



法信智慧办案助手系列

房屋买卖合同纠纷 司法观点 ⑤ 办案规范

人民法院出版社法信编辑部 · 编

人民法院出版社



法信智慧办案助手系列

房屋买卖合同纠纷 司法观点 ⑤ 办案规范

人民法院出版社法信编辑部 · 编

人民法院出版社

图书在版编目(CIP)数据

房屋买卖合同纠纷司法观点与办案规范 / 人民法院出版社法信编辑部编. — 北京: 人民法院出版社, 2017.11

(法信智慧办案助手系列)

ISBN 978-7-5109-1856-8

I. ①房… II. ①人… III. ①房屋—买卖合同—合同纠纷—处理—研究—中国 IV. ①D923.64

中国版本图书馆CIP数据核字(2017)第173682号

房屋买卖合同纠纷司法观点与办案规范

人民法院出版社法信编辑部 编

责任编辑: 赵作棟

出版发行: 人民法院出版社

地 址: 北京市东城区东交民巷27号(100745)

电 话: (010) 67550565 (责任编辑) 67550558 (发行部查询)
65223677 (读者服务部)

客服QQ: 2092078039

网 址: <http://www.courtbook.com.cn>

E-mail: courtpress@sohu.com

印 刷: 保定彩虹印刷有限公司

经 销: 新华书店

开 本: 787×1092毫米 1/16

字 数: 530千字

印 张: 29.5

版 次: 2017年11月第1版 2017年11月第1次印刷

书 号: ISBN 978-7-5109-1856-8

定 价: 96.00元

版权所有 侵权必究

出版说明

在习近平新时代中国特色社会主义思想的引领下，面对人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾所呈现出的各种纠纷，中国法律应用数字网络服务平台（简称“法信”）建设团队依托“法信”这一中国最大的法律知识案例资源库，把脉法律实务中的热点纠纷与实际办案需要，通过系统梳理针对各种纠纷形成的法律观点、处理纠纷的法律依据、裁判纠纷形成的案例要旨，采取线上线下相融合的内容呈现方式，将“法信”精选内容与法律知识服务数据库支持相结合，编辑了“法信智慧办案助手系列”丛书，为法律人办理案件提供法律知识服务，为人民群众防范纠纷、化解矛盾、预见纠纷处理结果提供参考。



扫描二维码
即可延伸阅读

本套丛书具有以下特色：

第一，融合司法观点、法律规范、裁判要旨等法律知识元，为纠纷化解提供全方位法律知识支持。本套丛书收录了从最高人民法院编著的实务指导类图书、最高人民法

院法官撰写的法律适用与纠纷解决思路阐释性文章中梳理出的关于争议难点问题的权威司法观点；汇集了相关法律、司法解释、司法文件、行政法规、部门规章、部门规范性文件以及地方高级人民法院出台的纠纷处理指导意见等纠纷处理法律依据与政策参考；精选了从最高人民法院指导案例、各级法院参阅上报案例、各地法院公布的疑难案例中提炼出的裁判要旨。在法律没有规定或对于法律的适用有争议时，法律人可以通过查阅司法观点，明晰司法机关对争议问题的意见，通过比照同种类型案例的裁判结果，对争议的处理进行有效预判。由司法观点、法律规范、裁判要旨所形成的法律知识网，将为法律人办理纠纷案件提供全面精准的参照和切实有效的指引。

第二，融合传统图书出版与数据库资源支持，从有限向无限延伸提供法律知识服务。传统图书出版囿于篇幅所限，所提供的法律知识也是有限的，社会生活中的纠纷千差万别，无法通过一本书对所有纠纷提供解决方案。本套丛书在对纠纷按类别精选汇聚核心法律知识内容的同时，为读者提供增值服务。读者可扫描书中的二维码对图书未收录的司法观点、法律规范、案例资源进行延伸阅读，并可在体验期内享受“法信”平台为用户提供的高效、精准的一站式法律解决方案和案例大数据智推服务，体验从传统图书的有限知识获取到数据库资源实时更新形成的无限法律知识服务。

