

● 根据最高人民法院最新发布的

《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》编写

*Shangpinfang Maimai Hetong
Jiufen Falv Jieshi Yu Anli*

商品房

买卖合同纠纷 法律解释与案例

本书编委会 编

中国物价出版社

根据最高人民法院最新发布的

《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》编写

商品房买卖合同纠纷 法律解释与案例

本书编委会 编

中国物价出版社

图书在版编目 (C I P) 数据

商品房买卖合同纠纷法律解释与案例/《商品房
买卖合同纠纷法律解释与案例》编委会编. —北京:
中国物价出版社, 2003.8

ISBN 7 - 80155 - 603 - 8

I. 商... II. 商... III. ①住宅—商品交易—合同
—经济纠纷—法律解释—中国②住宅—商品交易—合同
—经济纠纷—案例—中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 071308 号

出版发行: 中国物价出版社

地 址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼 (100837)

电 话: 编辑部 (010) 68012468

发行部 (010) 68021338 68024335 68050697 68020340

经 销: 新华书店

印 刷: 河北省高碑店市鑫昊印刷有限责任公司

开 本: 850 × 1168 毫米 1/32

字 数: 400 千字

印 张: 15.125

版 次: 2003 年 8 月第 1 版第 1 次印刷

书 号: ISBN7 - 80155 - 603 - 8/D·72

定 价: 30.00 元

前 言

由于商品房买卖合同纠纷逐年增加，而相关法律规定比较原则，人民法院在处理此类纠纷中也遇到了许多具体适用法律的问题。为了正确、及时指导各级人民法院公正审理商品房买卖合同纠纷案件，依法保护商品房买卖合同当事人的合法权益，规范房地产市场的交易行为，根据《民法通则》、《合同法》、《城市房地产管理法》、《担保法》等相关法律，结合民事审判实践，2003年3月24日最高人民法院审判委员会第1267次会议通过了《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》（以下简称《商品房买卖合同纠纷解释》），自2003年6月1日起施行。《商品房买卖合同纠纷解释》对商品房预售合同的效力、商品房销售广告、房屋面积缩水、商品房的交付使用及风险承担、商品房质量、商品房包销、商品房担保贷款（按揭）等方面如何具体适用法律作出更加明确、具体的规定。其中，对房地产开发企业严重违反诚实信用原则、损害买受人利益的恶意违约、欺诈等行为，明确规定可以适用惩罚性赔偿原则。《商品房买卖合同纠纷解释》的制定与公布实施，有利于及时地解决处理商品房买卖纠纷，保护买受人合法权益，稳定社会秩序。

为更好的帮助广大人民准确地理解和掌握《商品房买卖合同纠纷解释》的内容和精神实质，我们以《商品

房买卖合同纠纷解释》为依据，结合我国现行最新商品房合同法律法规及司法解释，总结商品房买卖合同纠纷司法实践经验编写本书。本书具有以下特点：

1. 一条一释：本书对《商品房买卖合同纠纷解释》条文逐条解释，以【条文理解】、【案例适用】、【相关规定】的新颖体例编写，便于准确地理解掌握和实践适用。

2. 一条一案或数案：本书对《商品房买卖合同纠纷解释》条文逐条适用案例讲解，以案说法，通俗易懂，实用性和可操作性强。

3. 一条一资：本书对《商品房买卖合同纠纷解释》条文相关规定资料进行总结汇编，资料丰富，方便查阅和使（引）用。

本书在编写过程中，得到建设部住宅与房地产业主管部门有关专家的审阅和修改，从而提高本书的权威性、准确性，在此表示衷心感谢！

本书编委会
2003年8月

目 录

导言（司法解释宗旨和根据）	（1）
【条文理解】	（1）
（一）立法宗旨：为正确、及时审理 商品房买卖合同纠纷案件	（1）
（二）立法根据：《民法通则》、《合同法》、《城市 房地产管理法》、《担保法》等相关法律	（4）
第一条（商品房买卖合同的涵义）	（7）
【条文理解】	（7）
（一）商品房的概念	（7）
（二）商品房买卖合同涵义	（9）
【案例适用】	（12）
经济适用房是否适用本司法解释？	（12）
商品房买卖合同是否可以与借用资质开发商签订？	（16）
【相关规定】	（17）
（一）《合同法》	（17）
（二）《城市房地产开发经营管理条例》	（18）
（三）《商品房销售管理办法》	（18）
（四）《城市商品房预售管理办法》	（18）
第二条（商品房预售合同的效力）	（19）
【条文理解】	（19）
（一）商品房预售	（19）

