



商品房买卖合同纠纷审判白皮书

(2019 年——2022 年)

天津市第三中级人民法院

二〇二三年一月

涉房地产系列审判白皮书

建设工程合同纠纷审判白皮书

• 商品房买卖合同纠纷审判白皮书

房屋租赁合同纠纷审判白皮书

目 录

前 言.....	1
一、基本情况和特点.....	2
（一）基本情况.....	2
（二）主要特点.....	5
二、主要做法和成效.....	6
（一）组建专业审判团队，维护当事人合法权益.....	6
（二）形成特色审判模式，促进裁判尺度统一.....	6
（三）实施繁简分流，提高审判质效.....	7
（四）切实提升司法能力，妥善化解矛盾纠纷.....	7
三、审理中发现的问题.....	8
（一）销售宣传不规范，存在“虚假宣传”情形.....	8
（二）商品房存在质量或其他影响正常使用的问题.....	9
（三）商品房逾期交付产生的问题.....	9
（四）商品房设有权利负担产生的问题.....	12
四、对策建议.....	13
（一）规范销售宣传行为，维护市场秩序.....	13
（二）强化商品房各方管理责任，保障居住安全.....	14
（三）充分发挥司法职能，推进多元化解纠纷.....	15
（四）加强法治宣传，提高购房人的法律意识和维权能力... ..	15
（五）深入推进诉源治理，防范房地产市场风险.....	16
结 语.....	18
附：商品房买卖合同纠纷典型案例（9 个）	19

前 言

近二十多年来，我国房地产行业迅速发展，已经成为国民经济发展的主要支柱产业，其产业规模大、权重高、链条长、牵涉面广，对上下游相关产业带动效应强。房地产行业是从事房地产开发经营管理和服务的综合性行业，其中商品房买卖是人民群众尤为关注的重大事项。随着住房市场的快速发展，相应住房权益纠纷不断出现，有关商品房的交付、质量、精装、物业管理等成为投诉热点。但我国房地产业还处在初级发展阶段，急需进一步规范、完善和发展。商品房买卖直接关系到人民群众的切身利益，也影响着国家房地产行业的健康发展。在签订商品房买卖合同时，由于购房人与开发商在专业知识、对房屋的了解、风险防范、责任承担等方面都存在着明显的信息不对称，致使购房人在后期合同履行中处于被动地位。一旦合同履行出现问题，极易形成矛盾激烈的群体性纠纷。为进一步加强商品房买卖纠纷的公正审理，提高出卖人、买受人双方法律意识，推进依法交易，推动房地产市场稳健发展，特将我院自2019年4月1日履职至2022年12月31日四年来的商品房买卖合同纠纷审判情况予以通报，努力为我市房地产行业健康发展提供数据分析、案例研判、法律指导，积极发挥法治服务营商环境、助推经济良性快速发展的有益作用。

一、基本情况和特点

（一）基本情况

截至 2022 年 12 月 31 日，我院共受理涉房屋买卖合同类纠纷 4530 件，结案 4309 件，其中涉商品房买卖合同类纠纷 3461 件，结案 3250 件，涉二手房买卖合同类纠纷 1069 件，结案 1059 件。本文主要以商品房买卖合同纠纷案件（即一手房买卖合同纠纷）为研究对象。

在受理的商品房买卖合同纠纷案件中，一审立案 10 件，二审立案 3317 件，其他立案 135 件。一审结案 10 件，二审结案 3080 件，其他结案 160 件（再审、申诉结案 34 件，管辖权相关结案 126 件）。二审结案占比 94.77%。

从收案数量来看，2019 年受理 252 件，2020 年受理 467 件，2021 年受理 858 件，2022 年受理 1884 件。2020 年增长 85.32%，2021 年增长 83.73%，2022 年增长 119.58%。

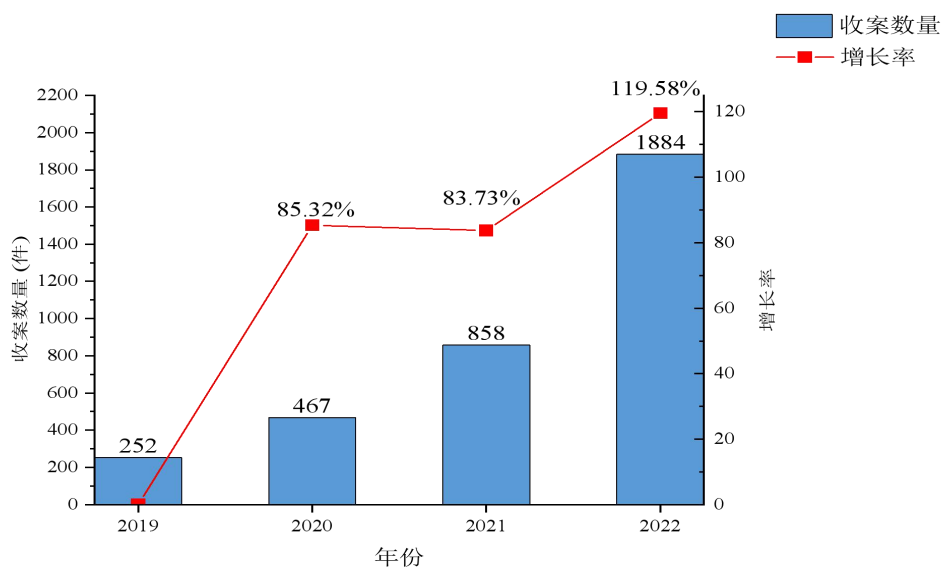


图1 商品房买卖合同纠纷案件收案情况

从收案案由上看，商品房销售合同纠纷共 2133 件，约占 61.63%；房屋买卖合同纠纷共 1206 件，约占 34.85%；商品房预售合同纠纷共 78 件，约占 2.25%；商品房委托代理销售合同纠纷 31 件，约占 0.90%；商品房预约合同纠纷共 11 件，约占 0.32%；商品房买卖合同纠纷 2 件，约占 0.06%。上述案由的细分，反映出商品房买卖中的合同名称不同，权利义务也会有所不同，表明关键条款的实质差别尤为重要。

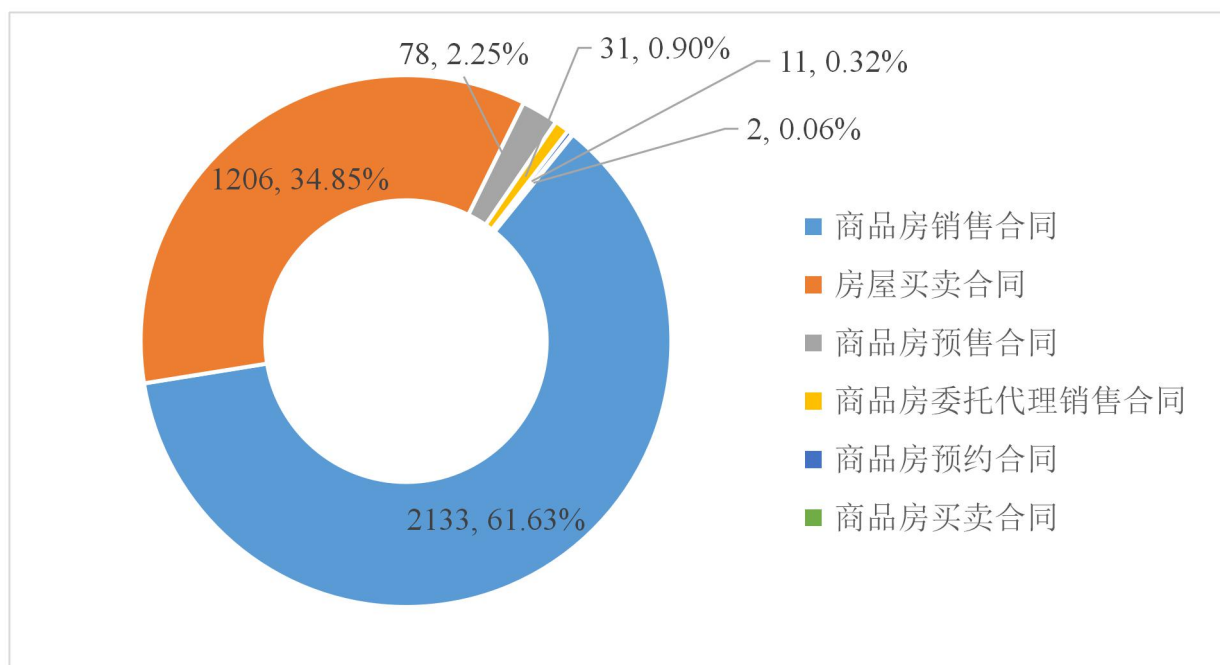


图 2 商品房买卖合同纠纷案件收案案由分布情况

二审结案案件中，维持原判 2365 件，约占 76.8%；改判 174 件，约占 5.6%；发回重审 108 件，约占 3.5%；指令审理 68 件，约占 2.2%；调解 37 件，约占 1.2%；撤诉 328 件，约占 10.6%。总体分析，四年来，二审法院维持、改判、发回比例属正常合