希望本套丛书的出版能为读者提供更好的法律知识服务与阅读体验，书中存在的不当之处，望广大读者批评指正。

编 者

2017 年 11 月

目录

CONTENTS

第一部分 司法观点

一、一般规定 / 003

1. 商品房定义的界定 / 003
2. 商品房买卖的含义和商品房买卖合同的法律特征 / 004
3. 商品房买卖合同与商品房按揭贷款合同之间系既具紧密联系
但又相互独立的合同关系 / 005
4. 商品房预约合同的概念 / 006
5. 预约合同的合意性 / 006
6. 预约合同的约束性 / 007
7. 预约合同的确定性 / 007
8. 预约合同的期限性 / 008
9. 预约合同的特征 / 008
10. 预约和本约的区别 / 008
11. 出卖人已按约定收取购房款的内涵 / 009
12. 预约与缔约过失责任的区别 / 009
13. 预约合同与附条件民事法律行为的区别 / 010
14. 商品房预售和商品房预售合同的概念 / 010
15. 商品房预售的特征 / 010
16. 商品房预售合同的特征 / 010

17. 商品房预售合同的性质为远期交货合同 /010
18. 商品房预售合同与商品房预约合同的区别 /011
19. 商品房预售合同不是预约合同 /011
20. 商品房认购书的性质 /011
21. 商品房认购书认定为买卖合同的, 应具备合同条款及实际履行条件 /013
22. 双方在认购书中就合同主要内容进行约定, 具备房屋买卖的实质要件, 应认定为商品房买卖合同而非预约合同 /013
23. 认购书的内容已如商品房预售合同的内容详备, 该认购书实质为商品房预售合同 /014
24. 认购书可以经当事人通过请求法院填充其他事项最终成为商品房预售合同 /015
25. 商品房预售合同与分期付款买卖合同的区别 /016
26. 商品房预售合同与房屋委建合同的区别 /016
27. 商品房预售合同与期货交易合同的区别 /017
28. 商品房预售合同不是附期限的合同 /017
29. 商品房“一房数卖”的概念和特征 /018
30. 商品房委托代理销售合同的定义 /019
31. 经济适用房和经济适用房转让合同的概念 /019
32. 经济适用房的特点 /019
33. 经济适用房与商品房在概念上的区别 /020
34. 经济适用房与商品房建设成本上的区别 /020
35. 经济适用房与商品房转让、上市方面的区别 /021
36. 农村房屋买卖合同的定义 /021

二、合同的订立 / 021

1. 预约合同的形式、内容和签订时间 /021
2. 商品房预售合同的主要内容 /022
3. 商品房销售广告的性质 /022
4. 商品房销售广告原则上为要约邀请, 但说明和允诺具体明确并对房屋价格的确定有决定性作用的, 视为要约 /023
5. 视为要约的商品房销售广告中的说明和允诺虽然未载入合同, 但应当视为合同的内容 /025
6. 商品房销售广告和宣传材料的内容被认定为要约的条件 /025

7. 依据主客观相结合的标准,当宣传资料对所售房屋及其附属设施所作的说明、允诺具体、确定,并对合同的订立及房屋价格有重要影响时,可认定其为要约 /026
8. 商品房销售广告和宣传材料中的说明和允诺的认定 /027
9. 商品房销售广告和宣传材料的说明和允诺具体确定的认定 /027
10. 判断商品房销售广告是否虚假应采用“引人误解”与“虚伪不实”相结合的标准 /028
11. 商品房预售广告中夸大广告宣传的认定标准 /029
12. 夸张性宣传仅属于要约邀请,不能认定开发商发布的房地产广告是虚假广告 /030
13. 因客观原因未履行广告承诺不能认为开发商发布的房地产广告是虚假广告 /030
14. 开发商预售商品房时未告知买受人所购房屋内铺设公共管道给对方造成损失的,应承担赔偿责任 /030
15. 对于出卖人在商品房销售广告中过分商业吹嘘以及开发商就商品房规划范围之外的环境和公益设施进行的虚假宣传,如未订入合同中,不应视为合同内容 /031
16. 农村房屋买卖合同缔约过失责任的认定规范 /032

