



中国法院 2012年度案例

国家法官学院案例开发研究中心◎编

房屋买卖合同纠纷

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



中国法院 2012年度案例

国家法官学院案例开发研究中心◎编

房屋买卖合同纠纷

《中国法院年度案例》编辑人员（按姓氏笔画）

刘 畅 苏 烽 罗胜华 赵丽敏

唐世银 曹士兵 曹海荣 温培英

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中国法院 2012 年度案例·房屋买卖合同纠纷/国家
法官学院案例开发研究中心编. —北京: 中国法制
出版社, 2012. 2

ISBN 978 - 7 - 5093 - 3479 - 9

I. ①房… II. ①国… III. ①房地产 - 民事纠纷 - 案
例 - 中国 IV. ①D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 011515 号

策划编辑: 罗莱娜

责任编辑: 戴国朴

中国法院 2012 年度案例·房屋买卖合同纠纷

ZHONGGUO FAYUAN 2012 NIANDU ANLI · FANGWU MAIMAI HETONG JIUFEN

编者/国家法官学院案例开发研究中心

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/720 × 1030 毫米 16

版次/2012 年 3 月第 1 版

印张/15.75 字数/191 千

2012 年 3 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 3479 - 9

定价: 45.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66038902

市场营销部电话: 66017726

邮购部电话: 66033288

序

《中国法院年度案例》丛书，是国家法官学院于2012年开始编辑出版的一套大型案例丛书，以后每年初定期出版，由国家法官学院案例开发研究中心具体承担编辑工作。此前，该中心已经坚持20年不辍连续编辑出版了《中国审判案例要览》丛书，凡80卷，分中文版和英文版在海内外发行，颇有口碑，享有赞誉。现在该中心又编辑出版《中国法院年度案例》丛书，旨在探索编辑案例的新方法、新模式，以弥补当前各种案例书的不足。

总的说来，当前市面的案例丛书大多“不好读”，存在篇幅长、无效信息多、案例情节杂、缺乏深加工等不足。《中国法院年度案例》丛书试图把案例书籍变得“好读有用”，故在编辑中坚持以下方法：一是高度提炼案例内容，控制案例篇幅，每个案例基本在3000字以内；二是突出争议焦点，削除无效信息，尽可能在有限篇幅内为读者提供有效、有益的信息；三是注重对案件裁判文书的再加工，大多数案例由案件的主审法官撰写“法官后语”，高度提炼、总结案例的指导价值。

同时，本丛书还有以下特色：一是信息量大。国家法官学院案例开发研究中心平均每年从全国各地法院收集到的上一年度审结的典型案件超过10000件，《中国法院年度案例》有广泛的选编基础，可提供给读者新近发生的全国各地的代表性案例。二是方便检索。为节约读者选取案例的时间，丛书分卷细化，每卷下还将案例分类编排，并在每个案例标题下附有焦点问题，让读者一目了然，迅速发现需要的案例。

总之，编辑《中国法院年度案例》就是为了让案例类书籍简便、易用，这既是特点，也是编辑出版这套丛书的理由。当然，案例作者和编辑在编写过程中也不能一步到位实现最初的编写愿望，可能会存在各种不足，甚至错误，欢迎读者批评指正，我们愿意承担责任，并不断改进。

在信息社会，流行快餐文化，纸质类媒介往往输给数字化媒介，在此情景下，中国法制出版社全力支持《中国法院年度案例》的出版，给了作者和编辑们巨大的鼓励。我们在此谨表谢忱，并希望通过共同努力，逐步完善，做得更好，真正探索出一条编辑案例书籍的新路，更好地服务于学习、研究法律的读者，服务于社会，服务于国家的法治建设。