理范畴，充分发挥了两级审判的正向积极作用；二审调撤比例偏低，反映出双方当事人之间矛盾较深，难以让步的态势。

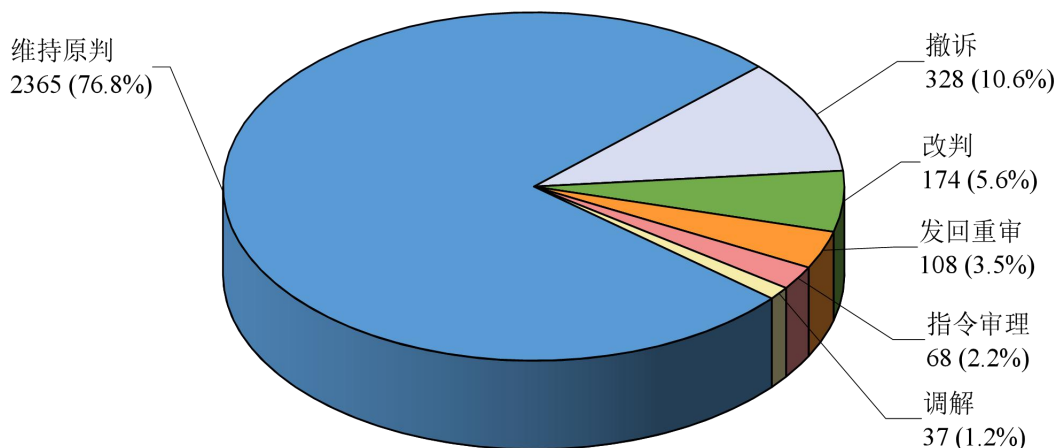


图3 商品房买卖纠纷案件结案情况

从纠纷产生原因上看，涉逾期交房的 2512 件，约占 72.6%；涉房屋交付与合同约定不一致的 615 件，约占 17.8%；涉购房人未按时交纳购房款的 97 件，约占 2.8%；涉久未办理不动产登记的 50 件，约占 1.4%；涉其他的 187 件，约占 5.4%。分析原因，主要是因客观情势和市场风险多变造成大量逾期交房问题以及开发商诚信问题造成合同与实物不一致而成讼。

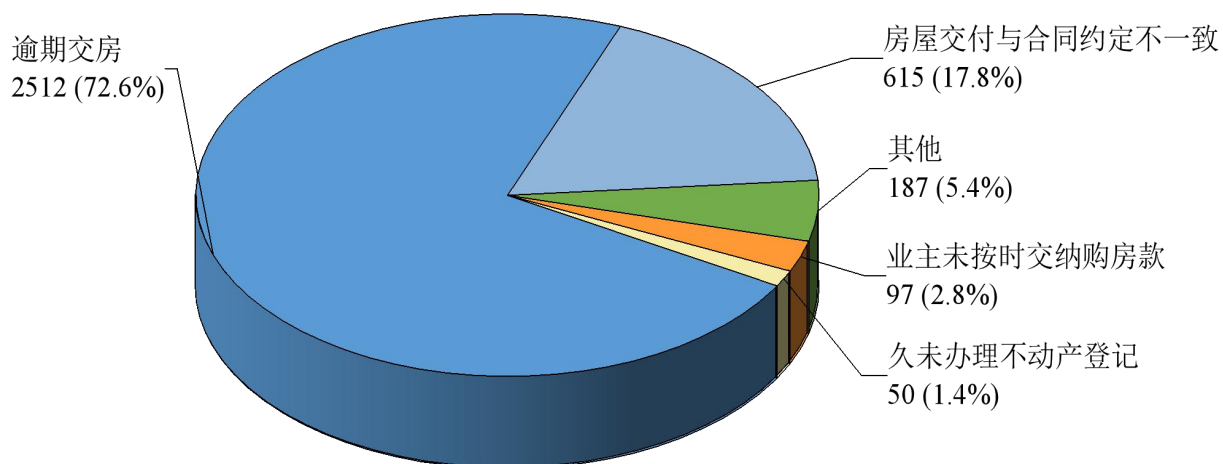


图4 商品房买卖纠纷案件成因情况

（二）主要特点

1.案件数量急剧增长，群体性特征明显

基于经济发展的周期性因素、房地产市场的波动及新冠疫情等影响，近年来商品房买卖纠纷呈现显著增长态势，从调研周期中的 2020 至 2022 年三个完整年度数据分析，平均增长幅度达 80%以上，2022 年更是增长 119.58%，而且多表现为群体性纠纷。商品房买卖纠纷关系到人民群众的安居乐业，利益重大、波及范围较广，且比一般的群体性纠纷更容易激起矛盾冲突。同一开发商在合同履行中出现问题，就会波及到同一小区的成百上千名业主。一旦双方对解决问题的方案或者赔偿标准无法达成一致，购房人可能会联合群体信访。

2.纠纷类型较为集中，逾期交房占比最大

从纠纷产生原因上看，商品房的逾期交房问题、规划设计问题、质量问题、“一房二卖”等都是引起该类矛盾纠纷的主要原因。其中商品房逾期交房纠纷占较大比重，究其原因，近年来房地产市场波动较大，房价下跌，开发商出现资金回笼难、资金链断裂等情形，加之新冠疫情等客观因素影响，使得开发商无法按期交房或者出现逾期办证等问题。在案件审理中，审判人员需要结合各类房地产群体性纠纷的具体情况，合理确定开发商的免责天数及逾期交付违约金的赔偿标准，保障购房人的合法权益。

3.案件标的特殊，调解撤诉比率低

由于商品房买卖合同标的特殊，且大多数买受人倾注了大

量积蓄，一旦进入司法程序，开发商与购房人之间矛盾往往比较激烈，对抗强度大。且大部分案件中，双方当事人通常已经通过多种非诉渠道进行协商，协调不成才诉至法院。因此，当事人对法院判决有着较高期许，不轻易接受调解。特别对于购房人而言，在一审法院没有支持其诉讼请求或判决结果与其内心预期差距较大时，情绪激动，易采取信访等途径寻求救济。相较于其他民事案件，审判人员在审理中化解矛盾纠纷、主持调解、维护稳定的付出更多，调解更难。

二、主要做法和成效

（一）组建专业审判团队，维护当事人合法权益

我院自 2019 年履职以来，结合民事案件特点及收案情况确定案由划分，明确由民事审判第三庭（以下简称民三庭）主要负责涉商品房买卖合同案件的审理。民三庭根据审判实际，组成专业化审判团队，严格把控审判流程，保证案件公正审理。尤其面对案涉人数多、社会影响大的系列性案件，充分发挥司法能动作用，及时接待当事人，了解群众诉求，明确审理思路，充分保障当事人的合法权益，有效化解群体性诉讼可能引发的社会不稳定风险，实现了案件审理政治效果、法律效果和社会效果的有机统一。

（二）形成特色审判模式，促进裁判尺度统一

根据审理该类系列案件特点，汇总制定《商品房关联串案审理规则》，形成“审判长牵头+法官主导+助理先行梳理分类+书记员合并传庭”的特色审判模式。系列串案受理后，由一名审

判长牵头审查重难点问题——承办法官交叉汇总意见——随后法官助理集中梳理分类，保证案件材料齐全、准备充分——书记员合并传庭、集中日期——法官组成3人或5人合议庭——实现串案集中开庭或询问——庭后，由牵头法官先行制作文书草稿，其他法官同步审阅修改——完成修改后，由法官助理集中进行文书套改、校对、印刷和送达工作，实现统一宣判或电子送达。确保当事人及时收到裁判文书，切实提高工作效率、保证审判质量，避免出现差错。

