

数据库增值服务



中国法院 2020年度案例

国家法官学院◎编
最高人民法院司法案例研究院

房屋买卖合同纠纷

非外借

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



中国法院

2020年度案例

国家法官学院 编
最高人民法院司法案例研究院

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 2020 年度案例·房屋买卖合同纠纷/国家法官学院, 最高人民法院司法案例研究院编. —北京: 中国法制出版社, 2020. 3

ISBN 978 - 7 - 5216 - 0931 - 8

I. ①中… II. ①国…②最… 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 (2020) 第 035696 号

策划编辑: 李小草 (lixiaocao2008@sina.cn)

责任编辑: 谢雯 白天园

封面设计: 温培英 李宁

中国法院 2020 年度案例·房屋买卖合同纠纷

ZHONGGUO FAYUAN 2020 NIANDU ANLI · FANGWU MAIMAI HETONG JIUFEN

编者/国家法官学院, 最高人民法院司法案例研究院

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/2020 年 3 月第 1 版

印张/18.25 字数/245 千

2020 年 3 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5216 - 0931 - 8

定价: 62.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 010 - 66033393

传真: 010 - 66031119

编辑部电话: 010 - 66071862

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 蒋惠岭 国家法官学院副院长
最高人民法院司法案例研究院负责人

副 主 编 关 毅 国家法官学院科研部主任
刘 畅 最高人民法院司法案例研究院规划部主任

主编助理 边疆戈 国家法官学院科研部编辑
朱建伟 国家法官学院科研部编辑
赵文轩 最高人民法院司法案例研究院规划部编辑

《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 杨小利
罗胜华 赵文轩 胡 岩 袁登明 唐世银
曹海荣 梁 欣 蒋惠岭 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 |
| 董 扬 | 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 | 蒋 莹 | 浙江省高级人民法院 |
| 王 佳 | 河北省高级人民法院 | 李相如 | 福建省高级人民法院 |
| 郭宇凌 | 河南省高级人民法院 | 林文君 | 福建省高级人民法院 |
| 杨智勇 | 内蒙古自治区高级人民法院 | 文靖之 | 广东省高级人民法院 |
| 刘芳百 | 黑龙江省高级人民法院 | 邹尚忠 | 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 | 韦丹萍 | 广西壮族自治区高级人民法院 |
| 周文政 | 辽宁省高级人民法院 | 李周伟 | 海南省高级人民法院 |
| 牛晨光 | 上海市高级人民法院 | 杜玉兰 | 四川省高级人民法院 |
| 马云跃 | 山西省高级人民法院 | 游中川 | 重庆市高级人民法院 |
| 戴鲁霖 | 江苏省高级人民法院 | 杨新斌 | 陕西省高级人民法院 |
| 张晓娟 | 江苏省高级人民法院 | 施辉法 | 贵州省贵阳市中级人民法院 |
| 沈 杨 | 江苏省南通市中级人民法院 | 郑天柱 | 云南省高级人民法院 |
| 周耀明 | 江苏省无锡市中级人民法院 | 饶 媛 | 云南省昆明市中级人民法院 |
| 章光园 | 江西省高级人民法院 | 石 燕 | 新疆维吾尔自治区高级人民法院 |
| 宋森军 | 湖北省高级人民法院 | 王 琼 | 新疆维吾尔自治区高级人民法院
生产建设兵团分院 |
| 杨晓彤 | 湖北省宜昌市中级人民法院 | | |
| 唐 竞 | 湖南省高级人民法院 | 孙启英 | 青海省高级人民法院 |

序

坚持和完善中国特色社会主义法治体系，是党的十九届四中全会作出的一项重要部署。作为其核心组成部分，高效的法治实施体系所要实现的就是让静态的法律制度在实践中得到良好实施。《中国法院年度案例》丛书的价值追求，即公开精品案例，研究案例所体现的裁判方法和价值理念，提炼裁判规则，助推司法标准统一。

