

数据库增值服务



# 中国法院 2021年度案例

国家法官学院  
最高人民法院司法案例研究院◎编

房屋买卖合同纠纷

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



# 中国法院

## 2021年度案例

国家法官学院  
最高人民法院司法案例研究院◎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 2021 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, 2021. 4

ISBN 978 - 7 - 5216 - 1711 - 5

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 (2021) 第 045806 号

策划编辑: 李小草 (lixiaocao2008@sina.cn)

责任编辑: 韩璐玮 孙静

封面设计: 温培英 李宁

---

## 中国法院 2021 年度案例·房屋买卖合同纠纷

ZHONGGUO FAYUAN 2021 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/2021 年 4 月第 1 版

印张/19.5 字数/256 千

2021 年 4 月第 1 次印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5216 - 1711 - 5

定价: 68.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfs.com>

市场营销部电话: 010 - 66033393

传真: 010 - 66031119

编辑部电话: 010 - 66070046

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 孙晓勇 国家法官学院院长

最高人民法院司法案例研究院院长

副 主 编 彭永和 最高人民法院司法案例研究院副院长

刘 畅 最高人民法院司法案例研究院规划部主任

黄 斌 国家法官学院科研部负责人

主编助理 边疆戈 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

刘丽媛 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）

刘 畅 朱建伟 朱 琳 李晓果 杨小利

罗胜华 胡 岩 赵文轩 唐世银 袁登明

曹海荣 梁 欣 程 瑛

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    | 杨晓彤 | 湖北省宜昌市中级人民法院               |
| 刘晓虹 | 北京市高级人民法院    | 唐 竞 | 湖南省高级人民法院                  |
| 董 扬 | 天津市高级人民法院    | 文靖之 | 广东省高级人民法院                  |
| 王 佳 | 河北省高级人民法院    | 邹尚忠 | 广西壮族自治区高级人民法院              |
| 刘 泳 | 山西省高级人民法院    | 韦丹萍 | 广西壮族自治区高级人民法院              |
| 杨智勇 | 内蒙古自治区高级人民法院 | 李周伟 | 海南省高级人民法院                  |
| 周文政 | 辽宁省高级人民法院    | 游中川 | 重庆市高级人民法院                  |
| 张功岩 | 吉林省高级人民法院    | 杜玉兰 | 四川省高级人民法院                  |
| 孙学诗 | 黑龙江省高级人民法院   | 孙 熹 | 云南省高级人民法院                  |
| 牛晨光 | 上海市高级人民法院    | 石 瑾 | 云南省昆明市中级人民法院               |
| 戴鲁霖 | 江苏省高级人民法院    | 龙 媛 | 贵州省高级人民法院                  |
| 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               |
| 符东杰 | 江苏省南通市中级人民法院 | 王丽萍 | 西藏自治区高级人民法院                |
| 周耀明 | 江苏省无锡市中级人民法院 | 杨新斌 | 陕西省高级人民法院                  |
| 杨 治 | 浙江省高级人民法院    | 张文强 | 甘肃省高级人民法院                  |
| 蒋 莹 | 浙江省高级人民法院    | 汪嘉煜 | 青海省高级人民法院                  |
| 吴 婧 | 安徽省高级人民法院    | 谢亚楠 | 宁夏回族自治区高级人民法院              |
| 林文君 | 福建省高级人民法院    | 马小菊 | 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    | 何 青 | 新疆维吾尔自治区高级人民法院             |
| 陈希国 | 山东省高级人民法院    | 王 琼 | 新疆维吾尔自治区高级人民法院<br>生产建设兵团分院 |
| 郭宇凌 | 河南省高级人民法院    |     |                            |
| 宋淼军 | 湖北省高级人民法院    |     |                            |

## 序

党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央高度重视法治在推进国家治理体系和治理能力现代化中的重要作用，中央全面依法治国工作会议更是明确习近平法治思想在全面依法治国中的指导地位，为全面依法治国提供了根本遵循和行动指南。近年来，人民法院始终将加强司法案例研究作为推进全面依法治国的重要途径，通过发布具有普遍指导意义的典型案例，统一法律适用、提高审判质量，不断推进人民法院严格公正司法。《中国法院年度案例》丛书，旨在完善中国特色案例指导制度，总结提炼典型案例的裁判规则和裁判方法，发挥司法规范、指导、评价、引领的重要作用，大力弘扬社会主义核心价值观，增强全民法治意识和法治素养，展现新时代我国法治建设新成就。