（三）实施繁简分流，提高审判质效

根据《最高人民法院关于进一步推进案件繁简分流优化司法资源配置的若干意见》，结合商品房买卖合同类案件数量大、情况不一的特点，实施“繁案精审”、“简案快审”。对于群体性商品房买卖合同纠纷，通常由民三庭专门合议庭先行审理，以便快速形成示范判例，对类案裁判形成指引和参照。后续，再有同系列或者类似特点并且争议不大的案件诉至法院，便由民三庭或速裁庭审理，在统一裁判尺度的同时，确保高效为当事人化解矛盾，保障当事人的合法权益。

（四）切实提升司法能力，妥善化解矛盾纠纷

我院及时召开辖区相关工作片会，对涉及商品房买卖合同纠纷案件在审理中出现的标准不明、尺度不一、新类型、新情况等问题进行研讨，总结审判思路和裁判规则，确保辖区统一裁判尺度，明确裁量规则，有效化解群体性纠纷近千件。针对商品房买卖合同纠纷类案件审理中的疑难问题，召开专业法官

会议集中多次研究。由专业审判力量集中从事实审查、法律适用等方面讨论研究，确保妥善解决疑难问题，切实提高审判质效，不断提升司法服务水平。

三、审理中发现的问题

（一）销售宣传不规范，存在“虚假宣传”情形

开发商为扩大促销，往往利用其销售展厅、宣传单、销售人员的口头宣传等对商品房本身及其配套设施进行大范围推广营销。现实中，购房人大多被宣传中一些引人关注的“卖点”所吸引而签订合同，但实际上这些宣传因素并未约定在商品房买卖合同中。当房屋交付后，购房人发现与预期情况不同，就会产生纠纷。

在系列案中，开发商销售时做出了“买一楼送小院”、“买顶楼送阁楼”等宣传，购房人支付了高于其他楼层的单价购买一楼房屋，而买卖合同中并未对附属院落明确约定。实际履行中开发商是将规划内的公共绿地搭建铁艺围栏，圈为小院进行交付。后续购房人在使用小院时，却面临行政机关以无规划、属于违章建筑为由要求拆除，致购房人权益受损。有的开发商在售楼时还会宣称楼盘为“学区房”，周边已经规划了重点学校，但是房屋交付后才发现相关规划并未落实。还有些开发商宣称所售房屋为“商住两用”，购房人在购买后才发现存在无法改装烟道等问题，导致产生纠纷。

另外，开发商宣称的购房优惠也需谨慎。有的开发商委托代销商向购房人承诺“交1万抵3万”“交5万抵10万”的优惠等，

购房人支付相应费用后，在实际签订商品房买卖合同时并未享受到相应房款优惠，导致权益受损。

（二）商品房存在质量或其他影响正常使用的问题

商品房质量直接影响购房人生活品质，也是产生纠纷的重要原因。现实中，房屋质量问题大多表现为非主体结构性的质量瑕疵。购房人与开发商之间争议较大的是房屋质量瑕疵是否达到足以影响房屋正常交付的程度，以及开发商是否应当承担逾期交房的违约责任，这都需要结合具体情况判断。目前法律对于商品房交付条件及具体标准、不同质量瑕疵下民事责任的承担、买受人的权益保障都不够明确，只能根据个案合同判断，一定程度上也不利于从根源上规制开发商的建造行为，解决房屋质量问题。实践中，“精装房”质量瑕疵问题也容易引发纠纷，有的开发商与购房人签订商品房买卖合同的同时，还会要求签订装饰装修合同或直接销售精装房，但往往对装修标准、材质、品牌及质量等约定较为模糊或履行中发生部分改变，导致产生争议。

除了房屋本身质量问题，还存在交付房屋影响正常使用的其他情形。如开发商将本应设置在公共空间的消防设施安装在商品房测绘的套内面积内，导致购房人对该部分空间不能行使独立占有、支配、使用的权利，严重侵害购房人利益。

（三）商品房逾期交付产生的问题

近年来，开发商逾期交房纠纷逐年增多，已成为商品房买卖纠纷类案件的主要原因。主要表现在：

1. 开发商主张免责天数的认定

实践中，开发商多以重污染天气、政府停工令、市政配套设施未到位、疫情防控等因素主张免除相应的逾期交房违约责任。政府停工令是在天气重污染情况下或者中高考等特殊时期发布的持续时间不同的限制施工的行政措施，既包括全面停止一切施工的行政措施，也包括停止部分作业施工的行政措施。市政配套未到位是诉争楼盘周边道路建设工程、给排水配套工程、燃气暖通配套工程等基础设施未及时建设到位，影响楼盘施工进度情况。疫情防控是为防止新冠病毒传播而采取的暂时性停工等管控措施。上述诸多免责理由，审判人员会结合证据和案件具体情况认定，公平合理地确定相应免责天数。在审理中，主要难点是不同法院及不同部门之间的裁判尺度不一。

2. 逾期交房违约金及已付房款利息的认定

一般来说，开发商与购房人签订的商品房买卖合同及补充协议会对逾期交房违约金作出约定。但由于大多是格式合同，可能会存在对违约金约定标准过低甚至约定不明的情况。在该情形下，如何识别违约金是否过高或过低，如何对违约金标准调整，进而平衡购房人与开发商之间利益就成为审判人员必须面对的问题。如个别案件中，开发商（甲方）与购房人（乙方）在合同中约定，甲方逾期交付商品房的处理，除遇不可抗力外，甲方如未按本合同第三条约定日期交付商品房，逾期在 90 日内的，乙方有权向甲方追究已付款利息，利息自合同约定甲方应交付商品房之日次日起至实际交付商品房之日止，按银行同期

贷款利率计算。如超过上述约定期限的，乙方在向甲方追究已付款利息的同时，还有权按照下列的第3种约定，追究甲方违约责任：.....3.合同继续履行。实际上，合同本身并未对具体的违约金计算方式进行说明。这说明签订合同时，开发商会利用格式合同规避自身违约责任，而购房人稍有不慎就可能落入文字“陷阱”中。另外，在一些系列案中也存在约定不明情形。《商品房买卖合同》第五条约定：甲方逾期交付商品房的处理。除遇不可抗力外，甲方如未按本合同第三条约定日期交付商品房，逾期在180日内的，乙方有权向甲方追究已付款利息，利息自合同约定甲方应交付商品房之日次日起至实际交付商品房之日止，按银行同期贷款利率计算。如超过上述约定期限的，乙方在向甲方追究已付款利息的同时，还有权按照下列第3种约定，追究甲方违约责任：.....3.见补充协议第四条。然补充协议第四条并非针对违约责任的约定。但补充协议其他条款约定：双方同意本合同第五条补充如下：如出卖人逾期交付超过180日，合同继续履行，出卖人应支付买受人已付款利息，利息自合同约定出卖人应交付商品房之日次日起至实际交付商品房之日止，按银行同期贷款利息计算。在这种情形下，就要判断究竟是未对违约金数额做出明确约定，还是双方既约定了逾期交房利息，又约定了逾期交房的违约责任。

3.交房通知引发的问题

在一些情形下，开发商向购房人发出的交房通知也会影响逾期交房违约金及利息的起算时间认定。如有的案件中，开发

商已经逾期交房，后续以 EMS 快递方式向业主发送《入住通知书》，并在通知书中明确某天为交房日期，期满后开发商不再承担逾期交房的违约责任。但事实上，该交房日期当天，某区域突发疫情，绝大部分业主都存在迟延收到通知书的情形，且后续很长一段时间内，因疫情原因开发商在约定的时段暂停办理交房手续。通常理解，开发商交付钥匙给购房人，才视为已经履行完毕房屋交付义务。但该案中，开发商仅以通知书的确定日期作为实际交房时间，则可能会影响逾期交房的违约责任起算时间，进而侵害购房人合法权益。

（四）商品房设有权利负担产生的问题

开发商在楼盘建设中可能会存在其他债权债务，为解决相关纠纷时，会以商品房进行抵押或者设定担保，甚至出现楼盘被查封的情况。在商品房存在多重权利负担时，如何平衡多方利益，保护商品房消费者的合法权益就成为案件审理中的难点。有的开发商先与购房人签订了《楼宇认购合约》或《房屋预定书》，购房人向开发商支付了大部分房款，但开发商后续并未与购房人签订《商品房买卖合同》，并将房屋抵押给其他债权人，后续因与第三人的债权债务纠纷，标的房屋又被法院查封，严重影响房屋正常办理过户手续，侵害了购房人合法权益。这需要审判人员结合案件情况分析认定，购房人是否属于《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》确定的商品房消费者。有的开发商虽然与购房人签订了《商品房买卖合同》，但却未正常办理网签备案手续。开发商与第