三、合同的效力 / 032

1. 商品房预约合同的效力 /032
2. 商品房预售合同的有效要件 /033
3. 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而签订的预售合同无效 /034
4. 商品房预售合同效力应具备条件的审查认定 /035
5. 预售条件对商品房预售合同效力的影响 /036
6. 出卖人取得预售许可证明的,应当认定预售合同有效,是否具备全部预售条件不影响合同在私法上的效力 /036
7. 预售合同签订后规划许可证被撤销的,只要出卖人具备商品房预售许可证明,则此前签订的预售合同有效 /037
8. 预售合同签订后预售许可被撤销,不影响此前签订的合同的效力 /037
9. 出卖人签订商品房预售合同时,其持有的预售许可证明已过有效期,该预售合同应被认定为有效 /038

10. 商品房预售合同登记备案对合同效力的影响 /038
11. 商品房预售合同登记备案不影响合同效力 /039
12. 商品房预售合同登记备案一般情形下并非合同成立、生效要件 /039
13. 开发商预售商品房时未向买受人告知房屋已设抵押权事实时, 可不必一定主张预售合同无效 /040
14. 商品房预售转让合同效力的认定 /041
15. 商品房现售合同不应以出卖人取得商品房预售许可证明为生效条件 /042
16. 商品房买卖合同有效的一般要件 /043
17. 商品房销售合同的特殊有效要件 /044
18. 严格确定合同无效的法定条件, 尽量维护合同关系的稳定 /044
19. 出卖人在商品房买卖合同销售依据一栏空白处未填写任何文字的行为不宜认定为故意隐瞒 /045
20. 出卖人故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实而签订的合同按可撤销合同认定处理 /047
21. 因出卖人的欺诈行为导致合同无效, 买受人除可请求出卖人承担合同无效的责任外, 还可请求出卖人承担已付购房款一倍的赔偿责任 /047
22. 合作开发房地产的商品房买卖合同的效力的认定 /048
23. 个人销售商品房的合同效力认定 /048
24. 一房数卖中数个买卖合同的效力认定 /049
25. “一房数卖”中, 出卖人与第二买受人签订的卖房合同不属于无权处分 /050
26. “一房数卖”的情况下买受人可通过确认无效之诉或者追究出卖人的违约责任来维护自己的利益 /050
27. 后买受人只要不具有侵害先买受人合法权益的恶意, 不具有与出卖人恶意串通的行为, 其买卖合同就应认定为有效 /051
28. “一房数卖”下未经登记的合同的效力 /051
29. 抵押人未经抵押权人同意不影响其对外签订的房屋买卖合同效力 /052
30. 买受人隐瞒或虚构事实签订房屋买卖合同后以限购、禁购为由请求认定合同无效的, 不应简单地直接认定无效 /054
31. 规避限购政策借名买房的合同效力的认定 /055

