

数据库增值服务



中国法院 2020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 2020 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

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
英 李宁

封面设计：温培

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/

开本/730毫米×1030毫米 16开

印张/18.25 字数/245千

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



www.docsriver.com 商家 本本书店
内容不排斥 转载、转发、转卖 行为
但请勿去除文件宣传广告页面

若发现去宣传页面转卖行为，后续广告将以上浮于页面形式添加

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



版次/2020年3月第1版
刷

2020年3月第1次印

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

传真：010-66031119

网址：**http://www.zgfzs.com**
66071862

编辑部电话：**010-**

市场营销部电话：**010-66033393**
66033288

邮购部电话：**010-**

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

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年度、2019年度将刑事案例扩充为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，并不断改进，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

- 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
 - 2 解除权行使期间约定为十日内是否有效
 - 3 开发商未主动告知无预售许可证是否构成故意隐瞒
 - 4 楼书的合同属性之认定
 - 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
 - 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
 - 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
 - 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
- 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
 - 10 案外人可否不提起执行异议而另行提起确认之诉
 - 11 不安抗辩权的行使应当及时、适当
 - 12 法律上或者事实上不能履行的认定
 - 13 非根本性违约不予解除合同
 - 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
 - 15 合同先履行抗辩权之限制及与有过失规则之适用
 - 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
 - 17 买房中的中央空调亦属于开发商保修范围
 - 18 逾期交房的违约赔偿
- 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

- [20 出卖人对房屋质量的瑕疵担保责任](#)
- [21 存在违约行为的一方可否要求对方仍依约履行合同](#)
- [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](#)
- [23 借名登记真实意思表示下的房屋买卖合同无效](#)
- [24 房屋买卖合同履行过程中，履行方式变更的认定](#)
- [25 房屋买卖合同中信赖利益损失的确定](#)
- [26 为避税签订的“阴阳房屋买卖合同”并不全部无效](#)
- [27 限购政策下房屋买卖合同法定解除权的判定](#)
- [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](#)
- [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](#)
 - [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](#)
 - [31 城市居民能否购买农村集体开发的新农村住房](#)
 - [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](#)
- [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](#)
 - [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](#)
 - [35 拆迁安置房购买方注意义务的正确界定](#)
 - [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](#)
 - [37 未满足上市交易年限转让经济适用住房的合同效力认定标准](#)
 - [38 征收房屋拆迁补偿安置权益的认定](#)
- [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](#)

- 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
 - 41 违法代理的判断及责任承担范围
 - 42 未经抵押权人同意签订的房屋买卖合同也可合法有效
 - 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
 - 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
- 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
 - 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
 - 47 借名买房情形下房屋产权归属
 - 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
 - 49 同一集体组织成员之间宅基地房屋买卖的效力
- 九、定金与违约金
 - 50 法院确定违约金过高的调整标准
 - 51 房屋买卖合同解除后违约金可参照房屋差价损失确定
 - 52 房屋买卖合同纠纷中应注重甄别“套路贷”
 - 53 房屋买卖合同违约金调整的司法适用
 - 54 违约金可否作为债务抵销客体的认定及其救济措施
- 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
 - 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
 - 57 恶意串通设置虚假抵押权无效

- [58 实现抵押权协议恶意串通之认定](#)
- [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](#)
- [60 预购商品房抵押预告登记的效力认定问题](#)
- [十一、其他](#)
 - [61 房产新政实施并不必然导致买卖合同解除](#)
 - [62 房屋买卖合同中受让人“善意取得”的认定标准](#)
 - [63 关于合同显失公平如何认定](#)

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.判决书字号

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

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

2 解除权行使期间约定为十日内是否有效

——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

【案件基本信息】

1.判决书字号

重庆市第一中级人民法院（2019）渝01民终1418号民事判决书

2.案由：商品房预售合同纠纷

3.当事人

原告（被上诉人）：田某燕、毛某学

被告（上诉人）：重庆鲁能开发（集团）有限公司（以下简称鲁能公司）

【基本案情】

2017年8月19日，鲁能公司与田某燕、毛某学签订《重庆市商品房买卖合同》，约定田某燕、毛某学购买其开发的位于重庆市渝北区仙桃街道中央公园北路28号鲁能城中央公园8幢某商铺，总价款1421979元。合同中约定首付款861979元，按揭贷款560000元。若因鲁能公司原因导致田某燕、毛某学未能获得银行贷款或者获得银行贷款少于申请额的，田某燕、毛某学可单方解除本合同。鲁能公司应当在2018年5月30日前交房，若逾期超过九十日后，田某燕、毛某学有权解除合同，自解除合