二〇一二年二月四日

目 录

Contents

一、商品房预售

1. 李国军诉北京福州房地产开发有限公司商品房预售合同案 1
——原告是否收到相关贷款手续被退回的通知？原告能否要求被告交付房屋？
2. 潘敏根、李晓会诉上海骏丰置业发展有限公司商品房预售合同案 3
——买卖双方网上签订《定金合同》备案后，卖方又将房屋卖给第三人，如何处理？
3. 朱新强等诉上海鑫辰置业发展有限公司商品房预售合同案 6
——开发商要求购房者就实测公摊面积增加部分补交房款是否合理？
4. 叶洪明诉重庆名豪实业（集团）股份有限公司商品房预售合同案 9
——逾期办证违约金如何计算？
5. 陈华、尤惠芳诉章岚等商品房预售合同再审案 11
——已消亡法人的违约责任应如何认定？已消亡的清算义务人之股东应如何承担民事责任？
6. 周锦尧诉广西华实房地产开发有限公司商品房预售合同案 17
——《商品房买卖合同》未签订，在合同双方当事人均未违约的情形下，定金应如何处理？
7. 韩学广诉北京华风腾龙房地产开发有限公司商品房预售合同案 20
——对于违约方提出减少违约金的请求，如何认定约定的违约金过分高于造成的损失？对于已造成的损失，由哪一方承担举证责任？
8. 唐虹刚诉北京强佑房地产开发有限公司商品房预售合同案 23