《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年度案例丛书。丛书由国家法官学院案例开发研究中心具体承担编辑工作，每年年初定期出版。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。作为一种全新的案例研究产品，《中国法院年度案例》丛书旨在加强完善中国特色案例指导制度，探索编辑案例的新方法、新模式，以弥补当前各种案例出版物的不足。该丛书2012~2019年已连续出版8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执行工作的发展进程，顺应审判执行实践的需要，响应读者需求，2014年度新增3个分册即金融纠纷、行政纠纷、刑事案件，2015年度将刑事案件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年度、2019年度将刑事案件扩充为4个分册。现国家法官学院及时编撰推出《中国法院2020年度案例》系列丛书，共23册。

当前市面上的案例丛书百花齐放，又有裁判文书网，可以查询各级法院、各类的裁判文书，还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，各具特色。而《中国法院年度案例》丛书则以开放务实的态度、简洁明快的风格，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近万件，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多种类型的代表性案例。二是方便检索。为体现以读者为本，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，迅速找到目标案例。

中国法制出版社始终全力支持《中国法院年度案例》丛书的出版，给了作者和编辑们巨大的鼓励。2018年、2019年连续推出数据库增值服务，2020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往年同类案例数据库。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难以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，不断改进，不断扩大案例研究领域，实现中国特色案例研究事业新发展。

从今年起，《中国法院年度案例》改由国家法官学院与最高人民法院司法案例研究院共同编辑。最高人民法院司法案例研究院是中编办批准设置的最高人民法院的司法案例专门研究机构，与国家法官学院合署办公，在最高人民法院领导下，秉持服务司法审判实践、经济社会发展、法学教育研究、中外法学交流、法治中国建设的办院宗旨，坚持“服务、创新、合作、开放、共享”工作原则，依托国家法官学院开展司法案例的收集、生成、研究、发布和国际交流工作。司法案例研究院的加入，必将使本套丛书的编辑力量更加壮大，案例质量将进一步提升。

国家法官学院副院长

最高人民法院司法案例研究院负责人

蒋惠岭

目 录

Contents

一、商品房预售

1. 合同因不可抗力解除后双方责任的认定及对当事人补充约定的认定 1
——柯某诉青海福源房地产开发有限公司商品房预约合同案
2. 解除权行使期间约定为十日内是否有效 4
——田某燕、毛某学诉重庆鲁能开发（集团）有限公司商品房预售合同案
3. 开发商未主动告知无预售许可证是否构成故意隐瞒 7
——罗某敏诉重庆市凡庄房地产有限公司房屋买卖合同案
4. 楼书的合同属性之认定 11
——唐某诉成都盛阳房地产开发有限公司商品房预售合同案
5. 商品房的交付是否应以人防、燃气等设施的验收合格为要件 15
——邱某东、吴某梅诉福建津汇房地产开发有限公司商品房预售合同案
6. 虽然约定了“换签条款”但商品房预约合同不能直接转为本约 19
——王某芳、王某忠诉厦门昌林实业有限公司商品房预约合同案
7. 一方未当场签章的商品房买卖合同效力与违约责任的认定 23
——江阴新桥碧桂园房地产开发有限公司诉苏某洁商品房销售合同案
8. 在合同中约定违约金的情况下当事人是否有权不主张违约金而直接
要求赔偿损失 31
——魏某诉北京良誉房地产开发有限公司商品房预售合同案

二、商品房销售

9. 现代民法不平等人格制度下的举证责任分配 36
——谢某玲诉郑州元龙房地产开发有限公司房屋买卖合同案
10. 案外人可否不提起执行异议而另行提起确认之诉 40
——李某涛、李某诉广东丝路方舟投资有限公司房屋买卖合同案
11. 不安抗辩权的行使应当及时、适当 44
——天津生态城市政景观有限公司诉中铁上海工程局集团有限公司第四分公司、中铁上海工程局集团有限公司商品房销售合同案
12. 法律上或者事实上不能履行的认定 48
——贡合房地产开发（北京）有限公司诉北京圣特基业科贸有限公司、天津领先控股集团有限公司房屋买卖合同案
13. 非根本性违约不予解除合同 54
——刘某科、王某芬诉广安市鑫圣房地产开发有限公司商品房买卖合同案
14. 合理运用自由裁量权弥补范本式商品房买卖合同的局限性 57
——邓某与武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司房屋买卖合同案
15. 合同先履行抗辩权之限制及与有过失规则之适用 63
——林某诉台州景瑞置业有限公司商品房销售合同案
16. 开发商为购房者向按揭贷款银行承担担保代偿责任能否触发商品房买卖合同中约定解除条件的成就 68
——成都通用时代房地产开发有限公司诉侯某商品房销售合同案
17. 买房中的中央空调亦属于开发商保修范围 71
——熊某诉北京城建兴华地产有限公司房屋买卖合同案
18. 逾期交房的违约赔偿 75
——王某某诉黑龙江某某房地产开发有限公司房屋买卖合同案

