

# 法院审理 房屋买卖案件 观点集成



法院审理案件  
观点集成丛书

主编  
李超

副主编  
郭志武

- 房屋买卖“网签”的性质如何认定
- “跳单”行为在什么情况下构成违约
- 商品房预售合同无效后缔约过失责任如何承担
- 名为房屋买卖、实为借贷合同的效力如何认定
- 商品房不具备交付条件与商品房瑕疵交付如何区分
- 买受人发现学区房的学位已被占用是否有权解除合同
- 因限购政策解除房屋买卖合同后，居间费用由谁负担
- 小产权房买卖或抵债行为被认定无效后，责任如何确定

Aggregation of  
Trail Views  
in the Cases of  
House Sale and Purchase



中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

# 法院审理 房屋买卖案件 观点集成



典型案例在司法审判活动中具有独特的价值。《法院审理案件观点集成》丛书通过整理全国各级法院的已生效裁判，总结、归纳出具体的裁判经验、思路和尺度，以及认定事实、适用法律的方法。同时结合最高人民法院司法解释、司法政策精神、审判业务意见以及最高人民法院专家法官著述、目前审判实务中的主流观点等对案例进行了透彻分析。阅读本丛书，使读者可以在快速了解某一类型案件法律争议问题的前提下，迅速了解法院的司法观点和态度，以及裁判的思路和尺度。

上架建议 司法实务·案例

ISBN 978-7-5093-7627-0



9 787509 376270 >

定价：75.00元



中国法制出版社  
官方微信



法律阅读  
从未如此有趣



法院审理案件  
观点集成丛书

# 法院审理 房屋买卖案件 观点集成

主 编 李 超

副主编 郭志武

Aggregation of  
Trail Views  
in the Cases of  
House Sale and Purchase



中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

## 图书在版编目 (CIP) 数据

法院审理房屋买卖案件观点集成/李超主编. —北京:  
中国法制出版社, 2018. 1

(法院审理案件观点集成丛书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 7627 - 0

I. ①法… II. ①李… III. ①房屋纠纷 - 案例 - 中国  
IV. ①D922. 385

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 319710 号

策划编辑/责任编辑: 马金风 (editormjf@163.com)

封面设计: 李 宁

---

## 法院审理房屋买卖案件观点集成

FAYUAN SHENLI FANGWU MAIMAI ANJIAN GUANDIAN JICHENG

主编/李超

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/710 毫米 × 1000 毫米 16 开

版次/2018 年 2 月第 1 版

印张/25.75 字数/366 千

2018 年 2 月第 1 次印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 7627 - 0

定价: 75.00 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: 66033393

传真: 66031119

编辑部电话: 66070046

邮购部电话: 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

## 撰稿人（按姓氏笔画为序）

- 于筱江 天津市和平区人民法院法官，撰写第二、四、五章。
- 马凤岗 天津市第二中级人民法院法官，撰写第一、二、五章。
- 左楠 天津市高级人民法院法官，撰写第二章。
- 刘永强 天津市滨海新区人民法院法官，撰写第四、八章。
- 刘志强 天津市和平区人民法院法官，撰写第五章。
- 孙伟 天津市河东区人民法院法官，撰写第三、五章。
- 李超 天津市高级人民法院法官，撰写第三、四章。
- 李卓亭 天津市滨海新区人民法院法官，撰写第七章。
- 张荷 天津市高级人民法院法官，撰写第六章。
- 赵伟 天津市高级人民法院法官，撰写第一章。
- 郭志武 广东八维律师事务所律师，撰写第四章。
- 赖如星 天津德熙律师事务所律师，撰写第五章。
- 管纪尧 天津市红桥区人民法院法官，撰写第一、二章。

## 序 言

我国房地产市场历经从计划经济向市场经济的转变。1994年7月，国务院发布《关于深化城镇住房制度改革的决定》，由此开启了城镇住房制度改革之路。住房的商品化改革，实现了住房制度由实物分配向货币分配的转变，大量的新建商品房和存量房进入市场进行交易。与此相伴的是大量房地产纠纷案件的出现，其中房屋买卖合同案件占相当大的比例。由于房地产市场本身的复杂性，加之房屋买卖牵涉合同主体的重大利益，多重矛盾相互交织，房屋买卖案件的复杂性不言而喻。房屋买卖纠纷涉及《合同法》《物权法》《担保法》等多个领域，处理案件时需要考量的因素也比较多。