——因奥运会残奥会的召开而陆续下发的关于限行限工文件是否构成免责事由？本案合同中约定的违约金是否过高，依法能否酌减？

9. 洪先智诉泉州星达房地产开发有限公司等商品房预售合同案 26

——在公司被吊销营业执照后，公司股东长期未对公司进行清算，债权人是否有权直接要求公司股东承担连带清偿责任？

10. 张美招诉惠元（厦门）房地产发展有限公司商品房预售合同案 29

——房贷新政的出台是构成不可抗力或情势变更？

二、商品房销售

11. 王利伟诉葫芦岛市新大路城建综合开发有限公司房屋买卖合同案 33

——原被告双方签订的买卖合同是否属于格式合同？合同约定条款存在矛盾如何解决？

12. 杨冬梅诉攀枝花市力山房地产开发有限公司商品房销售合同案 35

——广告中宣称的赠与面积如何计算？

13. 闫桂兴诉广西地大房地产投资有限公司商品房销售合同案 39

——由于市政给排水管网不能配套完善造成延期交房，是否可以使被告不承担违约责任或者免除部分或全部责任？

14. 徐华君诉上海东上海联合置业有限公司等房屋买卖合同案 42

——《定房协议书》可否确认为《商品房买卖合同》？销售代表与原告签订《定房协议书》、收取原告房款、车位款及代办产证费用的行为是否构成表见代理？

15. 李宏明诉沈阳鼎盛房地产开发有限公司商品房销售合同案 45

——购房人不交取暖费是否可以成为售房人拒绝交付房屋的抗辩理由？消防验收手续是否为房屋交付的必备条件？

16. 黄长洪诉浙江天鸿房地产集团有限公司等房屋买卖合同案 48

——认购书协议是否具备商品房买卖合同的要件并有效？认购书协议内容实际不能履行时，如何公平保护当事人的利益？

17. 北京航丰园科技发展有限责任公司诉王首力、张松山商品房销售合同案 51

——合同订立过程中原告已知诉争房屋无法按期办理贷款手续，是否可以主

- 张新颁布的银行贷款政策为不可预见情况,提出合同不能履行,要求解除合同?
18. 林秀香诉盘锦建丰房地产开发有限公司房屋买卖合同案 55
——被告逾期通知原告领取房屋和车库钥匙,原告未取,被告从何时起至何时止支付原告逾期交房的违约金?被告未按合同约定的特别条件交付房屋是否造成房屋贬损,贬损金额如何计算?
19. 蒋翠红诉上饶筑城房地产开发有限公司商品房买卖合同案 58
——筑城公司未按照合同约定出示证明文件,是否构成延期交付房屋?
20. 李涛辉诉成都倍特劲远房产经营有限公司等房屋买卖合同案 61
——原、被告之间是否建立了房屋买卖合同关系?
21. 邓波、周敏诉鸿英房地产开发有限公司商品房买卖合同案 63
——开发商通过广告、宣传资料对涉诉房屋及相关设施所作的说明和允诺是否构成要约而作为合同内容?规划变更引发的小区容积率及相关设施的调整,能否追究开发商责任?
22. 洪镇松诉海南金榕投资开发有限公司等房屋买卖合同案 66
——原告与被告签订《房屋买卖合同》后,被告未按时将房产过户给原告应如何处理?

三、二手房买卖

23. 刚毅诉张少筠房屋买卖合同案 70
——本案是否适用定金罚则?
24. 冯涛诉周奔波等房屋买卖合同案 72
——因贷款银行办理贷款手续的原因导致买方逾期付款,是否应认定买方构成违约?卖方是否可依据房屋买卖合同与居间合同并行主张权利?
25. 刘恒诉陈美玲、金长青房屋买卖合同案 76
——二被告签订的房屋买卖合同,是否属于恶意串通而应当认定无效?
26. 金姬善诉董金宝房屋买卖合同案 78
——原被告签订的借名买卖房屋的协议是否有效?

27. 徐国祥诉陈燕红房屋买卖合同案	82
——卖方的行为是否构成严重违约？房屋差价损失是否在违约损害赔偿范围之内？	
28. 马青忠诉李伟房屋买卖合同案	85
——如何认定买卖双方就诉争房屋分别签订的三份《房屋买卖合同》的性质？	
29. 钟金晟诉马秀茹房屋买卖合同案	88
——卖方是否构成根本违约？是否应当赔偿买方房屋差价及中介费用？	
30. 芦晶诉宋建利、梁磊房屋买卖合同案	91
——两份《房屋买卖合同》效力如何认定？买方是否属于善意第三人？	
31. 白琳诉杨盘芳等房屋买卖合同案	94
——母亲以女儿的名义与买方签订《房屋买卖合同》是否构成表见代理？	
32. 李伟荣、严美牙、李红梅诉张良古等房屋买卖合同案	97
——被告转让房屋的行为是否属于恶意串通转移财产的行为？	
33. 李英诉张超等房屋买卖合同案	100
——四被告是否构成恶意串通导致《房屋买卖合同》无效？房屋的产权登记是否应当恢复到原所有权人名下？	
34. 林仁燕诉陈秀敏、傅方生房屋买卖合同案	104
——房屋买卖发生在房地产公司发现房屋面积有误差并退款给卖方之前，卖方是否还有权要求房屋面积误差的退补款？	
35. 肖荣华诉江苏瑞南实达房地产开发有限公司承租人优先购买权案	106
——原、被告订立合同时，在特别约定中取消了原告的优先购买权，被告是否还需赔偿？侵害承租人优先购买权的损害赔偿范围及标准如何计算？	
36. 朱卫东、王婉珠、朱佚凡诉陈坤福、彭婉芸房屋买卖合同案	109
——夫妻一方转让共有房产，无法办理过户登记手续，违约损失如何确定？	
37. 史少伟诉崔剑侠等房屋买卖合同案	111
——房贷新政策是不可抗力还是情势变更？《房屋买卖合同》是否应解除？	
38. 王京东诉邱小琳房屋买卖合同案	114

