

数据库增值服务



中国法院 2019年度案例

国家法官学院案例开发研究中心◎编

房屋买卖合同纠纷

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



中国法院

2019年度案例

国家法官学院案例开发研究中心◎编

房屋买卖合同纠纷

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中国法院 2019 年度案例·房屋买卖合同纠纷/国家法官学院
案例开发研究中心编. —北京: 中国法制出版社, 2019. 5
ISBN 978 - 7 - 5216 - 0144 - 2

I. ①中… II. ①国… III. ①房地产 - 买卖合同 - 经
济纠纷 - 案例 - 汇编 - 中国 IV. ①D920. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2019) 第 070642 号

责任编辑: 谢 雯 张海洋

封面设计: 温培英、李宁

中国法院 2019 年度案例·房屋买卖合同纠纷

ZHONGGUO FAYUAN 2019 NIANDU ANLI · FANGWU MAIMAI HETONG JIUFEN

编者/国家法官学院案例开发研究中心

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/730 毫米×1030 毫米 16 开

版次/2019 年 5 月第 1 版

印张/18 字数/240 千

2019 年 5 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5216 - 0144 - 2

定价: 58.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

传真: 010 - 66031119

网址: <http://www.zgfs.com>

编辑部电话: 010 - 66071862

市场营销部电话: 010 - 66033393

邮购部电话: 010 - 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社印务部联系调换。电话: 010 - 66032926)

主 编 曹士兵 中国应用法学研究所所长
副 主 编 关 毅 国家法官学院科研部主任
刘 畅 国家法官学院科研部副主任
主编助理 边疆戈 国家法官学院科研部编辑
苏 烽 国家法官学院科研部编辑

《中国法院年度案例》编辑人员（按姓氏笔画）

边疆戈 朱建伟 刘 畅 关 毅 苏 烽
杨小利 罗胜华 赵丽敏 袁登明 唐世银
曹士兵 曹海荣 梁 欣 程 瑛 谭 红

本书编审人员 曹海荣

《中国法院年度案例》通讯编辑名单

- | | | | |
|-----|--------------|-----|----------------|
| 凌 巍 | 北京市高级人民法院 | 童飞霜 | 湖南省高级人民法院 |
| 刘晓虹 | 北京市高级人民法院 | 吴 婧 | 安徽省高级人民法院 |
| 王 婧 | 天津市高级人民法院 | 杨 治 | 浙江省高级人民法院 |
| 陈希国 | 山东省高级人民法院 | 李相如 | 福建省高级人民法院 |
| 王 佳 | 河北省高级人民法院 | 林文君 | 福建省高级人民法院 |
| 郭宇凌 | 河南省高级人民法院 | 文靖之 | 广东省高级人民法院 |
| 李 玮 | 内蒙古自治区高级人民法院 | 陈熙禄 | 广西壮族自治区高级人民法院 |
| 刘芳百 | 黑龙江省高级人民法院 | 唐 洁 | 广西壮族自治区高级人民法院 |
| 刘洪颖 | 吉林省高级人民法院 | 李周伟 | 海南省高级人民法院 |
| 周文政 | 辽宁省高级人民法院 | 杜玉兰 | 四川省高级人民法院 |
| 牛晨光 | 上海市高级人民法院 | 游中川 | 重庆市高级人民法院 |
| 马云跃 | 山西省高级人民法院 | 杨新斌 | 陕西省高级人民法院 |
| 戴鲁霖 | 江苏省高级人民法院 | 施辉法 | 贵州省贵阳市中级人民法院 |
| 张晓娟 | 江苏省高级人民法院 | 郑天柱 | 云南省高级人民法院 |
| 沈 杨 | 江苏省南通市中级人民法院 | 饶 媛 | 云南省昆明市中级人民法院 |
| 周耀明 | 江苏省无锡市中级人民法院 | 石 燕 | 新疆维吾尔自治区高级人民法院 |
| 章光园 | 江西省高级人民法院 | 王 琼 | 新疆维吾尔自治区高级人民法院 |
| 杨晓彤 | 湖北省宜昌市中级人民法院 | | 生产建设兵团分院 |
| 唐 竞 | 湖南省高级人民法院 | 孙启英 | 青海省高级人民法院 |

序

法律的生命在于实施，而法律实施的核心在于法律的统一适用。《中国法院年度案例》丛书出版的价值追求，即公开精品案例，研究案例所体现的裁判方法和理念，提炼裁判规则，为司法统一贡献力量。

