



法信智慧办案助手系列

房屋买卖合同纠纷 司法观点 ⑤ 办案规范

人民法院出版社法信编辑部 · 编

微信 623760976

纸质书 电子书

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋买卖合同纠纷司法观点与办案规范 / 人民法院出版社法信编辑部编. -- 北京: 人民法院出版社, 2017.11

(法信智慧办案助手系列)

ISBN 978-7-5109-1856-8

I. ①房… II. ①人… III. ①房屋—买卖合同—合同纠纷—处理—研究—中国 IV. ① D923.64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 173682 号

房屋买卖合同纠纷司法观点与办案规范

人民法院出版社法信编辑部 编

责任编辑: 赵作棟

出版发行: 人民法院出版社

地 址: 北京市东城区东交民巷 27 号 (100745)

电 话: (010) 67550565 (责任编辑) 67550558 (发行部查询)
65223677 (读者服务部)

客服 QQ: 2092078039

网 址: <http://www.courtbook.com.cn>

E-mail: courtpress@sohu.com

印 刷: 保定彩虹印刷有限公司

经 销: 新华书店

开 本: 787×1092 毫米 1/16

字 数: 530 千字

印 张: 29.5

版 次: 2017 年 11 月第 1 版 2017 年 11 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5109-1856-8

定 价: 96.00 元

版权所有 侵权必究

微信 323760976
纸质书 电子书

出版说明

在习近平新时代中国特色社会主义思想的引领下，面对人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾所呈现出的各种纠纷，中国法律应用数字网络服务平台（简称“法信”）建设团队依托“法信”这一中国最大的法律知识案例资源库，把脉法律实务中的热点纠纷与实际办案需要，通过系统梳理针对各种纠纷形成的法律观点、处理纠纷的法律依据、裁判纠纷形成的案例要旨，采取线上线下相融合的内容呈现方式，将“法信”精选内容与法律知识服务数据库支持相结合，编辑了“法信智慧办案助手系列”丛书，为法律人办理案件提供法律知识服务，为人民群众防范纠纷、化解矛盾、预见纠纷处理结果提供参考。



扫描二维码
即可延伸阅读

本套丛书具有以下特色：

第一，融合司法观点、法律规范、裁判要旨等法律知识元，为纠纷化解提供全方位法律知识支持。本套丛书收录了从最高人民法院编著的实务指导类图书、最高人民法

微信 020760018
纸质书 电子书

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>



院法官撰写的法律适用与纠纷解决思路阐释性文章中梳理出的关于争议难点问题的权威司法观点；汇集了相关法律、司法解释、司法文件、行政法规、部门规章、部门规范性文件以及地方高级人民法院出台的纠纷处理指导意见等纠纷处理法律依据与政策参考；精选了从最高人民法院指导案例、各级法院参阅上报案例、各地法院公布的疑难案例中提炼出的裁判要旨。在法律没有规定或对于法律的适用有争议时，法律人可以通过查阅司法观点，明晰司法机关对争议问题的意见，通过比照同种类型案例的裁判结果，对争议的处理进行有效预判。由司法观点、法律规范、裁判要旨所形成的法律知识网，将为法律人办理纠纷案件提供全面精准的参照和切实有效的指引。

第二，融合传统图书出版与数据库资源支持，从有限向无限延伸提供法律知识服务。传统图书出版囿于篇幅所限，所提供的法律知识也是有限的，社会生活中的纠纷千差万别，无法通过一本书对所有纠纷提供解决方案。本套丛书在对纠纷按类别精选汇聚核心法律知识内容的同时，为读者提供增值服务。读者可扫描书中的二维码对图书未收录的司法观点、法律规范、案例资源进行延伸阅读，并可在体验期内享受“法信”平台为用户提供的高效、精准的一站式法律解决方案和案例大数据智推服务，体验从传统图书的有限知识获取到数据库资源实时更新形成的无限法律知识服务。

希望本套丛书的出版能为读者提供更好的法律知识服务与阅读体验，书中存在的不当之处，望广大读者批评指正。

编者

2017年11月

微信 623760976

纸质书 电子书

第一部分 司法观点

一、一般规定 / 003

1. 商品房定义的界定 / 003
2. 商品房买卖的含义和商品房买卖合同的法律特征 / 004
3. 商品房买卖合同与商品房按揭贷款合同之间系既具紧密联系
但又相互独立的合同关系 / 005
4. 商品房预约合同的概念 / 006
5. 预约合同的合意性 / 006
6. 预约合同的约束性 / 007
7. 预约合同的确定性 / 007
8. 预约合同的期限性 / 008
9. 预约合同的特征 / 008
10. 预约和本约的区别 / 008
11. 出卖人已按约定收取购房款的内涵 / 009
12. 预约与缔约过失责任的区别 / 009
13. 预约合同与附条件民事法律行为的区别 / 010
14. 商品房预售和商品房预售合同的概念 / 010
15. 商品房预售的特征 / 010
16. 商品房预售合同的特征 / 010

微信 622769076
纸质书 电子书

17. 商品房预售合同的性质为远期交货合同 /010
18. 商品房预售合同与商品房预约合同的区别 /011
19. 商品房预售合同不是预约合同 /011
20. 商品房认购书的性质 /011
21. 商品房认购书认定为买卖合同的, 应具备合同条款及实际履行条件 /013
22. 双方在认购书中就合同主要内容进行约定, 具备房屋买卖的实质要件, 应认定为商品房买卖合同而非预约合同 /013
23. 认购书的内容已如商品房预售合同的内容详备, 该认购书实质为商品房预售合同 /014
24. 认购书可以经当事人通过请求法院填充其他事项最终成为商品房预售合同 /015
25. 商品房预售合同与分期付款买卖合同的区别 /016
26. 商品房预售合同与房屋委建合同的区别 /016
27. 商品房预售合同与期货交易合同的区别 /017
28. 商品房预售合同不是附期限的合同 /017
29. 商品房“一房数卖”的概念和特征 /018
30. 商品房委托代理销售合同的定义 /019
31. 经济适用房和经济适用房转让合同的概念 /019
32. 经济适用房的特点 /019
33. 经济适用房与商品房在概念上的区别 /020
34. 经济适用房与商品房建设成本上的区别 /020
35. 经济适用房与商品房转让、上市方面的区别 /021
36. 农村房屋买卖合同的定义 /021

二、合同的订立 / 021

1. 预约合同的形式、内容和签订时间 /021
2. 商品房预售合同的主要内容 /022
3. 商品房销售广告的性质 /022
4. 商品房销售广告原则上为要约邀请, 但说明和允诺具体明确并对房屋价格的确定有决定性作用的, 视为要约 /023
5. 视为要约的商品房销售广告中的说明和允诺虽然未载入合同, 但应当视为合同的内容 /025
6. 商品房销售广告和宣传材料的内容被认定为要约的条件 /025