三、二手房买卖

19. 出卖方能否依据标的房屋存在违法建筑主张房屋买卖合同无效 79
——顾某兰、李某友诉卫某智、万某霞房屋买卖合同案
20. 出卖人对房屋质量的瑕疵担保责任 82
——应某与周某萍房屋买卖合同案
21. 存在违约行为的一方可否要求对方仍依约履行合同 86
——董某平诉郑某汉、颜某杰房屋买卖合同案
22. 房屋买卖合同解除时间的认定以及解除后相关问题的处理 93
——俞某晋、张某真诉王某斌房屋买卖合同案
23. 借名登记真实意思表示下的房屋买卖合同无效 97
——陈某秋诉陈某军房屋买卖合同案
24. 房屋买卖合同履行过程中，履行方式变更的认定 101
——邓某敏诉黄某萍房屋买卖合同案
25. 房屋买卖合同中信赖利益损失的确定 105
——王某元诉唐某义、北京我爱我家房地产经纪有限公司房屋买卖合同案
26. 为避税签订的“阴阳房屋买卖合同”并不全部无效 110
——苏某秀诉胡某锦房屋买卖合同案
27. 限购政策下房屋买卖合同法定解除权的判定 113
——林某淑诉李某辉房屋买卖合同案
28. 未经共同共有人同意处分不动产不能产生物权变动效果 117
——肖某成、徐某诉徐某铭等房屋买卖合同案

四、农村房屋买卖

29. 城镇居民购买农村房屋的合同不当然无效 122
——巫某莉、洪某华诉秦某新房屋买卖合同案

30. 出卖人以所卖房屋系其名下唯一住房为由主张解除房屋买卖合同的
不予支持 126
——林某芬、李某军诉彭某保农村房屋买卖合同案
31. 城市居民能否购买农村集体开发的新农村住房 129
——郑某龙诉张某兵等房屋买卖合同案
32. 农村宅基地未经相关部门同意或批准进行买卖的效力认定问题 132
——原某振、荆某云诉原某富、王某梅房屋买卖合同案

五、拆迁安置房买卖

33. 安置房（被认定为危房）重新安置不影响买受人基于原交易合同主
张再次履行 137
——江某、李某佛诉朱某清与朱某琴房屋买卖合同案
34. 拆迁安置房买卖房产证面积与买卖合同面积不一致的处理 143
——王某诉薛某明、陈某红房屋买卖合同案
35. 拆迁安置房屋购买方注意义务的正确界定 146
——陈某旭诉唐某东房屋买卖合同案
36. 夫妻按份共有及一房二卖的房屋买卖合同履行的可行性认定 150
——梁某秀诉黄某房屋买卖合同案
37. 未上市交易年限转让经济适用住房的合同效力认定标准 153
——史某某诉周某某、宋某某第三人撤销之诉案
38. 征收房屋拆迁补偿安置权益的认定 157
——庄某峰、吴某峰诉庄某进、林某花房屋买卖合同案

六、公房转让

39. 无权处分后共有人追回房屋之救济路径选择 163
——张某珍诉杨某忠、杨某确认合同无效案

七、房屋买卖代理

40. 明知《委托书》非被代理人签字，不构成表见代理 170
——武某诉补某军、王某霖房屋买卖合同案
41. 违法代理的判断及责任承担范围 175
——王某诉云南安宁金成矿业集团房地产开发有限公司、云南昆都国际
房地产开发有限公司商品房预售合同案
42. 未经抵押权人同意签订的房屋买卖合同也可合法有效 178
——泮某智、陈某燕诉张某秋房屋买卖合同案
43. 无权代理人订立房屋买卖合同效力问题及违约责任的认定 183
——陈某根诉刘某清、严某英房屋买卖合同案
44. 子女代父母签订房屋买卖合同，不能仅凭近亲属关系便认定构成表
见代理 188
——汪某龙诉季某友等房屋买卖合同案