(二) 商品房预售合同	(23)
(三) 商品房预售合同效力认定	(24)
【案例适用】	(31)
签合同后取得预售许可证是否有效?	(31)
【相关规定】	(34)
(一) 《合同法》	(34)
(二) 《城市房地产管理法》	(34)
(三) 《城市房地产开发经营管理条例》	(34)
(四) 《商品房销售管理办法》	(34)
(五) 《城市商品房预售管理办法》	(34)
(六) 《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)》	(34)
(七) 《最高人民法院关于〈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〉》	(35)
第三条(销售广告和宣传资料视为合同内容)	(36)
【条文理解】	(36)
(一) 商品房销售广告要求	(36)
(二) 销售广告和宣传资料视为合同内容	(38)
【案例适用】	(40)
销售广告与入住商品房质量不符如何处理?	(40)
房产商吹牛被判退还定金	(42)
宣传资料和售楼广告不实如何处理?	(44)
【相关规定】	(47)
(一) 《合同法》	(47)
(二) 《关于整顿和规范房地产市场秩序 的通知》(摘录)	(47)
(三) 《房地产广告发布暂行规定》(摘录)	(48)
(四) 《关于进一步加强房地产广告管理	

的通知》(摘录)	(51)
(五)《商品房销售管理办法》	(52)
(六)《城市商品房预售管理办法》	(52)
第四条(商品房认购、订购、	
预订中定金的处理)	(53)
【条文理解】	(53)
(一) 商品房认购、订购、预订	(53)
(二) 定金要求	(55)
(三) 商品房认购、订购、预订中定金的处理	(57)
(四) 商品房认购、订购、预订中预订款的处理	(58)
【案例适用】	(59)
因分歧而未能签订合同定金是否返还?	(59)
未就正式预售合同达成一致意向定金如何处理?	(60)
未达到按揭贷款条件定金和首付款是否退还?	(62)
开发商将已预订房转售他人如何处理?	(64)
订个泡沫房是否退还购房定金?	(66)
商品房预售的定金与预付款是否一样?	(67)
【相关规定】	(69)
(一)《合同法》	(69)
(二)《担保法》	(69)
(三)《商品房销售管理办法》	(69)
(四)《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》	(69)
第五条(认购、订购、预订协议与商品房	
买卖合同的认定)	(70)
【条文理解】	(70)
(一) 商品房买卖合同的主要内容	(70)

(二) 商品房的认购、订购、预订协议 与商品房买卖合同的认定·····	(71)
【案例适用】·····	(72)
按揭不成购房认定书是否可以解除?·····	(72)
【相关规定】·····	(73)
(一) 商品房销售管理办法·····	(73)
(二) 商品房买卖合同(示范文本)·····	(74)
第六条(商品房预售登记备案效力认定) ·····	(75)
【条文理解】·····	(75)
(一) 商品房预售登记备案·····	(75)
(二) 商品房预售登记备案效力认定·····	(76)
【案例适用】·····	(78)
预售合同签订后未登记备案是否生效?·····	(78)
预售合同签订后登记是否对抗第三人?·····	(79)
【相关规定】·····	(83)
(一) 《合同法》·····	(83)
(二) 《房地产管理法》·····	(83)
(三) 《城市房地产开发经营管理条例》·····	(84)
(四) 《城市商品房预售管理办法》·····	(84)
(五) 《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)》·····	(84)
(六) 《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权 问题的批复》·····	(84)
第七条(拆迁补偿安置协议优先权) ·····	(85)
【条文理解】·····	(85)
(一) 拆迁补偿安置·····	(85)
(二) 房屋拆迁补偿安置协议·····	(89)
(三) 拆迁补偿安置协议优先权·····	(91)

【案例适用】	(92)
拆迁人将协议中约定的产权调换房转让给 第三人如何处理?	(92)
拆迁人擅自把产权调换房出卖第三人, 拆迁人 是否得到双倍赔偿?	(94)
【相关规定】	(96)
《城市房屋拆迁管理条例》(摘录)	(96)
第八条 (出卖人恶意违约承担责任)	(99)
【条文理解】	(99)
(一) 恶意违约行为	(99)
(二) 出卖人恶意违约责任	(102)
(三) 解除合同	(103)
(四) 返还已付购房款及利息和赔偿损失	(107)
(五) 承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任	(109)
【案例适用】	(111)
开发商一房两卖如何处理?	(111)
【相关规定】	(113)
(一) 《合同法》	(113)
(二) 《消费者权益保护法》(摘录)	(113)
(三) 《商品房销售管理办法》	(113)
第九条 (出卖人实施欺诈行为承担责任)	(114)
【条文理解】	(114)
(一) 出卖人欺诈行为	(114)
(二) 出卖人欺诈行为承担责任	(119)
【案例适用】	(122)
出卖人故意隐瞒商品房抵押如何处理?	(122)
房东“一房二卖”购房者手中合同成废纸	(124)
【相关规定】	(125)