——一房二卖时两个买卖合同的效力如何认定？合同被解除一方当事人的权益如何保护？

39. 李晶诉凌竞房屋买卖合同案 117

——夫妻关系存续期间，夫妻一方代另一方签订合同，是否属于表见代理？相关的合同义务是否属于夫妻共同债务？

40. 辛欣诉陈海波房屋买卖合同案 120

——原告以房屋新政出台影响其履约能力为由，主张解除双方之间签订的《房屋买卖合同》是否得当？因解除合同产生的损失当事人应如何分担？

41. 向娜元诉王清池房屋买卖合同案 124

——《房屋买卖合同》是否有效？原告请求的是确认之诉，一审法院是否应当对合同的效力进行释明？

42. 徐世德诉龙泽芳房屋买卖合同案 127

——《房屋买卖协议》签订后，一方死亡，后由于房屋买卖产生纠纷，继承人能否成为适格主体？

43. 杨秋玲诉李清等房屋买卖合同案 129

——两份《房屋买卖合同》的签订人员及签订时间不一致的问题应如何认定？

44. 王颖茹诉杨自强等房屋买卖合同案 133

——部分共有人处分共有房屋，合同效力如何？原告是否善意取得诉争房屋？

45. 薛金凤诉王改莲等房屋买卖合同案 136

——被告将已出卖的房屋抵押，原告主张由五被告协助原告办理房产过户手续应否支持？

46. 蒋亚琴诉郑娜、胡志平房屋买卖合同案 138

——郑娜将其夫张勇名下房屋继承过户至其名下后，将房屋出卖给胡志平，合同是否有效？胡志平购买诉争房屋是否属于善意取得？

47. 金旻诉张美兰、王霞房屋买卖合同案 141

——张美兰与王霞就诉争房屋签订《房屋买卖合同》是否存在恶意串通损害金旻的利益之故意，从而导致上述《房屋买卖合同》无效？

48. 林玉兰、倪建伟诉欧琳房屋买卖合同案 145
——买方的资信问题是否能作为卖方解约的依据？
49. 相海玲诉北京久润房地产开发有限公司等房屋买卖合同案 148
——久润公司与刘守江所签的《房屋买卖合同》是无效还是根本不成立？
50. 周佳强诉林宗英、王瑞峰房屋买卖合同案 151
——原、被告签订的《房屋转让协议》是房屋使用权买卖协议还是所有权买卖协议？原告主张诉争房屋所有权人变更登记，是否应当按照现在市场价格向被告支付房屋价款？
51. 焦鑫诉胡新慧等房屋买卖合同案 154
——共有人之一单独处分共有物所签的《房屋买卖合同》效力应如何认定？
52. 尹沁芬诉陈庆辉、龙湘琼、崇徐房屋买卖合同案 156
——被告之间是否存在恶意串通的情形？
53. 陈志付、陈风桂诉何道伦、尹丽梅、杨瑾萌房屋买卖合同案 159
——房屋赠与他人但未办理产权变更登记，此后赠与人将房屋卖给知情的买受人，房屋买卖合同的效力如何认定？
54. 崔清兰诉陈玉江房屋买卖合同案 161
——卖方未结清物业费是否导致合同不能实际履行以及是否构成根本违约？
55. 江金良、郑美华诉刘清鉴、黄丽芳房屋买卖合同案 163
——房屋翻建后，未重新办理权属登记，原、被告订立的《房屋转让协议书》是否有效？

四、经济适用房转让

56. 戴国彬诉柳晓红房屋买卖合同案 167
——本案是否适用城市房地产管理法中“不得转让”的规定？原告是否构成无权处分？产权性质未定是否影响合同效力？
57. 孙宜涛诉魏会然房屋买卖合同案 170
——双方签订的《房屋买卖合同》是否为无效合同？是否侵害社会公共利益？
58. 李静诉马林意房屋买卖合同案 174

——如何理解“五年内不准上市交易”规定的效力?“五年内不准上市交易”的时间起算?

59. 李云胜诉单提德、徐金花房屋买卖合同案 176

——合同内容变更及付款方式不明对合同履行有何影响?

五、农村房屋买卖

60. 崔春华诉朱树梅农村房屋买卖合同案 180

——被告买房后将户籍迁至该房屋所在地,被告的户籍仍为农民且无其他宅基地使用,原被告间的《房屋买卖合同》是否有效?