微信 628769076
纸质书 电子书

7. 依据主客观相结合的标准, 当宣传资料对所售房屋及其附属设施所作的说明、允诺具体、确定, 并对合同的订立及房屋价格有重要影响时, 可认定其为要约 /026
8. 商品房销售广告和宣传材料中的说明和允诺的认定 /027
9. 商品房销售广告和宣传材料的说明和允诺具体确定的认定 /027
10. 判断商品房销售广告是否虚假应采用“引人误解”与“虚伪不实”相结合的标准 /028
11. 商品房预售广告中夸大广告宣传的认定标准 /029
12. 夸张性宣传仅属于要约邀请, 不能认定开发商发布的房地产广告是虚假广告 /030
13. 因客观原因未履行广告承诺不能认为开发商发布的房地产广告是虚假广告 /030
14. 开发商预售商品房时未告知买受人所购房屋内铺设公共管道给对方造成损失的, 应承担赔偿责任 /030
15. 对于出卖人在商品房销售广告中过分商业吹嘘以及开发商就商品房规划范围之外的环境和公益设施进行的虚假宣传, 如未订入合同中, 不应视为合同内容 /031
16. 农村房屋买卖合同缔约过失责任的认定规范 /032

三、合同的效力 / 032

1. 商品房预约合同的效力 /032
2. 商品房预售合同的有效要件 /033
3. 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而签订的预售合同无效 /034
4. 商品房预售合同效力应具备条件的审查认定 /035
5. 预售条件对商品房预售合同效力的影响 /036
6. 出卖人取得预售许可证明的, 应当认定预售合同有效, 是否具备全部预售条件不影响合同在私法上的效力 /036
7. 预售合同签订后规划许可证被撤销的, 只要出卖人具备商品房预售许可证明, 则此前签订的预售合同有效 /037
8. 预售合同签订后预售许可被撤销, 不影响此前签订的合同的效力 /037
9. 出卖人签订商品房预售合同时, 其持有的预售许可证明已过有效期, 该预售合同应被认定为有效 /038

微信 628769078
纸质书 电子书

10. 商品房预售合同登记备案对合同效力的影响 /038
11. 商品房预售合同登记备案不影响合同效力 /039
12. 商品房预售合同登记备案一般情形下并非合同成立、生效要件 /039
13. 开发商预售商品房时未向买受人告知房屋已设抵押权事实时，可不必一定主张预售合同无效 /040
14. 商品房预售转让合同效力的认定 /041
15. 商品房现售合同不应以出卖人取得商品房预售许可证明为生效条件 /042
16. 商品房买卖合同有效的一般要件 /043
17. 商品房销售合同的特殊有效要件 /044
18. 严格确定合同无效的法定条件，尽量维护合同关系的稳定 /044
19. 出卖人在商品房买卖合同销售依据一栏空白处未填写任何文字的行为不宜认定为故意隐瞒 /045
20. 出卖人故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实而签订的合同按可撤销合同认定处理 /047
21. 因出卖人的欺诈行为导致合同无效，买受人除可请求出卖人承担合同无效的责任外，还可请求出卖人承担已付购房款一倍的赔偿责任 /047
22. 合作开发房地产的商品房买卖合同的效力的认定 /048
23. 个人销售商品房的合同效力认定 /048
24. 一房数卖中数个买卖合同的效力认定 /049
25. “一房数卖”中，出卖人与第二买受人签订的卖房合同不属无权处分 /050
26. “一房数卖”的情况下买受人可通过确认无效之诉或者追究出卖人的违约责任来维护自己的利益 /050
27. 后买受人只要不具有侵害先买受人合法权益的恶意，不具有与出卖人恶意串通的行为，其买卖合同就应认定为有效 /051
28. “一房数卖”下未经登记的合同的效力 /051
29. 抵押人未经抵押权人同意不影响其对外签订的房屋买卖合同效力 /052
30. 买受人隐瞒或虚构事实签订房屋买卖合同后以限购、禁购为由请求认定合同无效的，不应简单地直接认定无效 /054
31. 规避限购政策借名买房的合同效力的认定 /055

微信 623763370
纸质书 电子书

32. 商品房按揭贷款合同的签订不宜作为商品房买卖合同的生效条件 /055
33. “假按揭”合同效力的认定 /057
34. 合同无效后善意买受人返还房屋使用费应以实际使用年限的房屋折旧费为标准 /058
35. 同一集体经济组织成员间房屋买卖合同有效 /060
36. 宅基地因征用已转为国有土地，出卖人由农民身份转为城镇居民，房屋买卖合同有效 /060
37. 城镇居民购买的农村房屋，已经由有批准权的机关批准并取得合法权属证书，房屋买卖合同有效 /060
38. 户口迁入房屋所在地并转为当地农民身份，房屋买卖合同有效 /060
39. 配偶或父母、子女是房屋所在地集体经济组织成员，房屋系家庭共同购房，房屋买卖合同有效 /060
40. “小产权房”买卖合同原则上应当认定无效 /061
41. 购买的小产权房，已完善商品房出售的合法手续，房屋买卖合同有效 /062
42. 房屋过户登记不是房屋买卖合同的有效要件 /062
43. 农村房屋所有权的变动不应仅看是否进行过户登记 /062
44. 农村房屋买卖合同无效，合同当事人应各自返还因合同所取得的财产，不能返还者折价补偿 /063
45. 农村房屋买卖合同被确认无效后，应当按照过错原则确定当事人的民事责任 /064
46. 买受人返还房屋，出卖人应当对买受人房屋添附物价值进行合理补偿 /065
47. 人民法院可以依法追缴因非法交易所取得的财产，或者返还给农村集体经济组织，制裁非法买卖农村房屋行为 /065
48. 村民与村民之间签订的以农村私有房屋抵债的协议合法有效 /066
49. 村民与城镇居民之间签订的以农村私有房屋抵债的协议原则上无效 /066
50. 农村集体经济组织、集体所有企业与城镇居民、企业之间签订的以农村房屋抵债的协议有效 /067

微信 623760976

纸质书 电子书

四、合同各方的权利义务 / 067

1. 双方当事人实现交易义务 /067
2. 双方当事人遵循诚信原则尽力完成协商和谈判义务 /068
3. 买受人未按期还贷，开发商代为清偿后可以取得追偿权向买受人主张权利 /068
4. 商品房质量瑕疵的认定，有约从约，没有约定视不同情况处理 /068
5. 房屋质量存在严重瑕疵，足以影响合同目的时，购买人方能拒绝接收 /070
6. 出卖人的办证义务和买受人的办证义务是相互补充的关系 /071
7. 房地产开发企业完成房屋初始登记以取得准予初始登记的批复为认定标准 /072
8. 买受人对商品房的查验权 /073
9. 出卖人和买受人各自需要承担的主要合同义务 /074
10. 交付房屋并保证房屋所有权转移给买受人是房屋出卖人最基本的一项义务 /074
11. 实际交付的房屋与样板房之间一致性的判断，应当区分毛坯房和装修房加以确定 /075
12. 《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》的性质区分 /076
13. 办理了商品房交付手续，买受人又以出卖人没有同时交付“两书”为由主张房屋不具备交房条件，并要求出卖人承担逾期交房违约责任，不予支持 /077
14. 包销人参与到开发商与买受人的买卖合同中，作为合同的一方在合同上签字，合同约定的包销人的权利义务内容 /078
15. 委托人依法自主选择房地产中介机构的权利 /080
16. 委托人查验房地产中介机构相关资质的权利 /080
17. 委托人有权要求和中介服务机构按照相关的示范、推荐文本缔约，有权拒绝签订中介服务机构自行拟定或者单方提供的格式合同 /080
18. 委托人随时解除委托合同的权利 /081
19. 委托人依法支付报酬并索要正式发票的权利 /081
20. 委托人依法采取救济措施的权利 /082
21. 委托人提供相应权利证书的义务 /082

