

参考案例判旨总提炼丛书 09

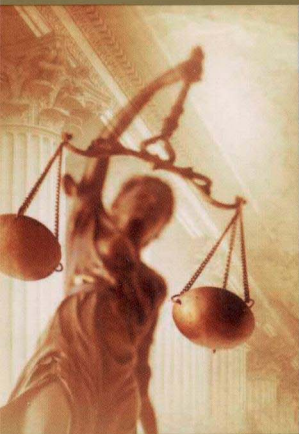
法管家

让法律更智慧

中国指导案例、参考案例 判旨总提炼

房屋买卖、租赁与 物业管理纠纷

胡凤滨 主编 《中国指导案例》编委会 编



- ★ 全方位收集近 10 年来最高人民法院与各地高级人民法院公布的**指导案例、参考案例**
- ★ 将 4400 个经典案例进行浓缩提炼，展现每个案例中最具核心价值的**裁判规则**与最精华的内容
- ★ 启发、引导办案思路，帮助掌握同类案件法官的**裁判标准和尺度**
- ★ 加深对法律的理解和运用，拓展解决法律问题的**思维方法**

律出版社
PRESS · CHINA

附赠光盘
CD-ROM



中国指导案例、参考案例判旨总提炼丛书 09

中国指导案例、参考案例 判旨总提炼

房屋买卖、租赁与 物业管理纠纷

胡凤滨 主编 《中国指导案例》编委会 编

《中国指导案例》编委会

主编：胡凤滨

编委：郭广宇 姜丽 白雪 魏鸥 刘洪朴



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

中国指导案例、参考案例判旨总提炼. 房屋买卖、租赁与物业管理纠纷 / 胡凤滨主编. —北京: 法律出版社, 2011. 11

ISBN 978 - 7 - 5118 - 2681 - 7

I. ①中… II. ①胡… III. ①案例—汇编—中国②房地产—民事纠纷—案例—汇编—中国③物业管理—民事纠纷—案例—汇编—中国 IV. ①D920.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 215437 号

中国指导案例、参考案例判旨总提炼: 房屋买卖、
租赁与物业管理纠纷
胡凤滨 主编

编辑统筹 法律应用出版分社
责任编辑 何海刚
装帧设计 乔智炜

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

经销 新华书店

印刷 永恒印刷有限公司

责任印制 陶 松

开本 720 毫米×960 毫米 1/16

印张 24.75

字数 400千

版本 2012 年 3 月第 1 版

印次 2012 年 3 月第 1 次印刷

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 - 2681 - 7

定价: 49.50 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

建立具有中国特色的案例指导制度 (代序)

2010年7月和11月,最高人民检察院和最高人民法院分别发布《关于案例指导工作的规定》。两文分别规定:最高人民检察院和最高人民法院设立案例指导工作委员会和案例指导工作办公室,统一编撰并发布对全国检察工作和审判执行工作具有指导作用的案例。案例发布后,各级人民检察院和人民法院在办理同类案件、处理同类问题时,可以或者应当参照执行适用法律。最高人民检察院和最高人民法院已经开始分批发布指导性案例。由此,中国案例指导制度正式建立。最高人民法院和最高人民检察院发布的指导性案例,获得法律约束力(binding force),“遵循先例”(stare decisis)的原则得以在中国法律系统中适用。

最高人民法院和最高人民检察院一贯重视案例在诉讼审判中的作用,从20世纪五六十年代开始,就通过编选案例来总结审判和检察工作经验,指导审判、检察工作。在1985年之前,最高人民法院通过内部“红头文件”的形式下发典型案例。自1985年起,最高人民法院编辑的《最高人民法院公报》对外公开发行。最高人民法院通过《公报》发布已经发生法律效力典型性案件,指导全国审判工作。1998年之后,最高人民法院在通过《公报》发布案例的同时,还刊登裁判摘要或裁判要点,具体表明最高人民法院对某一类问题的态度和适用法律的要点。自1989年起,最高人民检察院编辑的《最高人民检察院公报》对外公开发行,最高人民检察院通过《公报》发布重大典型性案例,指导全国检察工作。