三人存在民间借贷关系，并签订了《商品房买卖合同》为民间借贷设定让与担保，这种非典型担保形式，我国法律并不禁止。但该种情形下，购房人也无法正常办理过户手续。

四、对策建议

（一）规范销售宣传行为，维护市场秩序

开发商销售时的不实宣传是造成双方争议的一个重要原因。现实中，开发商利用广告、销售人员推销等向购房人宣传商品房卖点，购房人信赖相关内容才决定购买，但实际履行时却发现与开发商宣传并不相符。一旦产生纠纷，开发商往往会以在广告等宣传资料中用小字体注明“仅为要约邀请”，双方并未在商品房买卖合同中明确约定等为由抗辩。

对此，法院需要结合具体情况审理，《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，构成要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当为合同内容；当事人违反的，应当承担违约责任。因此，需要根据商品房买卖合同的订立以及房屋价格等因素，确定开发商的相关宣传是否构成要约。这也有利于从根本上规制房地产市场出现的宣传乱象，切实保障购房人权益。

建议行政部门对虚假宣传行为及时制止、进行处罚，避免虚假信息误导消费者。另外，还需要规范合同文本及引导依法

签订补充协议，对营销中的“团购费”、“服务费”等额外收费进行监管，引导购房人合理消费，防止其落入“购买陷阱”。

（二）强化商品房各方管理责任，保障居住安全

商品房质量问题关系到购房人的生命财产安全。法院在审理时要准确认定不同质量瑕疵条件下的民事责任承担，平衡好购房人与开发商之间的权益。

开发商需加强合规管理，树立诚信经营理念，不断提升自身管理质效和服务水平。开发商的资质和诚信是保障投资者获得投资收益的前提条件。开发商应当将高品质的服务体系和购房人的良好口碑作为经营管理中的重点，摒弃粗放扩张和短线发展的思路。切实提高企业的内部管理水平，保证商品房规划设计及建造质量，从根本上避免纠纷发生。

房地产行业协会等相关组织应当切实履行行业自律职能，加强对相关行业规范落实情况的监督检查。要重视行业诚信建设，设立必要的制度约束和行业惩戒。房地产行业协会要积极引导房地产企业重视管理，推动开发商将诚信理念落实在经营的全过程中，切实履行社会责任，保障商品房整体建造质量。

行政部门要严格规范落实房地产开发市场准入制度和施工企业资质管理制度，为房地产开发和工程建设营造良好环境。加大监管力度，严格审批手续和颁证行为。规制不符合规划和设计规范等行为，严格竣工验收审批手续，强化对工程质量的实体监管职责，确保商品房设计、建设、交付等依法依规进行。

（三）充分发挥司法职能，推进多元化解纠纷

受疫情等客观因素影响，近年来商品房买卖合同纠纷数量激增。该类纠纷往往具有明显的“群诉群访”特征，需要充分调动政府机关、司法部门、基层群众性自治组织等多种力量确保妥善化解矛盾。

在诉讼解纷层面，人民法院要始终坚持依法公正原则，注重说理释法，保障程序和实体正义。及时接待当事人，回应信访问题，努力实现案件的政治效果、社会效果和法律效果相统一。辖区上下级法院及相关部门应加强涉商品房案件的业务沟通与交流，特别是对于系列性案件，要确保裁判尺度统一，避免出现“同案不同判”。探索建立“示范诉讼”制度，对涉及群体性诉讼的同类批量案件，法院依职权或者根据当事人意愿，选取一个或数个具有典型性、代表性的案件作为示范，先行审理、裁判，发挥生效裁判的示范作用。

在多方联动非诉化解层面，充分激活调解、当事人和解等途径，政府机关应当建立联动机制，统筹协调律师、仲裁机构、行业协会等各方力量，共同化解跨区域、涉及人数多、社会影响较大的纠纷。特别是在类案已形成示范案例情况下，街道、社区、人民调解等基层组织，应当引导其他当事人参照示范判决采用和解等非诉方式和谐解决，促进案结事了，定分止争。

（四）加强法治宣传，提高购房人法律意识和维权能力

法院要强化普法宣传，及时总结商品房买卖纠纷的特点和审理中发现的问题，编制案件审理白皮书，召开新闻发布会，

向社会公众及时披露该类案件审理情况。注意挖掘典型案例，通过以案释法引导社会公众深入了解商品房买卖纠纷中容易存在的争议问题。利用“普法进社区”等党建联建活动，将相关法律知识以通俗易懂的方式传授给公众，提高其法律意识和自我保护能力。

实践中，购房人欠缺丰富的专业知识，不具备相应风险防范和处理能力，在权利受到或即将受到损害时，不能及时运用法律规则保护自己。因此，普法宣传时应重点提示购房人：一要系统了解商品房所在地的购房政策，明确自身是否具备购买资格，能否享受优惠政策，避免一时冲动签订商品房预约合同；二要注意审查开发商的证照资质、注资规模、业内信誉、人员情况和资金等，防止签订合同后开发商出现履行不能或者违约等情况；三要理性消费，注意辨别商品房销售宣传广告的真实性，明确相关“承诺”是否落实在商品房买卖合同中，避免落入营销陷阱；四要认真阅读拟签订的《商品房买卖合同》，重点关注权利与义务、违约责任、免责条款等关键内容，防止盲目签约，造成权益受损；五要及时完善网签备案手续，避免出现“一房二卖”等情况；六要注意留存证据和资料，防止出现影响维权的被动不利局面。

（五）深入推进诉源治理，防范房地产市场风险

诉源治理是重要的社会治理方式，也是法院延伸司法服务职能的重点环节。随着房地产市场波动，伴随疫情散发影响，房地产市场风险更加难以预测，这对涉及商品房案件的诉源治

理提出了更高要求。在市场动荡时期，涉商品房案件的诉源治理不仅要注重前端化解，更要加强源头预防。

法院要主动作为，通过司法建议等引导房地产企业依法依规经营，加强自身管束。同时法院可以联合房地产行业协会、开发企业、不动产登记中心、住建委、规自局等部门形成涉房纠纷专门会商机制，针对性磋商研究，推动房地产企业规范经营，共同做好诉源治理，为房地产市场健康发展营造良好环境。

政府部门要强化监管力度，规范开发商行为。针对开发商出现的资金链断裂、随意挪用资金等情况，要进一步规范房地产开发企业的融资和资金使用，确保购房人的商品房预售资金得到妥善监管。针对开发商利用合同示范文本，设置格式条款侵害购房人利益的情况，需要及时修改和完善现行制式《商品房买卖合同》文本，限制开发商随意以补充合同或协议减轻、免除自身义务或者加重购房人的责任。

开发商要加强对市场环境的分析研判，对商品房开发建设、交房时间、办证时间等约定都要有相应风险预估能力，避免因盲目投资、防范不足而陷于履行不能、履行困难的境地。购房人更需认真谨慎，确保详细了解开发商及楼盘的相应情况，避免因图一时优惠而造成权利受损的情况。双方切实加强对房地产市场的认知与预估，才能一定程度上避免风险，从根源上防止纠纷的产生。

结 语

住房问题关系着国计民生，是千家万户基本的生活保障，而商品房又是许多家庭倾注了大量积蓄和心血购买的重大资产。因此，对于商品房买卖纠纷类案件必须高度重视、依法审理，切实以司法力量维护好购房人和开发商的合法权益。在新发展阶段，人民法院需要进一步发挥司法职能，坚持“房住不炒”的基本定位，规范房地产市场秩序，为保障人民群众切身利益和护航房地产市场平稳、健康发展贡献力量，为天津高质量发展、高品质生活提供有力司法保护。

