

房屋买卖合同纠纷

祝铭山/主编

案例典型

评析权威

法律全面

【典型案例】

- 适用房屋抵押贷款方式的房屋买卖合同解除后，按揭银行的贷款应由谁返还？
- 城市私有房屋买卖需要具备哪些形式要件？
- 房产公司是否有权代征房产契税？
- 房屋交易登记是否为房屋买卖合同成立的要件？
- 房地产开发商的引诱性质和悬赏性质的要约承诺都对其自身产生约束力吗？
- 由于欠缺某些法定条件致使购买方在交足房款乃至使用数年后仍无法办理房屋所有权证，此类案件应如何处理？

【法律适用】

- 城市房地产开发经营管理条例
- 中华人民共和国契税暂行条例
- 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房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答
- 北京市契税管理规定

典型案例与法律适用

房屋买卖合同纠纷

主编 / 祝铭山

最高人民法院原副院长、一级大法官，现任全国人民代表大会常务委员会委员、内务司法委员会副主任

中国法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

房屋买卖合同纠纷/祝铭山主编. —北京:中国法制出版社, 2003. 8

(典型案例与法律适用)

ISBN 7-80182-169-6

I. 房… II. 祝… III. ①房屋-买卖-经济合同-经济纠纷-案例-汇编-中国 ②房屋-买卖-经济合同-经济纠纷-法律适用-中国 IV. D923.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 075417 号

典型案例与法律适用

房屋买卖合同纠纷

FANGWU MAIMAI HETONG JIUFEN

主编/祝铭山

经销/新华书店

印刷/河北省涿州市新华印刷厂

开本/880×1230 毫米 32

印张/12.75 字数/302 千

版次/2003 年 8 月第 1 版

2003 年 8 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-169-6/D·1135

定价:23.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66062741

发行部电话:66062752

编辑部电话:66032924

邮购部电话:66033288

读者俱乐部电话:66026596

编辑说明

“例以辅律，非以破律”，案例对审判工作的指导意义和参考价值始终被我国各级法院所重视。《最高人民法院公报》每期都载有由最高人民法院批准，或者经最高人民法院审判委员会讨论通过的案例，要求各级法院在审判工作中加以参考；从2000年开始，最高人民法院向社会公开裁判文书；最高人民法院中国应用法学研究所自1992年开始，编辑出版《人民法院案例选》。

我们经过将近1年时间的努力，推出本套丛书。在编辑的过程中，我们试图使丛书具有以下鲜明的特点：

一、案例典型、真实。所选案例多属于《最高人民法院公报》、最高人民法院及其业务庭通过其他形式公布的案例。每一个案例都尽可能具有典型性。为了方便使用，我们归纳了每个案例的要旨，并作为“问题提示”列于案例之前。案例均保持真实性。涉及未成年人、个人隐私等内容的案件，隐去了部分真实姓名。

二、评析权威。除了《最高人民法院公报》案例和最高人民法院公布的裁判文书，其他案例均由主审法官或者专家对核心法律问题作出权威评析，尤其注重阐释专业领域的热点或疑难问题。

三、法律文件全面。“适用法律”部分具体分为〔法律·法规·规章〕、〔司法解释〕、〔请示答复〕、〔地方规范性文件〕、

[司法政策]。其中最高人民法院对下级法院关于适用法律问题请示所作的答复、地方法院公布的司法文件、各级法院对审理某一类型案件的调研成果等内容，也是本套丛书比较独到的地方。

四、丛书分类细致、合理。本套丛书尽量根据民事和刑事案件的不同类型（案由），分别单独成册。首批推出《劳动合同纠纷》、《医疗赔偿纠纷》、《学生损害赔偿纠纷》、《人身损害赔偿纠纷》、《名誉权纠纷》、《婚姻家庭纠纷》、《继承纠纷》、《离婚中的财产分割纠纷》、《借款合同纠纷》、《存单纠纷》、《建设工程合同纠纷》、《房屋买卖合同纠纷》、《房屋拆迁补偿安置补偿纠纷》、《房屋租赁纠纷》、《票据纠纷》、《劳动保险纠纷》、《交通事故损害赔偿纠纷》等民事类丛书。

需要说明的是，有些案例是在新的相关法律出台之前作出裁判的，因此在裁判和评析中可能会出现旧法的有关条款，但其所涉及的法律问题依然重要，所以我们也有选择地收入了此类案例，评析时以分析法律问题为主要目的。在“适用法律”部分则列出最新法律依据。请读者在使用过程中注意。