同通知到达之日起三十日内鲁能公司应退还全部已付房价款及利息，并按已付房价款5%支付违约金。银行按揭款应于本合同签订之日起六个月内支付到鲁能公司账户，逾期鲁能公司有权收取日万分之五的违约金，并有权选择解除合同。若按揭款未到达鲁能公司银行账户，则鲁能公司有权拒绝交房直至田某燕、毛某学付清全部应付款。田某燕、毛某学方根据本合同约定行使解约权的，应当在本合同解除权产生之日起十日内行使，逾期不行使视为田某燕、毛某学放弃。

2018年9月15日，田某燕、毛某学以未办理银行按揭贷款，未交房已逾期九十日，发函要求与鲁能公司解除合同。同日，鲁能公司向田某燕、毛某学发出了交房通知，2018年9月28日，发出办理按揭贷款的通知。

鲁能公司认为，银行规定商业按揭贷款应当在取得竣工验收备案登记证后才能办理，该房屋于2018年9月11日取得，故一直未通知田某燕、毛某学办理按揭贷款手续，且置业顾问告知过田某燕、毛某学该情况，不同意解除合同。但田某燕、毛某学称对上述情况并不知情，认为鲁能公司逾期办理按揭贷款，逾期交房，约定解除权条件成就，即使约定解除权不成就，其向鲁能公司发出解除合同通知书也应当视为对鲁能公司履行合同主要义务的催告，经合理期限鲁能公司未履行，符合法定解除权的行使条件。

【案件焦点】

1.合同约定解除权行使条件是否成就；2.约定行使期间十日内是否有效。

【法院裁判要旨】

重庆市渝北区人民法院经审理认为：田某燕、毛某学与鲁能公司所签订的《重庆市商品房买卖合同》合法有效。合同中并未对何时办理按揭贷款进行约定，仅约定若按揭款逾期的，鲁能公司可选择解除合同及要求支付违约金。本案由于鲁能公司原因造成不能办理按揭贷款的，鲁能公司不能以此为由向田某燕、毛某学主张逾期付款的责任，田某燕、毛某学也无权依据此条的约定向鲁能公司要求解除合同。

合同中虽明确约定按揭款未到达鲁能公司账户，其有权拒绝交房。但未付款的原因是鲁能公司造成，即鲁能公司的行为阻止了交房条件的成就，即应当视为田某燕、毛某学已付清全部购房款，鲁能公司应当在2018年5月30日前交房，其在2018年5月30日尚未取得竣工验收备案登记证，不能达到交付条件，加上其阻止了交房条件的成就，应当认定鲁能公司逾期交房的行為成立，且逾期交房已超过九十日，田某燕、毛某学有权解除合同。

对于解除权的行使期间问题。鲁能公司提供的商品房买卖合同属于格式条款，其约定的合同解除权产生之日起十日内行使，该条款明显限制了田某燕、毛某学的合同解除权，应当无效。田某燕、毛某学于2018年9月15日向鲁能公司发出了解除合同通知书，鲁能公司收到该解除通知时解除。重庆市渝北区人民法院依照《中华人民共和国合同法》第三十九条等规定，作出如下判决：

一、被告鲁能公司立即退还原告田某燕、毛某学购房款861979元及利息；

二、被告鲁能公司立即支付原告田某燕、毛某学违约金43098.95元；

三、驳回原告田某燕、毛某学的其他诉讼请求。

鲁能公司不服一审判决，提起上诉。重庆市第一中级人民法院经审理后，双方达成如下调解协议：

一、鲁能公司与田某燕、毛某学一致同意双方签订的《重庆市商品房买卖合同》及补充协议于2019年3月19日解除；

二、鲁能公司在2019年3月25日前退还田某燕、毛某学购房款861979元，购房款利息55451元，违约金21549元；

三、如果鲁能公司未在前述期限内付清前述诸笔款项，双方一致同意按照（2018）渝0112民初21805号民事判决履行。

【法官后语】

本案处理重点在于双方约定的合同解除条件是否成就，约定解除权行使期间为十日内是否有效。我国《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》第十五条规定，根据《中华人民共和国合同法》第九十四条的规定，出卖人迟延交付房屋或者买受人迟延支付购房款，经催告后在三个月的合理期限内仍未履行，当事人一方请求解除合同的，应予支持，但当事人另有约定的除外。法律没有规定或者当事人没有约定，经对方当事人催告后，解除权行使的合理期限为三个月。对方当事人没有催告的，解除权应当在解除权发生之日起一年内行使；逾期不行使的，解除权消灭。

