

# 商品房买卖合同纠纷

主编 ● 刘丕峰 支英珉 周长鹏

## 新解释



山东人民出版社

商  
卖  
分

主编 ● 刘丕峰 支英珉 周长鹏

新  
解  
释

山东人民出版社

**图书在版编目(CIP)数据**

商品房买卖合同纠纷新解释/刘丕峰,支英珉,周长鹏主编. —济南:山东人民出版社,2003.10

ISBN 7-209-03319-X

I.商... II.①刘...②支...③周... III.住宅  
—商品交易—合同—经济纠纷—研究—中国

IV.D922.181.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 091653 号

山东人民出版社出版发行

(社址:济南经九路胜利大街 39 号 邮政编码:250001)

<http://www.sd-book.com.cn>

新华书店经销 日照报业印刷有限公司印刷

\*

850×1168 毫米 32 开本 8.75 印张 190 千字

2003 年 10 月第 1 版 2004 年 1 月第 2 次印刷

定价:16.80 元

## 序 言

《商品房买卖合同纠纷新解释》一书的出版，是房地产业内和法律界的一大幸事，它为保护居民房屋买卖中的合法权益提供了一个护身法宝，对规范房地产市场，促进房地产市场持续健康地发展具有重要的指导作用。

近年来，在城镇住房制度改革及相关政策的推动下，住房消费得到有效启动，房地产市场日趋活跃，呈现供求两旺的发展态势。房地产市场的持续快速发展，对于提高城镇居民的居住水平，改善居住环境，带动相关产业发展，拉动国民经济增长发挥了重要作用。但是，停止住房实物分配，实行分配货币化后，居民成为住房消费主体，原来实物分房、集团消费所掩盖的许多问题逐步暴露出来，尤其是在众多的开发企业和房地产中介机构中，良莠不齐、鱼龙混杂，有的严重违反诚实信用的原则，坑蒙拐骗，设立圈套，制造虚假广告，严重损害了消费者的合法权益，致使购房居民对商品房买卖中的投诉居高不下，引起了各级政府的高度重视，政府提出把整顿规范房地产市场作为经济工作的重点来抓。抓好整顿和规范房地产市场工作，就要贯彻“依法治国、以德治国”方略。一方面要引导企业树立诚实信用、依法经营的道德观念、道德规范与市场行为准则，营造良好的市场环境，让广大的住房消费者方便买房，买放心房；另一方面要加强法制建设，以法行政，提高商品房买卖双方及各有关方面的法制水平，用法律法规协调各方面的利益关系，自觉约束各方面的行为。

2003年4月，最高人民法院颁布《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》，为解决居民在商品房买卖中的诸多实际问题提供了一个法律保证，也为规范房地产市场行为打下一个坚实的基础。本书从司法解释的应用到有关法律法规的相关链接，从司法条文的理解到现实生活中案例的分析，联系实际，深入剖析，环环相扣，深入浅出。本书既有法律法规的严肃性，又有客观现实的可读性和可操作性，既是一个活的法律顾问，又是一个资深的楼市专家，不仅是房地产从业人员的必读之书，也是广大购房者所必备的良好良师益友。一卷在手，必将受益无穷。

王晓瑜

2003年9月



## 目 录

序言	(1)
第一编 新案例	(1)
新案例 1 集资建房、房改房、经济适用房纠纷不适用最高人民法院的司法解释	(1)
新案例 2 非房地产开发企业进行违法的房地产开发应当适用于最高人民法院的司法解释	(2)
新案例 3 未取得预售许可证，商品房买卖合同无效	(3)
新案例 4 广告承诺不实现，开发商承担违约责任	(4)
新案例 5 定金还是订金？	(5)
新案例 6 合同无法签订，定金如何处理	(6)
新案例 7 是订购协议？还是买卖合同？	(7)
新案例 8 合同未备案，照样生效	(8)
新案例 9 备案的合同效力高于不备案的合同效力	(9)
新案例 10 拆迁安置房屋优先取得的权利	(10)
新案例 11 一房二售，买主要求双倍赔偿	(11)
新案例 12 首例商品房“双倍赔偿”案开庭	(12)
新案例 13 恶意串通，合同无效	(14)
新案例 14 交房前的火灾损失由开发商承担	(15)
新案例 15 无故不接收房屋，风险仍发生转移	(16)