《中国法院年度案例》丛书，是国家法官学院于2012年开始编辑出版的一套大型案例丛书，之后每年年初定期出版，由国家法官学院案例开发研究中心具体承担编辑工作。此前，该中心坚持20余年连续不辍编辑出版了《中国审判案例要览》丛书近90卷，分中文版和英文版在海内外发行，颇有口碑，享有赞誉。现在编辑出版的《中国法院年度案例》丛书，旨在探索编辑案例的新方法、新模式，以弥补当前各种案例书的不足。该丛书2012~2018年已连续出版7套，一直受到读者的广泛好评，并迅速售罄。为更加全面地反映我国司法审判的发展进程，顺应审判实践发展的需要，响应读者需求，2014年度新增3个分册：金融纠纷、行政纠纷、刑事案例，2015年度将刑事案例调整为刑法总则案例、刑法分则案例2册，2016年度新增知识产权纠纷分册，2017年度新增执行案例分册，2018年将刑事案例扩充为4个分册。现国家法官学院案例开发研究中心及时编撰推出《中国法院2019年度案例》系列丛书，共23册。

总的说来，当前市面上的案例丛书百花齐放，既有判决书网，可以查询各地、各类的裁判文书，又有各种专门领域的案例汇编书籍，以及各种案例指导、案例参考等读物，十分活跃，也各具特色。而《中国法院年度案例》丛书则试图把案例书籍变得“好读有用”，故在编辑中坚持以下方法：一是高度提炼案例内容，控制案例篇幅，每个案例基本在3000字以内；二是突出争议焦点，剔除无效信息，尽可能在有限的篇幅内为读者提供有效、有益的信息；三是注重对案件裁判文书的再加工，大多数案例由案件的主审法官撰写“法官后语”，高度提炼、总结案例的指导价值。

同时,《中国法院年度案例》丛书还有以下特色:一是信息量大。国家法官学院案例开发研究中心每年从全国各地法院收集到的上一年度审结的典型案件超过10000件,使该丛书有广泛的选编基础,可提供给读者新近发生的全国各地的代表性案例。二是方便检索。为节约读者选取案例的时间,丛书分卷细化,每卷下还将案例主要根据案由分类编排,每个案例用一句话概括裁判规则、裁判思路或焦点问题作为主标题,让读者一目了然,迅速找到需求目标。

中国法制出版社始终全力支持《中国法院年度案例》的出版,给了作者和编辑们巨大的鼓励。2018年新推出数据库增值服务,2019年继续提供数据库增值服务并充实完善数据内容。购买本书,扫描前勒口二维码,即可在本年度免费查阅使用上一年度案例数据库。我们在此谨表谢忱,并希望通过共同努力,逐步完善,做得更好,真正探索出一条编辑案例书籍、挖掘案例价值的新路,更好地服务于学习、研究法律的读者,服务于社会,服务于国家的法治建设。

本丛书既可作为法官、检察官、律师等司法实务工作人员的办案参考和司法人员培训推荐教程,也是社会大众学法用法的极佳指导,亦是教学科研机构案例研究的精品素材。当然,案例作者和编辑在编写过程中也不能一步到位实现最初的编写愿望,可能会存在各种不足,甚至错误,欢迎读者批评指正,我们愿听取建议,并不断改进。

曹士兵

目 录

Contents

一、商品房预售

1. 房屋买卖预约合同的司法认定和违反预约的处理 1
—— 张某诉北京宝苑房地产开发有限公司商品房预售合同案
2. 能否依据房产买卖预约合同向开发商要求交付房产 5
—— 刘某举诉章丘市城市建设综合开发公司房屋买卖合同案
3. 基于后让与担保签订的商品房预售合同经调解解除是否构成虚假诉讼 10
—— 山东倪氏房地产开发有限公司诉文登市惠和房地产开发有限公司商品房预售合同案
4. 未尽到明确告知义务构成根本违约致合同解除 14
—— 冯某某诉安徽瑞达房地产开发有限公司霍邱分公司商品房预售合同案

二、商品房销售

5. 开发商变更建设工程规划设计是否违约 18
—— 陆某发诉广西平南县月亮湾房地产有限公司商品房买卖合同案
6. 开发商因“政策不明，正在协调”逾期办理房屋权属证书是否构成违约 21
—— 孔某英诉福建省直房地产开发公司商品房销售合同案
7. 房屋买卖合同与网签合同就争议解决方式有不同约定应如何认定 25
—— 杨某梅、冯某朋诉申某琦房屋买卖合同案