- 32. 商品房按揭贷款合同的签订不宜作为商品房买卖合同的生效条件 /055
- 33. “假按揭”合同效力的认定 /057
- 34. 合同无效后善意买受人返还房屋使用费应以实际使用年限的房屋折旧费为标准 /058
- 35. 同一集体经济组织成员间房屋买卖合同有效 /060
- 36. 宅基地因征用已转为国有土地, 出卖人由农民身份转为城镇居民的, 房屋买卖合同有效 /060
- 37. 城镇居民购买的农村房屋, 已经由有批准权的机关批准并取得合法权属证书, 房屋买卖合同有效 /060
- 38. 户口迁入房屋所在地并转为当地农民身份, 房屋买卖合同有效 /060
- 39. 配偶或父母、子女是房屋所在地集体经济组织成员, 房屋系家庭共同购房, 房屋买卖合同有效 /060
- 40. “小产权房”买卖合同原则上应当认定无效 /061
- 41. 购买的小产权房, 已完善商品房出售的合法手续, 房屋买卖合同有效 /062
- 42. 房屋过户登记不是房屋买卖合同的有效要件 /062
- 43. 农村房屋所有权的变动不应仅看是否进行过户登记 /062
- 44. 农村房屋买卖合同无效, 合同当事人应各自返还因合同所取得的财产, 不能返还者折价补偿 /063
- 45. 农村房屋买卖合同被确认无效后, 应当按照过错原则确定当事人的民事责任 /064
- 46. 买受人返还房屋, 出卖人应当对买受人房屋添附物价值进行合理补偿 /065
- 47. 人民法院可以依法追缴因非法交易所取得的财产, 或者返还给农村集体经济组织, 制裁非法买卖农村房屋行为 /065
- 48. 村民与村民之间签订的以农村私有房屋抵债的协议合法有效 /066
- 49. 村民与城镇居民之间签订的以农村私有房屋抵债的协议原则上无效 /066
- 50. 农村集体经济组织、集体所有企业与城镇居民、企业之间签订的以农村房屋抵债的协议有效 /067

四、合同各方的权利义务 / 067

1. 双方当事人实现交易义务 /067
2. 双方当事人遵循诚信原则尽力完成协商和谈判义务 /068
3. 买受人未按期还贷, 开发商代为清偿后可以取得追偿权向
买受人主张权利 /068
4. 商品房质量瑕疵的认定, 有约从约, 没有约定视不同情况
处理 /068
5. 房屋质量存在严重瑕疵, 足以影响合同目的时, 购买人方能
拒绝接收 /070
6. 出卖人的办证义务和买受人的办证义务是相互补充的关系 /071
7. 房地产开发企业完成房屋初始登记以取得准予初始登记的批复
为认定标准 /072
8. 买受人对商品房的查验权 /073
9. 出卖人和买受人各自需要承担的主要合同义务 /074
10. 交付房屋并保证房屋所有权转移给买受人是房屋出卖人
最基本的一项义务 /074
11. 实际交付的房屋与样板房之间一致性的判断, 应当区分毛坯房
和装修房加以确定 /075
12. 《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》的性质区分 /076
13. 办理了商品房交付手续, 买受人又以出卖人没有同时交付“两书”
为由主张房屋不具备交房条件, 并要求出卖人承担逾期交房违约
责任的, 不予支持 /077
14. 包销人参与到开发商与买受人的买卖合同中, 作为合同的一方
在合同上签字, 合同约定的包销人的权利义务内容 /078
15. 委托人依法自主选择房地产中介机构的权利 /080
16. 委托人查验房地产中介机构相关资质的权利 /080
17. 委托人有权要求和中介服务机构按照相关的示范、推荐文本
缔约, 有权拒绝签订中介服务机构自行拟定或者单方提供的格式
合同 /080
18. 委托人随时解除委托合同的权利 /081
19. 委托人依法支付报酬并索要正式发票的权利 /081
20. 委托人依法采取救济措施的权利 /082
21. 委托人提供相应权利证书的义务 /082

- 22. 委托人支付约定报酬的义务 /082
- 23. 委托人诚信履约的义务 /082
- 24. 房地产中介机构依法发布信息的权利 /082
- 25. 房地产中介机构依法收取佣金或必要费用的权利 /083
- 26. 房地产中介机构依法经营义务 /083
- 27. 房地产中介机构向委托人披露相关信息义务 /083
- 28. 房地产中介机构勤勉尽责完成委托事项义务 /084
- 29. 房地产中介机构公平竞争义务 /084
- 30. 房地产中介机构保守秘密、不得擅自转委托的义务 /084