在房价出现大幅波动时，由于供求关系失衡、经济利益的驱使、诚信意识严重缺失等因素，合同当事人违约的问题比较突出，商品房交易和二手房买卖纠纷频发，新情况、新问题层出不穷。这给人民法院的司法裁判带来了挑战，不仅需要面对错综复杂的法律关系、当事人尖锐对立的矛盾，还要适应不断调整的房地产监管政策，确保房地产市场的稳定。这的确考验法官的智慧。总结法官在审理海量案件过程中形成的裁判规则和法律适用观点，对于推动法学理论进步、指导司法实践，乃至促进立法都极具价值。正是基于这个初衷，我们编写了本书。

本书所选案例为最近几年法院审理的具有典型意义的房屋买卖纠纷案件，基本上涵盖了房屋交易中的买卖、居间、抵押、借贷等诸多法律问题。针对争议比较大的差价损失赔偿、继续履行的条件、履行

不能的判断、房地产新政对合同的影响，以及借名买房、“阴阳合同”、无权处分的效力认定等问题，本书作了重点解读，以期使读者对房屋买卖司法实务有更为全面的了解，为司法裁判提供智力参考。参加本书撰写的作者大多为一线办案法官，有着丰富的实践经验。但书中错误仍在所难免，恳请读者批评指正，读者可发送邮件至 [tjfylichao@163.com](mailto:tjfylichao@163.com) 提出宝贵意见。最后，特别感谢中国法制出版社马金凤编辑，她为本书的出版付出了辛勤努力。

李 超

# 目 录

## 第一章 房屋买卖合同的成立

- 1.1 商品房买卖合同成立需要具备哪些条件 ..... 1
- 1.2 对合同格式条款的理解产生分歧时如何确定其具体内涵 ..... 6
- 1.3 房屋买卖合同争议条款如何解释 ..... 13
- 1.4 商品房销售广告性质如何认定 ..... 19
- 1.5 商品房买卖预约合同与本约合同如何区分 ..... 23
- 1.6 房屋买卖“网签”的性质如何认定 ..... 42

## 第二章 房屋买卖合同的效力

- 2.1 开发商与购房者串通套取银行贷款的行为如何认定 ..... 50
- 2.2 套取银行贷款的房屋买卖合同被确认无效后，抵押预告登记效力如何认定 ..... 56
- 2.3 商品房预售合同无效后缔约过失责任如何承担 ..... 63
- 2.4 借用他人名义买房合同效力如何认定 ..... 84
- 2.5 名为房屋买卖实为借贷合同的效力如何认定 ..... 93
- 2.6 房屋买卖阴阳合同的效力如何认定 ..... 98
- 2.7 一房数卖情况下，恶意登记行为是否有效 ..... 107
- 2.8 因委托代理机构未告知特定房屋已经售出而导致“一房二卖”，开发商应否承担赔偿责任 ..... 112
- 2.9 未取得权属证书的房屋买卖合同是否有效 ..... 127
- 2.10 夫妻一方转让登记在自己名下的法定共有房屋，其合同效力如何认定 ..... 133
- 2.11 房屋买卖合同中关于交易税费负担的约定是否有效 ..... 139



### 第三章 房屋买卖合同的履行

- 3.1 商品房不具备交付条件与商品房瑕疵交付如何区分····· 143
- 3.2 房屋经过工程建设强制性标准审查后仍存在质量缺陷, 开发商承担何种责任····· 149
- 3.3 房屋买卖合同履行过程中不安抗辩权如何行使····· 154
- 3.4 房屋买卖合同继续履行需要符合哪些条件····· 158
- 3.5 标的房屋上设定了抵押权, 买受人继续履行合同、办理过户手续的诉讼请求能否获得支持····· 165
- 3.6 涉诉房屋被人民法院依法查封是否构成履行不能····· 171

### 第四章 房屋买卖合同的撤销与解除

- 4.1 房屋买受人未实际看房能否认定重大误解····· 177
- 4.2 买房人可否因卖房人隐瞒“凶宅”事实而请求撤销房屋买卖合同····· 181
- 4.3 房屋交易价格明显低于市场价格能否认定为显失公平····· 187
- 4.4 约定解除权未在合理期限内行使的, 可否再行主张····· 192
- 4.5 房屋产权转移登记完成后, 出卖人是否有权解除合同····· 197
- 4.6 房屋交付前遭遇特大火灾, 当事人是否可以主张因不可抗力解除合同····· 203
- 4.7 买受人发现学区房的学位已被占用是否有权解除合同····· 210
- 4.8 因违反限购规定而解除合同后的责任如何认定····· 213