8. 开发商逾期办证的违约责任以不超过购房款总额的一定比例为宜 29
——杜某东诉南阳市博基置业有限公司商品房销售合同案
9. 商品房销售合同面积与实际面积不符时如何处理 35
——李某坤、陈某梅诉平远县盛世富港房地产开发有限公司商品房销售合同案
10. 已交付精装修房屋水管冻裂后的赔偿责任认定 39
——陆某远、顾某夷诉无锡苏宁置业有限公司房屋买卖合同案
11. 住房限购政策出台导致居间合同无法继续履行应如何处理 42
——牛某理诉北京华鑫置地房地产经纪有限公司居间合同案
12. 附条件解除合同中对条件的审查与认定 46
——佛山市三水区兆辉房地产有限公司诉潘某梅、邓某生商品房销售合同案
13. 《合同法》第九十四条第四项中“违约行为”应当理解为订立合同当事人一方的行为违反合同双方之间的约定 50
——泰州广城房地产开发有限公司诉邱某辉商品房买卖合同案
14. 商品房销售合同解除后的法律后果 54
——云南滇沪房地产开发有限公司诉胡某跃商品房销售合同案
15. 商品房销售协议中的本约合同与预约合同的区别与认定 59
——郑某武诉广州颐年园发展有限公司商品房销售合同案

三、二手房买卖

16. 二手房交易中卖方故意违约，应向守约方赔偿房屋涨价损失 63
——吴某、陈某诉晋某、钟某房屋买卖合同案
17. 二手房买卖合同中恶意串通行为与居住权保护的法律适用分析 66
——陈某璐诉周某兰、周某虹确认房屋买卖合同无效案
18. 二手房买卖违约方未催告时解除权并非不能消灭 71
——刘某海诉罗某生房屋买卖合同案

19. 以房屋新政为由要求解除房屋买卖合同的认定	76
——杨某美诉单某艳、北京万洋房地产经纪有限公司房屋买卖合同案	
20. 二手房买卖中因户口迁移迟延引发的违约责任及违约金认定问题	79
——王某、密某海诉魏某、韩某房屋买卖合同案	
21. “一房二卖”中前手购房人的占有权的保护	85
——范某侠诉周某保房屋买卖合同案	
22. 替购房人偿还贷款后开发商是否必然可以解除合同	90
——北京中信新城房地产有限公司诉陈某峰商品房预售合同案	
23. 房屋买卖合同违约责任认定	95
——王某山诉陶某河、陶某冰房屋买卖合同案	
24. 合同法定解除权的法律适用	98
——张某冬诉陈某波、林某兰房屋买卖合同案	

四、农村房屋买卖

25. 非同一集体经济组织成员之间的房屋买卖合同效力	103
——麻某安、吴某生诉龙某章、隆某付农村房屋买卖合同案	
26. 农村房屋买卖合同被确认无效后遇征收，补偿利益应当综合考虑征收政策及实际房屋建设情况公平处理	106
——肖某燕等诉周某琴房屋买卖合同案	
27. 农村房屋买卖合同效力认定	110
——洪某灿诉蔡某玲、蔡某善确认合同无效案	
28. 农村居民将其宅基地上所建合法房屋的所有权赠与城镇居民的行为应当合法有效	114
——王某军诉王某明所有权确认案	
29. 以合作开发形式将农民集体用地用于房地产开发经营活动的效力的确定	117
——周某荣诉广州市白云区永平街东平村官田经济合作社、广州市白云区永平街东平经济联合社合作开发房地产合同案	

30. 宅基地上的房屋买卖合同的效力 123
——刘某涛诉李某华、张某甲房屋买卖合同案
31. 农村房屋买卖合同无效后对损失的处理 127
——厦门市翔安区马巷镇五星社区居民委员会第七居民小组诉陈某榆等房屋买卖合同案

五、拆迁安置房买卖

32. 非商品房交易中房屋出卖人逾期办理房屋产权证照的违约责任 131
——母某萍诉哈尔滨工业大学房屋拆迁安置补偿合同案
33. 计算房屋买受人应得拆迁区位补偿款时应当考虑被拆迁人以优惠价
格购买安置房屋的实物利益和机会利益 136
——刘某荣诉庞某顺房屋买卖合同案

六、公房转让

34. 借名买房的认定与审理原则 141
——刘某诉郭某卿等房屋买卖合同案
35. 涉房改房房地产纠纷的受理 144
——王某虹诉广东省医药物资站房屋买卖合同案

七、房屋买卖代理

36. 房地产中介机构应对非准确性陈述造成的损失承担赔偿责任 149
——张某诉北京链家房地产经纪有限公司、金某华房屋买卖合同案
37. 房屋买卖合同中的居间人责任 152
——刘某某诉于某威、北京我爱我家房地产经纪有限公司房屋买卖合同案
38. 无权代理行为的效力认定 156
——焦某泉诉刘某飞、白某菊房屋买卖合同案