- 新案例 16 房屋质量严重影响正常生活居住，可以  
要求退房 ..... (17)
- 新案例 17 房屋面积缩水，开发商承担违约责任  
..... (18)
- 新案例 18 贷款手续已经办理，开发商违约怎么办？  
..... (19)
- 新案例 19 违约金过高，法院可以调整 ..... (20)
- 新案例 20 没有约定延期交房违约责任怎么办？ ..... (21)
- 新案例 21 没有约定逾期付款违约责任如何处理？  
..... (22)
- 新案例 22 迟延办理房产证，开发商承担违约责任  
..... (23)
- 新案例 23 迟延办理房产证违约金要约定 ..... (23)
- 新案例 24 房产证不办理可以解除合同 ..... (24)
- 新案例 25 购房者不符合借款资格，按照合同约定  
承担违约责任 ..... (25)
- 新案例 26 与银行无法签订借款合同，商品房买卖合同  
可以解除 ..... (26)
- 新案例 27 商品房买卖合同解除，银行按揭合同可  
解除 ..... (27)
- 新案例 28 商品房买卖合同解除，银行借款分别偿  
还 ..... (28)
- 新案例 29 银行起诉借款人和开发商，开发商起诉  
借款人的连环案 ..... (29)
- 新案例 30 房屋已经作抵押，开发商可以不做被告  
..... (29)
- 新案例 31 本司法解释对房地产管理法实施以后的  
案件均适用 ..... (30)





无用 .....	(93)
第二十五条 买卖纠纷和借款纠纷可合并审理 .....	(94)
第二十六条 商品房未抵押时开发商的诉讼地位 .....	(97)
第二十七条 房屋已经抵押登记时的开发商的诉讼 地位 .....	(98)
第二十八条 本解释的施行时间及其溯及力 .....	(99)
<b>第三编 附录</b> .....	<b>(101)</b>
中华人民共和国民法通则 .....	(101)
中华人民共和国合同法 (节录) .....	(127)
中华人民共和国城市房地产管理法 .....	(157)
中华人民共和国担保法 .....	(170)
中华人民共和国民事诉讼法 .....	(186)
商品房销售管理办法 .....	(238)
城市商品房预售管理办法 .....	(248)
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 .....	(250)

## 第一编 新案例

### 新案例 1 集资建房、房改房、经济适用房纠纷 不适用最高人民法院的司法解释

#### [案情简介]

某厂为改善其职工的居住条件，以集资方式建设楼房两栋。其中，张某集资 10 万元购买了一套三室两厅的房屋，但在房屋交付时，该房屋的实际面积比集资合同中约定的面积少了 8 平方米，张某和厂方发生了纠纷，拒绝接受该房屋。结果张某咨询能不能按照最高人民法院在 2003 年 6 月 1 日颁布实施的《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》（以下简称“司法解释”）的有关规定？

#### [律师点评]

最高人民法院的司法解释中规定：“本解释所称的商品房买卖合同，是指房地产开发企业（以下统称为出卖人）将尚未建成的或者将已竣工的房屋向社会销售并转移房屋所有权于买受人，买受人支付价款的合同”。最高人民法院在颁布该司法解释时对该司法解释进行的新闻发布会中也声明：“集资房、房改房、经济适用房不适用该司法解释，该司法解释只调整商品房买卖纠纷，而不调整其他的房屋买卖纠纷”。

最高人民法院副院长黄松有表示，“我国目前存在着多种类型的房屋，有房地产开发企业建造的商品房、政府组织建设

的经济适用房、公房改制出售的房改房、单位集资房、个人所有的私有房等。经济适用房、房改房、集资房等房屋不能自由买卖，其交易要受到国家政策的调整。比如，需要补交土地出让金或者相当于土地出让金的价款或者居住一定年限后方可出售，而私有房屋的买卖与商品房买卖又有所不同。从房地产交易市场的实际情况来看，房屋买卖的主流为商品房买卖，而且人民法院受理的房屋买卖纠纷主要也是商品房买卖纠纷。同时，由于此类纠纷不仅关系到国家住房制度改革措施的推进，而且涉及到广大人民群众切身利益，因此，新公布的司法解释将其调整的范围明确限定为商品房买卖行为，包括商品房预售和商品房现售。”

因此，该司法解释仅适用商品房买卖合同纠纷，张某和其厂家发生的纠纷是因集资建房引起的，不能适用该司法解释，其纠纷的处理可以适用其他的法律法规以及相应的政策解决该纠纷。

2

## 新案例 2 非房地产开发企业进行违法的房地产开发应当适用于最高人民法院的司法解释

### [案情简介]

某服装企业拥有国家无偿划拨的国有土地一宗，而自身无资金进行开发，遂与某投资企业联合进行房地产开发，以该服装企业建设职工住宅的名义办理了各种审批手续。然后又以该服装公司的名义公开以商品房对外销售，致使很多不了解房地产开发的人前来购买。其中邓某购买了该服装企业开发的房屋后，在很长时间还办不了房产证，邓某经再三咨询，决定将该服装公司告上法庭，通过法律途径解决该问题。