### 第五章 房屋买卖合同的违约责任

- 5.1 商品房买卖合同约定的优惠差价在合同解除后是否属于期待利益损失····· 219
- 5.2 得房率缩水超过合理误差如何赔偿····· 225
- 5.3 出售面积存在误差的房屋后, 原购房人能否向开发商主张面积差价赔偿····· 233
- 5.4 合同未约定违约金时, 预售合同卖方逾期办理土地使用证应如何承担赔偿责任····· 237
- 5.5 开发商未取得预售许可证如何承担惩罚性赔偿责任····· 243

|  |     |
|--|-----|
| 5.6 出卖人违约导致合同解除, 买受人是否有权请求赔偿房屋差价损失 .....         | 251 |
| 5.7 出卖人违反商品房预约合同, 买受人可否同时主张双倍返还定金及赔偿房屋差价损失 ..... | 258 |
| 5.8 违约方认为违约金过高要求调整的, 违约方应承担举证责任 .....            | 266 |
| 5.9 违约方对于违约金过高的举证证明程度如何 .....                    | 273 |
| 5.10 以同一违约行为可否再次起诉主张违约金 .....                    | 282 |
| 5.11 违约金不足以填补实际损失的可否主张损害赔偿 .....                 | 291 |
| 5.12 买卖双方均存在违约行为的情况下违约金计算到何时 .....               | 298 |

## 第六章 房屋买卖居间合同相关问题

|  |     |
|--|-----|
| 6.1 由于未尽到居间义务导致买房人遭受损失的, 中介公司应如何承担责任 ..... | 305 |
| 6.2 “跳单”行为在什么情况下构成违约 .....                 | 312 |
| 6.3 禁止“跳单”条款的效力如何认定 .....                  | 319 |
| 6.4 如何判断居间人是否享有居间报酬请求权 .....               | 324 |
| 6.5 因中介过错导致买方不能享受房交会优惠政策, 中介如何承担责任 .....   | 330 |

## 第七章 房地产新政相关问题

|  |     |
|--|-----|
| 7.1 限贷政策能否成为商品房订购书撤销的理由 .....                                      | 337 |
| 7.2 限贷政策出台后能否仅以买受方系限购对象为由请求解除合同 .....                              | 343 |
| 7.3 受限贷、限购等宏观调控政策直接影响导致买卖合同无法履行的应如何处理 .....                        | 350 |
| 7.4 当事人签订购房合同时已经预见到国家将出台房产新政并对此作了约定, 能否再以“不可归责于当事人双方的事由”解除合同 ..... | 359 |
| 7.5 明知不具有购房资格仍然签订购房合同是否应承担违约责任 .....                               | 364 |
| 7.6 合同一方先行违约后能否以限购政策的出台主张免除违约责任 .....                              | 367 |
| 7.7 因限购政策解除房屋买卖合同后, 居间费用由谁负担 .....                                 | 378 |

## 第八章 特殊类型房屋买卖相关问题

|   |     |
|---|-----|
| 8.1 非本集体经济组织成员之间的农村房屋买卖是否有效·····          | 383 |
| 8.2 小产权房买卖或抵债行为被认定无效后，当事人的责任如何<br>确定····· | 389 |
| 8.3 经济适用房限制交易政策是否构成导致合同不能履行的法律<br>障碍····· | 395 |
| 附录：房屋买卖纠纷常用法律规范·····                      | 402 |

## 第一章 房屋买卖合同的成立

### 1.1 商品房买卖合同成立需要具备哪些条件

——史某某、雷某诉某房地产公司合同纠纷案<sup>①</sup>

**关键词：**预售合同草稿，要约，承诺，合同成立

**问题提出：**商品房预售合同“草稿”是否具备正式的房屋买卖合同的效力？

**裁判要旨：**预售合同“草稿”是否具备正式的房屋买卖合同的效力，应从合同的内容进行实质分析，而不应拘泥于合同的具体表现形式。

#### 案情简介

原告：史某某、雷某

被告：某房地产公司

2014年5月21日，原告史某某、雷某与某房地产公司签订了一份《某小区房源意向单》（以下简称《房源意向单》），约定：史某某、雷某认购×号房屋（以下简称××号房屋）；该《房源意向单》载明：“本《房源意向单》自客户与某房地产公司签字或盖章之日起生效；客户应于开发商约定时间内参与相应的开盘活动，并与某房地产公司签署该《房源意向单》确认的《北京市商品房认购书》《北京市商品房预售合同》及相应的补充协议，逾期未能签署《北京市商品房认购书》《北京市商品房预售合同》及相应的补充协议的，视为客户自动放弃购买该《房源意向单》确定的商品房，客户同意所交款项（不计息）自约定签署《北京市商品房认购书》《北京市商品房预售合同》及相应补充协议之日起30个工作日内退回客户原支付账户。”《房源意向单》签订后，原告史某某、雷某向某房地产公司交纳购房定金100000元。