(一) 《民法通则》	(125)
(二) 《合同法》	(126)
(三) 《担保法》	(126)
(四) 《城市房地产管理法》	(126)
(五) 《城市商品房预售管理办法》	(126)
(六) 《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)》(摘录) ...	(126)
第十条(出卖人与第三人恶意串通	
订立合同无效)	(127)
【条文理解】	(127)
(一) 出卖人与第三人恶意串通行为认定	(127)
(二) 出卖人与第三人恶意串通承担责任	(128)
【案例适用】	(130)
开发商与第三人恶意串通订立合同是否有效?	(130)
【相关规定】	(131)
(一) 《民法通则》	(131)
(二) 《合同法》	(131)
第十一条(房屋的交付使用及其风险承担)	(132)
【条文理解】	(132)
(一) 房屋交付使用	(132)
(二) 房屋毁损、灭失的风险承担	(135)
【案例适用】	(137)
交付的房屋与样板房不一致, 买受人	
未收房屋损坏由谁负责?	(137)
【相关规定】	(139)
(一) 《合同法》	(139)
(二) 《商品房买卖合同示范文本》	(139)

第十二条 (房屋主体结构质量不合格)	(140)
【条文理解】	(140)
(一) 房屋主体结构质量不合格确定	(140)
(二) 房屋主体结构质量不合格责任	(143)
【案例适用】	(146)
入住后因房屋主体结构质量不合格 是否可以解除合同?	(146)
【相关规定】	(147)
(一) 《建筑法》	(147)
(二) 《城市房地产开发经营管理条例》	(147)
(三) 《建设工程质量管理条例》	(147)
(四) 《商品房销售管理办法》	(147)
(五) 建设部《关于加强房地产开发管理提高商品房 质量的通知》(1996年1月23日)	(148)
第十三条 (房屋质量瑕疵与保修责任)	(151)
【条文理解】	(151)
(一) 房屋质量瑕疵及责任	(151)
(二) 房屋质量保修责任	(151)
【案例适用】	(154)
商品房的保修期如何计算?	(154)
【相关规定】	(155)
(一) 《建筑法》	(155)
(二) 《建设工程质量管理条例》	(155)
(三) 《房屋建筑工程质量保修办法》	(156)
(四) 《商品房销售管理办法》	(156)
(五) 《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用 说明书制度的规定》	(156)
第十四条 (房屋面积误差处理)	(157)

【条文理解】	(157)
(一) 房屋面积确认	(157)
(二) 房屋面积误差处理	(161)
【案例适用】	(164)
合同已约定房屋面积误差处理方式	
是否适用法定处理方式?	(164)
建筑面积不变, 套内建筑面积减少,	
分摊的共有建筑面积增加如何处理?	(166)
面积“缩水”引发的商品房买卖	
合同纠纷如何处理?	(167)
按套售房就可以“缺斤短两”吗?	(169)
商铺面积变大如何处理?	(172)
【相关规定】	(174)
(一) 《商品房销售管理办法》	(174)
(二) 《房产测绘管理办法》(摘录)	(174)
(三) 建设部《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记	
有关问题的通知》(建住房[2002]74号)	(175)
(四) 《商品房销售面积计算及公用	
建筑面积分摊规则》(摘录)	(176)
第十五条(迟延交付房屋或者迟延	
支付购房款的处理)	(179)
【条文理解】	(179)
(一) 迟延交付房屋或者迟延支付购房款催告处理 ..	(179)
(二) 迟延交付房屋或者迟延支付购房款解除权	(180)
【案例适用】	(181)
出卖人迟延交房是否可以解除合同?	(181)
【相关规定】	(182)
(一) 《合同法》	(182)