在编辑的过程中，最高人民法院很多法官都给了热情的帮助和支持，我们表示诚挚的谢意。我们衷心希望这套丛书能为司法实践经验的积累、总结和传播略尽绵薄之力。

由于编者水平有限，缺陷之处，敬请指正，也期待广大读者的回应（书后附有“读者调查问卷”）。

二〇〇三年八月

目 录

第一部分 典型判例

1. 于存库诉董成斌、董成珍房屋买卖纠纷案 (1)

问题提示：房屋买卖协议成立后，卖方以产权未转让为由提起诉讼，该理由是否影响房屋买卖合同的效力？

2. 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 (7)

问题提示：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？

3. 长春市对外经济贸易公司诉长春市朝阳房地产开发 公司购销房屋因情势变更而引起的价款纠纷案 (15)

2 房屋买卖合同纠纷

问题提示：由于建材价格大幅度增长导致新建房屋成本增长，对这种市场风险买卖双方应如何承担？

4. 四川省国贸有限公司诉四川省民族贸易联合公司交付非法所买房屋被认定房屋买卖合同无效案 (20)

问题提示：双方当事人签订的房屋买卖合同以明显低于造价的价格成交，是否带有欺诈性质，以此可否认定该合同无效？

5. 冷小明诉通城县房地产开发总公司房屋买卖纠纷因无处分权和房屋属规划拆迁房被认定买卖无效案 (25)

问题提示：买卖双方明知讼争房屋属于城建规划内的拆迁房仍进行买卖，并侵犯了第三人的优先购买权，已办理了房屋产权过户手续，该买卖关系是否有效？

6. 郑金兵等诉黄岩市房屋开发公司未按商品房预售合同履行义务纠纷案 (29)

问题提示：在诉讼过程中如何排除主管部门不正当的行政干预？

7. 何宪文诉王庚纪等房屋买卖纠纷案 (35)

问题提示：私房买卖过程中，如果双方自愿协商一致并已实际履行，那么其中一方以另一方与第三人交易的价格低于市场价格显失公平为由提起的确认买卖合同无效的请求是否合理？

8. 陆希泰等诉陈冬亮等私下买卖私房无效纠纷案 (43)

问题提示：根据《城市私有房屋管理条例》的规定，买卖城市私有房屋需要具备哪些形式要件？

9. 范怀诉郭明华买房款未付清房屋买卖和换房无效纠纷案 (49)

问题提示：买卖双方达成房屋买卖口头协议，合同成立，但他们之间的买卖关系是否成立？

10. 李秀梅诉郭占祺解除违章建筑买卖合同返还购房款纠纷案 (56)

问题提示：买卖的房屋乃违法建筑，卖方虽然是以有偿方式从单位取得该争议房屋，但并无该房屋的合法所有权，当然也没有处分权。其买卖关系因此无效。在法院判决各自返还财产后，卖方是否基于此判决而取得了讼争房屋的所有权呢？

11. 曾凡东等商品房买主诉桑植县房地产开发公司房屋
买卖契税承担案 (60)

问题提示：房产公司是否有权代征房产税？房地产开发公司未告知房屋买主契税交纳义务是否属欺诈行为？

12. 湖北省针棉织品进出口公司诉武汉远东房地产开发
有限公司商品房预售合同案 (64)

问题提示：商品房预售合同纠纷中，合同对卖方产生约束力即对预售房屋无权再行处分，卖方将该房产向第三人的抵押行为是否有效？

13. 张翠珍诉周志勇单方出卖双方同居期间建造的房屋
无效案 (74)

问题提示：法律是否保护同居行为产生的财产关系？此类案件应注重保护同居双方间静态的所有权关系，还是一方与第三人之间动态的交易关系？

14. 伊宁国际旅行社诉伊犁长城实业公司等违反预售商品房合同要求解除合同案 (81)

问题提示：卖方未按期交付房屋，对其单方变更履行的标的物的行为，以买方特殊要求为抗辩，该预售合同应否解除？

15. 金善朝诉郑光荣房屋买卖付款后未办过户手续要求确认买卖有效案 (87)

问题提示：房产交易登记是否属于房屋买卖合同成立的要件？

16. 天全县水泥厂诉刘学玉被开除公职后收回优惠出售的公有房屋案 (94)

问题提示：职工与单位之间劳动关系解除后，单位能否以此为由收回已优惠出售给职工的有限产权住房？

17. 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 (101)

问题提示：双方签订房屋售购合同成立后，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？

18. 李国华等 142 人诉长春新世界广场有限公司等购买房屋产权案 (110)

问题提示：如何区分正当的商品房预售和企业变相发行债券的非法集资？

19. 吴兴华诉广州市大江房地产开发有限公司房屋买卖案 (120)

问题提示：一般来讲，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？

20. 吉林市大正实业发展有限公司诉吉林省船营房地产开发经营公司房屋购销合同案 (127)