<sup>①</sup> 审理法院为北京市大兴区人民法院，案号：（2014）大民初字第12521号。

2014年5月28日，原告史某某、雷某又向某房地产公司交纳购房首付款564963元。2014年5月28日，原告史某某、雷某与某房地产公司签订《北京市商品房预售合同（草稿）》（以下简称《预售合同草稿》），约定房屋总价款为2204863元，该《预售合同草稿》对出卖人及买受人情况、商品房基本状况、商品房的销售方式、付款方式、交付条件、市政基础设施交付日期等进行了明确约定。《预售合同草稿》所附补充协议对相关事项进行了更加明确的补充约定，补充协议尾部附有签章栏。原告史某某、雷某在《预售合同草稿》尾部买受人签章处签字确认，在《预售合同草稿》首页的“草稿已阅无异，客户签字”的印章处签字，并在《预售合同草稿》以及补充协议、附件的侧面骑缝处签字，未在《预售合同草稿》所附的补充协议签章处签字。后双方未签订《北京市商品房预售合同》的正式版本。

### 各方观点

原告史某某、雷某观点：《预售合同草稿》附件中关于能否办理贷款、贷款时间等细节，均未明确。双方无法就交易细节达成一致，无法签订正式房屋买卖合同。《民法通则》规定，没有合同根据，取得不当利益，造成他人损失的，应当将取得的不当利益返还受损失的人。综上，《预售合同草稿》并非正式合同且双方没有对补充协议的内容进行确认，《预售合同草稿》不发生房屋买卖合同的效力。原告和被告某房地产公司之间并未签订正式的《北京市商品房预售合同》，被告某房地产公司应根据《房源意向单》向原告退还购房首付款和定金，并承担本案诉讼费。

被告某房地产公司观点：不同意两原告的全部诉求。理由如下：1. 原告在《预售合同草稿》以及补充协议、附件侧面骑缝处签字的行为视为其认可《预售合同草稿》以及补充协议、附件的全部内容，同时主张《预售合同草稿》与正式的预售合同内容一致，双方签字确认时《预售合同草稿》即生效，对双方均具有法律约束力，不得擅自变更解除。2. 两原告已经交付了购房定金和首付款，已经实际履行了房源意向单所确认的《商品房认购书》《北京市商品房预售合同》约定的合同义务，两原告以其实际履行再次确认了购房合同的法律效力。3. 涉诉合同履行过程中，不存在任何合同约定解除法定事由，也没有法律规定解除合同的事由发生，两原告以不当得利为由要求解除已生效的合同，

前后矛盾，没有法律和事实依据，如两原告坚持解除合同，应该承担违约责任。

4. 双方所签署的《北京市商品房预售合同》右上角虽标为草稿，只表明预售未经备案，而预售合同的备案、网签只属于开发商售房过程中向行政机关承担的责任，与两原告无关，且合同备案与否并不影响合同本身的效力。

### 法院观点

依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。原告史某某、雷某与被告某房地产公司签订的《房源意向单》的内容不违反国家相关法律、法规的强制性规定，应认定合法有效，双方均应全面履行自己的义务。对于原告史某某、雷某与被告某房地产公司签订的《预售合同草稿》，虽然文本中有“草稿”二字，但该文本对于合同当事人、标的物、价款、付款方式、交付条件等合同基本内容进行了明确约定，说明原告史某某、雷某与被告某房地产公司对于房屋买卖一事达成了一致意思表示，同时结合原告史某某、雷某已支付购房首付款且被告某房地产公司已经接受的事实，可以认定原告史某某、雷某与被告某房地产公司之间的房屋买卖合同关系已经成立。对于原告史某某、雷某以未签订正式的《北京市商品房预售合同》为由要求退还定金和首付款的诉讼请求，无事实及法律依据，法院不予支持。

### 法官评析

本案的审理重点在于商品房买卖合同成立和生效的要件。合同的成立，即合同的当事人双方对合同的标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限、地点和方式等合同基本内容达成一致，亦即合同订立过程的完成。合同的订立是缔约方各自接触、协商直至达成合意的全过程，是动态行为和静态协议的统一体。合同的成立标志着合同的产生和存在，属于静态协议。根据传统理论，任何合同的成立都需要要约与承诺的动态行为过程。我国《合同法》第13条规定：“当事人订立合同，采取要约、承诺方式。”第25条规定：“承诺生效时合同成立。”因此，要分析原被告双方签订的房屋买卖合同是否成立，需要分析《预售合同草稿》的性质，这必须从分析要约与承诺着手。