具体到本案中，田某燕、毛某学存在逾期未支付按揭款行为，鲁能公司存在逾期交房九十日的行为，因未支付按揭款的原因系鲁能开发公司造成的，故鲁能公司不能基于田某燕、毛某学未支付按揭款从而拒绝

交房。《中华人民共和国合同法》第四十五条第二款规定，当事人为自己利益，不正当阻止条件成就的，视为条件已成就。鲁能公司因为没有取得合法竣工验收备案登记证导致田某燕、毛某学无法向银行申请按揭贷款。应当视为支付按揭贷款条件成就。

对于双方关于解除权行使期间为十日的约定是否有效。约定解除权有别于法定解除权。法定解除权是符合法定情形下才能解除合同，一般是经催告后三个月未履行，三个月内可以行使解除权，未经催告的一年内行使，该行使期间理论上为除斥期间，该期间不适用于诉讼时效的中止、中断，该期限一经通过，则解除权归于消灭。

约定解除权是双方自愿约定，属于私权处分范畴。约定解除权虽然有助于当事人对其交易风险进行分配，有助于提高解约效率，降低解约成本，但同时也要遵守诚实信用、善良风俗原则。实践中，究竟双方约定解除权行使期间多久为宜。笔者认为，一般情况下约定解除权人通过邮局以邮寄的方式向合同相对方发出函告进行催告或者发出解除合同通知书，催告也有一定的期限，扣除邮寄在途时间，可以参考法定解除权，以三个月至一年期间为宜。尤其是在签订合同中，若一方属于提供格式合同，则不能不正当利用格式条款免除己方责任、加重对方责任、排除对方主要权利，否则该条款无效。

本案中，提供格式条款的鲁能公司约定合同解除权行使期间为十日，可视为该约定没有合理约定设置解决问题的缓冲期和缓冲条件，不符合商品房买卖合同履行中的实际情况，性质上属于排除购房人主要权利的条款，应认定为无效。故一审及二审法院作出解除双方签订的商品房买卖合同的裁决。

编写人：重庆市渝北区人民法院 郭蒙政

3 开发商未主动告知无预售许可证是否构成故意隐瞒

——罗某敏诉重庆市凡庄房地产有限公司房屋买卖合同案

【案件基本信息】

1. 判决书字号

重庆市第一中级人民法院（2018）渝01民终5296号民事判决书

2. 案由：房屋买卖合同纠纷

3. 当事人

原告（被上诉人）：罗某敏

被告（上诉人）：重庆市凡庄房地产有限公司（以下简称凡庄公司）

【基本案情】

2017年9月5日，凡庄公司与罗某敏签订《重庆市房屋买卖合同》，该合同末尾甲方签章处有凡庄公司的公章，罗某敏亦在末尾签名捺印。

凡庄公司于2018年3月30日取得了案涉房屋的商品房预售许可证。

【案件焦点】

凡庄公司未告知无预售许可证是否构成故意隐瞒，若合同无效，本案是否应由凡庄公司向罗某敏赔偿已付房款一倍的损失。

【法院裁判要旨】

重庆市璧山区人民法院经审理认为：凡庄公司作为专门的房地产开发企业，在涉案房屋并未办理预售许可证的情况下对房屋进行预售，违背了法律的强制性规定，且直到罗某敏起诉时，凡庄公司仍然未取得涉案房屋的预售许可证，因而案涉房屋买卖合同无效。

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》（以下简称《解释》）第九条的规定，凡庄公司明知涉案房屋尚未取得预售许可，将不具备进入市场交易条件的房屋预售给罗某敏，并收取全部房款，其行为违反了法律法规的禁止性规定，且在案证据不能证实凡庄公司已将未取得预售许可证的情况告知罗某敏。

据此，重庆市璧山区人民法院判决：

- 一、凡庄公司与罗某敏签订的《重庆市房屋买卖合同》无效；
- 二、凡庄公司于本判决生效之日起三日内返还罗某敏购房款332305.2元以及预交大修基金和税款20000元，并向罗某敏支付赔偿款332305.2元。