《中国法院年度案例》丛书自2012年编辑出版以来，已连续出版9套，受到读者广泛好评。近年来，为更加全面地反映我国司法审判执行工作的发展进程，顺应审判执行实践需要，响应读者需求，丛书2014年度新增金融纠纷、行政纠纷、刑事案例3个分册，2015年度将刑事案例调整为刑法总则案例、刑法分则案例2个分册，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年度将刑事案例扩充为4个分册。自2020年起，丛书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，每年年初定期出版。在全国各级人民法院的大力支持下，丛书编委会现编辑出版《中国法院2021年度案例》系列丛书，共23册。

《中国法院年度案例》丛书以开放务实的态度、简洁明快的风格，在编辑中坚持以下方法，努力把案例书籍变得“好读有用”：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，力求引发读者思考，为司法工作提供借鉴，为法学研究提供启迪。

《中国法院年度案例》丛书编辑工作坚持以下原则：一是广泛选编案例。国家法官学院和最高人民法院司法案例研究院每年通过各高级人民法院从全国各地法院

汇集上一年度审结的典型案件近万件，使该丛书有广泛的精选基础，优中选优，可提供给读者新近发生的全国各地多种类型的典型性案例。二是方便读者检索。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。2021年，丛书将继续提供数据库增值服务。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，更好地服务社会主义法治国家建设、服务法治社会建设、服务学习研究法律的读者。

《中国法院年度案例》丛书既是法官、检察官、律师等法律工作者的办案参考和司法人员培训的实用教材，也是社会大众学法用法的经典案例读本，同时是教学科研机构案例研究的良好系列素材。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，客观上会存在各种不足甚至错误，欢迎读者批评指正。我们愿听取各方建议，不断扩宽深化司法案例研究领域，实现中国特色案例研究事业的新发展。

国家法官学院

最高人民法院司法案例研究院

2021年2月22日

# 目 录

## Contents

### 一、商品房预售

1. 延期付款未达成合意，不影响商品房认购书的法律效力 ..... 1  
——郭某婷诉万锦公司商品房预约合同案
2. 商品房买卖合同中房地产开发商逾期办证的违约认定及规范合同双方的权利义务 ..... 4  
——陈某渝等诉粤豪公司房屋买卖合同案
3. 商品房预售合同中违约金的确定 ..... 8  
——黄某文、冯某英诉亿诚公司商品房预售合同案
4. 预约合同违约救济规则 ..... 11  
——李某诉春祥公司房屋买卖合同案
5. 原判商品房预约合同解除，买受人请求适用定金罚则被驳回，可重新起诉要求赔偿损失 ..... 16  
——黄某诉东方伟业公司商品房预约合同案
6. 逾期交房责任应有合同明确约定，而不能由推定产生 ..... 19  
——黄某诉中德红谷公司商品房预售合同案
7. 严重影响正常居住使用的房产可以成为买受人拒绝收房及要求支付逾期交房违约金的理由 ..... 22  
——南安市总工会诉陶然一品公司商品房预售合同案
8. 宣传广告需满足一定条件方可作为合同解除依据 ..... 27  
——王某、张某娇诉天鸿铭基公司商品房预售合同案

9. 文义解释——合同解释的通常原则 .....	32
——宝瞻公司诉坤煌公司商品房预售合同案	
10. 对房屋交付错误均有过错的购房者与出卖人应按责任大小分担损失 .....	37
——毛甲诉保利公司商品房预售合同案	
11. 法定合同撤销情形的认定 .....	42
——闵某、胡某先诉汇鑫源公司房屋买卖合同案	
12. 对违约金请求权的定性及民法总则施行后对新旧诉讼时效制度的法律适用 .....	45
——邱某仪诉宏都公司商品房预售合同案	
13. 开发商未履行书面通知义务是否应承担逾期交房违约责任 .....	49
——严某裕诉城建南沙公司商品房预售合同案	