61. 王水胜、王顺福诉杨培从、王顺忠农村房屋买卖合同案 182

——被告之一在出卖房屋时是否是诉争房屋的实际共有人?该房屋买卖行为是否有效?

62. 丘腾金诉丘火腾房屋买卖合同案 184

——丘腾金与丘火腾签订协议时转让的标的是否包括房屋和荒地?丘腾金对房屋周边的荒地有无合法的使用权,是否可以转让?

63. 吴万芬诉陶汉蓉、陶汉东房屋买卖合同案 187

——城镇居民购买农村房屋的效力以及同一房屋经过多次转让后的效力如何认定?

64. 林安发诉李莲珍、杨克田房屋买卖合同案 190

——原、被告双方签订的《房屋买卖协议》是否有效?被告按照政府补偿款给付原告房款的理由是否成立?

65. 安国林诉杨朝建、张方碧农村房屋买卖合同案 192

——双方签订的《农村房屋买卖合同》是否违反法律法规强制性规定,是否有效?

66. 王红春诉戴汝义等房屋买卖合同案 195

——本案应优先适用《中华人民共和国物权法》的善意取得制度还是适用《中华人民共和国合同法》的无权处分规定?

67. 袁绍会等诉刘淑惠、罗素芳房屋买卖合同案 198

——罗素芳的代理行为是否可以视为表见代理?

68. 杨秀红诉魏旭琤、齐芝兰房屋买卖合同案 201
——农村宅基地卖与城镇居民，城镇居民又将该宅基地卖给同一集体经济组织成员，前一买卖合同的效力如何认定？
69. 安国云诉尹永红等房屋买卖合同案 203
——马卫杰与安国云签订的《房屋买卖合同》是否有效？若无效，相互返还依据原合同取得的财产是否合理？
70. 吴永菊诉蒋功平等房屋买卖合同案 206
——吴永菊是否属于善意第三人？蒋功平与吴永菊签订《房屋买卖合同》，蒋功平是否构成无权处分？

六、拆迁安置房买卖

71. 赖大杰诉林妙惠等房屋买卖合同案 209
——原、被告之间签订的《房屋转让协议》是否有效？如何认定原告是否给付被告 30000 元定金的事实？
72. 王勤诉伍金健、叶茂志房屋买卖合同案 212
——房屋按套计价在实际面积发生变化后有无效力？
73. 刘春华、廖长开诉刘渝、张亚森、任永英房屋买卖合同案 215
——如何认定两个《房屋买卖合同》的效力以及买卖合同中房屋所有权人的真实意思？

七、公房转让

74. 冯居谦、隋伟怀诉莫裕宽、董新敏转让购房指标案 218
——转让涉案房屋购房指标的协议是否有效？原告的起诉是否超过诉讼时效？
75. 铁道部机关服务局诉周淑明等房屋买卖合同案 220
——《房屋买卖合同》中约定购房人需具有北京户口，但原审原告在签订合同时明知购买人并无北京户口，其出售房屋后能否主张合同无效？
76. 葛宁诉王学宁、李凡房屋买卖合同案 223
——生父与继母生前与他人签订《房屋买卖合同》，将夫妻共同所有的房屋卖与他人，但是没有过户。后生父亡，其子女能否以不知情为由主张

《房屋买卖合同》无效？

77. 李淑萍诉胡永军房屋买卖合同案 225
——原、被告双方签订的《公房使用权转让合同》是否有效？
78. 张贵耀诉刘兴高房屋买卖合同案 228
——两份转让房屋使用权合同的效力应如何认定？

八、集资房买卖

79. 李柯加诉韦珏宏房屋买卖合同案 231
——原告母亲的行为能否构成表见代理？
80. 刘一光诉陈音房屋买卖合同案 233
——对单位职工尚未取得产权的集资房转让合同的效力应如何认定？
81. 冉哲诉马江山房屋买卖合同案 236
——《集资建房转让协议》是否合法有效？能否适用情势变更原则解除该协议？