凡庄公司不服一审判决，提起上诉。重庆市第一中级人民法院经审理认为：1.凡庄公司未告知无预售许可的行为构成故意隐瞒。本案中，首先，凡庄公司有隐瞒行为，其作为专门从事房地产开发的企业，未履行法定的告知义务，其默示行为也构成了隐瞒；其次，凡庄公司有隐瞒的主观故意，其未主动告知，且案涉合同虽载明为重庆市土地和房屋管

理局的格式文本，但并非该局颁布的正在使用的示范格式文本，证明凡庄公司具有诱使对方认为其公司出卖的标的物合法，进而作出错误表意的故意；再次，罗某敏作出了购买房屋的意思表示并缴纳了房款；最后，罗某敏陈述当时知道没有预售许可证就不会买，足以认定隐瞒的事实与作出购买意思表示之间具有因果关系。

2.根据《解释》第九条规定，因出卖人的欺诈行为所造成的后果不同、损失不同，法院可对其承担的赔偿责任在已付房款一倍以内可进行调整。本案中，二审考虑了以下因素：一是凡庄公司在一审第二次开庭前即取得预售许可，而司法实践对此情形下合同效力如何认定争议较大；审理中凡庄公司表示愿意继续履行合同，其故意隐瞒行为并未导致罗某敏购买房屋的目的不能实现，不属于情节特别严重的情形。二是罗某敏在签订合同后75天即提起本案诉讼，案涉房屋地点处于璧山区丁家镇，房价波动不大，已付房款的一倍远远超过其资金占用损失。二审法院酌情确定赔偿数额为已付房款的30%即99691.56元，由凡庄公司向罗某敏承担赔偿责任。

据此，重庆市第一中级人民法院判决：

一、维持原审判决书第一项；

二、撤销原审判决书第二项；

三、变更原审判决书第二项为：凡庄公司于本判决生效之日起三日内返还罗某敏购房款332305.2元以及预交大修基金和税款20000元；

四、凡庄公司于本判决生效之日起三日内向罗某敏支付赔偿款99691.56元；

五、驳回罗某敏的其他诉讼请求。

【法官后语】

本案主要争点是开发商未告知无预售许可证是否构成故意隐瞒，该问题涉及对《解释》第九条规定的理解与适用。

《解释》第九条规定：“出卖人订立商品房买卖合同时，具有下列情形之一，导致合同无效或者被撤销、解除的，买受人可以请求返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任：（一）故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实或者提供虚假商品房预售许可证明；（二）故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实；（三）故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人或者为拆迁补偿安置房屋的事实。”

笔者分析如下：

一、开发商未告知无预售许可是否构成“故意隐瞒”

在民法传统理论中，故意隐瞒是欺诈的表现形式之一。学术界较为一致的观点认为，欺诈一般是明示的，但在负有告知义务的情况下，未主动告知也构成故意隐瞒。一般来说，此种告知义务来源于法律规定、合同约定。

取得《商品房预售许可证》是商品房预售的条件之一。根据惯例，开发商通常在销售场所公示预售许可。签订合同时，购房者未询问、开发商未告知的情形是否构成故意隐瞒，《解释》第九条未作出明确规定，在理论和实务中存在争议。本案中，凡庄公司未主动告知无预售许可证。根据相关法律规定，开发商对预售许可证负有出示义务。但是，

出示是否等同于告知？笔者认为，首先，出示的汉语释义有告示之意，也即出示包含告知；其次，因开发商和购房者在房地产领域存在信息不对称，基于公平原则，开发商应负有展示、告知等积极出示义务。因此，开发商未积极主动告知购房者无预售许可应认定存在欺诈行为和故意。

此外，购房者未主动询问，是否影响开发商构成故意隐瞒之欺诈？笔者持否定意见，理由：（1）一般购房者不具备房地产专业知识，不应对其审查义务进行苛求和强加；（2）欺诈行为的构成要件并不包含审查受欺诈人有无过错的要件；（3）虽不影响欺诈定性，但可作为确定赔偿金额时的考虑因素。

值得注意的是，购房者通常要考虑诸多因素，如价格、位置、环境等，但若其作出“如当时知道没有预售许可证，就不会买”的表示时，即足以认定开发商应告知而未告知的行为与购房人购买结果之间存在因果关系，构成故意隐瞒。

二、在构成故意隐瞒的情况下，若合同无效，如何适用《解释》第九条规定

解读该条款，赔偿责任可由法院根据实际情况，在已付房款的一倍之内进行调整；三种情形导致合同是否能实现的后果不同，在适用时应注意区分。

反观本案，其一，从合同的效力看，《解释》第二条规定：“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。”该条将合同效力补正时间限定为起诉前，但有些法院将其延伸