## 二、商品房销售

14. 商品房买卖合同中买受人解除权合理行使期间 .....	53
——任某博诉海晨公司房屋买卖合同案	
15. 当事人提出的受行政因素干预能否构成法律上的免责事由 .....	57
——李某、张某君诉东兴公司房屋买卖合同案	
16. 抵销权与先履行抗辩权规则之适用 .....	59
——沈某扬诉锦程公司房屋买卖合同案	
17. 第三人撤销之诉中当事人不享有民事权益的属于主体不适格 .....	63
——银座银行诉东亚信安公司第三人撤销之诉案	
18. 未取得预售许可证明的商品房销售合同无效时赔偿责任的认定 .....	66
——大众兴公司诉张某馨商品房销售合同案	
19. 未成功购房，开发商、经销商、团购平台对退还购房团购费承担连带责任 .....	70
——徐某健诉伟特公司等房屋买卖合同案	

20. 认定商品房销售广告和宣传资料为要约的要件 ..... 74  
——杨某诉大商汇公司房屋买卖合同案
21. 商品房销售合同中的供水供电条款“一户一表”的理解与适用 ..... 78  
——明某杰诉汉融公司商品房销售合同案
22. 当事人不享有诉的利益时法院应当驳回起诉 ..... 82  
——靳某清诉远大公司商品房销售合同案

### 三、二手房买卖

23. 以“炒房”为目的的房屋买卖合同不成立 ..... 88  
——夏某梅诉余某房屋买卖合同案
24. 当事人不及时履行人民法院生效的法律文书所确定的义务应当承担  
因此给对方当事人造成的损失 ..... 91  
——凌某民、方某英诉朱某、雷某玲房屋买卖合同案
25. 无真实意思表示的房屋买卖合同不成立 ..... 95  
——张某兰诉杨某瑞房屋买卖合同案
26. 顶名还贷有风险，应秉持公平原则作出裁判 ..... 98  
——张某华诉郑某杰房屋买卖合同案
27. 对合同法定解除权中合同目的不能实现的认定 ..... 102  
——李某琴、陆某恒诉徐某亭、王某房屋买卖合同案
28. 二手房交易中买卖双方义务履行顺序的认定及第三人导致违约的责  
任承担 ..... 106  
——陶某风诉楼某阳、易合公司房屋买卖合同案
29. 数物并存时合同的解除 ..... 111  
——李某彤诉刘某水房屋买卖合同案
30. 双方违反签订合同时达成的口头约定亦构成违约 ..... 114  
——王某诉潘某有房屋买卖合同案

31. 房屋过户后因不再符合落户政策而导致户口未能迁出是否属于合同  
违约责任阻却事由的司法认定 ..... 117  
——郭某诉张某华房屋买卖合同案
32. 房屋买卖合同解除后违约方对房屋所作添附应给予适当补偿 ..... 121  
——周某诉吴某杰房屋买卖合同案
33. 二手房买卖中的履行顺序及抗辩权行使 ..... 125  
——姜某、仇某诉高某明、衡某爱房屋买卖合同案
34. 出卖人未将户口迁出的法律责任之认定 ..... 131  
——梁某、冼某霞诉卢某逆房屋买卖合同案

#### 四、农村房屋买卖

35. 利益平衡原则在农村宅基地纠纷中的创新适用 ..... 137  
——莫某炽诉梁某光、简某诗房屋买卖合同案
36. 非同村集体经济组织成员之间订立的农村房屋买卖协议无效 ..... 141  
——胡某春诉段某杰、段某作房屋买卖合同案
37. 以“其他形式”订立的农村房屋买卖合同效力应当结合当事人实施  
行为时的意思表示等因素进行综合判断 ..... 145  
——王某保诉王某军等农村房屋买卖合同案
38. 城镇居民为集体经济组织成员亲属购买该村房屋合同有效 ..... 149  
——赵某、冯某诉张某农村房屋买卖合同案
39. “小产权”房买卖合同的合法性认定 ..... 152  
——刘某诚诉刘某涛农村房屋买卖合同案
40. 农村房屋买卖合同的效力及农村集体经济组织成员的认定 ..... 156  
——车某、陈某玲诉王某雄等农村房屋买卖合同案
41. 农村房屋买卖合同无效不必然影响拆迁安置协议的履行 ..... 161  
——马某华、王某亮诉绿都公司房屋拆迁安置补偿合同案