最高人民法院和最高人民检察院已经明确表示:实行案例指导制度以后,各级人民法院和人民检察院可以总结编撰典型案例,发布供本辖区人民法院和人民检察院办案参阅、参考。同时,最高人民法院各审判庭和最高人民检察院各业务厅可以编辑出版法律门类中具有指导作用的案例。但是,上述案例不得与最高人民法院和最高人民检察院发布的指导性案例相冲突。

1992年,最高人民法院辖下的中国应用法学研究所开始编辑《人民法院

案例选》丛书,供全国各级法院审理案件时参考。同一时期,最高人民法院各审判庭、地方各级人民法院、各级人民检察院也编辑、出版了一批具有专门性和地区性指导作用的案例。同时,一些法学研究机构、社会团体、专家学者编写出版的案例方面的出版物以及含有类似内容的计算机软件、网站也日渐增多,许多法学院系开设了判例研究课程,中国判例的整理、研究及出版呈现出了繁荣局面。

判例法制度的建立,需要从繁轶冗杂的海量案例中,遴选出具有代表性的案例进行处理、公布,并保持更新,其工作量非常大。普通法系国家的判例法制度存在实施已经约有十个世纪的历史,其得以有效运行,很大程度上取决于判例汇编中的判例有足够多的数量和足够高的质量。另外,还要依赖于对判例进行准确的摘要、科学的分类和具有强大的案例检索系统。

建立具有中国特色的案例指导制度,即面临着建立中国案例库的艰巨任务。中国案例库结构可以分为三个层级:一是国家最高司法机关编撰的对全国地域具有强制性指导约束作用的案例;二是地方司法机关编撰的对地方具有指导作用的案例;三是学术研究机构选择编撰的案例,只具有学术研究和执法实践的参考价值。第二层级与第三层级的案例,可以作为第一层级案例的备选库。

自2003年起,我们开始邀请一批法学研究人员、资深法官、检察官和律师着手编写《中国法库》法律数据库。《中国审判仲裁案例全库》作为法律数据库的重要组成部分同时开始编辑。到目前为止,该《全库》已经收录了约二十万个中国各级法院、仲裁机构的民事、商事、刑事、行政方面的案例,并以网络数据库的形式,在《中国法库》(www.llb.cn)网站上供下载。

《中国指导案例、参考案例判旨总提炼》丛书即自上述案例库中精选中国各级法院在2000年之后做出的具有指导示范作用的典型案例,内容基本涵盖中国法律的各个门类。案例来源分为三类:第一类为2000年之后最高人民法院、最高人民检察院发布的具有指导作用的案例;第二类为2000年之后最高人民法院各审判庭、最高人民检察院各业务厅及各地高级法院选编的具有参照作用的案例;第三类为其他相关组织、法学研究机构和专家学者选编的具有参阅作用的案例。每个案例的组成内容为:起到说明案例要点作用的主标题和标明当事人、案由的副标题;审判机关和当事人情况;裁判规则、基本案情、争议要点、裁判理由和适用的法律。为方便查阅裁判文书原文,每个案例都标明了原案件的案号。为节省篇幅,裁判文书原文全文放在随书的光盘中。今后,我们准备将这套丛书持续地编辑下去。

美国比较法学家亨利·梅利曼在《大陆法系》第3版中谈到了司法能动主义对当代司法制度的影响。他认为:在大陆法系,无论是在欧洲,还是在亚洲,甚至在拉丁美洲,基于司法能动主义的影响,司法过程中判例的作用日益凸显。法官的活动受到案例的影响。一个作为案件辩护人或代理人而准备出庭的律师,总是把活动重点放在对大量案例的研究上,并在辩论中加以引证。法官判决案件也常常参照案例。不管新理论对案例的作用如何评价,在事实上大陆法系法院在审判实践中对于案例的态度同英美法系的法院没有多大区别。

大陆法系与英美法系的融合已是潮流。建立起与中国强大的经济规模和中国特色的现代社会制度相匹配的中国法律制度,需要对大陆法系的成文法制度和英美法系的判例法制度的优点与长处兼收并蓄。希望《中国指导案例、参考案例判旨总提炼》丛书能对建立具有中国特色的中国法系的案例指导制度做出微薄的贡献。