#### 1. 要约的构成要件

要约又称为发盘、出盘、发价、出价或报价，是指一方当事人向另一方

所作的希望与对方订立合同的意思表示。其中，发出要约的人称为要约人，接受要约的人称为受要约人。要约是一种意思表示，应当具备一定的条件才能成立，才能发生法律效力。我国《合同法》第14条规定：“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）表明经受要约人的承诺，要约人即受该意思表示约束。”根据这一规定，构成要约必须具备以下五个要件：（1）要约必须是特定人做出的意思表示。如果要约人不是特定的人，受要约人接到要约后将无从承诺。（2）要约必须是以订立契约为目的的意思表示。要约人以言词、文字、行为或其他方式，明确表示其有订立契约之意思，使相对人确信，若完成其要约内容条件，要约人即受要约之约束以履行要约内容之义务，构成双方间之契约关系。判断要约人是否有订立契约之意图，可借助其意思表示之外在形式，如实际表达所用的言语和文字，表达的环境即当时情形。（3）要约的内容必须具体确定。所谓“具体”，是指要约的内容必须具有足以使合同成立的主要条款。所谓“确定”，是指要约的内容必须确定，即要约所包括的合同的主要条款必须是明确的。（4）要约原则上应向特定人发出，但不排除向不特定人发出。（5）要约人须有受该要约拘束的意思。

就本案而言，《预售合同草稿》由某房地产公司出具，向特定人即两原告发出。因双方在先签订了《房源意向单》，可以表明《预售合同草稿》是以签订商品房买卖合同为目的。从《预售合同草稿》的内容看，其约定了出卖人及买受人情况、商品房基本状况、商品房的销售方式、房屋总价款、付款方式、交付条件、市政基础设施交付日期等具体内容，《预售合同草稿》所附补充协议对相关事项进行了更加明确的补充约定，这些“具体确定”的内容足以构成商品房买卖合同的主要条款。根据意思自治原则，某房地产公司向购房者出具《预售合同草稿》，表明该文件一经购房者承诺，即对某房地产公司产生拘束力。综上，可以认定《预售合同草稿》虽然不是商品房买卖合同的正式文本，但实质上为某房地产公司发出的订立商品房买卖合同的要约。

## 2. 承诺的构成要件

我国《合同法》第21条规定：“承诺是受要约人同意要约的意思表示。”第25条规定：“承诺生效时合同成立。”第34条第1款规定：“承诺生效的地

点为合同成立的地点。”承诺生效须具备以下几个条件：(1) 承诺是受要约人做出的；(2) 承诺必须是向要约人做出；(3) 承诺的内容必须与要约的内容一致；(4) 承诺必须在有效或合理的期限内做出；(5) 承诺须以明示或默示的方式做出。默示的方式主要依据《合同法》第26条第1款的规定，即“承诺通知到达要约人时生效。承诺不需要通知的，根据交易习惯或者要约的要求作出承诺的行为时生效。”

本案中，原告史某某、雷某在《预售合同草稿》尾部买受人签章处签字确认，在《预售合同草稿》首页的“草稿已阅无异，客户签字”的印章处签字，并在《预售合同草稿》以及补充协议、附件的侧面骑缝处签字，上述签字系原告作出的承诺行为，表明其同意《预售合同草稿》以及补充协议、附件载明的要约内容，与开发商达成了一致的意思表示，该预售合同自原告签字时已经成立。另外，原告向被告支付首付款，也可视为一种默示的承诺行为。根据《合同法》第44条第1款，“依法成立的合同，自成立时生效”，《预售合同草稿》未违反法律、行政法规的强制性规定，因而可认定其已经生效，对于合同双方都具有约束力。鉴于《房源意向单》中关于双方签订商品房买卖合同的约定已经完成，因此原告无权要求被告返还定金。