42. 农村房屋买卖合同在被认定无效后对所涉房屋的正确处理 ..... 165  
——孙某水诉王某杰房屋买卖合同案

## 五、拆迁安置房买卖

43. 拆迁安置住房购房人物权期待权的保护 ..... 169  
——蒋某侠、巩某立诉平某兴、平某伟房屋买卖合同案
44. 恶意串通的房屋买卖合同无效 ..... 173  
——殷某诉支某镪等房屋买卖合同案
45. 户主订立的安置房指标转让合同可约束其他被安置人 ..... 176  
——梅某诉杜某等房屋买卖合同案
46. 房屋质量问题索赔标准的认定 ..... 181  
——刘某经诉丹阳公司房屋拆迁安置补偿合同案

## 六、一房多卖合同

47. “一房二卖”中后手买受人与出卖人构成“恶意串通”的认定标准 ..... 185  
——姚某霞诉皮某根等房屋买卖合同案
48. 一房数卖纠纷中买受人权利的保护顺位 ..... 190  
——基督教委员会诉赵某等第三人撤销之诉案
49. “一房二卖”的合同效力及所有权的认定 ..... 195  
——周某西诉周某明、长乐中心商业广场房屋买卖合同案
50. “一房多卖”案件中恶意串通签订的房屋买卖合同无效 ..... 200  
——赵某兰诉陆某元、吴某文确认合同无效案
51. “一房多卖”情形下，应从交易方式、习惯、价格等因素判断是否存在恶意串通情形 ..... 204  
——尤某根诉陆某、王某军确认合同无效案

## 七、房屋买卖代理

52. 隐名代理行为的司法认定 ..... 208  
——曾某珠诉陈某某等房屋买卖合同案
53. 房屋买卖合同中无权代理导致合同自始无法履行的违约责任承担 ..... 212  
——崔某、杨某康诉彭某毓、彭某琴房屋买卖合同案
54. 房屋买卖合同解除后居间服务费是否应当全额支付 ..... 216  
——福进万家公司诉梁某艾、邵某悦居间合同案
55. 农村房屋买卖中隐名代理的认定 ..... 220  
——何某顺诉何某瑞等农村房屋买卖合同案
56. 亲属代售、代买行为构成表见代理的效力认定 ..... 224  
——肖某玉诉肖某芳房屋买卖合同案

## 八、房屋确权纠纷

57. 以裁判文书确立物权变动 ..... 227  
——奥莱公司诉姚某明等房屋买卖合同案
58. 确认合同效力不受诉讼时效限制 ..... 231  
——李某春诉李某来农村房屋买卖合同案
59. 房屋的物权权益人及房屋买卖合同的效力认定 ..... 234  
——陈某、王某学诉尹某祥、刘某桥房屋买卖合同案
60. 夫妻间签订房屋买卖合同的效力认定 ..... 239  
——吕某玲诉李某房屋买卖合同案

## 九、定金与违约金

61. 拒绝签署与实际抵押状态不符网签合同的违约认定规则 ..... 243  
——蒋某国诉李某房屋买卖合同案

62. 因同一持续性违约行为而分段主张违约金的认定 ..... 248  
——韩某江诉正旭晶典公司商品房预售合同案
63. 因不可归责于双方当事人事由致无法订立本约时立约定金罚则的适用 ..... 252  
——李某诉周某苓房屋买卖合同案
64. 商品房逾期办证违约金的认定标准 ..... 255  
——邓某锦、黄某丹诉万豪公司商品房销售合同案
65. 违约责任不对等的格式条款并不必然无效 ..... 259  
——官某正诉海峡明珠公司商品房预售合同案
66. 约定变更履行时间后的违约责任判断 ..... 263  
——徐某彬诉丰沛公司商品房预约合同案