附：商品房买卖合同纠纷典型案例（9个）

案例一：廉某与天津某建筑工程有限公司（以下简称某建筑公司）房屋买卖合同纠纷案

——在具有限购政策区域购房，合同双方均负有向相关管理部门进行核查信息的义务

【基本案情】

廉某与某建筑公司签订了《天津市商品房买卖合同》，约定购买某建筑公司开发建设的房屋。后续，廉某向某建筑公司分批次缴清了购房款、维修基金及契税。在进行房屋不动产登记时发现，廉某不具备购房资格，房屋买卖合同无法履行。后某建筑公司向廉某退还了购房款、维修基金及契税。廉某已故丈夫名下登记有房屋，导致廉某不具备购买房屋的资格，进而无法完成涉诉房屋的权属登记。关于其已故丈夫名下有房屋的事实廉某已告知某建筑公司的售楼人员。另外，在签署购房合同前，廉某签署了认购书，并在备注处写明：“本人确认购房资格，且向开发商提供证件真实有效”。廉某认为，某建筑公司作为销售房屋企业，应当对购房人是否具备房屋购买资格进行专业审查，要求某建筑公司赔偿因双方合同无法履行给自己造成的购房款利息损失。

【裁判结果】

法院审理认为，本案争议的关键系在限购政策区域购房，合同哪方具有审核购房人资格的义务。对此，并没有明确的法律法规规定，双方合同中亦没有明确约定。在此情况下，依照

诚实信用原则，缔约双方均负有向相关管理部门进行核查信息的义务。廉某在缔约时已经向某建筑公司披露，其已故丈夫名下有房，其主动披露该信息的行为，即表明自身对该种情形是否符合限购政策存有疑虑，其仅以对方销售人员核实情况作为缔约依据，未向具有管理职能部门进行审核，自身具有过错。而某建筑公司在廉某向其披露了其已故丈夫名下有房的事实后，未对该具体情况是否符合限购政策认真核查，未严格履行行政管理所要求的核实义务，并且某建筑公司如及时推进合同备案手续，廉某不能通过限购政策审核的情况可能及时发现，避免损失进一步扩大，故某建筑公司亦存在过错。因此，认定某建筑公司应当赔偿廉某利息损失的 60%，其余损失由廉某自担。

【典型意义】

在具有限购政策区域购房，在双方合同中没有明确约定的情况下，依照诚实信用原则，缔约双方均负有向相关管理部门核查信息的义务，但是开发商相对于购房人需要承担较重的责任。因为普通购房人在买房时虽然查询了解了相关限购政策，但是由于不具备专业性知识，在政策具体的理解与执行阶段可能还是存在疑虑。而开发商作为房屋开发销售专业机构，相对于普通消费者具有一定的信息优势，其应当对购房人是否具备资格负有更为严格的核查义务。因此，在合同缔约阶段，无论是开发商还是购房人，均需对限购政策相关的内容进行必要核查。同时，购房人在不清楚自己是否具备购房资格时，不要一

味听信销售人员的承诺和保证，而是要向相关管理部门咨询和核查，避免自身权利受损。

案例二：刘某诉某房地产开发有限公司（以下简称某地产公司） 房屋买卖合同案

——圈占无规划、无产权一楼小院构筑违建必拆

【基本案情】

刘某与某地产公司签订商品房买卖合同及附件，约定购买某地产公司开发建设的房屋。合同附件六第十五条约定，“由于维护公共利益原因，出卖人或物业管理公司工作人员有权进入买受人所购商品房及附属院落，但应事先通知买受人，买受人有义务配合。因买受人原因包括作为及不作为，给出卖人或第三人造成损失，由买受人承担。”合同中并无小院面积折算为房款内容，房屋价款也未超出备案价格。某地产公司对小区一楼房屋南面均建围栏，分隔一楼各户的使用范围，与公共区域相对隔离，房屋南门直通小院。刘某入住后，拆掉小院围栏，自行搭建石材围墙并构建房屋使用。随后，政府部门针对刘某自建院落、搭建房屋作出《责令限期拆除决定书》。因刘某拒不履行，该小院里的违章房屋被强制拆除。

双方对该房屋院落没有取得房产行政部门的合法登记、无规划、无产权均知情、均无异议。刘某认为，拆除小院违反合同约定，某地产公司应赔偿损失及利息。

【裁判结果】

关于是否存在赠送小院的事实以及是否应赔偿的问题。第

一，争议的院落在商品房买卖合同中并无书面约定，是在合同附件中载有“.....买受人所购商品房及附属院落，.....”，由此得出当年购买诉争房屋时，确实存在开发商赠送院落给住户使用的事实，且实际上小院已随房屋一并交付刘某使用。

第二，院落或小院，是房屋前后用墙或栅栏围起来的空地，即依靠一楼房屋围成的空间，与公共空间相对隔离，能够独立使用的露天区域。因此不能建造遮盖上空的掩体及实体意义上的房屋、房间等，否则即失去小院意义，且会造成擅自扩大房屋使用面积的违规做法，留下被拆隐患。本案刘某拆掉原有围栏，擅自构造实体违建房屋，严重违反附属院落定义和合同约定。

第三，拆除违建不等同于剥夺房屋附属院落的使用。拆除违建是行政机关依法行政的职责。违建应当拆除，这是公民应遵守的基本义务。本案中由于刘某院落中构建了实体房屋，使得行政执法机关下达拆迁决定书，并在通知期满不履行的情况下实施了强拆。但对于该房屋的附属院落空间并没有剥夺、限制其正常使用，且其他一楼业主仍然在正常使用小院，因此小院依旧存在，刘某能够正常进出使用，不存在赔偿基础。遂判决驳回刘某的上诉请求，维持原判。

【典型意义】

随着城镇化建设加快推进，越来越多的高楼平地而起，开发商为了促销和回笼资金，一楼赠小院、顶层赠阁楼成为卖点。但随着建设的逐步规范，小院是否计入房款总价、小院规划是

否合法合规、是否应予拆除、拆除范围等由此产生的纠纷不断增多。

《民法典》第二百七十四条规定：建筑区划内的绿地属于业主共有，但是属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。因此绿地位于建筑区划内且属于业主个人所有是开发商承担违约责任的前提。业主要取得专属于自身的绿地使用权，不仅要有合同约定，还要取得物权登记，二者必须同时具备。本案中，双方均认可小院未取得规划审批，也没有权属登记，因此属于公共绿地，开发商不能销售营利，业主也不能取得使用权。

本案中拆除的是违法建筑，并没有拆除小院围栏位置，也没有恢复成公共绿地，业主仍可正常使用院落，但不能搭建有顶的构筑物，因此没有构成对业主权利的侵犯，某地产公司不承担违约赔偿责任。但是一旦完全拆除围栏恢复成公共绿地，则某地产公司应承担违约责任，毕竟当初存在附赠事实并交付小院使用多年。依据《买卖合同解释》第三条规定：当事人一方以出卖人在缔约时对标的物没有所有权或者处分权为由主张合同无效的人民法院不予支持。出卖人因未取得所有权或者处分权致使标的物所有权不能转移，买受人要求出卖人承担违约责任，或者要求解除合同并主张损害赔偿等，人民法院应予支持。

本案引发的思考是城镇住宅一楼小院的规划是否应纳入房屋勘察设计范围，相应法律法规是否应对一楼院落作出符合国情的规定以及与公共绿地的范围界限等事宜，从而规范管理、

有序使用。

案例三：某发展有限公司（以下简称某发展公司）与孙某、天津市某房地产经纪有限公司（以下简称某地产经纪公司）房屋买卖合同纠纷案

——开发商委托代理销售商宣传，代理销售商的行为
应由开发商承担相应的法律后果

【基本案情】

某发展公司系案涉房屋开发商，某发展公司与某地产经纪公司签订《电商服务合同》，约定某发展公司委托某地产经纪公司为其项目所有产品提供线下电商服务。合同期内，由某地产经纪公司代理某发展公司项目的电商服务，并收取带访销售的电商服务费。某地产经纪公司与孙某签订《团购推荐单》，该推荐单附特别说明“为获取本次活动的购房优惠权并预订房源，在签署本说明同时，被推荐客户需支付团购信息服务费5万元。被推荐客户持此推荐单可享受在开发商对外公布的销售价格基础上每套房屋总价减免10万元。”推荐单签订当日，孙某向某地产经纪公司支付了5万元。孙某选定房屋后，某发展公司向孙某出具《房款交款通知单》载明案涉房屋建筑面积、单价、优惠前房款860634元、优惠后房款860634元等信息，并由孙某签字确认。后，某发展公司与孙某签订《天津市商品房买卖合同》，合同约定房屋总价款860634元，案涉房屋现已交付。孙某主张其已经支付5万优惠款，在后续实际购房时却并未享受到“交5万抵10万”的优惠，因此要求某发展公司、某地