在这里,我要感谢法律出版社戴伟老师、何海刚编辑组织指导编写本书,感谢其他编著者和编辑老师为本书的编写、修改、校对所做出的贡献。

最后,我要着重强调,正是基于本丛书选取案例裁判文书的制作法官和仲裁员及相关检察官和律师们的广博学识和深厚造诣,严谨的执法态度以及在司法实践中的积极探索精神,才得以使本丛书中引用的案例成为中国法学界、法律实务界和社会各界引用、研究、参照和学习的范例。在此,表示深深的敬意和诚挚的感谢。

是为序。

胡风滨

目 录

一、购房合同纠纷

(一)房屋买卖 (1)

1. 夫妻一方将共同财产转让给第三人的效力

——魏新民、魏巍请求确认阴玉琴与郭建锋签订的房屋转让协议无效上诉案 (1)

2. 五保户对自建房屋的所有权

——吴友珍等与五峰土族自治县渔洋关镇大房坪村委会、曾庆梅“五保户”房屋买卖协议无效上诉案 (3)

3. 因建房原因导致安置面积与所要求的购房款不符的责任承担

——孙继言与济南市槐荫区教育设施配套服务中心、济南市槐荫区教育局买卖房屋退款上诉案 (4)

4. 以代为履行物质上的赡养义务为对价取得房屋所有权转让协议的效力

——骆顺长夫妇诉骆会群确认双方以转让赡养义务为条件转让房屋的协议无效案 (6)

5. 划拨取得的土地所建房屋的转让

——于存库与董成斌、董成珍房屋买卖纠纷上诉案 (7)

6. 临时建筑房屋的转让转租

——何淑萍与哈尔滨金展贸易有限公司房屋买卖合同纠纷再审案 (9)

7. 善意第三人利益的保护

——郑志文与卓高虎等房屋转让合同纠纷上诉案 (11)

8. 合同解除后的补救措施

——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上诉案 (13)

9. 抵债资产处置合同的效力
——祁×与×银行张掖市分行房地产转让合同纠纷再审案 (15)
10. 法院对重复起诉的处理
——王丽红与简兴超、陈立兴合同纠纷案 (17)
11. 以套取银行贷款为目的签订的房屋买卖合同的效力
——陈骢与李峻峰买卖房屋合同纠纷案 (18)
12. 国有资产占有单位进行资产转让的前置程序
——东风汽车贸易公司、内蒙古汽车制造厂与内蒙古环成汽车技术有限公司、内蒙古物资集团有限责任公司、赫连佳新、梁秋玲及第三人内蒙古东风汽车销售技术服务联合公司侵权纠纷再审案 (20)
13. 不动产买卖合同的成立要件
——李娟利等与张波集资房买卖合同纠纷上诉案 (22)
14. 未办理物权登记的合同效力
——王泽良与厦门市兴建峰工艺装饰有限公司、第三人厦门市嘉禾工贸有限公司房屋买卖合同纠纷上诉案 (23)
15. 农村居民取得住房的方式
——李国明与李德元房屋买卖合同纠纷上诉案 (25)
16. “一房二卖”的认定
——韩雅梅与北京西都地产发展有限公司房屋买卖合同纠纷案 (27)
17. 企业法人合并的民事责任承担
——郑华强与中国葛洲坝集团房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷上诉案 (28)
18. 房屋产权登记的效力
——张开欣与李柱瑞、薛兴国房屋买卖合同上诉案 (30)
19. 房屋买卖中的违约责任
——仲崇清与上海市金轩大邸房地产项目开发有限公司合同纠纷上诉案 (32)
20. 配套电力设施未能按期完工导致购房者延期开业的经济损失承担
——辽宁宁安房地产开发有限公司与赵宗福房屋买卖合同纠纷上诉案 (33)