微信 625765818
纸质书 电子书

22. 委托人支付约定报酬的义务 /082
23. 委托人诚信履约的义务 /082
24. 房地产中介机构依法发布信息的权利 /082
25. 房地产中介机构依法收取佣金或必要费用的权利 /083
26. 房地产中介机构依法经营义务 /083
27. 房地产中介机构向委托人披露相关信息义务 /083
28. 房地产中介机构勤勉尽责完成委托事项义务 /084
29. 房地产中介机构公平竞争义务 /084
30. 房地产中介机构保守秘密、不得擅自转委托的义务 /084

五、房屋的交付使用和风险转移 / 085

1. 房屋的交付使用 /085
2. 商品房交付时间的判断标准的界定 /085
3. 商品房买卖合同中，对房屋的转移占有，视为房屋的交付使用 /087
4. 商品房交付条件的判断标准的界定 /088
5. 交付通知不是交付的必要条件 /089
6. 商品房交付条件为综合验收合格 /090
7. 商品房交付不符合交付条件是买受人拒绝接收房屋的正当理由 /092
8. 交付房屋时出卖人无权要求买受人依其制定的交付流程接收房屋，双方有约定的除外 /092
9. 因买受人原因致出卖人交付房屋不能时，买受人拒绝接收的正当理由的认定 /093
10. 商品房的验收 /095
11. 商品房的风险责任承担 /097
12. 房屋毁损、灭失风险的分担 /098

六、合同的履行 / 101

1. 商品房买卖合同的履约步骤 /101
2. 对于当事人有明确且内容不违反法律规定的约定，应当优先按照合同约定处理双方的纠纷 /102
3. 合同约定不得以不可抗力之外的理由作为免责事由，限贷新政不属于不可抗力 /103

微信 622760070
纸质书 电子书

4. 合同无明确约定时办证义务的认定 /104
5. “一房数卖”合同标的物的归属 /105
6. “一房数卖”中预售均办理预售登记的处理 /106
7. “一房数卖”中一次预售已办理预售登记的处理 /106
8. “一房数卖”中数份预售均未办理预售登记的处理 /106
9. “一房数卖”中商品房买卖合同的履行规则 /107
10. “一房数卖”中争议商品房所有权归属问题的处理原则 /108
11. 商品房面积差异的处理原则 /110
12. 履行费用过高的合同可以不继续履行，法律依据是履行费用过高而非履行不能 /111

七、合同的变更和转让 / 112

1. 预售商品房转让的概念 /112
2. 预售商品房不得转让的情形 /112
3. “一房数卖”中，买受人不愿意接受金钱赔偿，而要求得到另一套出卖人开发的同一小区内楼层、户型、面积、朝向与原合同标的相同或相似的房屋，其要求应予支持 /112

八、合同权利义务的终止 / 113

1. 预约合同的解除 /113
2. 商品房买卖合同目的的实现包括按约定的期限取得商品房和所取得商品房不存在权利纠纷并能够依法进行产权转移登记 /114
3. 出卖人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而签订的合同，买受人有权选择撤销或解除 /114
4. 房屋质量瑕疵严重影响正常居住使用时得以解除合同 /115
5. 因房屋质量严重影响正常居住使用的，买受人可以请求解除合同和赔偿损失 /115
6. 房屋主体结构应包括房屋地下隐蔽工程的地基部分以及地上工程所涉及的部分 /116
7. 在房屋出现地基基础工程及主体结构工程质量问题后，其难以通过修复办法解决，买受人可请求解除合同 /117
8. 房产调控政策实施前订立的合同明确约定以按揭贷款方式付款，且买受人确有证据证明因不能办理按揭贷款导致合同无法履行的，可请求解除合同并要求出卖人返还所收的购房款或定金 /118

微信 623765973
纸质书 电子书

9. 因房贷政策变化买受人不能按约定办理按揭贷款导致无履约能力, 请求解除合同, 并要求出卖人返还所收受的购房款或定金的, 对其请求可予支持 /119
10. 因房产新政中的限购、禁购政策引发的合同纠纷, 按照不可归责于双方当事人的事由处理较情势变更原则更为稳妥和符合实际 /120
11. 签订商品房买卖合同时双方均符合政策要求, 限购、禁购后丧失购房资格的, 依不可归责于双方的事由, 双方均可请求解除合同 /121
12. 对因限购、禁购引发的房屋买卖合同纠纷, 人民法院应当判令解除合同 /121
13. 调控政策实施前订立的合同, 未约定按揭贷款为付款方式或履约方式不唯一, 应以其他替代支付方式进行支付, 而无权直接解除合同 /122
14. 因首付款比例提高所产生的纠纷不应适用情势变更的原则解除合同 /122
15. 因房产新政调控引起税费调整, 当事人对调整后税费的支付没有约定或约定不明的, 不得以此要求解除合同 /124
16. 签订合同时买受人具备主体资格, 履行中当事人未按约履行后遭遇调控新政, 买受人丧失主体资格的, 不能依不可归责于双方当事人的事由处理, 需区分违约情形承担责任 /124
17. 商品房买卖合同解除后, 买受人可主张解除商品房担保贷款合同 /124
18. 在买受人、按揭银行都未提起解除抵押担保贷款合同的请求的情形下, 开发商能单独提起解除抵押担保贷款合同的请求的 /125
19. 商品房买卖合同解除权的行使主体和行使期限的确定 /127
20. 合同解除时损害赔偿范围的确定 /127
21. 房屋差价的计算 /128
22. 商品房买卖合同和担保贷款合同均解除时损失的承担 /128
23. 因房产新政解除合同引起的损失和费用的分担 /129
24. 放弃约定解除权的认定 /130
25. 先卖后抵属于恶意违约, 应予制裁 /130
26. 因出卖人原因而致合同解除, 出卖人应当返还已付购房款

微信 627180376

纸质书 电子书

27. 因出卖人原因而导致合同解除, 出卖人应当赔偿买受人所受损失, 但不应包括可得利益的损失 /133
28. 出卖人迟延交付房屋时买受人解除权的行使期限 /134
29. 因土地使用手续不合法导致买受人无法办理房屋权属证书的, 买受人有权解除合同 /134
30. 按揭贷款合同未能签订, 当事人有请求解除商品房买卖合同的权利 /135