五、房屋的交付使用和风险转移 / 085

- 1. 房屋的交付使用 /085
- 2. 商品房交付时间的判断标准的界定 /085
- 3. 商品房买卖合同中，对房屋的转移占有，视为房屋的交付使用 /087
- 4. 商品房交付条件的判断标准的界定 /088
- 5. 交付通知不是交付的必要条件 /089
- 6. 商品房交付条件为综合验收合格 /090
- 7. 商品房交付不符合交付条件是买受人拒绝接收房屋的正当理由 /092
- 8. 交付房屋时出卖人无权要求买受人依其制定的交付流程接收房屋，双方有约定的除外 /092
- 9. 因买受人原因致出卖人交付房屋不能时，买受人拒绝接收的正当理由的认定 /093
- 10. 商品房的验收 /095
- 11. 商品房的风险责任承担 /097
- 12. 房屋毁损、灭失风险的分担 /098

六、合同的履行 / 101

- 1. 商品房买卖合同的履约步骤 /101
- 2. 对于当事人有明确且内容不违反法律规定的约定，应当优先按照合同约定处理双方的纠纷 /102
- 3. 合同约定不得以不可抗力之外的理由作为免责事由，限贷新政不属于不可抗力 /103

4. 合同无明确约定时办证义务的认定 /104
5. “一房数卖”合同标的物的归属 /105
6. “一房数卖”中预售均办理预售登记的处理 /106
7. “一房数卖”中一次预售已办理预售登记的处理 /106
8. “一房数卖”中数份预售均未办理预售登记的处理 /106
9. “一房数卖”中商品房买卖合同的履行规则 /107
10. “一房数卖”中争议商品房所有权归属问题的处理原则 /108
11. 商品房面积差异的处理原则 /110
12. 履行费用过高的合同可以不继续履行, 法律依据是履行费用过高而非履行不能 /111

七、合同的变更和转让 / 112

1. 预售商品房转让的概念 /112
2. 预售商品房不得转让的情形 /112
3. “一房数卖”中, 买受人不愿意接受金钱赔偿, 而要求得到另一套出卖人开发的同一小区内楼层、户型、面积、朝向与原合同标的相同或相似的房屋, 其要求应予支持 /112

八、合同权利义务的终止 / 113

1. 预约合同的解除 /113
2. 商品房买卖合同目的的实现包括按约定的期限取得商品房和所取得商品房不存在权利纠纷并能够依法进行产权转移登记 /114
3. 出卖人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而签订的合同, 买受人有权选择撤销或解除 /114
4. 房屋质量瑕疵严重影响正常居住使用时得以解除合同 /115
5. 因房屋质量严重影响正常居住使用的, 买受人可以请求解除合同和赔偿损失 /115
6. 房屋主体结构应包括房屋地下隐蔽工程的地基部分以及地上工程所涉及的部分 /116
7. 在房屋出现地基基础工程及主体结构工程质量问题后, 其难以通过修复办法解决, 买受人可请求解除合同 /117
8. 房产调控政策实施前订立的合同明确约定以按揭贷款方式付款, 且买受人确有证据证明因不能办理按揭贷款导致合同无法履行的, 可请求解除合同并要求出卖人返还所收的购房款或定金 /118