产经纪公司共同连带向孙某支付 10 万元购房款及 5 万元团购费的利息。

【裁判结果】

根据某地产经纪公司与某发展公司签订的《电商服务合同》及双方实际履行状况，某地产经纪公司与某发展公司应为委托代理合同关系，某地产经纪公司在服务期内为某发展公司项目提供线下电商服务，某地产经纪公司的代理行为应由某发展公司承担相应的法律后果。某地产经纪公司与孙某签订的《团购推荐单》对某发展公司具有约束力。孙某在签订《天津市商品房买卖合同》时，已经明确知晓最终房屋总价及房屋价款优惠状况。在此情况下，孙某与某发展公司签订《天津市商品房买卖合同》，其行为显系对此前签订的《团购推荐单》内容的变更，即《团购推荐单》约定的“5 万抵 10 万”优惠已不再执行。某地产经纪公司占有当事人缴纳的 5 万元失去合同和法律依据，应返还。鉴于某地产经纪公司的代理行为应由某发展公司承担相应法律后果，某发展公司应向孙某返还 5 万元，并支付占用期间的利息。

【典型意义】

实践中，开发商一般会委托各类销售商代为宣传、推荐、销售其开发的楼盘。销售商会以“团购费”、“优惠款”等形式推销楼盘。在购房时，购房人应当仔细阅读关于优惠措施的约定及《商品房买卖合同》相关条款的内容，避免落入团购费的“陷阱”。开发商在委托销售商对商品房代理销售时，应当规范宣传行为，

避免引起歧义，并在履行中对缴纳款项性质、优惠方式等内容进行明确，防止引发纠纷。

**案例四：天津市某房地产开发有限公司（以下简称某地产公司）
与许某、某企业策划有限公司（以下简称某策划公司）
房屋买卖合同纠纷案**

——“以 4 万抵 6 万”的团购费谁来退还

【基本案情】

许某购买某地产公司开发的房屋。购买中，许某参加“4 万抵 6 万”房款销售活动，并缴纳 4 万元团购费，某策划公司为其出具了收据。随后，许某因某地产公司未取得房屋预售许可证，不能按期交房为由，向一审法院提起诉讼，同时列某策划公司为共同被告，要求某地产公司与某策划公司退还购房款 27 万元（23 万元首付款+4 万元团购费）。后因无法联系到某策划公司，许某撤回了对某策划公司的起诉。一审法院作出民事调解书，其中确认某地产公司支付许某购房款 23 万元等内容，并解除了双方商品房买卖合同，确认许某与某地产公司之间无其他纠纷，双方不得再向对方主张任何权利。另，许某陈述并未与某策划公司签订合同，其按照某地产公司销售人员的告知缴纳 4 万元团购费。某地产公司否认与某策划公司存在包销关系。调解后一年左右，许某另行起诉请求：判令某地产公司返还许某 4 万元团购费及利息。

【裁判结果】

法院经审理认为，首先要审查团购费与“交 4 万抵 6 万”活动

的关系。团购费是基于某地产公司提出的“交4万抵6万”优惠活动前提下产生，与商品房买卖合同直接相关，房屋成交的最终受益人是某地产公司。在实际履行中，是某策划公司带领客户到达某地产公司售房现场，同时在某地产公司财务室交纳两笔钱——购房预付款和团购费，分别进入某地产公司和某策划公司的账户，表明某地产公司认可并同意某策划公司收取4万元团购费，并享受购房款的总优惠。其次，要审查某地产公司与某策划公司之间的关系。两公司之间虽无书面协议，但该团购费与购房款是不可分割的整体，事实上分别由某策划公司收取团购费并开具收据，某地产公司收取购房款并开具发票，且某策划公司收取团购费的事实，某地产公司是知情并默许的，也表明某地产公司与某策划公司之间具有事实上的委托代理销售关系，既然是委托代理关系，则代理法律后果理应由被代理人负担，加之，解除商品房买卖合同是因某地产公司存在过错，因此某地产公司具有返还团购费的义务。

【典型意义】

本案主要核心是因开发商原因，买房不成的团购费由谁退还？是收取方还是开发商？收取方与开发商的关系是什么？许某在调解履行后是否还能再次起诉的问题。在实践中争执不一。

第一，分析某策划公司与某地产公司的法律关系。某地产公司虽然不承认与某策划公司存在包销关系，但实际上某策划公司确实在售房现场进行推销，带客户前来购房，与某地产公司签订商品房买卖合同，并在某地产公司的财务室交付房款开

具收据。这些事实足以证明某策划公司与某地产公司是代理销售关系。虽然没有书面合同，但通过事实行为足以证明双方是一种代销关系，某地产公司从中获益，达到签订合同目的。某策划公司收取费用是基于某地产公司的代理回馈。该团购费实为代理费性质。基于代理关系，作为被代理人的某地产公司具有返还团购费的义务。

第二，分析许某能否再次起诉某地产公司的问题。在一审法院调解书中，虽然写明许某与某地产公司之间无其他纠纷，双方不得再向对方主张任何权利。这句话表明双方不再主张的是商品房买卖合同项下的相关权利义务，而该团购费属于代理销售费用，并不受商品房买卖合同的约束，也不能阻止许某再次起诉某地产公司返还4万元团购费。

案例五：天津某投资有限公司（以下简称某投资公司）与牛某 商品房销售合同纠纷案

——开发商应对消防设施的设置进行合理规划，不能
因此侵害购房人的权益

【基本案情】

牛某、某投资公司签订了《天津市商品房买卖合同》，合同约定房屋建筑面积为261.79平方米，其中：套内建筑面积为218.86平方米，公共部位分摊建筑面积为42.93平方米。双方签订的《天津市商品房买卖合同》附件中案涉房屋建筑面积平面图与不动产权证书记载案涉房屋建筑面积平面图一致，均将电梯前室面积计入案涉房屋套内面积。因电梯前室内装有消防栓、

消防管道、风井口等公共设施，消防部门需要经常进入室内检查消防设施。牛某认为案涉房屋电梯前室面积应为公摊面积，不应计入套内面积，某投资公司交付房屋的面积与合同约定不符，主张某投资公司应赔偿其损失 8 万元。

【裁判结果】

牛某依买卖合同而取得案涉房屋的物权，某投资公司理应依据买卖合同将无瑕疵的完整物权案涉房屋交予牛某。某投资公司将电梯前室的面积计入案涉房屋的套内面积售予牛某，牛某依法对电梯前室享有独立占有、支配和使用的物权。某投资公司将本应设置在公共区域的消防栓等公共设施设计安装在牛某享有物权的电梯前室内，消防部门要经常进入到该电梯前室进行消防设施的检查，致使牛某对电梯前室不能行使独立占有、支配、使用的权利，牛某对电梯前室享有的完整物权不能实现。因此，某投资公司的行为属于违约，由此给牛某造成的损失，某投资公司应承担相应的赔偿责任。法院结合牛某目前对电梯前室的使用情况以及某投资公司的违约情况，酌情确定某投资公司赔偿 5 万元。

【典型意义】

开发商在设计建造房屋的过程中需要遵守消防设计规范，但是消防栓等防火设施需要合理规划设计，避免侵害购房人的合法权益。本案中，开发商按照《消防给水及消火栓系统技术规范》强制条款，规划设计了消防栓、消防管道、风井口等防火设施。上述公用设施本应当合理规划设置在相应的共用区域

内，但是却安装在购房人享有物权的电梯前室内，被计入了套内面积。由于消防检查等客观需要，造成购房人对电梯前室不能行使独立占有、支配、使用的权利，购房人对电梯前室享有的完整物权不能实现。开发商的行为构成违约。实践中，开发商在设计建造商品房时应当合理安排、统筹考量，在确保建筑安全的同时也要考量购房人的权益，避免因追求一时利益而失去消费者的口碑。

案例六：王某等 80 余名购房人与天津某房地产有限公司（以下简称某地产公司）房屋买卖合同纠纷案

——开发商逾期交房后免责天数及逾期交房违约责任的认定

【基本案情】

以王某案为例，某地产公司与王某于 2017 年 11 月 15 日签订《天津市商品房买卖合同》，约定交房日期为 2019 年 12 月 31 日。合同订立后，王某依约支付了全部购房款。