一、商品房预售

1

李国军诉北京福洲房地产开发有限公司 商品房预售合同案

原告是否收到相关贷款手续被退回的通知？原告能否要求被告交付房屋？

【案件基本信息】

1. 判决书字号

北京市房山区人民法院（2010）房民初字第 2283 号民事判决书

2. 案由：商品房预售合同纠纷

3. 当事人

原告：李国军

被告：北京福洲房地产开发有限公司

【基本案情】

2008 年 2 月 22 日，原、被告双方签订《北京市商品房预售合同》，约定原告购买被告开发的位于北京市房山区长阳镇溪雅苑的房屋一套，建筑面积 179.52 平方米，共用部分与共用房屋分摊建筑面积 23.08 平方米，每平方米 8979.99 元，总价款 1404830 元。关于房屋的交付，合同约定出卖人应当于 2009 年 3 月 19 日前交付商品房，关于付款，约定买受人首付 424830 元，余款 980000 元向银行办理按揭。合同签订后，原告依约支付了约 30% 的首付款共计 424830 元，并交付了相应税费。同时，原告按被告要求提供了按揭贷款的全部手续，后因贷款办不下来，银

行即把贷款的相关手续退还给被告委托的售房代理公司，对剩余房款在不能办理贷款情况下如何支付双方未再进行商量。被告于 2009 年 12 月 29 日向原告发出了解除合同通知书，原告于 2010 年 1 月 8 日收到解除合同通知书后曾找被告协商，但未能达成一致意见。审理中另查明：被告称在贷款手续被退回后曾电话通知过原告，但未提供相关证据，原告称被告从来没有通知过贷款手续被退回来了。原告于 2010 年 1 月 27 日诉至法院，审理中原告对剩余房款 980000 元于 2010 年 6 月 7 日在北京市中信公证处进行了提存。

【法院裁判要旨】

北京市房山区人民法院认为：原告李国军与被告福州房地产开发公司签订的《北京市商品房预售合同》不违反法律规定，双方均应自觉履行；双方在合同中约定了剩余房款向银行办理按揭，合同签订后，李国军已提交了办理贷款相关手续，后贷款未能办理，手续被退回。被告在未通知原告的情况下，即向其发出解除合同通知书，显然不妥。审理中原告李国军对剩余房款办理了提存，已履行了付款义务，故原告李国军要求福州房地产开发公司交付房屋，确认解除合同通知书无效，理由正当，法院予以支持。北京市房山区人民法院依照《中华人民共和国合同法》第五十二条、第一百零七条、第一百零一条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条第一款之规定，判决如下：

一、确认被告北京福州房地产开发有限公司于 2009 年 12 月 29 日向原告李国军发出的解除合同通知书无效。二、被告北京福州房地产开发有限公司于本判决生效后十日内向原告李国军交付位于北京市房山区长阳镇溪雅苑的房屋一套。

【法官后语】

本案审理有两个问题值得深思。

第一是关于房屋的按揭贷款未能成功致使迟延履行归责的问题。从法院所查明的事实看，双方在履行涉案合同过程中，原告按照被告的要求提供了按揭贷款的全部手续，但贷款还是未能办理，随之，银行将相关手续退还被告委托的售房代理公司。被告虽声称贷款手续被退回后曾通过电话通知原告，但未能提供相关证据，且原告称从未接到过贷款手续被退回的通知。据此，可以认为被告在履行合同义务时是存在瑕疵的，原告未能给付房款是由被告造成的。

第二是涉案的商品房预售合同是否具备解除的条件。《中华人民共和国合同法》关于合同解除主要规定在第九十三条至九十七条。根据所查明的事实，原告方并未得知按揭贷款不能办理的信息，也就不存在不履行给付房款义务的情形。事实是原告在了解了不能办理按揭贷款的情况后，曾积极的向被告履行义务；在原告不知情的情况下，被告没有与原告协商，亦未催告原告履行给付房款的义务。当然，本案也不存在不可抗力影响合同履行的情形。法院认为本案不存在解除合同的条件，换言之，被告于2009年12月29日发出的解除合同的通知书无效。