九、法律责任 / 136

1. 预约违约损失的总体范围 /136
2. 预约合同损害赔偿范围之“所受损失”的具体内容 /137
3. 预约合同定金数额 /137
4. 预约合同依法被认定为商品房买卖合同, 一方当事人拒绝履行签订正式合同的义务, 适用定金罚则 /137
5. 适用定金罚则要求一方当事人有过错 /138
6. 因不可归责于当事人双方的事由致使本约不能签订, 定金应予返还 /138
7. 登记机构错误登记造成经济损失的赔偿责任的性质认定 /138
8. 商品房销售虚假广告的责任承担, 应根据具体情况, 综合运用违约责任、缔约过失责任等确定 /139
9. 商品房预售惩罚性赔偿责任中作为赔偿基数的已付购房款仅指已付的商品房本身的对价 /141
10. 商品房预售惩罚性赔偿中不超过一倍的赔偿责任应理解为以一倍为原则, 以一倍以下为例外 /141
11. 交通噪声污染非因出卖人违约所致, 不得以此主张解除合同, 可采取相应措施予以缓解补救 /142
12. 商品房买卖合同中未约定违约责任, 或未具体约定违约金数额或损失赔偿额的计算方法时计算标准的确定 /143
13. 商品房买卖合同违约金的支付 /144
14. 商品房买卖合同中约定违约金过分高于因违约造成的损失时, 可以约定违约金是否超过损失 30% 为标准予以调整 /144
15. 不具备交付条件交房的违约计算止算点的认定 /145
16. 开发商取得竣工验收备案表前发过交付通知, 取得之后未及时通知的, 视为未通知, 违约责任不因此终止 /146

微信 623700378
纸质书 电子书

17. 法院终审判决时开发商仍不具备交房条件的违约金计算止算点的认定 /146
18. 出卖人对与商品房相关情况宣传不实时承担责任 /146
19. 出卖人无法交付销售广告、宣传材料中承诺的公共绿地、配套设施时的违约责任认定 /148
20. 房屋交付后, 出现质量问题, 在未严重影响正常居住使用时, 出卖人应承担修复责任 /149
21. 商品房层高误差的责任承担 /150
22. 开发商擅自调整房屋层高的违约责任应区分房屋结构具体分析 /150
23. 开发商逾期交房, 购房人有权要求赔偿损失 /151
24. 开发商未履行约定通知义务或违背交房程序致未按约定期限交房的, 应承担逾期违约责任 /152
25. 开发商不具备交付条件交房应承担逾期违约责任 /152
26. 一般情况下延期办证违约金依约定计算, 没有约定违约金或损失数额难以确定时应同时具备二者方能参照适用央行标准计算 /154
27. 因第三人原因导致开发商迟延办证, 依据合同相对性原理, 开发商应按照合同约定承担违约责任 /154
28. 房产新政导致责任免除的问题的处理 /155
29. 违约金过低时的调整标准 /157
30. 买受人逾期付款时违约金数额的确定 /157
31. 出卖人逾期交付房屋时违约金数额的确定 /159
32. 商品房买卖合同中违约责任的承担方式之实际履行 /161
33. 商品房买卖合同中违约责任的承担方式之赔偿损失 /161
34. 商品房买卖合同中属于出卖人恶意违约和欺诈, 致使买受人无法取得房屋的五种情形可以适用惩罚性赔偿原则 /162
35. 商品房买卖合同中违约责任的免责事由之不可抗力 /163
36. 出卖人一房数卖和先卖后抵的违约责任 /164
37. 开发商交付使用的房屋存在质量问题的认定 /165
38. 买受人所购置的房屋地基基础工程及主体结构工程质量出现问题, 如果能够修复, 且确保建筑物安全的, 买受人可以请求出卖人实际履行 /165
39. 出卖人交付的房屋不合格, 买受人有权请求出卖人支付违约金和承担损害赔偿赔偿责任 /166
40. 损失赔偿额的确定 /167

微信 028766876
纸质书 电子书

41. 出卖人原因办理房屋权属证书迟延, 出卖人应承担违约责任 /167
42. 商品房的销售广告和宣传材料不实构成违约的情形 /168
43. 买受人合理拒绝收房视为开发商未按期交房 /169
44. 开发商逾期交房, 业主请求依据其应支付的银行按揭贷款利息来承担违约责任, 在当事人并无约定时, 人民法院不予支持 /171
45. 对开发商主张的免责情况的审查 /172
46. 对商品房交付中开发商逾期交房的特殊原因的理解 /173
47. 开发商因政府部门迟延办理备案而逾期交房不能免责 /174
48. 在买受人因买卖合同与开发商发生的纠纷中, 包销人的法律责任 /176
49. 房屋主体质量不合格时出卖人违约责任与侵权责任的竞合 /177
50. 委托代理销售合同纠纷中房地产开发企业违约责任 /179
51. 受托房地产中介机构违约责任 /179
52. 由于不可归责于当事人的原因而无法办理房屋所有权和宅基地使用权过户登记, 出卖人不承担违约责任 /179
53. 买受人受让房屋后, 当地集体经济组织基于集体土地使用权的管理和有偿使用, 而要求受让人为此支付一定费用, 出卖人不承担违约责任 /180
54. 政府允许通过支付国有土地使用权出让金等手续将属于集体所有的宅基地征用为国有土地, 进而办理房屋所有权和土地使用权过户登记, 出卖人不承担违约责任 /180

十、其他规定 / 180


1. 商品房预售合同的登记具有预告登记的性质 /180
2. 预售合同登记与预告登记之间存在区别, 非为同一性质 /181

十一、诉讼相关问题 / 182

1. 办证请求权具有极强的物权性倾向或物权属性, 不应适用诉讼时效 /182
2. 逾期办证违约责任诉讼时效的起算应根据合同约定内容的具体情况予以确定 /183
3. 商品房买卖合同无效或解除之诉中, 银行应作为有独立请求权的第三人参加诉讼 /184
4. 因开发商过错导致买受人未偿还贷款时, 买受人应列为被告, 开发商为有独立请求权的第三人 /185

微信 623783376
纸质书 电子书

5. 按揭贷款合同纠纷案件中第三人的确定 /186
6. 商品房买卖合同属于买卖合同的一种，因合同纠纷提起的诉讼应适用合同纠纷的地域管辖规定 /187
7. 包销人在商品房买卖合同中的诉讼地位 /189
8. 出卖人可以成为担保贷款合同纠纷的诉讼参加人 /192
9. 担保权人同时起诉出卖人时，提供保证的出卖人为共同被告 /193
10. 商品房按揭贷款合同纠纷案件中按揭银行的诉讼地位 /194