八、房屋确权纠纷

45. 基于诚实信用形成的民间交易式房屋买卖应当受到法律保护 191
——刘某仲诉朱某驹房屋买卖合同案
46. 因借贷关系查封房屋在房屋买卖关系之前，房屋归属如何认定 194
——周某卫诉宋某堂、吴某美房屋买卖合同案
47. 借名买房情形下房屋产权归属 197
——芦某林诉刘某霞案外人执行异议之诉案
48. 尚未取得产权证的房屋请求所有权确认是否属于人民法院受案范围 202
——李某良诉李某华等所有权确认案
49. 同一集体组织成员之间宅基地房屋买卖的效力 205
——陈某娟诉章甲、章乙所有权确认案

九、定金与违约金

50. 法院确定违约金过高的调整标准 209
——曾某诉朱某红、陈某方房屋买卖合同案
51. 房屋买卖合同解除后违约金可参照房屋差价损失确定 215
——陈某玲诉周某兰、许某德房屋买卖合同案
52. 房屋买卖合同纠纷中应注重甄别“套路贷” 219
——胡某峰诉季某娣、范某琪房屋买卖合同案
53. 房屋买卖合同违约金调整的司法适用 222
——薛某林、李某诉李某兰房屋买卖合同案
54. 违约金可否作为债务抵销客体的认定及其救济措施 227
——周某芳诉王某扬房屋买卖合同案

十、房屋借贷与担保纠纷

55. 法院不能通过民事判决确认违章建筑的所有权归属 235
——周某等诉梁某案外人执行异议之诉案
56. 建设工程承包人可以以优先受偿权受到侵害为由申请撤销法院对让
与担保作出的继续履行房屋买卖合同的生效裁决 238
——广西铭君建筑工程有限公司诉何某俊、象州新家园房地产开发有限
公司第三人撤销之诉案
57. 恶意串通设置虚假抵押权无效 243
——吴某中诉李某、师某海房屋买卖合同案
58. 实现抵押权协议恶意串通之认定 247
——赵某、刘某诉北京鼎旺信用管理有限公司等房屋买卖合同案
59. 预查封房屋被裁定以物抵债后，房屋出卖人能否行使合同约定解除权 251
——威海锦晖房地产开发有限公司诉颜某情房屋买卖合同案

60. 预购商品房抵押预告登记的效力认定问题 255
——李某某诉惠州东江湾房地产开发有限公司房屋买卖合同案

十一、其 他

61. 房产新政实施并不必然导致买卖合同解除 262
——魏某诉宋某华等房屋买卖合同案
62. 房屋买卖合同中受让人“善意取得”的认定标准 268
——卢甲诉卢乙、崔某云确认合同无效案
63. 关于合同显失公平如何认定 272
——三亚广纳房地产开发有限公司与海南海春投资发展有限责任公司房屋买卖合同案

一、商品房预售

1

合同因不可抗力解除后双方责任的认定及 对当事人补充约定的认定

——柯某诉青海福源房地产开发有限公司商品房预约合同案

【案件基本信息】

1. 裁判文书字号

青海省西宁市中级人民法院（2018）青01民终568号民事判决书

2. 案由：商品房预约合同纠纷

3. 当事人

原告（被上诉人）：柯某

被告（上诉人）：青海福源房地产开发有限公司（以下简称福源公司）

【基本案情】

2013年8月30日，原告柯某与被告福源公司签订《商品房预订协议书》一份，约定原告预订由被告开发建设的房屋一套，原告自协议签订之日向被告支付商品房预订房款100000元，若被告拒绝与原告签订《商品房买卖合同》，应双倍返还定金。协议签订当日，原告向被告交付定金100000元，被告向原告出具了收据一份。2015年3月，因西宁市轨道交通建设的规划，预售房屋所在的住宅小区的建设被西宁市政府叫停，要求重新进行规划。在被告无法继续履行协议的情况下，原、被告商定退还购房定金。2015年4月24日，被告向部分预定客户（含原告）出具