39. 无权代理相对人行使撤销权的必要条件 160
——徐某强诉贺某兵、李某珍房屋买卖合同案
40. 中介炒房合同的效力认定 165
——马某香诉徐某洋等房屋买卖合同案

八、房屋确权纠纷

41. 夫妻一方将婚后登记在己方名下的房屋对外出售后死亡对无权处分的认定及合同履行的影响 171
——周某诉张某义等房屋买卖合同案

九、定金与违约金

42. 当事人请求增加违约金的数额应以实际损失额为限 175
——韩某芬诉北京京大昆仑房地产开发有限公司商品房预售合同案
43. 当事人在违约发生后约定的赔偿款项能否适用违约金调整规则 179
——曾某诉陈某霜、李某城房屋买卖合同案
44. 商用房逾期交付及违约金的认定 183
——黄某辉等诉无锡市金顺房地产开发有限公司商品房销售合同案
45. 违约金调整规则的适用 186
——侯某佳诉张某房屋买卖合同案
46. 定金合同的生效条件 192
——曲某诉胡某房屋买卖合同案
47. 签订数份房屋买卖合同定金数额的确定 198
——赵某诉李某雪房屋买卖合同案
48. 商品房买卖纠纷中定金返还问题 203
——叶某诉海门大生投资发展有限公司商品房预售合同案
49. 违约定金与损失赔偿并用时的处理 206
——赵某诉陈某勇房屋买卖合同案

50. 违约金与定金能否同时主张 210
——吕某诉李某利、重庆市璧山区聚鑫房产经纪有限公司房屋买卖合同案

十、房屋借贷与担保纠纷

51. 房屋买卖合同中非典型合同的法律适用问题 215
——唐某明诉上海浦东发展银行股份有限公司北京分行、付某国房屋买卖合同案
52. 买卖型担保的认定及其效力评析 219
——杨某诉郑某房屋买卖合同案
53. 名为买卖实为借贷时的处理 226
——付某钰诉唐山继兴房地产开发有限公司、董某霞房屋买卖合同案
54. 为民间借贷设定担保而签订的房屋买卖合同效力 229
——魏某诉靳某房屋买卖合同案
55. “以房抵债”型房屋买卖合同的效力认定 233
——杨某明诉钱某伟等商品房买卖合同案

十一、其 他

56. 房屋买卖合同无效情形中“恶意串通”的认定标准 239
——马某甲诉马某乙、马某丙确认合同无效案
57. 父母处分子女名下房产时“为了被监护人利益”的判断规则及买卖合同效力 242
——郭某诉高某、高某辰房屋买卖合同案
58. 家庭成员之间为孩子上学而签订的房屋买卖合同的效力认定 247
——李甲诉李乙等确认合同无效案
59. 借名买房未签订书面协议的事实认定标准 252
——侯某、侯某胜诉侯某梅确认合同无效案

60. 限购政策对房屋买卖合同效力的影响 255
——张某玲诉杨某祥房屋买卖合同案
61. 购房人在履约过程中符合购房资格后遇限购令升级对合同履行的影响以及网签合同的性质认定 262
——陈某姬诉徐某晴房屋买卖合同案
62. 改变工业用地土地用途的房屋买卖合同效力认定 265
——杨某哲诉吴某录房屋买卖合同案
63. 以委托售房方式炒房牟利的法律评价 270
——王某诉王某兴房屋买卖合同案

一、商品房预售

1

房屋买卖预约合同的司法认定和违反预约的处理

——张某诉北京宝苑房地产开发有限公司商品房预售合同案

【案件基本信息】

1. 裁判文书字号

北京市顺义区人民法院（2017）京 0113 民初 18807 号民事判决书

2. 案由：商品房预售合同纠纷

3. 当事人

原告：张某

被告：北京宝苑房地产开发有限公司（以下简称宝苑公司）

【基本案情】

涉诉房屋位于北京市顺义区天竺镇薛大人庄村丽来花园项目。该项目由宝苑公司开发建设。张某欲购买涉诉房屋，2015 年 10 月 27 日，宝苑公司（甲方）与张某（乙方）签订《诚意金协议》一份。双方约定：1. 乙方同意于本协议签订当日，向甲方支付诚意金，乙方支付的诚意金金额为人民币贰拾万元；2. 甲方承诺，在乙方向甲方按时足额支付诚意金，且未要求退还的情况下，乙方在甲方指定的时间内成功认购房屋的，甲方可就乙方选定的该项目一套房屋在选定房屋销售价格的基础上给予乙方人民币 20 万元的优惠……3. 乙方在甲方指定的时间内认购房屋并签署《认购书》时，乙方所付诚意金自动转为《认购书》项下的认购定金……5.3 乙方