第二部分 办案规范

一、相关法律 / 197

1. 中华人民共和国民法总则
(2017年3月15日) / 197
2. 中华人民共和国民法通则(节录)
(1986年4月12日) / 219
3. 中华人民共和国合同法(节录)
(1999年3月15日) / 220
4. 中华人民共和国物权法(节录)
(2007年3月16日) / 238
5. 中华人民共和国担保法
(1995年6月30日) / 243
6. 中华人民共和国建筑法(节录)
(2011年4月22日修正) / 254
7. 中华人民共和国城市房地产管理法(节录)
(2009年8月27日修正) / 255

二、相关司法解释 / 258

1. 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
(2003年4月28日) / 258
2. 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(一)(节录)

微信 62370073
纸质书 电子书

(1999年12月19日)/263

3. 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)(节录)

(2009年4月24日)/264

4. 最高人民法院

关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释

(2000年12月8日)/265

5. 最高人民法院

关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释(节录)

(2012年5月10日)/280

6. 最高人民法院

关于建设工程价款优先受偿权问题的批复

(2002年6月20日)/283

三、相关司法文件 / 284

1. 最高人民法院

关于当前形势下进一步做好房地产纠纷案件审判工作的指导意见

(2009年7月9日)/284

2. 最高人民法院

关于为推进农村改革发展提供司法保障和法律服务的若干意见

(2008年12月3日)/286

3. 最高人民法院

关于当前形势下加强民事审判切实保障民生若干问题的通知

(2012年2月12日)/296

四、相关法规、规章及规范性文件 / 299

1. 城市房地产开发经营管理条例

(2011年1月8日修订)/299

2. 商品房销售管理办法

(2001年4月4日)/305

3. 城市商品房预售管理办法

(2004年7月20日修正)/312

4. 城市房地产开发经营管理条例

(2011年1月8日修订)/314

微信 629763976

纸质书 电子书

5. 中华人民共和国土地管理法实施条例（节录）
（2014年7月29日修订）/320
6. 建设工程质量管理条例
（2017年10月7日修订）/325
7. 房产测绘管理办法（节录）
（2001年2月28日）/336
8. 商品房销售明码标价规定
（2011年3月16日）/337
9. 商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则（试行）
（1995年9月8日）/339
10. 房屋登记办法
（2008年2月15日）/341
11. 经济适用住房管理办法
（2007年11月19日）/357
12. 国务院
关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见
（2007年8月7日）/363
13. 已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法
（1999年4月22日）/369

五、相关地方法院指导性意见及地方规范性文件 / 372

1. 北京市高级人民法院
关于印发《北京市高级人民法院关于审理房屋
买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的指导意见（试行）》
的通知 / 372
2. 北京市高级人民法院
关于印发农村私有房屋买卖合同效力认定
及处理原则研讨会会议纪要的通知 / 372
3. 上海市高级人民法院
关于审理农村宅基地房屋买卖纠纷案件的原则意见 / 372
4. 浙江省高级人民法院民一庭
关于审理受房地产市场调控政策影响的房屋买卖合同纠纷案件
的若干意见（试行）/ 372

微信 623760976
纸质书 电子书

5. 广东省高级人民法院
关于《合同法》施行后认定房地产开发经营合同效力问题的
指导意见 / 372
6. 山东省高级人民法院
关于印发全省民事审判工作座谈会纪要的通知（节选）/ 373
7. 重庆市高级人民法院
关于当前民事审判若干法律问题的指导意见 / 373
8. 湖南省高级人民法院
关于房屋买卖、租赁纠纷案件适用法律问题的指导意见
（试行）/ 373
9. 福建省高级人民法院
关于审理商品房买卖合同纠纷案件疑难问题的解答 / 373
10. 辽宁省高级人民法院
关于印发全省法院民事审判工作座谈会会议纪要的通知
（节选）/ 373
11. 海南省高级人民法院
关于办理商品房买卖合同纠纷案件的指导意见（试行）/ 374
12. 北京市经济适用住房管理办法（试行）/ 374
13. 北京市建设委员会
关于已购经济适用住房上市出售有关问题的通知 / 374
14. 广东省集体建设用地使用权流转管理办法 / 374
15. 江苏省城市房地产交易管理条例（2004年修正）/ 374
16. 深圳市房地产市场监管办法 / 375
17. 河南省城市房地产交易管理办法 / 375
18. 河南省城市房地产开发经营管理条例 / 375
19. 内蒙古自治区城市房地产开发经营管理条例 / 375

第三部分 裁判要旨

一、一般规定 / 379

1. 依据是否成立合同的要约和承诺，而且要约的内容须具有确定性、
可履行性判断协议性质

微信 623765978
纸质书 电子书

- 张励诉徐州市同力创展房地产有限公司商品房预售合同纠纷案 /379
2. 协议具备主要内容，并且卖房人收受购房款，就应当将商品房预约协议视为购房合同
- 张励与徐州市同力创展房地产有限公司商品房预售合同纠纷案 /379
3. 支付全部房款但订购协议的内容并不完全具备《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，订购协议仅是预约合同，而非商品房买卖合同
- 曹灿如与上海莱茵思置业有限公司等商品房预约合同纠纷上诉案 /379
4. 合同名实不符时，应以合同约定的权利义务内容确定合同的性质
- 姚建平诉林顿公司房屋预售不能按期交房应按约定的回购价退还房款案 /380
5. 名为合资、合作开发房地产合同，依据合同约定的内容实为预售合同的认定
- 中国工商银行昆明市牡丹支行诉昆明鸿城房地产开发有限公司商品房预售合同案 /380
6. 对名实不符的合同，应当以合同的内容和实际操作角度确定预售合同与现售合同的区别
- 防城港市金瓯房地产开发公司诉防城港市防城区民族工艺美术公司商品房预售合同案 /380
7. 双方当事人将来签订商品房买卖合同而订立的合同为预约合同
- 黄静诉厦门联宏房地产开发有限公司、姜淑琴、厦门中兴房地产开发有限公司商品房买卖合同案 /381
8. 商品房买卖中的认购、订购、预订等协议不具备商品房买卖合同的主要条款时，认定为预约合同，反之，则认定为本约合同
- 张励诉徐州市同力创展房地产有限公司商品房预售合同纠纷案 /381
9. 名为代征代建合同但一方独立办理工程项目审批手续并取得工程项目的国有土地使用权的，应认定为商品房预售合同
- 贵阳市城乡房地产开发公司、贵州黔能企业（集团）公司与贵州省新新建筑工程公司、杨远明等7人商品房预售、拆迁安置上诉案 /382