21. 卖方有理由相信代理人有代理权的转让协议的效力	
——施振星与赵二誉等房屋买卖合同纠纷案	(35)
22. 一事不再理原则的适用	
——内蒙古业成房地产开发有限责任公司与内蒙古三 A 家具 有限公司房屋买卖合同纠纷上诉案	(37)
23. 城市居民购买农村房屋所引发纠纷的处理	
——马立民与陈宝印房屋买卖合同纠纷上诉案	(38)
24. 为买房签订借款合同的法律效力	
——绍兴新利德经济发展有限公司诉郑华萍财产侵权案	(40)
25. 禁止房地产买卖的条件	
——刘烈昉诉余深斌等房屋买卖、抵押权案	(41)
26. 房屋买卖合同的效力	
——龚福明与上海天蓬房地产投资咨询有限公司第八分公司 等买卖合同纠纷案	(43)
27. 因政府部门变更规划未按约定履行的违约责任	
——周济家与恒辉公司商品房买卖合同纠纷上诉案	(45)
28. 居间合同中约定定金由第三人提存的处理	
——田志为与杨智敏房屋买卖合同纠纷上诉案	(46)
29. 商品房买受人对所购房屋公摊面积的知情权	
——雷雪琴与西安市房产测量事务所等商品房买卖合同纠纷 上诉案	(48)
30. 交付标的物出现权利上瑕疵的违约责任	
——许志鹞与漳浦县向阳开发建设有限公司应依合同相对性 担责商品房买卖合同纠纷上诉案	(49)
31. 夫妻一方将共同财产转让给他人的效力	
——崔弘与仇辉等买卖合同纠纷案	(51)
32. 当事人双方都违反合同的责任承担	
——周明刚与吕泳川联建房屋及联建房屋买卖合同纠纷案	(53)
33. 定金合同的法律效力	
——颜呈灵与蔡婀娜房屋买卖合同纠纷上诉案	(55)
34. 房屋质量问题的维修义务承担	
——苏琼、罗庆与广州市番禺碧桂园物业发展有限公司房屋买 卖合同纠纷上诉案	(56)

35. 楼梯间面积的归属
——许江红与黄隆林房屋买卖合同纠纷上诉案 (58)
36. 村民买卖个人私有房屋的限制
——刘淑兰与翟克常等农村房屋买卖合同纠纷上诉案 (60)
37. 仲裁协议的效力
——锦官公司与广发公司商品房买卖合同纠纷管辖权异议上
诉案 (61)
38. 将已出售的房屋再为他人贷款作担保的效力
——耿鼎人与杨圣龙房屋买卖合同纠纷上诉案 (63)
39. 房屋登记错误的房屋归属
——吴春喜与国营武汉船用机械厂房屋买卖合同纠纷上诉案
..... (65)
40. 夫妻共有财产有关规定和不动产登记法律规定的冲突
——殷国荣与张群等房屋买卖合同纠纷上诉案 (66)
41. 房产买卖合同的效力
——张瑞龙与何少玲、张彩兰房屋买卖合同纠纷上诉案 (68)
42. 买卖合同的生效要件
——车玉华与雅安市新宇置业有限责任公司及新宇置业有限
责任公司反诉车玉华房屋买卖合同纠纷案 (70)
43. 解除权的行使
——金昊与张福民、朱建英办理房屋过户手续及反诉解除房屋
买卖合同纠纷案 (72)
44. 夫妻一方擅自处分夫妻共同重大财产的侵权责任
——西安压缩机厂与薛福昌、郑保萍腾房纠纷上诉案 (74)
45. 消防通道阻塞造成消防隐患的赔偿责任
——张晓先与南通宏丰公司房屋买卖合同纠纷上诉案 (75)
46. 房屋买卖合同双方约定买回与一方经过户取得的房屋所有权的冲突
——周德明与张新江房屋买卖纠纷案 (77)
47. 以划拨方式取得土地使用权的转让房地产的程序
——洪春南与厦门信达股份有限公司房屋买卖合同纠纷上诉案
..... (79)