### 3. 商品房买卖合同的必备内容

关于商品房买卖合同的内容，《商品房销售管理办法》第16条作出了规定：“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。商品房买卖合同应当明确以下主要内容：（一）当事人名称或者姓名和住所；（二）商品房基本状况；（三）商品房的销售方式；（四）商品房价款的确定方式及总价款、付款方式、付款时间；（五）交付使用条件及日期；（六）装饰、设备标准承诺；（七）供水、供电、供热、燃气、通讯、道路、绿化等配套基础设施和公共设施的交付承诺和有关权益、责任；（八）公共配套建筑的产权归属；（九）面积差异的处理方式；（十）办理产权登记有关事宜；（十一）解决争议的办法；（十二）违约责任；（十三）双方约定的其他事项。”对于该条文的理解，存在一定争议。有观点认为，该规定是对商品房买卖合同内容的立法规定，是商品房买卖合同能否成立生效的法律要件，如果签订协议不能涵盖上述所有内容，则不应当认定为商品房买卖合同。另一种观点认为，该规定的初衷是为了规范商品房买卖合同的内容，仅是双方签



订购房协议时的参考，不影响合同的成立和效力。笔者同意第二种观点。《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5条规定，“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16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。”本案中，虽然预售合同草稿内容缺失了面积差异的处理方式、办理产权登记等内容，但已经具备了《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，并且开发商已经按照约定收取了首付款，因此该“草稿”具备正式商品房买卖合同的效力。在司法实践中，对于商品房买卖双方签订的认购协议、意向书等形式，亦应按照文件的具体内容认定是否为商品房买卖合同，而不应拘泥于表面形式。

## 1.2 对合同格式条款的理解产生分歧时如何确定其具体内涵

——何某某诉某房地产公司商品房预售合同纠纷案<sup>①</sup>

**关键词：**商品房预售合同，格式条款，契约正义，目的解释

**问题提出：**商品房预售合同双方对格式条款内容的理解产生重大分歧时，应当如何准确把握该条款具体内涵？

**裁判要旨：**当商品房预售合同的当事人对格式条款的理解产生重大分歧时，应根据交易目的，综合运用解释方法，准确把握该条款的具体内涵。

### 案情简介

上诉人（原审原告）：何某某、邓某某

被上诉人（原审被告）：某地产公司

2009年8月31日，某地产公司（合同中称“甲方”）与何某某、邓某某（合同中称“乙方”）签订《重庆市商品房买卖合同》，双方约定：乙方购买甲方开发建设的重庆市渝中区××路××小区装修房一套，套内建筑面积为

<sup>①</sup> 一审法院为重庆市渝中区人民法院，案号：（2013）·中区法民初字第04608号；二审法院为重庆市第五中级人民法院，案号：（2014）渝五中法民终字第00735号。

102.05 平方米，总成交金额为 652798 元。其中，第七条“交房期限及交付条件”中约定：“（一）本商品房交房期限……2. 属预售商品房的，甲方应当在 2011 年 6 月 30 日前，依照国家和地方的有关规定，将已进行建设工程竣工验收备案登记的商品房交付乙方使用。（二）本商品房交付时应符合以下条件：（1）本商品房已通过竣工验收备案登记，取得了《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》。（2）本商品房为装修房的，装修质量应符合本合同关于装修方面的约定（具体约定见附件四）……”第八条“交房手续的办理”中约定：“1. 甲方应于确定交房日的七日前书面通知乙方做好办理交付手续的准备。双方进行正式验收交接时，甲方应当出示《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》。验收交接后，双方应签署房屋交接单。甲方还需提供《新建商品房屋质量保证书》和《新建商品房屋使用说明书》。甲方不出示证明文件或出示证明文件不齐全，乙方有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由甲方承担。2. 由于乙方原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：（1）如乙方无正当理由拒绝接房的，自书面交房通知确定的交付使用之日起视为已交付，该房屋毁损、灭失的风险及物业服务费用由乙方承担……”第九条“甲方逾期交房的违约责任”中约定：“除本合同第七条约定的遭遇不可抗力情况外，甲方如未按本合同约定的期限将该商品房交付乙方使用，按下列第 1 种方式处理：1. 按逾期时间，分别处理（不作累加）：……（2）逾期超过 90 日 [与本条第一款第（1）项约定的日期相同] 后，乙方有权解除合同。乙方要求解除合同的，甲方应当自解除合同通知到达之日起 30 日内退还全部已付房价款及利息（按银行同期贷款利率计算），并按乙方已付房价款百分之 1.0 向乙方支付违约金。乙方要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第七条约定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，甲方按日向乙方支付已付房价款万分之 1.0 的违约金 [该比率不小于本条第一款第（1）项中的比率]，并于该商品房实际交付之日起 30 日内向乙方支付违约金……”第十六条“商品房质量、装饰、设备标准的约定”中约定：“甲方交付使用的商品房的建筑材料、设备安装标准应符合双方约定（附件三）的标准，该商品房系装修房的，装修标准还应符合双方约定（附件四）的约定。达不到约定标准的，乙方有权要求甲方按照下述第 2 种方式处理：……2. 按合同附件五的相关约定执行……”第十七条“关于基础设施、公共配套建筑的约定”中约定：