微信 623789816
纸质书 电子书

10. 双方当事人签订名为代建合同，但实际上依据合同约定的内容以及预售条件的具备，符合商品房预售的特征的应为商品房预售合同
——新疆维吾尔自治区邮政局与乌鲁木齐市圣博特房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷上诉案 /382
11. 当事人签订合同时并无土地使用权的，不能与对方形成委托代建关系
——陈柏发诉西街社区居委会等应按合约书的约定恢复其购买的房屋所在楼的楼梯并办理产权证案 /383
12. 当可直接履行的商品房预售合同纠纷发生时，应按法律原则和法理解释来依法保护处于弱势当事人的合法权益
——邬氏三兄妹诉致仁公司商品房预售合同纠纷案 /383
13. 商品房预售登记备案不影响合同效力，另有约定除外
——广州市余泥渣土排放管理处诉广州三新实业有限公司、广州丰伟房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷案 /383
14. 商品房认购书的法律性质
——刘亚鸣诉天津经济技术开发区房地产开发公司商品房销售合同纠纷案 /384
15. 房号确认单的性质认定
——王彬诉自贡新鸿房地产开发有限公司商品房买卖合同案 /384
16. 判断商品房买卖合同是预约合同还是本约合同的标准
——张励诉徐州市同力创展房地产有限公司商品房预售合同纠纷案 /384
17. 名为房屋买卖实为借款担保的认定
——张桌玮诉怡豪公司商品房销售合同纠纷案 /385
18. 名为房屋买卖实为融资担保协议构成流质合同
——陈玲玲与益阳市鸿基房地产开发有限公司商品房买卖合同纠纷申请再审案 /385
19. 商品房买卖合同中“一房两卖”与借用他人名义买房的区分
——陆飞诉浙江五洲建设投资集团有限公司、王亚萍商品房买卖合同案 /386
20. “名不符实”合同性质的认定
——何淑萍与哈尔滨金展贸易有限公司房屋买卖合同纠纷

微信 623765978
纸质书 电子书

再审案 /386

21. 房屋包销的认定

——阜能有限公司诉联成亚洲有限公司等房屋代销合同案 /386

二、合同的订立 / 387

1. 购房意向书应为有效的预约合同 /387

——仲崇清诉上海市金轩大邸房地产项目开发有限公司合同纠纷案 /387

2. 房屋认购书是预约合同

——曹求玉与广东省中山市中南物业开发有限公司商品房预约合同纠纷上诉案 /387

3. 商品房销售广告和宣传资料的性质

——何某诉厦门某开发公司商品房销售合同纠纷案 /388

4. 商品房销售广告和宣传材料中的说明和允诺不具体确定，且未对合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，为要约邀请

——刘长福诉安徽皖能置业发展有限责任公司商品房买卖合同纠纷案 /388

5. 房地产开发公司在商品房销售广告中就商品房开发规划范围内的房屋相关设施所作的说明和允诺具体、确定，并对合同订立有重大影响，应视为要约

——荣华诉新疆聚天房地产开发有限公司商品房买卖合同纠纷案 /388

6. 商品房的销售广告和宣传材料一般为要约邀请，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

——谢阳新与龙岩市松柏房地产开发有限公司商品房纠纷案 /389

7. 商品房销售广告和宣传资料中的说明和允诺具体确定，对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

——张永广诉芙蓉花园房地产开发有限公司商品房预售合同案 /389

8. 商品房预售宣传手册和沙盘模型展示的内容具体明确，对合同的订立及房屋价格的确定有重大影响的，构成要约

——曾桃英、吴学喜等诉深圳市农科房地产开发有限公司

商品房预售合同案 /390

纸质书 电子书

9. 商品房预售宣传资料及鸟瞰图中的说明和允诺具体确定，对合同的订立及房屋价格的确定有重大影响的，视为要约
——徐丽诉西乡县钜富房地产开发有限公司商品房买卖合同纠纷案 /390
10. 商品房销售广告中就教育优惠的承诺具体确定，且对合同的订立和房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约
——俞兴超等诉上海新黄浦置业股份有限公司商品房预售合同案 /391
11. 开发商在售楼广告中的教育优惠承诺可视为要约
——俞兴超等与上海新黄浦置业股份有限公司商品房预售合同纠纷上诉案 /391
12. 将条款内容齐备的预售合同文本交给对方签字，符合交易习惯的，构成要约
——陈海燕诉上海京城房地产开发公司商品房预售合同案 /392
13. 当事人对合同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，准确把握条款的具体内涵
——何志刚诉恒大公司商品房预售合同纠纷案 /392
14. 在以分割商铺为标的物的买卖合同中，买方行使的权利必须受到其他商铺业主整体意志的限制
——新宇公司诉冯玉梅商铺买卖合同纠纷案 /392
15. 商品房买卖合同中“一户一表”的实质含义
——蔡长芬等诉崇安公司商品房买卖合同纠纷案 /393
16. 商品房买卖合同中对供水设施约定一户一表的义务范围
——刘如蓉与重庆元佳房地产开发有限公司商品房买卖合同纠纷上诉案 /393
17. 在房屋登记制度尚不完善时，双方没有订立书面协议的，确认房屋买卖关系是否存在，应结合实际履行情况进行综合分析判断
——张致清与冯照霞、崔枫、新乡市新华综合服务有限责任公司侵权纠纷申请再审案 /393