48. 房屋所有人将已售出的房屋抵偿给案外人的效力	
——李志峰申请刘金有办理房屋过户手续案	(80)
49. 债权债务的转移	
——北京安家宝房地产经纪有限公司与霍凤及北京资合房地 产开发有限公司房屋买卖合同纠纷上诉案	(82)
50. 买卖合同双方的权利义务	
——扬州利升金属机电有限公司诉韩立群等房屋买卖案	(83)
51. 违反合同约定的违约责任承担	
——北京强佑房地产开发公司诉邱淦青不按期支付购房款请 求解除房屋买卖合同并支付违约金上诉案	(85)
52. 房屋买卖协议的效力	
——杨彬与贺根兴等房屋买卖合同纠纷上诉案	(86)
53. 继续履行不能实现合同目的的处理	
——新宇公司与冯玉梅商铺买卖合同纠纷上诉案	(88)
54. 一房二卖纠纷的处理	
——蒋金凤与贵阳新添民房开发公司房屋买卖合同纠纷上诉案	(90)
55. 房屋实测面积小于合同约定面积的责任承担	
——长城公司与远洋大厦公司商品房买卖合同纠纷上诉案	(92)
56. 损失超过违约金的赔偿责任	
——中国农业银行重庆市分行与重庆雨田房地产有限公司房 屋买卖合同纠纷上诉案	(94)
57. 签订购房合同时为善意的合同效力认定	
——周元秀与龙业满等房屋买卖合同纠纷上诉案	(96)
58. 一房二卖的买卖效力	
——三门峡水利管理局与郑州市配套建设公司房屋买卖合同 纠纷上诉案	(97)
59. 无处分权的人处分他人财产经权利人追认的效力	
——马鞍山市太白特种工艺装潢厂与马鞍山市有线电视网络 中心房地产转让纠纷再审案	(99)
60. 售房方未取得土地使用权证及预售商品房许可证的责任承担	
——中房集团大地土地发展公司与中国银行等购房合同纠纷 上诉案	(101)

61. 卖方将购房者认购的房屋转售给第三人的赔偿责任

- 陈勇敏诉厦门正达房地产开发公司取得预售许可证后不按事先签订的商品房认购书签订购销合同返还已付房款和赔偿损失再审查 (103)

62. 卖方以未经验收为由逾期交房的违约责任

- 肖宴生与湖南锦绣实业发展有限公司房屋买卖合同纠纷上诉案 (105)

63. 退房协议中逾期不腾退房屋的责任承担

- 南京新华报业房地产有限公司与香港万通百货有限公司房屋使用费、赔偿损失纠纷上诉案 (106)

64. 房地产项目转让合同的效力

- 中土工程(香港)有限公司与中诚集团有限公司等房屋买卖合同纠纷上诉案 (108)

65. 因国家宏观调控致使房屋买卖合同无法继续履行的处理

- 海南省海口市滨海娱乐有限公司与海南华信物业公司房屋买卖合同纠纷上诉案 (110)

66. 退房协议双方的义务

- 南京莱茵特房地产开发有限公司与香港万通百货有限公司返还购房款纠纷上诉案 (111)

67. 商品房买卖合同生效的要件

- 南昌市兴城房地产开发公司与江西省针棉织品进出口公司商品房合同纠纷上诉案 (113)

68. 房屋买卖合同无效的责任承担

- 武汉民生永辉房地产有限公司与中国工商银行武汉市分行硚口区支行合同纠纷上诉案 (114)

(二) 商品房预售 (116)

1. 商品房预售方将权利转让给第三人的责任承担

- 陈柏发诉西街社区居委会等应按合约书的约定恢复其购买的房屋所在楼的楼梯并办理产权证上诉案 (116)

