

吉林市船营区人民法院房屋买卖合同案件  
审判白皮书

## 前 言

商品房买卖事关国计民生与社会的和谐稳定。近年来，商品房买卖合同纠纷数量随着房地产业的升温而急剧上升，成为社会投诉热点和关注焦点，许多矛盾纠纷涌入法院，公正、及时地处理好此类纠纷是摆在各地人民法院面前的一项重大而艰巨的任务。为坚持“为大局服务、为人民司法”工作方针，更好地服务于“保增长、保民生、保稳定”工作大局，笔者对商品房买卖合同纠纷案件开展了专题调研，归纳了此类案件的一些基本特点；分析了其具体成因，然后根据案件的特点及存在的突出问题提出了解决对策。

# 目 录

一、船营法院近三年房屋买卖合同纠纷案件基本情况·····	1
二、船营法院房屋买卖合同纠纷案件特点·····	2
三、房屋买卖合同纠纷案件中存在的问题·····	2
四、改进的措施和建议·····	3
附录：船营法院房屋买卖合同纠纷案例·····	5

## 一、船营法院近三年房屋买卖合同纠纷案件基本情况

2017年，船营法院民二庭共受理房屋买卖合同纠纷案件70件，其中：案件撤诉15件，案件调解结案9件，案件判决结案46件，总结案70件。

2018年，船营法院民二庭共受理房屋买卖合同纠纷案件81件，其中：案件撤诉18件，案件调解结案11件，案件判决结案52件，总结案81件。

到2019年9月，船营法院民二庭共受理房屋买卖合同纠纷案件210件，其中：案件撤诉33件，案件调解结案20件，案件判决结案111件，总结案164件。

## 二、船营法院房屋买卖合同纠纷案件特点

房屋买卖合同纠纷案件主要以预售纠纷为主,现售纠纷极少,被告多为开发商,案件结果多是被告败诉。房屋买卖合同纠纷起因具有多样性、复杂性特点,且以逾期办证、逾期交房最为突出。而且群体性诉讼多,社会影响大,多在同一住宅小区内发生。买卖双方当事人矛盾深,案件一般不易调解、处理难度大,诉率高,以逾期办证、逾期交房类纠纷最为典型。判决生效后当事人自动履行率低,执结率不高,特别是逾期办证类纠纷案件难以执行。

## 三、房屋买卖合同纠纷案件中存在的问题

(一) 商品房预售法律关系复杂,涉及主体广泛,交易环节多,且工程时间长,交易标的不确定因素多,交易风险比现房买卖大,故预售纠纷比现房纠纷发生的概率要高得多。

(二) 商品房开发中开发商的义务多,包括按期交房、按期办证、保证房屋质量、履行广告宣传承诺等,加上商品房开发、预售涉及到诸多不确定因素等原因,导致开发商难以完全履行合同约定的义务,因而频频被买受方诉诸公堂,并且绝大多数案件承担败诉后果。

(三) 商品房买卖绝大多数是预售商品房买卖,买受方购买的是正在建设中的房屋,合同标的物具有远期性特点,不确定因素多,风险大,违约形式多种多样,导致纠纷起因多

样性、复杂性。

（四）在同一小区里，部分买受方选择通过诉讼维护自己的合法权益，胜诉后产生判例效应，加之有些买受方势单力薄，时间及精力有限，无奈之下走上联合维权之路，导致同一小区群体性诉讼多，社会影响大。此类案件一般标的额较大，如果一方违约，另一方要求赔偿违约金的数额就高，因而必然导致买卖双方争执激烈，互不相让，因而此类案件多数难调解。

#### **四、改进的措施和建议**

（一）抓好专家组调解。聘请建筑、规划、设计、房管、土地等领域的专家为人民陪审员，建立专家陪审员库，实现法官（法律）与专家（技术）的强强联合，充分发挥法官的辩法析理、专家的技术特长优势，双管齐下、因势利导，极力促成买卖双方达成调解协议，提高商品房买卖市场的和谐因素。

（二）抓好全程、全员、全面调解。把调解工作贯穿于立案、审判、执行的各个环节，贯穿于一审、二审、再审、信访的全过程，采取“引进来”、“托出去”等方式充分调动法院内外一切有利于调解的力量形成调解合力，力争用调解的方式解决商品房买卖合同纠纷。