三、合同的效力 /394

1. 取得预售许可只是房产商履行预约合同的条件之一，并不影响合同的有效性

——仲崇清诉上海市金轩大邸房地产项目开发有限公司合同

纸质书 电子书

纠纷案 /394

2. 出卖人与第三人恶意串通“一房二卖”的,可采用推定规则,根据法律规定或者已知事实和日常生活经验法则,推定第三人是否构成恶意串通

——杨建荣诉上海复佳房地产开发有限公司商品房预售合同案 /394

3. 房地产开发企业借他人名义与自身签订虚假商品房买卖合同,抵押套取银行信贷资金,他人明知的,合同无效

——徐州大舜房地产开发有限公司诉王志强商品房预售合同纠纷案 /395

4. 预售商品房的房地产商应具备开发经营资格,在起诉前仍未取得房地产开发经营资格而签订的预售合同,一般应当认定无效

——防城港市金瓯房地产开发公司诉防城港市防城区民族工艺美术公司商品房预售合同案 /395

5. 附生效条件的合同,若一方不正当地阻止条件成就的,视该条件已成就,合同生效

——黄锦标诉南通市大同置业有限公司等房屋买卖合同案 /395

6. 商品房预售买卖中,双方的买卖关系在重要事实上存在疑点,不足以认定真实买卖关系的存在,合同不予认定为真实有效

——宋宇与北京盛和发房地产开发有限公司、广东粤财投资控股有限公司、北京城乡建设集团有限责任公司商品房预售合同纠纷案 /396

7. 商品房预售合同效力的认定

——洪某诉A房地产开发公司商品房预售合同纠纷案 /396

8. 商品房预售应当符合预售条件,违反相关规定,缺乏土地使用权证书而订立的预售商品房合同无效

——中国建设银行南京分行房地产信贷部诉南京宏业房地产开发有限公司商品房预售合同案 /397

9. 当事人未取得土地使用权且未领取商品房预售许可证明签订的预售合同无效

——兰州安泰阁房地产开发有限责任公司与兰州雅尔佳商贸实业有限公司总公司商品房预售合同纠纷上诉案 /397

10. 未取得划拨土地使用权,且未取得预售许可证明时签订的合同无效

——南昌市兴城房地产开发公司与江西省针棉织品进出口

微信 62370342
纸质书 电子书

公司等预购商品房合同纠纷上诉案 /397

11. 未取得土地使用权证及预售商品房许可证而签订的预售合同应当无效

——武汉民生咏辉房地产有限公司与中国工商银行武汉市分行硚口区支行、武汉浩钿实业发展有限公司预售商品房纠纷上诉案 /398

12. 商品房预售许可证明于起诉时仍未取得的，预售合同无效

——洪春南诉厦门信达股份有限公司房屋买卖合同纠纷案 /398

13. 当事人约定以办理登记备案手续为合同生效条件的，一方已经履行主要义务且对方接受的，合同有效

——新华公司与蓝田公司商品房预售合同纠纷上诉案 /398

14. 一房数卖中后签订合同意思真实，未违反法律法规强制性规定，且无证据证明第三人与出卖人之间恶意串通的，属有效合同

——蒋金凤诉贵阳新添民房开发公司房屋买卖案 /399

15. 预售合同无效，合同双方依各自过错程度承担相应责任

——中国建设银行南京分行房地产信贷部诉南京宏业房地产开发有限公司商品房预售合同案 /399

16. 预售人未取得土地使用权且不符合预售条件但买受人明知时，应当根据各自的过错程度对所签订的无效预售合同承担相应的责任

——南昌市兴城房地产开发公司与江西省针棉织品进出口公司等预购商品房合同纠纷案 /400

17. 预售人未取得土地使用权且买受人明知时，应当根据各自的过错程度对所签订的无效预售合同，承担相应的责任

——武汉民生咏辉房地产有限公司与中国工商银行武汉市分行硚口区支行、武汉浩钿实业发展有限公司预售商品房纠纷上诉案 /400

18. 一方当事人以未在合同中明确约定纳税条款为由主张偷逃漏税、合同无效的，法院不予支持

——上海众昌置业发展有限公司与上海盛天房地产咨询有限公司、上海联鑫房产咨询有限公司商品房包销合同纠纷上诉案 /400

19. 出售公用绿地无效

——林山诉永升公司案 /401

微信 623789878

纸质书 电子书

20. 出卖人未支付全部土地使用权出让金即与买受人签订购房协议，违反法律的有关规定，损害国家利益应认定无效
——江苏省天义工贸发展公司与南通金丰房地产开发有限公司等商品房买卖纠纷案 /401
21. 双方的意思表示不真实的买卖契约应属无效
——南京帝豪房地产开发有限公司与辽宁华盛信托投资股份有限公司商品房买卖合同纠纷案 /402
22. 撤销之诉中显失公平的认定标准
——霍文红与 James Andrew Gass (盖世金) 商品房买卖合同纠纷上诉案 /402
23. 未经先前预告登记权利人同意的预告登记不生物权效力
——陈小菲诉厦门象屿建设集团有限责任公司商品房买卖合同案 /402
24. 明显加重购房人付款义务的格式条款无效
——刘岩诉淮安恒大房产公司商品房买卖合同案 /403
25. 联建一方在未办理房屋所有权更名手续的情况下与他人签订的购房合同是有效合同
——吉林省对外贸易开发公司诉中国工商银行长春市分行房产基建公司、中国工商银行吉林省分行拖欠购房款纠纷上诉案 /403
26. 实施房地产转包销将包销基价巨额提升，该转包销行为实质为国家明令禁止的炒买炒卖哄抬房价行为，因此该转包销合同无效
——南宁市迪瑞房地产营销策划有限责任公司与南宁市兴宁区房地产开发公司等商品房包销合同案 /403
27. 合作协议实质是转预售关系但转售方不具备转预售条件的，合作协议无效；双方对合同无效均有过错的，应当分担责任
——中国机械设备海南股份有限公司与海南恒建房地产开发有限公司等合同纠纷案 /404
28. 不能仅以房屋所有权和宅基地使用权未办理登记为由，否定农村房屋产权转让的效力
——孙君培等与孙永祥农村房屋转让纠纷上诉案 /404
29. 农村房屋买卖合同被认定无效后，应结合房屋目前的居住情况、当地房价的实际水平等综合因素，区分买卖双方过错责任，来认定买方由此产生的信赖利益损失

微信 62830828 纸质书 电子书

四、合同各方的权利义务 / 406

1. 预约合同当事人负有达成本合同的磋商义务

——曹求玉与广东省中山市中南物业开发有限公司商品房预约合同纠纷上诉案 /406

2. 商品房买受人可要求房地产公司履行公摊面积的告知义务，但不得要求房产测量机构就公摊面积履行告知义务

——雷雪琴诉西安市房产测量事务所等商品房买卖合同纠纷案 /406

3. 房地产开发商的协助办证义务

——黄蕙诉广州番禺奥林匹克花园房地产开发有限公司逾期办证违约责任纠纷案 /406

4. 出卖人权利瑕疵担保责任的认定及处理

——祝卫良诉金地集团上海房地产发展有限公司买卖合同纠纷案 /407

5. 委托代理人可以自己的名义对外签订售房合同

——海南光大国信房地产开发有限公司诉上海安居乐物业管理有限公司海南分公司等委托售房合同案 /407

五、房屋的交付使用和风险转移 / 408

1. 一房数卖中，各合同均有效时的房屋交付，应综合考量各方履行合同情况、合同内容是否具体明确以及先占是否合法等因素确定

——蒋金凤诉贵阳新添民房开发公司房屋买卖案 /408

2. 商品房预售担保贷款中，开发商履行回购义务属于承担担保义务，回购后享有代位追偿权，不能依据合同约定直接取得房屋所有权

——广州侨鑫房地产开发有限公司诉林潮森、陈瓦丽商品房预售合同纠纷案 /408

六、合同的履行 / 409

1. 商品房预售合同中对房价以及出现影响房价的风险时房价的处理进行了约定，当事人应按照约定全面履行

——周金贵诉泸县城乡建设开发公司预售商品房案 /409

微信 62828278
纸质书 电子书

的处理进行约定，该约定意思表示真实且不违反法律法规规定的，房屋面积误差依约处理

——武夷山市旭华房地产有限公司诉陈维海案 /409

3. 房屋出卖人交付使用的房屋建筑面积超出商品房买卖合同约定面积的处理

——长城公司诉远洋大厦公司商品房买卖合同纠纷案 /409

4. 合同当事人可就房屋实际面积与约定面积的误差主张权利或承担义务，不受合同转卖的影响

——孙全乐诉天津豪业建设发展有限公司房屋买卖合同纠纷案 /410

5. 商品房预售合同就购房款结算约定不明时，可按照房屋的实际建设情况，对合同签订时房屋的市场价值进行评估，作为解决款项结算争议的依据

——新疆维吾尔自治区邮政局与乌鲁木齐市圣博特房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷上诉案 /410