## 十、房屋借贷与担保纠纷

67. 出卖人隐瞒抵押事实转让不动产的，买受人能否主张撤销合同 ..... 267  
——吴某强、吴某峰、吴某英诉胡某兰房屋买卖合同案
68. 专业金融机构抵押权善意取得的认定 ..... 271  
——王某生诉潘某胜等房屋买卖合同案
69. 物权期待权人有权请求涂销成立在后的抵押权 ..... 275  
——龚某兰、李某诉中国农业银行重庆沙坪坝支行、大豪公司房屋买卖合同案
70. 抵押优先权与物权期待权的冲突解决 ..... 280  
——乐仁堂公司诉中坤锦绣公司商品房销售合同案
71. 名为买卖实为借款设定担保的认定与处理 ..... 283  
——水工公司诉阜泰公司商品房销售合同案
72. 房屋买卖合同关系与为民间借贷担保关系的区分认定 ..... 287  
——高某强诉万利公司房屋买卖合同案

## 十一、其他

73. 抵款协议不具备商品房买卖合同的主要内容，协议一方不能依此享有对房屋的物权期待权 ..... 291  
——付某容等诉君融公司房屋买卖合同案
74. 电商费在房屋买卖合同纠纷中的认定 ..... 294  
——刘某娟诉达成公司、瑞悦公司房屋买卖合同案

## 一、商品房预售

1

### 延期付款未达成合意，不影响商品房认购书的法律效力

——郭某婷诉万锦公司商品房预约合同案

#### 【案件基本信息】

1. 裁判文书字号

广西壮族自治区高级人民法院（2019）桂民申1862号再审裁定书

2. 案由：商品房预约合同纠纷

3. 当事人

原告（被上诉人、再审申请人）：郭某婷

被告（上诉人、再审被申请人）：万锦公司

#### 【基本案情】

万锦公司在西林县开发建设龙御尚城商住小区，2017年7月9日，郭某婷与万锦公司签订《龙御尚城物业认购书》购买该小区6号楼7×3号房，并交付定金2万元。郭某婷单方签订了《延期付款协议书》。之后，双方未能签订《商品房买卖合同》。郭某婷向法院起诉，请求万锦公司返还2万元。

#### 【案件焦点】

万锦公司应否退还郭某婷购房定金。

### 【法院裁判要旨】

广西壮族自治区百色市西林县人民法院经审理认为：双方签订的《龙御尚城物业认购书》为商品房预约合同，万锦公司要求郭某婷交付的 2 万元为立约定金。在《延期付款协议书》上万锦公司并未签字，双方对《延期付款协议书》未达成合意，导致未能签订《商品房买卖合同》。双方未能达成合意属于不可归责于当事人双方的事由，双方都无过错。广西壮族自治区西林县人民法院依照《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》<sup>①</sup> 第四条，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条之规定，判决如下：

被告万锦公司在本判决生效之日起 10 日内退还 2 万元给原告郭某婷。

万锦公司不服一审判决，提起上诉。

广西壮族自治区百色市中级人民法院经审理认为：郭某婷通过认购的方式向万锦公司交付定金作为订立商品房买卖合同的担保，本案定金的性质为成约定金。郭某婷与万锦公司就《延期付款协议书》未达成合意，郭某婷仍应依约在 7 日内签订正式的《商品房买卖合同》并支付首付款。郭某婷未履行上述义务，构成违约，应适用定金罚则不予退还定金。一审认定事实清楚，实体处理不当，应予纠正。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第二项和第一百七十五条的规定，判决如下：

一、撤销西林县人民法院（2018）桂 1030 民初 355 号民事判决；

二、驳回被上诉人郭某婷诉讼请求。

郭某婷不服二审判决，申请再审。

广西壮族自治区高级人民法院经审查认为：本案双方就《延期付款协议书》未达成合意，不影响双方签订《龙御尚城物业认购书》的法律效力。郭某婷在签订《龙御尚城物业认购书》后应依约在 7 日内到万锦公司处签订正式的《商品房买卖

---

<sup>①</sup> 《中华人民共和国民法典》于 2021 年 1 月 1 日起实施，《中华人民共和国婚姻法》《中华人民共和国继承法》《中华人民共和国合同法通则》《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国收养法》《中华人民共和国担保法》《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国侵权责任法》《中华人民共和国民法总则》同时废止。最高人民法院对相关司法解释也进行了废止或修改。本书收录的案例均裁判于《中华人民共和国民法典》生效前，适用的是当时有效的法律法规及司法解释，下文将不再对此进行提示。