（三）抓好执行协调工作。在执行中加强与有关行政部门的协调，争取行政权对司法权的支持和避让，达到畅通案

件执行的良好效果。对于因未验收而无法办证的案件，法院应责令开发商补办有关验收手续，在开发商拒不履行的情况下，应及时与有关行政部门沟通协调，充分运用执行联动机制，在不违背国家法律、政策的前提下就房地产处置中的某些问题尽量与有关行政主管部门协调变通，由有关行政主管部门对商品房的有关事项予以验收，为案件顺利执行创造条件；对因在国有划拨土地上建造商品房而无法办理土地权属证书的，要责令开发商尽快补交土地出让金，如开发商拒不履行，法院应加大执行力度，从开发商处执行需交纳的土地出让金费用，同时加大与土地部门协商沟通，尽早办理土地使用权证，维护买受方的合法权益。

（四）因案制宜，调判结合。在审理某一案件中，发现可能出现后续诉讼的，要对案件准确及时地进行判决，以对后续诉讼起到诉讼引导作用；如果后续诉讼已经开始，要遵循前例作出裁判，确保同案同判；对矛盾可能激化的敏感性群体纠纷案件，要及时向当地党委、政府汇报，与政府有关部门沟通情况，力争将不稳定因素化解在萌芽状态。

## 附录：船营法院房屋买卖合同纠纷案例

### 案例一

**案情** 2018年4月15日，魏某、张某、吉林市绿洲房地产经纪有限公司（下称绿洲公司）三方签订了《居间成交确认书》。张某通过绿洲公司将名下坐落于吉林市船营区青岛街综合楼1单元4层4号房屋（案涉房屋、建筑面积146.65平方米）卖给魏某，房屋价款48万元，张某应向绿洲公司支付居间服务费1万元，魏某应向绿洲公司支付居间服务费4800元。同日，张某与魏某签订《买卖定金协议书》。依该协议书魏某应交付购房定金1万元，绿洲公司在协议书购买人的代理人处盖印。同日，魏某向张某支付定金1万元，张某为魏某出具《购房定金收条》；张某将房屋的房产证、土地证交付绿洲公司，绿洲公司为张某出具房产证土地证收条。同月18日，张某、周跃林（张某丈夫）共同向魏某出具《委托书》，委托事项主要为张某、周跃林委托魏某作为其代理人，办理案涉房屋的二手房贷款、过户登记等相关手续。并在吉林市江城公证处进行了公证。同月27日，魏某向张某支付购房款47万元，张某、魏某签具《收款证明》。张某向魏某交付房屋。

2018年11月8日，魏某、刘某、链诚公司三方签订《房屋买卖居间协议》。协议约定：甲方（出售方）魏某，乙方（买受方）刘某；产权人：张某，房屋坐落吉林市船营区青岛街综合楼1单元4层4号房屋（案涉房屋），建筑面积146.65平方米，转让价格58.6万元；付款方式为贷款，乙方向甲方支付购房定金5000元，首付款金额为5.6万元，首付款支付

日期为更名当日，拟贷款金额为53万元；乙方应于签订房屋买卖居间协议后7日内向贷款银行申请贷款，若乙方贷款申请未在过户前获得足额批准或无法获得贷款，乙方同意按照以下方式解决：（2）甲方同意乙方变更产权人及贷款申请人。甲乙双方应当于签订房屋买卖居间协议当日按照总房价款2%向丙方支付居间报酬，甲乙双方各承担1%。房屋交付时间：甲方应当在收到总房款当日将房屋交付乙方，乙方同时结清房款。违约责任包括：一方未按本协议约定履行，其行为视为违约。守约方有权要求违约方按日总房价款万分之五承担逾期违约金后继续履行，违约方逾期不履行超过30日的，守约方有权单方解除本协议并要求违约方支付总房价款20%的违约金，违约方承担所有责任及费用，并赔付双方全额信息服务费。权属转移登记约定：甲、乙双方同意，自本协议签订之日起银行审批通过5个工作日内，双方提供所需的证件、证明共同向房屋权属登记部门申请办理房屋权属转移登记手续。如甲、乙双方任何一方未能在约定时间或约定条件内取得办理权属转移登记手续的其行为视为违约，则按照本协议第七条（违约责任条款）进行违约赔偿。《房屋买卖居间协议》还对双方其他权利义务进行了约定。魏某以出售方代理人签字。同日，魏某与刘某签订《买卖定金协议书》，约定刘某向魏某交付定金5000元。依该协议刘某向魏某交付定金5000元并支付房款2.1万元。同日，魏某与刘某还签署了《房屋留存物品清单》。《房屋买卖居间协议》签订后，刘某以其征信记录存在问题不满足贷款条件为由，要求链诚公司与魏某协商，能否将案涉房屋更名至苏洪权名下，经链诚公司与魏某协商，魏某同意将案涉房屋的产籍更名至苏洪权名下，并协助苏洪权办理了案涉房屋更名手续，将房屋产