6. 停车位是否免费使用约定不明的处理

——刘天然与徐州久隆集团有限公司因商品房销售请求赔偿纠纷案 /410

7. 未将地下室作为独立使用空间销售或出租，地下室本身也不是人防工程，将其计为公摊面积的行为不构成欺诈

——谢祖源等 135 户购房户诉四川富临房地产开发有限责任公司隐瞒公摊面积欺诈消费者案 /411

七、合同的变更与转让 /411

1. 为商品房预售合同备案登记需要单方更改合同条款的，不产生合同变更的效力

——谢海林诉金浩公司商品房预售合同纠纷案 /411

2. 未取得房屋产权一方的转售行为无效

——中国机械设备海南股份有限公司与海南恒建房地产开发有限公司等房屋转预售合同纠纷案 /412

3. 情势变更的法律适用 /412

——陈小峰诉龙岩新丰房地产开发有限公司商品房买卖合同案 /416

4. 转让房屋定购资格的定向购买商品房指标转让合同有效

——张益华诉熊群先商品房买卖合同纠纷案 /413

微信 623760976

纸质书 电子书

八、合同的权利义务终止 / 413

1. 守约方在因对方违约享有约定合同解除权后又自愿弃权的，不得再行主张新的约定解除权
——鼎金公司诉何雪商品房预售合同纠纷案 / 413
2. 商品房预售中，是否构成合同解除的重大误解要看出卖方提供的房屋信息是否造成了买受人对房屋的想法与实际出现偏差，该偏差是否已经超出买受方正常能够预见到的范围
——姚珂诉南宁市雅和居房地产开发有限公司商品房预售合同案 / 413
3. 商品房预售中，约定面积与实际交付面积误差比绝对值超出法定标准的，买受人有权依法请求解除合同
——陈桂霖等与广州穗南房产发展有限公司预售商品房合同纠纷上诉案 / 414
4. 因买方未履行生效判决致使房屋被查封而不能交付且买方以此起诉解除合同的，人民法院不予支持
——广东省中振投资有限公司与武汉泰合房地产开发有限公司、中国银行湖北宝丰支行预售商品房纠纷上诉案 / 414
5. 合同解除后的法律后果不表现为违约责任，而是返还不当得利、赔偿损失等形式的民事责任
——广西桂冠电力股份有限公司与广西泳臣房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷上诉案 / 415
6. 合同解除后，违约方已支付违约金的情况下，根据公平原则，非违约方应当返还违约方支付的价款及其利息
——北京强佑房地产开发公司诉邱淦青不按期支付购房款请求解除房屋买卖合同并支付违约金案 / 415
7. 双方协商一致解除合同的，出卖人不能要求买受人支付标的物的使用费
——香港万通百货有限公司与南京新华报业房地产有限公司房屋使用费、损失纠纷上诉案 / 416
8. 房屋买卖合同解除后如何确定出卖方对房屋添附的补偿
——长沙物资股份有限公司与湖南省万国医疗器械保健品博览会交易中心有限公司等房屋买卖合同纠纷案 / 416
9. 开发商因委托代理机构未告知其特定房屋已经售出而导致一房二卖属于其选择和监督委托代理人的经营风险，其主张免除惩罚

微信 62766870
纸质书 电子书

性赔偿的，法院不予支持

——湖北金华实业有限公司与苏金水等商品房买卖合同
纠纷案 /416

10. 因房屋质量不符合要求，致使不能实现合同目的的，买受人可以解除合同

——赵之璇诉昆明龙华房地产有限公司商品房购销合同
纠纷案 /417

11. 因房屋质量不符合要求买受人解除合同的，出卖人应返还已付购房款及利息，并赔偿买受人在履行合同中缴纳的合理的税费支出

——赵之璇诉昆明龙华房地产有限公司商品房购销合同
纠纷案 /417

12. 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

——中山市惠丰房地产有限公司诉彭琼、彭武返还垫付款及彭琼、彭武反诉中山市惠丰房地产有限公司解除合合同案 /418

13. 商品房买卖合同约定的优惠差价在合同解除后属于期待利益损失

——花荣华诉江苏省泰州市明源房地产开发有限公司商品房买卖合同纠纷案 /418

14. 一方当事人在已知晓将来可能发生政策变化的情况下与对方签订合同，后依据新政策变化属不可抗力因素导致原合同无法履行为由，要求解除合同，法院不予支持

——北京航丰园科技发展有限责任公司诉王首力、张松山商品房销售合同案 /419

九、法律责任 / 419

1. 买受人属于对合同内容磋商之合理因素不构成违反公平磋商的预约义务，不承担违约责任

——曹求玉与广东省中山市中南物业开发有限公司商品房预约合同纠纷上诉案 /419

2. 在就违反预约的责任承担方式无特别约定的情况下，违约方应当赔偿非违约方的信赖利益损失

——张励与徐州市同力创展房地产有限公司商品房预售合同纠纷案 /420

微信 623769976
纸质书 电子书

3. 房产商违反购房意向书的约定属于一种违约责任，对守约方因信赖利益落空产生的损失应予以赔偿
——仲崇清诉上海市金轩大邸房地产项目开发有限公司合同纠纷案 /420
4. 双方在公平、诚信原则下进行了磋商，由于各自利益考虑，无法就其他条款达成一致致使合同不能订立的，则属于不可归责于双方的原因，不构成预约合同所指的违约情形，预约合同应当解除，已付定金应当返还
——戴雪飞诉华新公司商品房订购协议定金纠纷案 /420
5. 商品房买卖合同中的出卖人因重复出售合同标的物并构成严重违约，致使买受人不能实现合同目的，应承担惩罚性赔偿责任
——史志军诉莱阳市房地产开发（集团）有限公司房屋买卖合同纠纷案 /421
6. 商品房预售买卖中，出卖方主观上不具有多重买卖的目的，且未导致买受人无法取得房屋的，不适用惩罚性赔偿责任
——王某某诉四川某房地产开发公司商品房预售合同案 /421
7. 逾期交房致守约方损失的赔偿范围包括因违约造成的实际损失以及合同履行后可以获得的利益损失
——王璐等诉北京房开置业股份有限公司房屋拆迁安置补偿合同、商品房预售合同案 /422
8. 以约定的违约金低于因违约造成的损失为由请求调高违约金数额，但未能举证证明实际损失存在的，不予支持
——乌审旗华宇工贸有限公司与西安雅荷房地产开发有限公司商品房买卖合同纠纷案 /422
9. 预售合同约定违约金无效但逾期交房违约金参照相关规定的标准计算低于实际损失时，可按照同地段同类房屋租金标准确定
——肖宴生与湖南锦绣实业发展有限公司商品房预售合同纠纷上诉案 /423
10. 违约金过高高于所受损失时，违约金数额可以按照逾期交付使用房屋期间同地段同类房屋租金标准确定
——李春勤诉宏康公司商品房预售合同纠纷案 /423
11. 内容详实的销售广告和宣传材料是预售合同的组成部分，卖方未按约履行义务的，应承担违约责任

微信 62370878 曾桃英、吴学喜等诉深圳市农科房地产开发有限公司商品房

纸质书 电子书