



# 商品房买卖合同纠纷案件 司法解释关联精析

## 关联编注

《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》

## 法官访谈

最高人民法院副院长  
黄松有答记者问

## 权威解说

最高人民法院民一庭  
法官、司法解释起草  
人韩延斌亲笔分析



法律出版社  
LAW PRESS



# 商品房买卖合同纠纷案件 司法解释关联精析

法律出版社法规研究中心 编



法律出版社  
LAW PRESS

## 图书在版编目(CIP)数据

商品房买卖合同纠纷案件司法解释关联精析/法律出版社  
法规研究中心编. —北京:法律出版社, 2003. 7

ISBN 7-5036-4334-X

I. 商… II. 法… III. 住宅—商品交易—合同—  
经济纠纷—法律解释—中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 050308 号

©法律出版社·中国

责任编辑/柯 恒

装帧设计/孙 宇

出版/法律出版社

编辑/法规出版中心

总发行/中国法律图书公司

经销/新华书店

印刷/北京中科印刷有限公司

责任印制/张宇东

开本/787×960 毫米 1/16

印张/9 字数/91 千

版本/2003 年 6 月第 1 版

印次/2003 年 6 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

电话/010-63939796

网址/www.lawpress.com.cn

传真/010-63939622

法规出版中心/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/law@lawpress.com.cn rpc8841@sina.com

读者热线/010-63939629 63939633 传真/010-63939650

中国法律图书公司/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

传真/010-63939777

销售热线/010-63939792

网址/www.Chinalaw-book.com

010-63939778

书号:ISBN 7-5036-4334-X/D·4052 定价:18.00 元

## 目 录

## ■ 关联编注

- 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…………… ( 1 )

## ■ 法官访谈

最高人民法院黄松有副院长就《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

- 出台司法解释的背景…………… ( 38 )
- 集资房、房改房、经济适用房不适用《解释》…………… ( 40 )
- 不轻易确认合同无效…………… ( 41 )
- 销售广告可以成为合同内容…………… ( 43 )
- 五种情形适用惩罚性赔偿责任…………… ( 45 )
- “交钥匙”算不算房屋的交付使用…………… ( 48 )
- 对包销期满未售房屋的处理…………… ( 50 )
- 如何妥善处理商品房“按揭”贷款纠纷…………… ( 51 )
- 《解释》的出台有利于法律适用的统一…………… ( 53 )

**权威解说**

- 起草背景····· (57)
- 适用范围····· (59)
- 关于商品房预售合同····· (61)
- 关于商品房销售广告和宣传资料····· (64)
- 关于商品房认购书与定金····· (67)
- 关于惩罚性赔偿责任····· (69)
- 关于房屋的交付使用和风险责任承担····· (73)
- 关于商品房包销合同····· (76)
- 关于商品房担保贷款合同····· (78)

**相关法规精选**

- 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  
(1995年12月27日)····· (87)
- 城市房地产转让管理规定  
(2001年8月15日修正)····· (95)
- 城市房地产抵押管理办法  
(2001年8月15日修正)····· (100)
- 国家工商行政管理总局、建设部关于进一步加  
强房地产广告管理的通知  
(2002年3月25日)····· (109)
- 建设部、国家计委、国家经贸委、财政部、国土资

- 源部、国家工商行政管理总局、监察部关于整  
顿和规范房地产市场秩序的通知  
(2002年5月23日) ..... (111)
- 建设部关于进一步做好整顿和规范房地产市场  
秩序有关问题的通知  
(2002年8月7日) ..... (119)

## ■ 附 录

- 建设部、国家工商行政管理局关于印发《商品房  
买卖合同示范文本》的通知 ..... (123)
- 商品房买卖合同说明 ..... (125)
- 商品房买卖合同(示范文本) ..... (126)

第 1 部分

关联编注





# 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

2003年3月24日最高人民法院审判委员会第  
1267次会议通过

2003年4月28日中华人民共和国最高人民法院公  
告公布

自2003年6月1日起施行

法释[2003]7号

为正确、及时审理商品房买卖合同纠纷案件,根据《中华人民共和国民事诉讼法通则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》等相关法律,结合民事审判实践,制定本解释。

**第一条** 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)将尚未建成或者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。

### 精选关联法规

- 《中华人民共和国合同法》

第一百三十条 买卖合同是出卖人转移标的物的所有权于买受人,买受人支付价款的合同。

- 《城市房地产开发经营管理条例》

第二十八条 商品房销售,当事人双方应当签订书面合同。合同应当载明商品房的建筑面积和使用面积、价格、交付日期、质量要求、物业管理方式以及双方的违约责任。

- 《商品房销售管理办法》

第十六条 商品房销售时,房地产开发企业和买受人应当订立书面商品房买卖合同。

.....

**第二条 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,但是在起诉前取得商品房预售许可证明的,可以认定有效。**

### 精选关联法规

● 《中华人民共和国城市房地产管理法》

第四十四条 商品房预售,应当符合下列条件:

.....

(四)向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记,取得商品房预售许可证明。

.....

● 《中华人民共和国合同法》

第五十二条 有下列情形之一的,合同无效:

.....

(五)违反法律、行政法规的强制性规定。

● 《城市房地产开发经营管理条例》

第二十三条 房地产开发企业预售商品房,应当符合下列条件:

.....