2. 置换协议中房产受让方将房屋转售第三人的合同效力

- 天津立达房地产有限公司与渤海证券有限责任公司商品房

转预售合同纠纷上诉案	(118)
3. 商品房预售合同的效力认定	
——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上诉案	(119)
4. 附赠式有奖销售合同的责任承担	
——陈丽梅、王子一与北京博成房地产有限公司商品房预售合 同纠纷案	(121)
5. 房屋买卖合同双方对认购书约定意见不一的处理	
——桑志勇与滁州华欣置业股份有限公司商品房预售合同纠纷 上诉案	(122)
6. 双方未约定违约金支付期限的诉讼时效	
——泛华工程有限公司西南公司与中国人寿保险(集团)公司 商品房预售合同纠纷上诉案	(124)
7. 要约邀请与要约的区分	
——俞兴超等与上海新黄浦置业股份有限公司商品房预售合同 纠纷上诉案	(126)
8. 就已交付的标的物与他人签订预售合同的效力	
——杨建荣与上海复佳房地产开发有限公司商品房预售合同纠 纷上诉案	(128)
9. 买卖合同撤销后双方的权利义务	
——姚珂诉南宁市雅和居房地产开发有限公司商品房预售合同案	(129)
10. 不正当地阻止合同生效条件成就的合同效力	
——黄锦标与南通市文峰房屋建设开发有限公司等房屋买卖 合同纠纷上诉案	(131)
11. 惩罚性赔偿的适用	
——王压萍诉四川名人房地产开发公司商品房预售合同案	(133)
12. 受欺诈方行使请求撤销权的除外条件	
——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上诉案	(134)
13. 瑕疵履行合同的违约责任	
——黄颖因与北京美晟房地产开发有限公司商品房预售合同 纠纷上诉案	(136)

14. 一房两卖的责任承担

- 史志军与荣阳市房地产开发(集团)有限公司房屋买卖合同
同纠纷案 (138)

15. 磋商未成导致商品房预售合同未能订立的责任承担

- 戴雪飞与华新公司商品房订购协议定金纠纷上诉案 (140)

16. 签订合同之前出卖方撤销了广告内容的行为效力

- 谢阳新与龙岩市松柏房地产开发有限公司商品房纠纷上
诉案 (141)

17. 由于出卖人的原因买受人未能取得房屋权属证书的违约责任

- 高根龙与江苏东方华厦集团有限公司房屋买卖合同纠纷
上诉案 (144)

18. 合同要约的认定

- 张永广与芙蓉花园房地产开发有限公司商品房预售合同
纠纷上诉案 (146)

19. 逾期办理房屋过户手续的违约责任

- 杨金明诉鹰潭市龙虎山房地产综合开发有限公司商品房
预售合同纠纷案 (147)

20. 合同一方当事人被注销营业执照的解除合同方式

- 中国人民银行清远市中心支行与广东省第一建筑工程公
司城市建设综合开发分公司商品房预售合同纠纷上诉案
..... (149)

21. 诉讼请求数额不明确不具体的处理

- 海口嘉琼企业开发公司与海南英才实业投资公司房屋预
售合同纠纷上诉案 (151)

22. 协议期限满出售方未履行义务被依法吊销营业执照的责任承担

- 中国人民保险公司乌鲁木齐市分公司与李会同、徐新等
120名购房户等还本售房合同纠纷上诉案 (153)

23. 根本违约的责任承担

- 新世纪建设发展(深圳)有限公司与香港天光置业有限公
司商品房预售合同纠纷上诉案 (155)

24. 合同不能履行系因自身违约造成的处理

- 湖北省武汉泰合房地产开发有限公司与广东省中振投资
有限公司等预售商品房纠纷上诉案 (157)

-
25. 商品房预售方未将房屋抵押情况预先告知买受人的合同效力
——姚建平等诉林顿公司房屋预售不能按期交房应按约定的
回购价退还房款上诉案 (159)
26. 商品房购销协议双方的权利义务
——福州市协建房地产开发公司与福州恒基房地产有限公司
预售商品房合同纠纷上诉案 (161)
27. 以划拨取得的土地转让的前置程序
——福建省基建物资房地产开发公司等与福建省工艺品进出
口公司等预售商品房合同纠纷上诉案 (163)
28. 投资联建双方对共同投资联建房屋的处分权
——吉林省对外贸易开发公司与中国工商银行长春市分行房
产基建公司等拖欠购房款纠纷上诉案 (164)
29. 代征代建合同与商品房预售合同的区分
——杨远明、陈银等商品房预售、拆迁安置纠纷上诉案 (166)
30. 实际交付房与约定预购房严重不符的处理
——陈桂霖、莫若勤与广州穗南房产发展有限公司商品房预售
合同纠纷再审查案 (168)
31. 一方与另一方签订盖有他人公章的空白合同的效力
——邱弘茂、上海爱民私营投资有限公司与黄丽华商品房预售
合同纠纷上诉案 (169)
32. 未取得土地使用权证及预售商品房许可证签订买卖房屋导致
合同无效的责任承担
——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上诉案 (171)
33. 商品房预售合同的效力
——海南厚南旅业有限公司与海南顺兴房地产开发公司等商
品房预售合同纠纷上诉案 (173)
34. 合同一方因房屋质量问题无法交付的处理
——香港辉景集团有限公司与海南珠江建设股份有限公司房
屋转让合同纠纷上诉案 (174)
35. 有偿转让露台的行为效力
——马玲与厦门明发集团有限公司商品房购销合同中对不能
计入产权的露台出售纠纷上诉案 (176)