“……甲方承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施和其他公共配套设施按以下日期达到使用条件：1. 基础设施……（2）于2011年6月30日前通电……2. 如果在约定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：（1）由于甲方原因造成的，视为延期交楼……” ××集团重庆公司在合同附件四中对房屋装修标准作出说明，其中，第二条“住宅配套设施”中约定：“……4. 供电：每户设独立电表、电线暗装、配优质名牌电箱、‘松下’高级开关、插座面板……”同日，双方还签订《合同补充协议》作为附件五，其中，第十条“双方同意本合同第十六条补充如下”中约定：“乙方在交楼日如对装饰、设备提出异议，由甲方按双方约定的标准进行修理、更换、重做，并在30日内解决，此段期间不视为延期交房。乙方不得以甲方交付使用的商品房的装饰、设备标准不符合双方约定的标准为由拒绝接收该商品房。”双方还对其他权利义务进行了约定。

合同签订后，何某某、邓某某向某地产公司支付了全部购房款。2011年5月4日，某地产公司取得了“××名都8-10号楼”的《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》（渝中建竣备字2011-07号），其上载明竣工验收时间为2011年4月15日。2011年6月24日，金碧物业有限公司重庆分公司重庆××名都客户服务中心按照何某某、邓某某在合同中确认的地址通过国内特快专递邮件向其邮寄送达《通知函》。2011年6月30日，何某某、邓某某签署《收楼证明书》，何某某、邓某某即接收房屋并居住使用。何某某、邓某某对交房时房屋已通电的事实无异议。后何某某、邓某某诉至一审法院，请求判决某地产公司赔偿逾期交房违约金26499.62元。

### 各方观点

上诉人何某某、邓某某观点：被上诉人承诺与该商品房正常使用直接关联的基础设施和其他公共配套设施按约定日期达到使用条件，其中，于2011年9月30日前通电。如果在约定日期内未达到使用条件，由于被上诉人原因造成的，视为延期交楼。被上诉人在交付房屋时没有办理用电的合法手续，每户也没有设立独立电表，没有达到正常的使用条件，上诉人直至2012年8月才成为供电局合法用户，公司应按照合同约定承担违约责任。

被上诉人某地产公司观点：1. 被上诉人交付的房屋符合双方的商品房买

买卖合同中对交房条件的约定，水、强电、电话、有线电视、燃气线路均通过了各主管机关的专项验收并出具验收结论情况说明加盖公章，被上诉人并不存在违约行为；2. 上诉人提出在用电上给上诉人造成了损失，但未提供相应证据证明，即使法院认定被上诉人违约，违约金的金额也应以弥补上诉人的损失为限。

### 法院观点

一审法院审理后，作出驳回全部诉讼请求的判决。

二审法院审理后认为：上诉人与某地产公司签订的《重庆市商品房买卖合同》是当事人双方的真实意思表示，内容不违反法律法规的强制性规定，合法有效，应予确认。

关于被上诉人交付的房屋在用电方面是否符合双方合同中对交房条件的约定、是否应承担逾期交房违约责任的问题。法院认为，双方签订的《重庆市商品房买卖合同》第十七条约定，“甲方承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施和其他公共配套设施按以下日期达到使用条件：1. 基础设施……（2）于2011年6月30日前通电；2. 如果在约定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：（1）由于甲方原因造成的，视为延期交楼”。《供电营业规则》第12条第2款规定：“使用临时电源的用户不得向外转供电，也不得转让给其他用户，供电企业也不受理其变更用电事宜。如需改为正式用电，应按新装用电办理。”

本案双方签订的《重庆市商品房买卖合同》，对通电的要求系需要达到“使用条件”，结合双方订立商品房买卖合同的目的及日常交易习惯，该“使用条件”应理解为合法、正常的用电。对于“非正式供电”的行为，即使实际上达到了通电的效果，但并未纳入城市供电网络，既不符合《供电营业规则》第12条规定，也不符合商品房买卖合同的交易习惯，不能视为其达到了合同约定的“使用条件”。因此，被上诉人并未按合同约定于2011年6月30日前通电并达到使用条件，视为延期交房，应承担逾期交房的违约责任。被上诉人某地产公司二审中提出违约金标准约定过高，请求人民法院依法予以调低。《合同法》第114条第2款规定，约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以减少。《最高人民法院关于适

