案例2：武汉汉华房地产开发建筑有限公司与北京市海淀区华力开发公司预售商品房纠纷案（见第71页）

④ 案例3：厦门建筑设计院与厦门华辉实业发展公司、香港新詮国际有限公司、厦门兴华大厦筹建处预售商品房合同纠纷案（见第75页）

**第三条 【销售广告视为合同要约的条件】** 商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。

【相关法条：《商品房销售管理办法》第14—15、24条；《商品房预售管理办法》第9条；《合同法》第13—20条】

④ 案例4：吴兴华诉广州市大江房地产开发有限公司房屋买卖合同（见第81页）

**第四条 【商品房认购协议中定金的处理】** 出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的，如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同，应当按照法律关于定金的规定处理；因不可归责于当事人双方的事由，导致商品房买卖合同未能订立的，出卖人应当将定金返还买受人。

【相关法条：《商品房销售管理办法》第22、42条；《担保法》第89—91条；《担保法解释》第115—122条；《合同法》第115条】

**第五条 【预约合同与本约合同的认定】** 商品房的认购、订购、预订等协议具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，并且出卖人已经按照约定收受购房款的，该协议

应当认定为商品房买卖合同。

【相关法条：《商品房销售管理办法》第16、23条；《合同法》第36—37条】

**第六条 【登记备案与预售合同的效力】**当事人以商品房预售合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，不予支持。

当事人约定以办理登记备案手续为商品房预售合同生效条件的，从其约定，但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。

【相关法条：《合同法》第36、37、44、45、52条；《合同法解释（一）》第9条】

⑤ 案例5：宜兴市陶都商品房开发公司诉张惠芳商品房购销合同案（见第86页）

**第七条 【拆迁补偿安置协议的优先权】**拆迁人与被拆迁人按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议，明确约定拆迁人以位置、用途特定的房屋对被拆迁人予以补偿安置，如果拆迁人将该补偿安置房屋另行出卖给第三人，被拆迁人请求优先取得补偿安置房屋的，应予支持。

被拆迁人请求解除拆迁补偿安置协议的，按照本解释第八条的规定处理。

**第八条 【恶意违约与惩罚性赔偿】**具有下列情形之一的，导致商品房买卖合同目的不能实现的，无法取得房屋的买受人可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任：

（一）商品房买卖合同订立后，出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人；

（二）商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人。

【相关法条：《商品房销售管理办法》第10、39条；《房地产管理法》第46—51、61条；《合同法》第60、113条；《担保法解释》第69条】

⑥ 案例6：福建华鞍房地产开发有限公司与福建兴业银行华林办事处预售商品房合同纠纷案（见第92页）

**第九条 【欺诈行为与惩罚性赔偿】** 出卖人订立商品房买卖合同时，具有下列情形之一，导致合同无效或者被撤销、解除的，买受人可以请求返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任：

（一）故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实或者提供虚假商品房预售许可证明；

（二）故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实；

（三）故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人或者为拆迁补偿安置房屋的事实。

【相关法条：《合同法》第42、113条；《担保法》第49条】

● 案例7：兰州安泰阁房地产开发有限责任公司与兰州雅尔佳商贸实业有限总公司商品房预售合同纠纷案（见第96页）

**第十条 【第三人主张商品房买卖合同无效】** 买受人以出卖人与第三人恶意串通，另行订立商品房买卖合同并将房屋交付使用，导致其无法取得房屋为由，请求确认出卖人与第三人订立的商品房买卖合同无效的，应予支持。

【相关法条：《合同法》第52—53条】

**第十一条 【房屋的转移占有及风险转移】** 对房屋的转移占有，视为房屋的交付使用，但当事人另有约定的除外。

房屋毁损、灭失的风险，在交付使用前由出卖人承担，交付使用后由买受人承担；买受人接到出卖人的书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，房屋毁损、灭失的风险自书面交房通知确定的交付使用之日起由买受人承担，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

【相关法条：《商品房销售管理办法》第30条；《合同法》第61、62、135、138、142条】

**第十二条 【房屋主体质量不合格】** 因房屋主体结构质量不合格不能交付使用，或者房屋交付使用后，房屋主体结构质量经核验属不合格，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。

【相关法条：《商品房销售管理办法》第35条；《合同法》第93—97条】

**第十三条 【房屋质量瑕疵】** 因房屋质量问题严重影响正常居

住使用，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。

交付使用的房屋存在质量问题，在保修期内，出卖人应当承担修复责任；出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的，买受人可以自行或者委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。