(二) 《商品房销售管理办法》	(183)
第十六条 (违约金数额调整)	(184)
【条文理解】	(184)
(一) 违约金	(184)
(二) 违约金数额调整	(185)
【相关规定】	(186)
(一) 《民法通则》	(186)
(二) 《合同法》	(186)
第十七条 (违约金数额或者损失赔偿额确定)	(187)
【条文理解】	(187)
(一) 逾期付款的违约金数额或者损失赔偿额确定	(189)
(二) 逾期交付使用房屋的违约金数额 或者损失赔偿额确定	(190)
【案例适用】	(191)
合同中未约定违约金数额的如何确定?	(191)
【相关规定】	(192)
(一) 《合同法》	(192)
(二) 《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于 逾期付款违约金应当按照何种标准计算问题 的批复〉的批复》(2000年11月21日)	(192)
(三) 《最高人民法院关于逾期付款违约金应当按照何种 标准计算问题的批复》(法释[1999]8号)	(193)
第十八条 (因出卖人原因未能取得 权属证书违约责任)	(194)
【条文理解】	(194)
(一) 房屋权属登记概述	(194)
(二) 因出卖人原因未能取得房屋权属	

证书违约责任	(196)
【案例适用】	(198)
因出卖人原因未取得权属登记如何处理?	(198)
【相关规定】	(199)
(一)《城市房地产管理法》	(199)
(二)《城市房地产开发经营管理条例》	(200)
(三)《商品房销售管理办法》	(200)
(四)《城市房屋权属登记管理办法》(摘录)	(200)
第十九条(出卖人原因超一年无法 办理权属登记处理)	(207)
【条文理解】	(207)
(一)商品房所有权登记期限	(207)
(二)出卖人原因超一年无法办理房屋 所有权登记处理	(208)
【案例适用】	(209)
因出卖人原因未取得权属登记如何处理?	(209)
房产证久拖不办如何处理?	(210)
入住两年未拿到产权证如何处理?	(212)
8年拿不到房产证是否得到双倍赔偿?	(213)
【相关规定】	(215)
(一)《城市房地产开发经营管理条例》	(215)
(二)《商品房销售管理办法》	(215)
第二十条(商品房包销合同)	(216)
【条文理解】	(216)
(一)商品房包销概述	(216)
(二)商品房包销合同	(219)
【案例适用】	(219)
在包销期满未销售的房屋如何处理?	(219)

【相关规定】	(221)
(一) 《民法通则》	(221)
(二) 《商品房销售管理办法》	(221)
(三) 《城市房地产中介服务管理规定》(摘录)	(221)
(四) 《合同法》	(222)
第二十一条 (出卖人违约销售包销房屋责任)	(223)
【条文理解】	(223)
(一) 出卖人违约销售包销房屋行为认定	(223)
(二) 出卖人违约销售包销房屋责任	(223)
【案例适用】	(224)
出卖人违约销售包销房屋如何处理?	(224)
【相关规定】	(225)
《合同法》	(225)
第二十二条 (包销人在合同纠纷中的 诉讼地位)	(226)
【条文理解】	(226)
(一) 商品房买卖合同纠纷诉讼中的当事人	(226)
(二) 包销人在商品房买卖合同纠纷诉讼中的地位	(227)
【相关规定】	(228)
(一) 《民事诉讼法》(摘录)	(228)
(二) 《商品房销售管理办法》	(229)
第二十三条 (担保贷款不成功对合同的处理)	(230)
【条文理解】	(230)
(一) 商品房担保贷款	(230)
(二) 商品房担保贷款不成功对商品房 买卖合同的处理	(234)
【案例适用】	(236)

开发商承诺能贷款而不兑现是否可以解除合同?	(236)
买受人不符按揭贷款条件是否可以解除合同?	(237)
【相关规定】	(238)
(一)《城市房地产抵押管理办法》	(238)
(二)《个人住房贷款管理办法》(摘录)	(238)
(三)《住房公积金管理条例》(摘录)	(244)
(四)《关于进一步加强房地产信贷 业务管理的通知》(摘录)	(245)
第二十四条(商品房担保贷款合同解除)	(247)
【条文理解】	(247)
(一)商品房买卖合同与商品房担保贷款 合同的关系	(247)
(二)商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除, 商品房担保贷款合同可以解除	(247)
【相关规定】	(249)
(一)《担保法》	(249)
(二)《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》	(249)
第二十五条(贷款合同纠纷与买卖合同 纠纷合并审理)	(250)
【条文理解】	(250)
(一)商品房担保贷款合同纠纷与商品房 买卖合同纠纷合并审理	(250)
(二)出卖人在商品房买卖合同和商品房 担保贷款合同均解除中的责任	(253)
【案例适用】	(253)
商品房买卖合同和担保贷款合同均解除,购房贷款 和购房款的本金及利息如何处理?	(253)