编写人：北京市房山区人民法院 陈秀清 辛崇增 李璐

2

潘敏根、李晓会诉上海骏丰置业发展有限公司 商品房预售合同案

买卖双方网上签订《定金合同》备案后，卖方又将房屋卖给第三人，如何处理？

【案件基本信息】

1. 裁判文书字号

上海市第二中级人民法院（2010）沪二中民二（民）终字第314号民事判决书

2. 案由：商品房预售合同纠纷

3. 当事人

原告（被上诉人）：潘敏根、李晓会

被告（上诉人）：上海骏丰置业发展有限公司

【基本案情】

2009年3月8日，潘敏根、李晓会为购买上海市大连路骏丰国际财富广场1599号4层4套房屋，向上海骏丰置业发展有限公司（以下简称骏丰公司）支付定金共

计 1 万元。3 月 9 日,潘敏根、李晚会与骏丰公司签署了四份网上备案的《定金合同》。并约定,房屋定于 2009 年 8 月 31 日交付;房屋每平方米建筑面积买卖单价为人民币 26376.41 元;房屋总房价为人民币 8552287.18 元,采取一次性付款方式;签订本合同时,支付定金人民币 2500 元;预订期为 25 天,于 2009 年 4 月 3 日前到大连路骏丰国际财富广场售楼处签订《上海市商品房预售合同》。2009 年 3 月 10 日,双方签订《〈骏丰国际财富广场〉信息变更单》(以下简称信息变更单),双方约定系争房屋变更后合同单价为 22419.95 元,合同总价为 7269444.10 元。

2009 年 3 月 26 日,潘敏根、李晚会到骏丰公司处要求与骏丰公司签订《上海市商品房预售合同》,骏丰公司告知潘敏根、李晚会,因网络原因,无法按期签预售合同。潘敏根、李晚会在此情形下支付了变更后房屋总价一半左右的房款 3634984.55 元(包含了潘敏根、李晚会已支付的定金 2500 元),并支付已预订的四套房屋的公告费 2200 元(注:潘敏根、李晚会放弃对此主张权利),骏丰公司接受了上述款项。

2009 年 4 月 3 日,潘敏根、李晚会再次到骏丰公司处签约并欲支付剩余房款时,遭到骏丰公司拒绝。

2009 年 4 月 7 日,潘敏根、李晚会向骏丰公司寄发了挂号信,该挂号信被退还,邮寄工作人员在该信封上标注:“业主不愿签收”。在庭审中,本院在双方当事人面前当场拆封了信件,其内容为按照潘敏根、李晚会与骏丰公司的协议,2009 年 4 月 3 日系潘敏根、李晚会与骏丰公司签订《上海市商品房预售合同》的最后期限。当天上午,潘敏根、李晚会携带钱款前往骏丰公司的售楼处时,骏丰公司的销售人员却告知潘敏根、李晚会,骏丰公司的董事会决定不与潘敏根、李晚会签订合同,房屋不再销售给潘敏根、李晚会。

2009 年 4 月 29 日,骏丰公司发函给潘敏根、李晚会,二人亦拒收。本院于庭审中亦在双方当事人面前当场拆开信件,该信件表示,由于双方未就预售合同达成一致意见,现骏丰公司同意退房款,请潘敏根、李晚会收到此函后将双方签订的《定金合同》原件以及骏丰公司开具的相关房款收据原件退还给骏丰公司。骏丰公司将在收到上述文件后立即将潘敏根、李晚会所支付的房款一次性退还。

【法院裁判要旨】

上海市虹口区人民法院认为:双方于 3 月 9 日签订《定金合同》后,又于 3 月