承诺书承诺：“于 2015 年 4 月 28 日退还房屋认购定金及利息，另加每户补偿金 1000 元，如未退款，将每户退款额定为 15 万元（含房屋认购定金及利息）。”后工程一直未能开工，被告也未按期退款。经市房管部门组织预定客户和被告协商，被告于 2016 年 1 月 26 日、2 月 22 日、4 月 8 日、5 月 26 日、8 月 5 日陆续向原告退还购房定金共计 57600 元，剩余定金 42400 元至今未退。

【案件焦点】

1. 关于福源公司返还柯某预定房款的问题；
2. 关于福源公司承诺的违约金的问题。

【法院裁判要旨】

青海省西宁市城东区人民法院经审理认为：原告柯某与被告福源公司签订的《商品房预订协议书》，因不可抗力的原因，导致合同双方目的无法实现，故被告应履行返还剩余定金之责，及时将剩余定金 42400 元返还给原告。合同无法履行后，被告向原告出具的承诺书，承诺了退还购房定金的期限及违约责任（即逾期退款被告愿承担违约金 50000 元）。该承诺书是在被告因不可抗力无法继续履行原协议的情况下，原、被告对关于被告退还定金的补充约定，是双方的真实意思表示，合法有效，双方应按约定严格履行各自的权利和义务。现被告未按期履行约定，属违约行为，应承担违约责任，故原告对违约金 50000 元的主张法院应予支持；被告以承诺书违背其意愿的辩解，无证据印证，不予采信。因承诺书中约定的 150000 元中明确载明含房屋认购定金及利息，原告在主张违约金的同时，又主张利息，属于重复，不予支持。依照《中华人民共和国合同法》第八条、第六十条、第一百零七条，《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，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条第一款、第一百三十四条第一款、第一百四十二条之规定，判决如下：

一、被告福源公司于本判决生效后一个月内给付原告柯某预定房款即定金 42400 元及违约金 50000 元，共计 92400 元；

二、驳回原告柯某的其他诉讼请求。

福源公司提起上诉，青海省西宁市中级人民法院同意一审法院裁判意见，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第一项之规定；判决如下：

驳回上诉，维持原判。

【法官后语】

本案主要涉及以下两个问题，现分别予以解说。

关于福源公司返还柯某预定房款的问题。所谓不可抗力，是指不能预见、不能避免、并且不能克服的客观情况。除此之外，不可抗力的构成要件还应包括该事件发生在合同订立以后，该事件非因任何一方之过失引起。福源公司与柯某自愿签订的福源水岸豪庭商品房预定协议书，因西宁市轻轨交通一号线规划建设，预售房屋所在的住宅小区的建设被政府叫停，要求重新进行规划，从而导致合同双方目的均无法实现，此种情况，属于不可归责于合同任何一方的情形。根据《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》第四条规定，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，出卖人将定金返还买受人。在协议书已合法解除的情况下，福源公司理应履行返还定金之责，及时将剩余定金 42400 元返还给柯某。

关于福源公司承诺的违约金的问题。福源公司在无法继续履行的事由出现后不能及时返还购房定金的情况下，于 2015 年 4 月 24 日出具承诺书，并得到柯某认可，该承诺书是双方就返还购房定金事宜的补充约定，应当认定为双方达成的新的意思表示，且承诺书内容不违反法律、法规强制性规定，应当认定有效，双方应按约定严格履行各自的权利和义务。现福源公司未按期履行约定，属违约行为，应承担违约责任。而福源公司所持承诺书系其公司在受胁迫的情形下出具，柯某放弃承诺书内容，同意只退还定金的主张，因其提交的证据不足以证明其主张成立，且其公司在除斥期间内未主张撤销承诺书，故不能成立。

编写人：青海省西宁市城东区人民法院 马雪莹