用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释（二）》第29条规定，当事人主张约定的违约金过高请求予以适当减少的，人民法院应当以实际损失为基础，兼顾合同的履行情况、当事人的过错程度以及预期利益等综合因素，根据公平原则和诚实信用原则予以衡量，并作出裁决。本案中，依照双方合同第十七条约定，被上诉人存在视为逾期交房的情形，应承担违约责任，但上诉人未提供证据证明因此遭受了实际损失，因双方约定的违约金明显过高。法院以上诉人的实际损失为基础，兼顾合同的履行情况，双方的过错程度综合考量，酌定被上诉人向上诉人支付违约金1000元。上诉人的该项上诉理由部分成立。综上，原判认定事实有误，依法应予改判。遂判决撤销一审判决，改判被上诉人某地产公司向上诉人何某某、邓某某支付逾期交房违约金1000元。

### 法官评析

本案涉及的争议焦点是对商品房预售合同中关于“通电”条款的理解问题，即被上诉人在交付房屋时为上诉人接通临时用电是否达到了“使用条件”的要求。厘清这一问题，需要对格式条款的内涵、解释规则进行深入分析。

#### 1. 格式条款的内涵和特征

格式条款，国际统一私法协会《国际商事合同通则》称之为标准条款，德国称之为一般交易条款，日本称之为普通条款，我国台湾地区称之为定型化契约，法国学者多用附合契约，英美法系则以不公平合同条款来称谓。我国《合同法》第39条第2款规定：“格式条款是当事人为了重复使用而预先拟定，并在订立合同时未与对方协商的条款。”在现代社会，对格式条款的使用已经非常普遍，如铁路、通信、银行、保险、航空、供电、供水、供热、医院、房地产等行业。

本案中当事人双方签订的《重庆市商品房买卖合同》即为典型的格式合同，符合格式条款的特征。首先，格式条款由一方预先制定，不可协商。这是格式条款与个别约定条款最主要的区别。为了减少交易成本，经营者预先将自己的意思表示形成在文字上，合同相对方不参与格式条款的制定，没有讨价还价的余地，只能完全地接受或拒绝。由此法国学者称之为附和契约。其次，格式条款具有定型化和稳定性特征，即为了反复使用格式条款，合同

双方的主要权利义务定型化，在较长时间内保持稳定。最后，格式条款的对象不特定，只有与不特定的多数人签订格式条款，才能实现其节约成本、提高效率的目的。但这并不意味着其必须已重复使用，“重复使用”只是格式条款的经济功能，而不是其法律特征。

## 2. 对格式条款进行解释的原因

格式合同的出现是社会经济发展的产物，对于降低交易成本、增进交易安全起到了积极作用，但是其弊端也是显而易见的，从法理上分析，主要是违背了契约自由和契约正义原则。

### (1) 格式条款很大程度上背离了契约自由

契约自由是私法的基石和灵魂。传统契约理论建立在意思自治的基础上，其假定前提是各方当事人在合同中的地位是平等的，在是否签订合同、合同形式和内容方面享有同等的决定权和充分的自由。从形式上看，相对人享有是否接受格式条款的自由，其接受格式条款也是其意思自治的体现，但这种“形式上自由”的背后，却是处于弱势地位的相对人面对处于优势甚至垄断地位的经营者的“别无选择”。并且，由于格式合同为单方提前拟制，相对人无法参与格式合同内容的制定，格式合同内容不可协商，要么全盘接受，要么全部放弃，根本无法表达其真实意思，契约自由无从谈起。本案中，被上诉人作为开发商，具有强大的经济实力，掌握丰富的社会资源和专业知识，在商品房合同制定过程中处于优势地位，而上诉人作为购房者，与开发商相比经济实力、缔约能力严重不对等，基本没有讨价还价的谈判能力，只能被动地接受开发商提供的商品房买卖合同。

### (2) 格式条款存在损害契约正义的较大可能性

西方法谚“契约即正义”说明契约与正义具有天然的联系。契约正义首先要求一方的给付与对待给付之间具有等值性，其次要求当事人要合理地分配合同中的义务和风险。然而，格式合同的提供方往往利于其优势经济地位制定有利于自己的合同内容，追求以较少的代价获得最大化的利益。如果合同主体不再具有平等性和互换性，契约正义的根基也不复存在。在商品房买卖尤其是期房买卖中，开发商不仅具有经济优势，还掌握着未来房屋的质量、配套建设等各种信息，为了追求利益最大化，往往隐瞒不利于自己的信息，而购房者对于有关房屋信息几乎一无所知，只能被动接受格式条款甚至是盲