(三) 商品房销售 (178)

1. 将地下室计为公摊面积的行为认定

- 谢祖源等 135 户购房户诉四川富临房地产开发有限责任公司隐瞒公摊面积欺诈消费者案 (178)

2. 对格式条款进行解释的原则

- 浙江金龙房地产投资集团有限公司与姚慰华商品房买卖合同纠纷再审案 (179)

3. 商品房销售广告和宣传资料的性质

- 刘长福与安徽皖能置业发展有限责任公司商品房买卖合同纠纷上诉案 (182)

4. 商品房宣传资料应当视为要约的情形

- 李楠与都江堰市宁江房地产开发有限责任公司、成都市益民房地产开发有限责任公司房屋买卖合同纠纷案 (183)

5. 包销合同的效力

- 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上诉案 (185)

6. 买卖双方转移房屋所有权的权利义务

- 黄蕙诉广州番禺奥林匹克花园房地产开发有限公司逾期办证违约责任纠纷上诉案 (187)

7. 停车位是否免费使用约定不明的认定

- 刘天然与徐州久隆集团有限公司因商品房销售请求赔偿纠纷再审案 (188)

8. 商品房的销售广告和宣传资料应当视为要约的情形

- 荣华与新疆聚天房地产开发有限公司商品房买卖合同纠纷上诉案 (190)

9. 解除权的行使

- 中山市惠丰房地产有限公司诉彭琼、彭武返还垫付款及彭琼、彭武反诉中山市惠丰房地产有限公司解除合同纠纷上诉案 (192)

10. 因欺诈签订的商品房买卖合同的效力

- 龙万鹏与天津市中基集团有限公司商品房销售合同纠纷

上诉案	(194)
11. 承包销售合同双方均违约的责任承担	
——潮阳市光大伟联房产开发有限公司与广东骏业(集团)有限公司商品房销售合同纠纷再审案	(196)
12. 商品房销售合同双方均违约的责任承担	
——上海城南房地产公司与上海中皇置业投资公司合同纠纷上诉案	(198)
(四) 委托代理销售	(200)
1. 委托方单方面解除合同的责任承担	
——郭艳芳与柳江县康茂房地产开发有限公司商品房包销合同纠纷上诉案	(200)
2. 房产包销合同单方终止合同的违约责任	
——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上诉案	(202)
3. 中介公司代收房款的行为效力	
——朱建昌诉请买房人褚雅芬给付购房款、褚雅芬以其已将购房款交付同为原告代理人的中介公司为由拒绝给付上诉案	(203)
4. 转包销合同的效力	
——南宁市迪瑞房地产营销策划有限责任公司与南宁市兴宁区房地产开发公司等商品房包销合同纠纷上诉案	(205)
5. 转售方不具备转预售条件的转预售合作协议的效力	
——中国机械设备海南股份有限公司与海南恒建房地产开发有限公司、海南省国际信托投资公司、海南凯利丰房地产开发有限公司等合同纠纷上诉案	(207)
(五) 其他纠纷	(209)
1. 拍卖程序违反法律法规和竞标规则的拍卖行为的效力	
——中国农业银行嵊州市支行诉绍兴中兴拍卖有限公司、邢志平拍卖合同案	(209)