至“一审法庭辩论终结前”。本案中，凡庄公司取得预售许可证是在一审第二次开庭前，是否严格适用上述规定认定合同无效存在争议。如认定合同有效，则不应适用《解释》第九条。二审法院从有利于购房者的角度出发，选择严格适用认定无效，而在适用《解释》第九条判令赔偿额时，不宜顶格适用赔偿已付购房款的一倍。其二，从诚信履行看，合同当事人均应遵循民法中的帝王条款——诚实信用原则。凡庄公司取得预售许可后，案涉合同可以履行，且凡庄公司愿意履行，罗某敏不愿履行。也即凡庄公司虽未及时取得预售许可证，但并未造成特别严重的后果，此为二审法院确定凡庄公司的赔偿责任时所考量的重要因素之一。

综上，笔者认为，在适用《解释》第九条确定开发商的赔偿责任，应综合考虑以下因素：（1）因开发商故意隐瞒导致的后果严重程度，如购买房屋的目的能否实现；（2）因合同无效给购房者造成的损失大小，如房价涨幅；（3）购房者是否尽到合理的审查义务，主要根据购房者的自身情况来判断。

编写人：重庆市第一中级人民法院 陈瑜 庞端端

4 楼书的合同属性之认定

——唐某诉成都盛阳房地产开发有限公司商品房预售合同案

【案件基本信息】

1. 判决书字号

四川省成都市中级人民法院（2018）川01民终7615号民事判决书

2. 案由：商品房预售合同纠纷

3. 当事人

原告（被上诉人）：唐某

被告（上诉人）：成都盛阳房地产开发有限公司（以下简称盛阳公司）

第三人（被上诉人）：中信银行股份有限公司成都分公司（以下简称中信成都公司）

【基本案情】

盛阳公司开发了“双楠·港汇广场”商业楼盘，其为了推广销售，面向社会散发了《跟着排队店去赚钱！》的宣传资料（楼书）。该宣传资料显示，每个商铺层高达9.1米，购房人只需购买1层商铺，通过搭建，就可以获赠上下相邻两个层高约达3米的空间（空间上下赠送），从而大大扩大使用面积。同时，盛阳公司亦在互联网发布了“双楠·港汇广

场”图解看房、效果图等网页，竭力宣传该商铺层高达9.1米，其层高地下商业为3米，地上部分为6.1米，6.1米的层高完全可以做一个夹层的卖点。受这些宣传资料的吸引，唐某拟购买其中一套商铺。

2014年1月6日，唐某（买受人）与盛阳公司（出卖人）签订了《商品房买卖合同》及《商品房买卖合同补充协议》，上述宣传资料中宣传的商铺层高达9.1米的内容未载入《商品房买卖合同》及《商品房买卖合同补充协议》。

在上述合同、补充协议签订前后，唐某向盛阳公司支付购房款1685410元，余款1300000元通过向中信成都公司按揭贷款的方式完成支付。

盛阳公司售楼宣传资料中所宣传的商铺层高达9.1米，空间上下赠送，实际是在一层商铺（层高6.1米）下面的地下室空间搭建钢结构夹层（层高3米），打通后将商铺的使用面积和空间予以拓展。为搭建地下室钢结构夹层，2015年5月4日，盛阳公司向唐某提供《委托承建协议》模板，由唐某签字，形成《委托承建协议》，即唐某委托受托方中兴建设有限公司免费代为修建其持有的物业（“双楠·港汇广场”商业1栋1层20号）地下室夹层部分，层高3米，面积约37平方米。2015年5月20日，盛阳公司向包括唐某在内的业主致以《交房通知书》，称对方所购买的房屋已达到交房条件，该公司将于2015年5月29日办理交房手续。唐某则拒绝收房。

2017年5月19日，成都市武侯区房产管理局向盛阳公司作出《责令（限期）改正通知书》，称该机关在对该单位进行检查的过程中，发现存在违规搭设钢结构夹层、影响房屋安全的问题，根据《成都市房屋使用安全管理条例》第二十七条、第五十二条的规定，现责令该单位在