9. 因房贷政策变化买受人不能按约定办理按揭贷款导致无履约能力, 请求解除合同, 并要求出卖人返还所收受的购房款或定金的, 对其请求可予支持 /119
10. 因房产新政中的限购、禁购政策引发的合同解除纠纷, 按照不可归责于双方当事人的事由处理较情势变更原则更为稳妥和符合实际 /120
11. 签订商品房买卖合同时双方均符合政策要求, 限购、禁购后丧失购房资格的, 依不可归责于双方的事由, 双方均可请求解除合同 /121
12. 对因限购、禁购引发的房屋买卖合同纠纷, 人民法院应当判令合同解除 /121
13. 调控政策实施前订立的合同, 未约定按揭贷款为付款方式或履约方式不唯一, 应以其他替代支付方式进行支付, 而无权直接解除合同 /122
14. 因首付款比例提高所产生的纠纷不应适用情势变更的原则解除合同 /122
15. 因房产新政调控引起税费调整, 当事人对调整后税费的支付没有约定或约定不明的, 不得以此要求解除合同 /124
16. 签订合同时买受人具备主体资格, 履行中当事人未按约履行后遭遇调控新政, 买受人丧失主体资格的, 不能依不可归责于双方当事人的事由处理, 需区分违约情形承担责任 /124
17. 商品房买卖合同解除后, 买受人可主张解除商品房担保贷款合同 /124
18. 在买受人、按揭银行都未提起解除抵押担保贷款合同的请求的情形下, 开发商能单独提起解除抵押担保贷款合同的请求 /125
19. 商品房买卖合同解除权的行使主体和行使期限的确定 /127
20. 合同解除时损害赔偿范围的确定 /127
21. 房屋差价的计算 /128
22. 商品房买卖合同和担保贷款合同均解除时损失的承担 /128
23. 因房产新政解除合同引起的损失和费用的分担 /129
24. 放弃约定解除权的认定 /130
25. 先卖后抵属于恶意违约, 应予制裁 /130
26. 因出卖人原因而致合同解除, 出卖人应当返还已付购房款及利息 /132

27. 因出卖人原因而致合同解除, 出卖人应当赔偿买受人所受损失, 但不应包括可得利益的损失 /133
28. 出卖人迟延交付房屋时买受人解除权的行使期限 /134
29. 因土地使用手续不合法导致买受人无法办理房屋权属证书的, 买受人有权解除合同 /134
30. 按揭贷款合同未能签订, 当事人有请求解除商品房买卖合同的权利 /135

九、法律责任 / 136

1. 预约违约损失的总体范围 /136
2. 预约合同损害赔偿范围之“所受损失”的具体内容 /137
3. 预约合同约定金数额 /137
4. 预约合同依法被认定为商品房买卖合同, 一方当事人拒绝履行签订正式合同的义务, 适用定金罚则 /137
5. 适用定金罚则要求一方当事人有过错 /138
6. 因不可归责于当事人双方的事由致使本约不能签订, 定金应予返还 /138
7. 登记机构错误登记造成经济损失的赔偿责任的性质认定 /138
8. 商品房销售虚假广告的责任承担, 应根据具体情况, 综合运用违约责任、缔约过失责任等确定 /139
9. 商品房预售惩罚性赔偿责任中作为赔偿基数的已付购房款仅指已付的商品房本身的对价 /141
10. 商品房预售惩罚性赔偿中不超过一倍的赔偿责任应理解为以一倍为原则, 以一倍以下为例外 /141
11. 交通噪声污染非因出卖人违约所致, 不得以此主张解除合同, 可采取相应措施予以缓解补救 /142
12. 商品房买卖合同中未约定违约责任, 或未具体约定违约金数额或损失赔偿额的计算方法时计算标准的确定 /143
13. 商品房买卖合同违约金的支付 /144
14. 商品房买卖合同中约定违约金过分高于因违约造成的损失时, 可以约定违约金是否超过损失 30% 为标准予以调整 /144
15. 不具备交付条件交房的违约计算止算点的认定 /145
16. 开发商取得竣工验收备案表前发过交付通知, 取得之后未及时通知的, 视为未通知, 违约责任不因此终止 /146