问题提示：卖方未履行合同责任构成根本违约，其是否应当同时承担定金责任与赔偿责任？

21. 周绍中诉镇平县地税局房屋买卖合同案 (137)

问题提示：通过购买的方式享有房屋的部分所有权，是否享有优先购买权？

22. 陈爱明诉陈木坤房屋买卖案 (143)

问题提示：买卖的房屋属违法建筑，如何适用法律来判断该买卖关系的效力？

23. 重庆市建设投资公司驻海口办事处诉海南华远新技术发展公司房屋买卖合同案 (150)

问题提示：卖方曾因借款行为而将讼争房屋抵押给第三人，此类纠纷是房屋买卖纠纷还是房产抵押纠纷，应如何认定？

24. 唐玉梅诉左仲祥等房屋买卖合同案 (158)

问题提示：房屋共有人未经其他共有人的同意擅自处分共有财产，可否直接断定其与第三人签订的房屋买卖合同无效？

25. 高建江诉李福志房屋买卖案 (165)

问题提示：第一次合同效力的认定直接影响到第二次合同行为的效力。卖方第一次合同中与第三人的房屋买卖合同未办理过户手续，是否有效？

26. 宜兴市陶都商品房开发公司诉张惠芳商品房购销
合同案 (171)

问题提示：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，该行为属于商品房买卖还是一般房屋买卖？

27. 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 (180)

问题提示：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容易引发纠纷。该情况下，应如何保护购房户的利益？

28. 淮阴市清浦区合意化工厂诉淮阴华城房地产开发有限公司房屋买卖合同案 (185)

问题提示：买卖双方签订的房屋买卖合同合法有效。卖方未按期交付属违约行为，应承担赔偿责任。但买方基于卖方邀请要约中的条款所提出的诉讼请求是否应该支持？

29. 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、新疆天海物业有限公司、

**新疆天海实业开发总公司房地产开发公司等还本
售房合同纠纷案 (190)**

问题提示：所谓“还本售房”的行为是
否合法有效？该行为中涉案的保险公司
应该承担何种责任？

**30. 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 (205)**

问题提示：买方因无力履行支付义务而
解除合同，卖方除了要求返还代为垫付
的购房款外的赔偿请求是否合理？

**31. 赖恰蓬与汕头经济特区启华厂房开发有限公司购
房合同纠纷案 (211)**

问题提示：转让人购买到未建造的商业
用房后，未办理转让登记手续即将房屋
售予受让人，其是否具有商品房预售的
主体资格？

**32. 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 (218)**

问题提示：买卖合同因第二期价款未付而产生纠纷。继续履行双方都需投入更多的资金并不能实现期待利益，该合同是否还有继续履行的必要？解除后的损失该如何分配？

第二部分 适用法律

〔法律·法规·规章〕

- 中华人民共和国合同法（节录）……………（232）
（1999年3月15日）
- 商品房销售管理办法……………（252）
（2001年3月14日）
- 城市房地产转让管理规定……………（260）
（2001年8月15日）
- 城市房地产开发经营管理条例……………（264）
（1998年7月20日）
- 城市商品房预售管理办法……………（271）
（2001年8月15日）
- 中华人民共和国担保法……………（273）
（1995年6月30日）
- 住房置业担保管理试行办法……………（286）
（2000年5月11日）
- 中华人民共和国契税暂行条例……………（291）
（1997年7月7日）

中华人民共和国契税暂行条例细则	(293)
(1997 年 10 月 28 日)	
房地产广告发布暂行规定	(297)
(1996 年 12 月 30 日)	
城市房地产中介服务管理规定	(299)
(2001 年 8 月 15 日)	
商品房买卖合同 (示范文本)	(304)

[司法解释]

最高人民法院关于审理房地产管理法施行前房地 产开发经营案件若干问题的解答	(319)
(1995 年 12 月 27 日)	
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	(325)
(2003 年 4 月 28 日)	
《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》的理解与适用 最高人民法院 韩延斌	(331)
最高人民法院副院长黄松有就《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》答记者问	(345)

[地方规范性文件]

北京市商品房销售价格管理暂行办法	(353)
(1997 年 8 月 21 日)	

北京市契税管理规定	(356)
(2002 年 6 月 27 日)	
上海市关于规范商品房销售价格行为的暂行规定	(359)
(1996 年 6 月 10 日)	
广州市购买商品住房贷款抵押规定	(361)
(1996 年 1 月 1 日)	
广东省契税实施办法	(367)
(1998 年 6 月 10 日)	
广东省高级人民法院关于《合同法》施行后认定 房地产开发经营合同效力问题的指导意见	(372)
(2001 年 10 月 30 日)	

[司法政策]

审理商品房按揭合同纠纷案件的几个问题	广东省高级人民法院民一庭 (378)
-----------------------------	--------------------