2017 年 9 月 18 日，政府部门下发《关于加强建筑施工扬尘防控管理的通知》，该通知载明，具体停工时间为 2017 年 10 月 1 日至 2018 年 3 月 31 日；天津市某区停工范围为城区、经济开发区、现代产业园区、工业区；具体停工内容为停止各类建设工程土石方作业等。自 2018 年 3 月 25 日至 2019 年 12 月 29 日市生态环境局发布重污染天气黄色预警 17 次，涉及天数 88 天，在预警期间要求所有建筑施工企业相关作业禁止施工。2020 年 1 月 28 日，市住房城乡建设委发布的《关于做好我市建

筑工地疫情防控工作有关问题的通知》，载明：“本市在建建筑工地，除因施工安全需要不能停工的和涉及疫情防控必需、抢险、抢修项目以外，一律推迟开复工时间。具体开复工的时间，另行通知。”2020年4月5日，某地产公司承建的项目复工。2021年2月27日，某地产公司向王某交付房屋。王某主张某地产公司赔偿逾期交房已付款利息损失及逾期交房违约金，共计10余万元。

【裁判结果】

法院认为，本案争议焦点为：环保停工和疫情停工是否应当免责及免责天数的认定；某地产公司是否应当承担逾期交房违约责任及违约金计算标准。

关于环保停工和疫情停工是否应当免责及免责天数的认定问题。首先，双方签订合同日期为2017年11月15日，某地产公司主张因2017年10月1日至2018年3月31日期间的停工令免责，该停工令颁布早于合同签订。双方签订合同时，某地产公司已经知道停工令的颁布及停工期，其对该停工令对交房时间势必造成的影响应当是明知且可以预见的，某地产公司仍然在合同中约定交房日期为2019年12月31日，应当视为某地产公司对该停工期影响已有所考虑，其主张该期间予以免责，缺乏事实依据，不予支持。其次，某地产公司主张自2018年3月25日至2019年12月29日期间，本市发布重污染天气预警17次，停工88天，应予以免责。对某地产公司主张的该段停工期，其并未充分提交相关施工日志、监理日志等施工文件对实际停

工事实予以佐证，故无法依据某地产公司主张的扣减天数确定免责天数。但是考虑重污染天气预警措施确实对某地产公司的实际施工造成一定影响，且双方合同约定交房时间后不久即暴发新冠疫情，综合全案客观实际情况，兼顾重污染天气和疫情影响天数，依据公平原则及诚实信用原则，酌情认定综合扣减相应免责天数 95 天。

关于某地产公司是否应当承担逾期交房违约责任及违约金计算标准问题。双方《商品房买卖合同》第五条约定：甲方逾期交付商品房的处理。除遇不可抗力外，甲方如未按本合同第三条约定日期交付商品房，逾期在 180 日内的，乙方有权向甲方追究已付款利息，利息自合同约定甲方应支付商品房之日次日起至实际交付商品房之日止，按银行同期贷款利率计算。如超过上述约定期限的，乙方在向甲方追究已付款利息的同时，还有权按照下列第 3 种约定，追究甲方违约责任：3.见补充协议第四条。然补充协议第四条仅对商品房图纸进行约定，未对违约责任进行约定。但在补充协议第七条中约定：双方同意本合同第五条补充如下：如出卖人逾期交付超过 180 日，合同继续履行，出卖人应支付买受人已付款利息，利息自合同约定出卖人应交付商品房之日次日起至实际交付商品房之日止，按银行同期贷款利息计算。对此，法院认为，双方合同第五条和补充协议第四条、第七条虽然指代不明，但通览合同条款按照通常文义解释，可以理解为双方既约定了逾期交房利息，又约定了逾期交房的违约责任。双方对于支付逾期交房利息的约定没有

争议。但是，基于合同第五条和补充协议第七条的约定，某地产公司主张同时承担两份违约责任过高，请求法院依法调减。王某未向法院提供证据证明其因某地产公司逾期交房造成的具体实际损失数额，法院依法认定逾期交房造成王某的实际损失即利息和违约金的合计损失数额，以其购房全款为基数，按照全国银行间同业拆借中心发布的同期贷款市场报价利率计算利息的 1.3 倍为限。

【典型意义】

近年来，逾期交房是造成商品房买卖合同纠纷的重要原因之一，而在该类案件中免责天数及逾期交房违约责任的认定是其中的难点。

在该案中，开发商主张依据合同签订日之前的停工令进行免责。实际上，双方签订合同时，开发商已经知道停工令的颁布及停工期，其对交房时间造成影响应当是可以预见的，故开发商主张该期间免责，不予支持。对于开发商主张重污染天气造成的停工，法院综合双方合同约定交房时间后不久即暴发新冠疫情等实际情况，依据公平原则及诚实信用原则，酌情认定了相应的免责天数。一般情况下，开发商主张重污染天气停工及疫情因素免责，法院都会统筹考量证据及实际情况进行扣减。但在有些案件中，开发商仅以重污染天气的停工令及政府配套设施未完工等理由主张免责，但却未提供施工日志、监理日志进行充分证明，法院一般不会完全支持开发商的免责理由。

在逾期交房违约责任的认定方面，由于开发商与购房人签

订的是格式合同，在出现类似于本案的模糊情况时，法院一般会通览合同条款按照文义解释，理解为双方既约定了逾期交房利息，又约定了逾期交房的违约责任。但为防止违约金过高，确保购房人与开发商之间的利益衡平，法院会对违约金数额酌减。依据《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》第十二条：当事人以约定的违约金过高为由请求减少的，应当以违约金超过造成的损失30%为标准适当减少。

案例七：刘某等43名购房人与某地产公司、某银行商品房销售合同纠纷案

——商品房上存在多重权利负担如何解决

【基本案情】

案涉小区开发商为某地产公司，施工方为案外人某建筑公司，因某地产公司欠付某建筑公司工程款，某地产公司与某建筑公司商议，由某建筑公司员工购买该项目部分房屋，购房款由某建筑公司掌管，直接冲抵某地产公司欠付的工程款。刘某等43名购房人系某建筑公司员工。以刘某案为例，2015年9月10日，刘某与某地产公司签订《房屋预定书》，并预付购房款29万元。2016年12月，某地产公司通知刘某等43名购房人解除预定合同，刘某不同意，遂提出诉前保全申请，一审法院对诉争房屋进行了查封，且系首次查封。此后，因某地产公司涉及其他纠纷，诉争房屋又被进行了第二、第三手查封。另外，2015年9月18日，某地产公司与某银行签订《最高额抵押合同》，

将案涉小区 1-4 号楼抵押给某银行并办理了抵押登记。后又以同样方式抵押了其他几栋楼。2019 年 10 月 18 日，案涉小区办理了《商品房交付许可证》，现已具备交付条件。刘某向一审法院起诉请求：1.判令某地产公司和某银行涂销案涉房屋的抵押登记；2.判令某地产公司交付刘某所购房屋并办理产权过户手续；3.本案的诉讼费用、财产保全费、保险担保费由某地产公司和某银行承担。诉讼同时，刘某申请对诉争房屋进行查封，一审法院依法对诉争房屋进行轮候查封在第四手。审理期间，刘某将房屋尾款 68 万元交至一审法院保管款账户。其余购房人除全款买房的 8 户外，其余 35 户均交付尾款至一审法院。

【裁判结果】

虽案涉房屋存在另案在先查封的情形，但另案中权利人的权利分别属于在建工程优先受偿权、抵押权和一般债权范围之内。而刘某作为案涉房屋的商品房买受人，已经被生效执行异议裁定认定其享有商品房消费者的物权期待权，足以排除执行。根据《九民会议纪要》，刘某享有的权利在性质和效力上已经优先于在建工程优先受偿权、抵押权和一般债权，应当优先保护，其他在先查封应予解封。现刘某已将剩余房款 68 万元交至一审法院保管款账户，该款性质属于某地产公司案涉房屋应收房款的尾款，因此某地产公司应交付案涉房屋并过户。二审诉讼期间，三方当事人达成一致意见，同意将刘某交至一审法院保管的案涉房屋尾款 68 万元给付某银行，某银行收款后五日内办理注销抵押权手续，某地产公司协助配合办理房屋产权过户