17. 法院终审判决时开发商仍不具备交房条件的违约金计算止算点的认定 /146
18. 出卖人对与商品房相关情况宣传不实时的责任承担 /146
19. 出卖人无法交付销售广告、宣传材料中承诺的公共绿地、配套设施时的违约责任认定 /148
20. 房屋交付后, 出现质量问题, 在未严重影响正常居住使用时, 出卖人应承担修复责任 /149
21. 商品房层高误差的责任承担 /150
22. 开发商擅自调整房屋层高的违约责任应区分房屋结构具体分析 /150
23. 开发商逾期交房, 购房人有权要求赔偿损失 /151
24. 开发商未履行约定通知义务或违背交房程序致未按约定期限交房的, 应承担逾期违约责任 /152
25. 开发商不具备交付条件交房应承担逾期违约责任 /152
26. 一般情况下延期办证违约金依约定计算, 没有约定违约金或损失数额难以确定时应同时具备二者方能参照适用央行标准计算 /154
27. 因第三人原因导致开发商迟延办证, 依据合同相对性原理, 开发商应按照合同约定承担违约责任 /154
28. 房产新政导致责任免除的问题的处理 /155
29. 违约金过低时的调整标准 /157
30. 买受人逾期付款时违约金数额的确定 /157
31. 出卖人逾期交付房屋时违约金数额的确定 /159
32. 商品房买卖合同中违约责任的承担方式之实际履行 /161
33. 商品房买卖合同中违约责任的承担方式之赔偿损失 /161
34. 商品房买卖合同中属于出卖人恶意违约和欺诈, 致使买受人无法取得房屋的五种情形可以适用惩罚性赔偿原则 /162
35. 商品房买卖合同中违约责任的免责事由之不可抗力 /163
36. 出卖人一房数卖和先卖后抵的违约责任 /164
37. 开发商交付使用的房屋存在质量问题的认定 /165
38. 买受人所购置的房屋地基基础工程及主体结构工程质量出现问题, 如果能够修复, 且确保建筑物安全的, 买受人可以请求出卖人实际履行 /165
39. 出卖人交付的房屋不合格, 买受人有权请求出卖人支付违约金和承担损害赔偿赔偿责任 /166
40. 损失赔偿额的确定 /167

41. 出卖人原因办理房屋权属证书迟延, 出卖人应承担违约责任 /167
42. 商品房的销售广告和宣传材料不实构成违约的情形 /168
43. 买受人合理拒绝收房视为开发商未按期交房 /169
44. 开发商逾期交房, 业主请求依据其应支付的银行按揭贷款利息来承担违约责任, 在当事人并无约定时, 人民法院不予支持 /171
45. 对开发商主张的免责情况的审查 /172
46. 对商品房交付中开发商逾期交房的特殊原因的理解 /173
47. 开发商因政府部门迟延办理备案而逾期交房不能免责 /174
48. 在买受人因买卖合同与开发商发生的纠纷中, 包销人的法律责任 /176
49. 房屋主体质量不合格时出卖人违约责任与侵权责任的竞合 /177
50. 委托代理销售合同纠纷中房地产开发企业违约责任 /179
51. 受托房地产中介机构违约责任 /179
52. 由于不可归责于当事人的原因而无法办理房屋所有权和宅基地使用权过户登记, 出卖人不承担违约责任 /179
53. 买受人受让房屋后, 当地集体经济组织基于集体土地使用权的管理和有偿使用, 而要求受让人为此支付一定费用, 出卖人不承担违约责任 /180
54. 政府允许通过支付国有土地使用权出让金等手续将属于集体所有的宅基地征用为国有土地, 进而办理房屋所有权和土地使用权过户登记, 出卖人不承担违约责任 /180

十、其他规定 / 180

1. 商品房预售合同的登记具有预告登记的性质 /180
2. 预售合同登记与预告登记之间存在区别, 非为同一性质 /181

十一、诉讼相关问题 / 182

1. 办证请求权具有极强的物权性倾向或物权属性, 不应适用诉讼时效 /182
2. 逾期办证违约责任诉讼时效的起算应根据合同约定内容的具体情况予以确定 /183
3. 商品房买卖合同无效或解除之诉中, 银行应作为有独立请求权的第三人参加诉讼 /184
4. 因开发商过错导致买受人未偿还贷款时, 买受人应列为被告, 开发商为有独立请求权的第三人 /185