### [律师点评]



这种情况比较常见，由于一些国有企业拥有国家划拨土地，但是由于经营不善导致缺乏资金和房地产开发经营管理经验，一般采取与其他企业联合开发的方式进行房地产开发。

如果该企业与房地产开发企业联合开发，依法办理各种审批手续，并以房地产开发企业的名义进行预售和销售，该企业仅仅是对利润进行分配，这是符合目前的法律法规的规定的。但是，如果该企业仅仅是通过融资，然后以自己的名义进行房地产开发是不容许的。因为房地产行业是准进入的行业，实行资质管理制度。

类似邓某遇到这样的事情，我们认为应当按照司法解释的有关规定处理，因为该国有企业并不是集资建房，而是违法的房地产开发。该国有企业与邓某签订的是商品房买卖合同，应当认定邓某与该服装企业签订的商品房买卖合同无效，该服装企业应当赔偿邓某因此所造成的实际经济损失。

### 新案例 3 未取得预售许可证，商品房买卖合同无效

3

#### [案情简介]

张某与某房地产开发公司签订一份商品房预售合同，双方签订合同时该房地产企业因规划等原因没有办理预售许可证。张某在办理银行按揭过程中，得知该房地产企业开发手续不齐全，要求退房，该公司不同意，要求除非张某支付房屋总价款10%的违约金。张某认为不合适，起诉到人民法院，要求该房地产公司退还全部已付购房款，并赔偿经济损失。

#### [律师点评]

房地产的开发销售一般要具备咱们老百姓常讲的“五证两书”，其中“五证”包括以下内容：国有土地建设规划许可证、国有土地使用权证、建设工程规划许可证、施工许可证、预售

许可证。“两书”是指：商品住宅使用说明书和商品住宅质量保证书。

预售许可证作为开发商进行预售的特别许可证，是审查开发商预售房屋是否合法的关键证件。

最高人民法院的司法解释第二条规定：“出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效，但是在起诉前取得预售许可证明的，可以认定有效。”根据该规定，该房地产公司在预售时没有取得预售许可证，并且在张某起诉以前也没有补办预售许可证，因此，张某与其签订的商品房买卖合同违背了国家的强制性规定，应当认定无效。根据合同法对无效合同的处理，房地产公司应当将已经收取张某的购房款及其利息退还，并赔偿由此造成的经济损失。

#### 新案例 4 广告承诺不实现，开发商承担违约责任

4

##### [案情简介]

某甲与某房地产开发公司洽谈一商品房买卖合同，开发商在广告中承诺该社区是生态化社区，绿化率高达45%，有人工湖，某甲在开发商提供的沙盘上选择了东临人工湖的一处住宅，该处价格比其他位置的房屋价格都要高。一年后终于入住了，但是广告中承诺的人工湖却不见了踪影，而是又盖起了一幢楼房，为此，某甲要求退房或者赔偿经济损失，开发公司不同意，某甲遂诉至人民法院。

##### [律师点评]

某甲之所以购买该小区靠近人工湖的位置的商品房，是因为相中了靠近人工湖的位置环境优美，相信了开发公司广告中宣传的内容能够实现。虽然该处商品房价格比其他位置的价格高一些，但为了生活得更好，某甲还是决定花更多的钱买同样

面积的房子。结果，事与愿违，某甲入住以后，发现自己的房屋并非在人工湖边，原来人工湖的位置已经变成了楼房，某甲购买该处房屋的目的无法实现。因此，按照最高人民法院的司法解释第三条的规定，该开发公司的行为为违约行为，应当承担违约责任。

但是，如何承担违约责任是非常难处理的，因为人民法院在判决时需要认定开发商承担的具体违约金，这就需要有关部门进行评估鉴定。因此，这种纠纷在实际处理时非常难以掌握。

### 新案例 5 定金还是订金？

#### [案情简介]

1998年8月，某房地产开发有限公司与张某签订了《房地产订购书》。张某出资30万元，购买该公司位于广州市某新村的房屋一套。

该订购书第三条约定：乙方（定购方）向甲方（卖方）支付该房地产1万元作为乙方履行本订购书的定金；签署订购书时，乙方必须向甲方支付前款定金。

订购书中还约定：签署《房地产订购书》后7天内乙方向甲方交付首期房价款并签署《房地产预售契约》，如果乙方未能在订购书规定的期限内依时缴付首期房价款，即视为乙方自行终止该订购书及放弃乙方在订购书中规定的所有权益，甲方有权不退回乙方已交付的定金，并将该房另行出售而无需通知乙方。