2017年6月10日前对以上问题进行改正。逾期不改正，该机关将依法予以查处。

2017年8月7日，成都市武侯区综合行政执法局向盛阳公司作出《房产行政处罚事先告知书》，称对方未经批准擅自拆改房屋结构、增加夹层、拒不改正的行为违反了《成都市房屋使用安全管理条例》第二十七条第一项和第二项规定，因此拟对盛阳公司处罚款49000元。

唐某截至2018年1月18日已还第三人中信成都公司贷款本金303236.58元及利息227249.34元，剩余本金为996763.42元。

第三人中信成都公司在本案中亦提出了独立诉讼请求，即诉请解除《个人借款合同》及要求唐某返还贷款本息。

【案件焦点】

本案中的“楼书”属于要约邀请还是要约。

【法院裁判要旨】

四川省成都市武侯区人民法院经审理认为：《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》第三条规定：“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。”

本案中，被告盛阳公司在销售其“双楠·港汇广场”商业项目时，其销售广告和宣传资料均就商铺层高为9.1米作出了明确的允诺，此系对

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



www.docsriver.com 商家 本本书店
内容不排斥 转载、转发、转卖 行为
但请勿去除文件广告宣传页面

若发现去宣传页面转卖行为，后续广告将以上浮于页面形式添加

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



房屋结构参数作出的允诺，对双方签订合同有重大影响，应当视为要约，虽然未载入《商品房买卖合同》，亦应当视为合同内容。现因在一楼商铺的下方地下室空间内搭建夹层的行为被行政机关予以禁止和勒令拆除，被告盛阳公司已无法向原告唐某交付符合合同要求层高的房屋，被告盛阳公司已构成违约，原告唐某请求解除合同符合《中华人民共和国合同法》的规定，应予支持。合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施，并有权要求赔偿损失。原告唐某已经向被告盛阳公司支付了全部购房款，合同解除后，应予返还。但因原告唐某所付购房款中，部分由原告唐某向第三人中信成都公司贷款支付，现第三人中信成都公司在本案中提出了独立诉讼请求，即解除《个人借款合同》及返还贷款本息，因此，原告唐某所支付的购房款，除原告唐某自行支付的部分应返还给原告唐某外，其余通过银行贷款支付的部分应返还给第三人中信成都公司。原告唐某已经向第三人中信成都公司返还的贷款本金及支付的贷款利息，亦应由被告盛阳公司支付与原告唐某。

据此，依照《中华人民共和国合同法》第九十四条、第九十七条，《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》第三条、第二十五条之规定，作出如下判决：

一、解除原告唐某与被告盛阳公司于2014年1月6日签订的《商品房买卖合同》及《补充协议》；

二、被告盛阳公司于本判决生效之日起十日内返还原告唐某购房款1685410元及利息（其中100000元从2013年12月28日起计息、495410元从2014年1月6日起计息、1090000元从2014年2月22日起计息，利息计算至本判决确定的付款期限届满之日止，利率执行4.75%/年）；

三、解除原告唐某与第三人中信成都公司、被告盛阳公司于2014年签订的《中信银行个人借款合同》；

四、被告盛阳公司于本判决生效之日起十日内返还原告唐某截至2018年1月18日已还第三人中信成都公司的贷款本金303236.58元及利息227249.34元；

五、被告盛阳公司于本判决生效之日起十日内返还第三人中信成都公司剩余贷款本金996763.42元及利息（参照原告唐某、第三人中信成都公司、被告盛阳公司2014年签订的《中信银行个人借款合同》从2018年1月19日计算至本判决确定的付款期限届满之日止）；

六、驳回原告唐某的其他诉讼请求。

盛阳公司提起上诉。四川省成都市中级人民法院经审理同意一审法院裁判意见，依法予以维持。

【法官后语】

漂亮的“楼书”记载了在售商品房优于同类商品房的卖点，潜在的购房人在选择购买商品房的时是无法无视这个卖点的，在其他条件不相上下、没有显著优势的情况下，某商品房楼盘存在的卖点对购房人作出购买选择具有很大的影响，甚至是决定性作用。如房屋的结构、赠送面积、楼间距、小区环境、是否学区房等。而在签订正式商品房买卖合同的时候，格式合同、补充协议系由开发商提供，购房人只有接受和签署，否则将无法购买房屋。开发商提供的格式合同，一般采用的是当地房管局提供的格式样本，虽然详尽，但系通用样本，显然不会把“楼书”中的卖点写入。这就给开发商提供了操作的空间。诚信的开发商，会在补充协议中载入楼书中的卖点内容，将这些卖点作为交房条件约束