承诺其应按照相关主管部门的要求如实填写购房申请文件及提供购房所需的材料,若乙方未按照相关主管部门的要求如实填写购房申请文件,及/或未提交或未依相关部门的要求提交提供其购房所需的材料、文件及/或由于乙方其他行为或原因导致相关主管部门未能于《认购书》签订之日起十个工作日内对乙方之居民家庭购房资格作出审核结果的,则自审核期限届满之日,甲方有权解除《认购书》,另行处分该商品房,乙方已支付的认购定金不予退还……6. 乙方如就在选定房屋签署《认购书》前提出解除本协议,须书面通知甲方,本协议自乙方的书面通知实际到达甲方时解除,甲、乙双方在本协议项下的权利义务均终止……

同日,张某作为认购人与出卖人宝苑公司签订《北京市商品房认购书》(以下简称《认购书》)及《补充协议》。

张某于2015年10月27日向宝苑公司缴纳涉诉的20万元。

此后,因张某未按期提交相关材料宝苑公司于2016年2月23日向张某发出《解除〈北京市商品房认购书〉通知书》,通知解除《认购书》及相关协议。现双方因涉诉认购书的解除以及后续事项的处理发生争议。

【案件焦点】

1. 原、被告双方所签订的涉案合同是否属于预约; 2. 违反预约应当如何处理。

【法院裁判要旨】

北京市顺义区人民法院经审理认为: 双方当事人在该认购书和补充协议中对房屋的基本情况包括房屋所处位置、面积、价款计算方法以及签署本约等问题进行了明确约定。双方所签《认购书》及《补充协议》在法律性质上属于预约, 也系双方的真实意思表示, 不违反法律和行政法规的强制性规定, 应属合法有效。

因张某未按期提交相关材料, 2016年1月26日, 宝苑公司向张某寄送《催交购房材料通知》, 通知其于2016年2月2日前向宝苑公司提交购房资格审核主管部门审核购房资格所需材料。2016年2月2日前, 张某仍未按期提交上述相关材料。宝苑公司于2016年2月23日向张某发出《解除〈北京市商品房认购书〉通知书》。2月24日张某签收。根据双方所签《认购书》以及相关《补充协议》的约定, 张某未按期提交购房所需材料, 宝苑公司按照认购书以及补充协议的约定通过向张某发出解除通知书的方式行使解除权。根据相关法律规定以及本案所查明的事实, 法

院认定涉诉认购书及补充协议于2016年2月24日解除。

预约是合同的一种，对双方当事人都有约束力，双方当事人应本着诚信原则进行履约，违反预约当然构成违约，违约方应承担违约责任。具体到本案中，按照双方所签《诚意金协议》的约定，张某认购了涉诉房屋并签署了《认购书》，故其所付诚意金自动转为《认购书》项下的认购定金。根据双方举证质证情况以及庭审查明的相关事实，本院认为导致合同无法继续履行的原因在于张某未按照认购书和相关补充协议的要求提交购房所需材料。现张某在本案中以其起诉所主张的理由要求宝苑公司退还涉诉的20万元，有违双方所签《认购书》以及《补充协议》的相关约定和相关法律规定。张某的诉讼请求没有事实和法律依据，本院不予支持。

北京市顺义区人民法院依照《中华人民共和国合同法》第八条、第九条、第十条、第三十二条、第四十四条、第六十条、第九十四条、第九十七条、第一百一十五条，参照《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》第四条之规定，作出如下判决：

一、确认原告张某与被告北京宝苑房地产开发有限公司就涉诉房屋所签的《北京市商品房认购书》及《〈北京市商品房认购书〉补充协议》于2016年2月24日解除；

二、驳回原告张某的其他诉讼请求。

【法官后语】

该案涉及房屋买卖预约的司法认定以及出现违约行为时相关问题的处理，具体分析如下：

一、关于预约的司法认定

契约可分为预约和本约。本约即指正式合同，当事人直接可据此要求相对方履行约定的义务。预约则是谈判当事人一方或双方为将来订立确定性本约合同达成的书面允诺或协议。预约是谈判期间对未来事项的预先规划，内容应包含将来订立本约的基本条件和基本内容。关于房屋预售的认购书、意向书、允诺书等，具体内容一般包括：双方当事人的概况；房屋的基本情况包括房屋所处位置、楼层、大致面积；价款计算方法；签署本约的时间约定。而关于房屋实际面积与约定误差的处理、价款支付方式、房屋交付等其他重要条款尚未订立、此类认购书并非本约，但