张某依据该订购书的约定向该房地产公司交付了定金1万元，该公司开具收据时却写成“收取张某‘订金’1万元”。后来双方为该1万元是“定金”还是“订金”发生分歧。张某

一纸诉状将该公司告上广州市黄埔区人民法院。

张某起诉时认为，根据法律规定，定金与订金有区别，该公司只能按照订购书的规定扣取房价款3%即9000元的定金，其余的款是错误收取。张某在庭审时又诉称，根据《担保法》的有关规定，定金合同从实际交付定金之日起生效，而对订购书中约定的定金，其始终未交付，因此，订购书中所约定的定金是无效的。而房地产公司则认为，其与张某签订的订购书合法有效，张某未依约履行义务，其有权没收该定金。财务收据上的“订金”其实是该公司财务人员对“订购楼宇单元定金”的缩写，根本没有修改和否定订购书确定的1万元的定金的意思。

法院最近审理认为，双方签订的《房地产订购书》合法有效。张某向房地产公司交付1万元是履行该订购书第三条约定的义务，是向该公司交付的购房定金。因张某未依约交付首期房价款，实属违约，该公司依约有权不退还张某所交定金。法院最后驳回了原告张某的诉讼请求。

6

[律师点评]

商品房买卖合同中，当事人双方通常会约定定金或订金条款，在签订正式的商品房买卖合同之前，通常还会签订预订或订购协议，该协议一般比较简单，如果发生纠纷，双方对于很多承诺和协商意见难以说清楚，因此，有的房地产开发商为了减少纠纷，干脆不再订立认购书。

张某交纳的1万元根据双方签订的订购书的约定，符合合同法和担保法关于定金的规定，人民法院的判决是正确的。

## 新案例6 合同无法签订，定金如何处理

[案情简介]

陈某于1999年8月22日与一房地产公司订立一份《房屋

订购书》。约定向该房地产公司订购由其开发的某处房屋一幢并付定金3万元。并约定在同年9月30日订立房屋预售合同。若陈某逾期未办签约手续，房地产公司除有权将陈某预订的房屋转卖他人外，并将陈某支付的定金全部没收。9月30日，陈某前往房地产公司办理预售合同订立手续，但由于陈某与房地产公司就预售合同中的补充条款内容未能达成一致意见，致使预售合同未能签约。房地产公司曾在广告中称小区的绿化率将达到50%，陈某要求将此写入预售合同的补充条款，但遭到房地产公司的拒绝。以后，陈某又与房地产公司就补充条款的内容进行了协商，但未能取得共识。在此情况下，陈某要求退还3万元定金，但房地产公司以有约定为由，不同意返还陈某3万元定金。现陈某咨询这3万的定金能不能退还。

[律师点评]

本案涉及到的定金是为了保证双方能够按照协议约定的时间洽谈商品房买卖合同事宜，洽谈合同的结果可能签订也可能因双方分歧过大无法签订。如果双方因对一些条款的认识不一致，无法达成协议，并不是当事人一方的过错，因此，开发商应当将已经收取的另一方的定金退还。有时，这是交纳定金的一方想要回定金的一种技巧。

陈某有权利要回其已经交纳的3万元定金。

## 新案例7 是订购协议？还是买卖合同？

[案情简介]

齐某在与开发商签订一份认购协议，该协议中内容比较详细，并且在该协议中承诺了赠送全套橱柜，价值5000元。等到双方签订合同过程中，开发商说其赠送活动已经完毕，该橱柜不再赠送，齐某不同意，双方无法签订买卖合同。齐某起诉



到法院要求开发商履行认购协议约定的内容。

[律师点评]

认购协议一般是双方签订合同前的意向，一般并不商品房买卖合同。所以其效力并不等同于商品房买卖合同。但是，如果认购协议签订得比较详细，发生争议以后，可以认定为商品房买卖合同。最高人民法院的司法解释第五条明确规定：“如果认购协议中的条款具备了《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，就可以按照商品房买卖合同的效力来认定。”因此齐某和开发商签订的认购协议内容比较详细，且具有具体的承诺，因此，可以认定双方签订了商品房买卖合同，齐某的要求可以得到支持。

## 新案例 8 合同未备案，照样生效

[案情简介]

8

客户 A 先生与 S 房地产开发有限公司（下称 S 公司）于 1996 年 1 月 2 日签订了《内销商品房预售合同》，并一次性付清了全部房款。《预售合同》约定，“甲方应按规定在二十天内”向房地产交易管理部门办理交易登记备案手续。因此，A 先生将所有合同都交给了 S 公司。时至 1998 年 6 月底，A 先生回国，到 S 公司察看所购房屋建造情况时，向 S 公司索要合同，却发现 S 公司至今尚未向房地产交易管理部门办理合同登记备案手续。此时，国内房价普遍下降，A 先生萌生退房意愿，想以 S 公司未按合同约定办理登记备案而违约为由退房，S 公司不允。A 先生遂向律师咨询。

[律师点评]

首先应明确登记备案的法律意义：商品房买卖合同的登记备案只是作为房地产行政管理部门管理房地产市场的一种制