【相关法条：《商品房销售管理办法》第32—33条；《合同法》第111、153—155条】

**第十四条 【房屋面积误差】** 出卖人交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符，合同有约定的，按照约定处理；合同没有约定或者约定不明确的，按照以下原则处理：

（一）面积误差比绝对值在3%以内（含3%），按照合同约定的价格据实结算，买受人请求解除合同的，不予支持；

（二）面积误差比绝对值超出3%，买受人请求解除合同、返还已付购房款及利息的，应予支持。买受人同意继续履行合同，房屋实际面积大于合同约定面积的，面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款由买受人按照约定的价格补足，面积误差比超出3%部分的房价款由出卖人承担，所有权归买受人；房屋实际面积小于合同约定面积的，面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款及利息由出卖人返还买受人，面积误差比超过3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

【相关法条：《商品房销售管理办法》第18—21、34条】

⑧ 案例8：长城公司诉远洋大厦公司商品房买卖合同纠纷案（见第101页）

**第十五条 【商品房买卖合同解除权的行使和期限】** 根据《合同法》第九十四条的规定，出卖人迟延交付房屋或者买受人迟延支付购房款，经催告后在三个月的合理期限内仍未履行，当事人一方请求解除合同的，应予支持，但当事人另有约定的除外。

法律没有规定或者当事人没有约定，经对方当事人催告后，解除权行使的合理期限为三个月。对方当事人没有催告的，解除权应当在解除权发生之日起一年内行使；逾期不行使的，解除权消灭。

【相关法条：《合同法》第94—97条】

▶ 案例9：海口山川旅业有限公司诉海南华人旅业发展公司房屋买卖合同案（见第110页）

**第十六条 【违约金数额的调整】**当事人以约定的违约金过高为由请求减少的，应当以违约金超过造成的损失30%为标准适当减少；当事人以约定的违约金低于造成的损失为由请求增加的，应当以违约造成的损失确定违约金数额。

【相关法条：《合同法》第114条】

▶ 案例10：厦门普益房地产有限公司与厦门兴大进出口贸易有限公司预售商品房合同纠纷案（见第117页）

**第十七条 【违约金数额的确定】**商品房买卖合同没有约定违约金数额或者损失赔偿额计算方法，违约金数额或者损失赔偿额可以参照以下标准确定：

逾期付款的，按照未付购房款总额，参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。

逾期交付使用房屋的，按照逾期交付使用房屋期间有关主管部门公布或者有资格的房地产评估机构评定的同地段同类房屋租金标准确定。

【相关法条：《合同法》第113条】

▶ 案例11：湘潭市雨湖区住宅建筑工程公司心澄大厦开发部诉湘潭市雨湖区信用合作联社营业部商品房预售合同案（见第122页）

**第十八条 【办理房屋权属证书迟延的责任】**由于出卖人的原因，买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的，除当事人有特殊约定外，出卖人应当承担违约责任：

（一）商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限；

（二）商品房买卖合同的标的物为尚未建成房屋的，自房屋交付使用之日起90日；

（三）商品房买卖合同的标的物为已竣工房屋的，自合同订立之日起90日。

合同没有约定违约金或者损失数额难以确定的，可以按照已付购房款总额，参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标

准计算。

【相关法条：《商品房销售管理办法》第12条；《房地产管理法》第60、62条】

▶ 案例12：陈楚辉诉汕头市经济特区对外商业（集团）建设公司等房产买卖案（见第128页）

**第十九条 【办理房屋权属证书不能的责任】**商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条规定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过一年，由于出卖人的原因，导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。

【相关法条：《房地产管理法》第36—45、59—60条】

**第二十条 【商品房包销合同的性质】**出卖人与包销人订立商品房包销合同，约定出卖人将其开发建设的房屋交由包销人以出卖人的名义销售的，包销期满未销售的房屋，由包销人按照合同约定的包销价格购买，但当事人另有约定的除外。

【相关法条：《商品房销售管理办法》第25—29条】

▶ 案例13：惠州市中惠发展总公司与河源市东埔第二建筑工程公司、东源县银丰实业公司、惠州市教育实业公司、惠州市石化劳动服务公司商品房预售合同纠纷提审案（见第132页）

**第二十一条 【商品房包销合同的违约责任】**出卖人自行销售已经约定由包销人包销的房屋，包销人请求出卖人赔偿损失的，应予支持，但当事人另有约定的除外。

【相关法条：《合同法》第8、113条】

**第二十二条 【包销人在商品房买卖合同中的诉讼地位】**对于买受人因商品房买卖合同与出卖人发生的纠纷，人民法院应当通知包销人参加诉讼；出卖人、包销人和买受人对各自的权利义务有明确约定的，按照约定的内容确定各方的诉讼地位。

**第二十三条 【商品房买卖合同的解除权】**商品房买卖合同约定，买受人以担保贷款方式付款，因当事人一方原因未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，对方当事人可以请求解除合同和赔偿损失。因不可归责于当事人双方的事由未能订