(四)已办理预售登记,取得商品房预售许可证明。

第二十四条 房地产开发企业申请办理商品房预售登记,应当提交下列文件:

(一)本条例第二十三条第(一)项至第(三)项规定的证明  
材料;

(二)营业执照和资质等级证书;

(三)工程施工合同;

(四)预售商品房分层平面图;

(五)商品房预售方案。

第二十五条 房地产开发主管部门应当自收到商品房预售申请之日起 10 日内,作出同意预售或者不同意预售的答复。同意预售的,应当核发商品房预售许可证明;不同意预售的,应当说明理由。

第二十七条 房地产开发企业预售商品房时,应当向预购人出示商品房预售许可证明。

.....

### ● 《城市商品房预售管理办法》

第六条 商品房预售实行许可证制度。开发企业进行商品房预售,应当向城市、县房地产管理部门办理预售登记,取得《商品房预售许可证》。

第九条 开发企业进行商品房预售,应当向承购人出示

《商品房预售许可证》。售楼广告和说明书必须载明《商品房预售许可证》的批准文号。

未取得《商品房预售许可证》的,不得进行商品房预售。

### ● 《商品房销售管理办法》

第六条 商品房预售实行预售许可制度。

商品房预售条件及商品房预售许可证明的办理程序,按照《城市房地产开发经营管理条例》和《城市商品房预售管理办法》的有关规定执行。

**第三条** 商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请,但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定,并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的,应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同,亦应当视为合同内容,当事人违反的,应当承担违约责任。

## 精选关联法规

### ● 《中华人民共和国合同法》

第十四条 要约是希望和他人订立合同的意思表示,该意思表示应当符合下列规定:

(一)内容具体确定;

(二)表明经受要约人承诺,要约人即受该意思表示约束。

第十五条 要约邀请是希望他人向自己发出要约的意思表示。寄送的价目表、拍卖公告、招标公告、招股说明书、商业广告等为要约邀请。

商业广告的内容符合要约规定的,视为要约。

#### ● 《商品房销售管理办法》

第十五条 房地产开发企业、房地产中介服务机构发布的商品房销售广告和宣传资料所明示的事项,当事人应当在商品房买卖合同中约定。

第四条 出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的,如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同,应当按照法律关于定金的规定处理;因不可归责于当事人双方的事由,导致商品房买卖合同未能订立的,出卖人应当将定金返还买受人。

### 精选关联法规

#### ● 《中华人民共和国合同法》

第一百一十五条 当事人可以依照《中华人民共和国担保法》约定一方向对方给付定金作为债权的担保。债务人履行债务后,定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不

履行约定的债务的,无权要求返还定金;收受定金的一方不履行约定的债务的,应当双倍返还定金。

● 《中华人民共和国担保法》

第八十九条 当事人可以约定一方向对方给付定金作为债权的担保。债务人履行债务后,定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行约定的债务的,无权要求返还定金;收受定金的一方不履行约定的债务的,应当双倍返还定金。

● 《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》

第一百一十五条 当事人约定以交付定金作为订立主合同担保的,给付定金的一方拒绝订立主合同的,无权要求返还定金;收受定金的一方拒绝订立合同的,应当双倍返还定金。

第一百二十条 因当事人一方迟延履行或者其他违约行为,致使合同目的不能实现,可以适用定金罚则。但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

当事人一方不完全履行合同的,应当按照未履行部分所占合同约定内容的比例,适用定金罚则。

第一百二十二条 因不可抗力、意外事件致使主合同不能履行的,不适用定金罚则。因合同关系以外第三人的过错,致使主合同不能履行的,适用定金罚则。受定金处罚的一方

当事人,可以依法向第三人追偿。

**第五条** 商品房的认购、订购、预订等协议具备《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,并且出卖人已经按照约定收受购房款的,该协议应当认定为商品房买卖合同。

**第六条** 当事人以商品房预售合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由,请求确认合同无效的,不予支持。

当事人约定以办理登记备案手续为商品房预售合同生效条件的,从其约定,但当事人一方已经履行主要义务,对方接受的除外。

### 精选关联法规

#### ● 《中华人民共和国合同法》

**第四十四条** 依法成立的合同,自成立时生效。

法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续生效的,依照其规定。

**第四十五条** 当事人对合同的效力可以约定附条件。附生效条件的合同,自条件成就时生效。附解除条件的合同,自条件成就时失效。



当事人为自己的利益不正当地阻止条件成就的,视为条件已成就;不正当地促成条件成就的,视为条件不成就。

● 《城市房地产开发经营管理条例》

第二十七条 ……

房地产开发企业应当自商品房预售合同签订之日起 30 日内,到商品房所在地的县级以上人民政府房地产开发主管部门和负责土地管理工作的部门备案。

● 《城市商品房预售管理办法》

第十条 商品房预售,开发企业应当与承购人签订商品房预售合同。预售人应当在签约之日起 30 日内持商品房预售合同向县级以上人民政府房地产管理部门和土地管理部门办理登记备案手续。

……

第七条 拆迁人与被拆迁人按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议,明确约定拆迁人以位置、用途特定的房屋对被拆迁人予以补偿安置,如果拆迁人将该补偿安置房屋另行出卖给第三人,被拆迁人请求优先取得补偿安置房屋的,应予支持。

被拆迁人请求解除拆迁补偿安置协议的,按照本解释第八条的规定处理。