手续，法院照准。遂判决支持刘某等 43 名购房人涂销抵押登记、交付房屋并过户的请求。

【典型意义】

本案具有持续时间长、诉讼频次高、案涉人数多、社会影响大的特点，案件审理难度很大。二审法院审理期间，经过分级多次研讨，对该类案件形成了较为成熟的做法，在今后审理其他类似案件时具有较强指导和借鉴意义。首先，加大调解力度，彰显法律温度。通过专人联系、多人接待、多次调解的方式，使该系列案件在判决前，某地产公司配合刘某等 43 名购房人先行交付了房屋，购房人平复了五年来迫切得到房屋的情绪，解决了群众关切的民生问题，为后续案件审理打下坚实基础，也为今后类似涉众型案件的审理提供了典型的借鉴思路。其次，创新解决方式，促成各方共识。在涉案房屋第一手查封的障碍消除后，按照正常程序还需要进行解除第二、第三手查封的诉讼，但是二审法院创新解决方式，促成三方当事人达成一致意见，同意将购房人的房屋尾款给付某银行，收款后由某银行注销抵押权，而后某地产公司办理房屋过户，避免了旷日持久的诉讼，大大减轻了当事人的诉累。最后，法院担当作为，为民排忧解难。本案涉及的法律障碍有已登记的抵押权在先、多手查封重叠交织的法律适用难，还有购房人多年情绪累积等的不断信访压力，二审法院在依法裁判确保法律效果的前提下，将司法为民向前延伸一步，为群众办实事，成功化解了涉众型诉讼可能引发的社会不稳定风险，有效实现了案件审理政治效果、

法律效果和社会效果的有机统一，赢得了各方满意的效果。

案例八：王某与赵某房屋买卖合同纠纷案

——出卖人故意隐瞒或不告知凶宅的情况，买受人有权要求解除合同

【基本案情】

2022年3月17日，赵某与案外人魏某签订《天津市存量房屋买卖协议》，约定由赵某购买案外人所有的房屋，房屋价款为44万元。后案涉房屋登记在赵某名下。

2022年3月20日，王某（乙方）与赵某（甲方）经中介方介绍签订《房屋买卖合同》，约定乙方购买甲方所有的案涉房屋，房屋总价款为43万元；乙方向甲方支付1万元作为购买上述房产的定金；甲乙双方合同签订后，若乙方中途违约应电话通知甲方。乙方购房定金归甲方所有不予退还，房屋信息中介费不退。若甲方中途违约，应电话通知乙方，并自违约之日起3日之内将乙方所付定金的双倍金额及已付款退还给乙方，并赔偿乙方所支付的信息中介费。同日，王某给付赵某购买案涉房屋的定金1万元。

随后，王某发现案涉房屋为凶宅，诉请法院要求解除合同，并要求赵某双倍返还定金。2022年5月19日，经王某申请法院前往派出所进行调查，派出所出具接处警情况登记表，该登记表载明2008年2月12日接案外人报警，民警前往案涉房屋出警发现，曾有住户家人吊死于自家卧室大衣柜门把手上等情况。

【裁判结果】

法院认为，根据《中华人民共和国民法典》第五百六十二条第一款规定，当事人协商一致，可以解除合同。本案中，关于王某要求解除与赵某之间签订的《房屋买卖合同》，赵某无异议，法院予以照准，故确定双方签订的《房屋买卖合同》于双方达成合意的时间即2022年6月10日解除。

关于王某主张赵某双倍返还定金2万元，其提交了与案外人通话录音证明赵某故意隐瞒案涉房屋系“凶宅”的真实情况，构成违约，导致合同不能履行。法院认为，结合到派出所调查了解的事实及案涉房屋成交时间、价格等情况，可以确定赵某在买卖案涉房屋时确实存在故意隐瞒或不告知王某凶宅的情况。在法院调解下，双方互谅互让，达成和解，赵某同意返还王某18000余元。

【典型意义】

择吉而居是中华文化的传统，应当尊重。《中华人民共和国民法典》第七条规定，民事主体从事民事活动，应当遵循诚信原则，秉持诚实，恪守承诺。第八条规定，民事主体从事民事活动，不得违反法律，不得违背公序良俗。在“凶宅”对房屋交易可能产生重大影响的前提下，出卖人应当基于诚实信用原则和公序良俗原则主动向购买人披露“凶宅”的情况。在本案中，由于出卖人并未告知购买人“凶宅”的相关事实，购买人请求解除合同的应当予以支持。

案例九：刘某诉李某、史某房屋买卖合同纠纷案

——行为人没有代理权，仍然实施代理行为，经被代理人追认的，对被代理人发生法律效力

【基本案情】

李某为某房屋所有权人，购买房屋价款为 70 余万元。史某为李某母亲。史某与刘某于 2013 年初，达成了对于该诉争房屋的买卖合意，双方最终商定价格为 120 万元，双方并未对房屋价款给付时间进行明确约定。刘某于 2013 年至 2016 年存入史某账户 40 万元。刘某女儿赵某于 2015 年至 2017 年向史某转账 80 万元，以上共计 120 万元。2013 年，史某在收到第一笔款项后，将涉诉房屋及房屋所有权证书原件交付刘某，刘某家人使用涉诉房屋至今。李某、史某从未向刘某主张支付租金或使用费。刘某支付完毕房屋价款 120 万元后，刘某要求李某为其办理过户手续，李某要求刘某额外支付房屋一定比例增值款才同意与刘某办理过户手续。后，双方未能达成一致意见并成讼。刘某请求：继续履行房屋买卖合同；李某、史某协助刘某办理房屋产权过户手续。刘某提交的其与李某的对话显示，李某知晓史某出售房屋，但对其母出售房屋时商谈的付款方式存有异议。

【裁判结果】

关于房屋买卖合同成立与否问题，《中华人民共和国合同法》第十条规定，当事人订立合同，有书面形式、口头形式和其他形式。刘某可以与史某、李某之间通过口头方式达成房屋买卖合同。《城市房地产转让管理规定》第七条规定的是房地

产转让的办理程序，其关于房屋买卖签订书面转让合同作为房屋买卖交易的步骤，并非涉及合同效力的强制性规定。刘某与史某之间达成的口头房屋买卖合同并未违反法律强制性规定。关于房屋买卖合同效力问题，一方面，李某为涉诉房屋登记的所有权人，史某作为李某母亲，具有近亲属关系；另一方面，史某持有房屋钥匙及房屋产权证书等相关材料。无论从身份关系还是掌控房屋的情况，史某可以作为出售房屋的代理人。李某的谈话录音里表明其对于史某出卖房屋的事实是知晓的，虽然对于房款的付款方式存在异议，但也仅限于李某与史某之间，李某在知晓出售房屋情况后并未以任何方式向刘某主张不出售房屋或返还房屋的意思表示，因此可以认定史某具有出售房屋的代理权。刘某与史某代表李某达成的房屋买卖合同有效。房屋买卖合同的买受人义务是支付房屋价款，出卖人义务为交付房屋并配合办理所有权转移手续，刘某已经支付了全部房款120万元，李某应当履行剩余的出卖人义务，协助刘某办理房屋所有权转移手续。综上，法院支持刘某的诉讼请求。

【典型意义】

本案中，刘某与史某系多年好姐妹，双方虽未对案涉房屋买卖签订书面合同，但是综合刘某及其女儿赵某陆续支付购房款、史某向刘某交付房产证等证件、刘某家人实际占有案涉房屋、史某之子李某出国等事实，可以认定双方对于房屋买卖达成一致，但基于双方当时友好关系，并未对合同细节予以书面确认。现时隔7年，房价大涨，出卖方觉得利益失衡，以致形

成今日之诉。法治社会倡导诚信，希望构建言行一致、诚信有序的良好氛围，激活宝贵的无形资产，营造“守信光荣、失信可耻”的风尚，增强社会的凝聚力和向心力。综上，即便史某与刘某订立的是口头房屋买卖合同，其法律效果也应当由李某承担，现刘某已经履行了主要合同义务，从保护财产交易的动态安全、维护安全的市场交易秩序的角度出发，其要求李某继续履行合同的诉讼请求于法有据，应当予以支持。



三中院公众号



三中院微博



三中院抖音

天津市第三中级人民法院

地址：天津空港经济区含章路 16 号 邮编：300308

网址：<http://tj3zy.tjcourt.gov.cn/index.shtml>