权登记在苏洪权名下。同年12月3日，苏洪权以其名义向建行吉林市分行提出申请贷款（以所购房屋抵押），并填写相关材料。后苏洪权拒绝继续办理银行贷款手续，建行吉林市支行未发放借款。据建行客户回单记载：2018年12月3日，苏洪权以转账方式向魏某支付首付款24万元。现因魏某未取得全部购房款向本院提起诉讼。

**裁判** 本判决生效之日解除原告魏某与被告刘某、第三人吉林链诚房地产经纪有限公司签订的《房屋买卖居间协议》；被告刘某于本判决生效之日起七日内支付原告魏某违约金11.72万元；驳回原告魏某其他诉讼请求。

**解读** 依据《中华人民共和国合同法》第九十三条第二款、第九十七条、第一百一十四条第一款，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第九十条，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条之规定，魏某、刘某、链诚公司三方签订的《房屋买卖居间协议》是各方当事人的真实意思表示，内容不违反国家法律、法规的强制性规定，合法有效。一、关于魏某主张解除合同的诉请，《中华人民共和国合同法》第九十三条第二款规定：当事人可以约定一方解除合同的条件。解除合同的条件成就时，解除权人可以解除合同。《房屋买卖居间协议》约定：“违约方逾期不履行超过30日的，守约方有权单方解除本协议并要求违约方支付总房价款20%的违约金。”本案，苏洪权不履行支付购房款义务的行为，构成违约，并已超过约定期限，按照上述法律规定以及合同约定，魏某有权要求解除合同，对魏某该项诉请，予以支持。二、关于魏某要求返还房屋并要求配合其办理房屋过户登记手续的诉请。依据《中华人民共和国合同法》第九十七条关于“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”之规定，《房屋买卖居间协议》解除后，刘某、苏洪权应该将已经取得的房屋返还给魏某，但魏某自认案涉房屋并未实际交付，故魏某要求返还房屋的诉请无事实依据，本院不予支持。另，案涉房屋产籍因案外人的申请被法院查封，无法办理更名手续；且案涉房屋原非登记在魏某名下，魏某无权要求将案涉房屋的产籍直接变更其名下，故对魏某要求苏洪权协助其办理更名过户手续的诉请不予支持。三、关于魏某要求刘某承担违约金11.72万元（房款总价的20%）的诉请。本案，《房屋买卖居间协议》因刘某违约而解除，刘某应承担违约责任。《中华人民共和国合同法》第一百一十四条第一款规定：“当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。”《房屋买卖居间协议》中双方约定违约金的计算方式即违约方逾期不履行超过30日的，守约方可以要求违约方支付总房价款20%的违约金，故对魏某的该项诉请，本院予以支持。

## 案例二

**案情** 2014年7月30日，宋某向亚琦公司交付购房定金2万元。同年8月10日，宋某与亚琦公司签订《商品房买卖合同》（合同编号为2014A243097）一份（包含合同补充协议），合同约定：买受人（宋某）购买出卖人（亚琦公司）开发的位于吉林市船营区雾凇西路177号吉林国际物流商贸城（一期A区）A24号街铺商业29幢0003097室商铺，面积52.29平方米，每平方米单价为7389.83元，合计总价为

386414 元;房屋交付日期: 2015 年 8 月 30 日, 逾期交房违约责任: 出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用, 按下列方式处理: 1、按逾期时间, 分别处理(不作累加)(2)逾期超过 120 日后, 买受人有权解除合同, 买受人解除合同的, 出卖人应当自买受人解除合同通知送达之日起 90 天内退还全部已付款, 并按买受人累计已付款的千分之一的违约金, 买受人要求继续履行合同的, 合同继续履行, 自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止, 出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之一的违约金。本合同未尽事项, 由双方约定后签订补充条款和补充协议。《合同补充协议》约定: 第二条、买受人解除合同的约定: 1、买受人按本合同第九条第 1 项(2)约定解除合同的, 买受人应在合同解除条件具备之日起 30 日内以书面形式通知出卖人解除合同, 否则视为买受人继续履行合同。第六条: 买受人购置本物业需另与出卖人指定的市场运营商签订 36 个月物业管理委托合同, 双方均自觉遵守该合同规定的各项权利与义务。同日, 宋某与巨擎公司(该公司系亚琦公司独资设立的子公司)签订《物业管理委托合同》一份, 合同约定: 宋某将购得的吉林国际物流商贸城 A 区 24 栋 3 层 097 号商业用房交给巨擎公司委托管理, 管理期限自 2015 年 8 月 30 日至 2018 年 8 月 31 日; 巨擎公司按《商品房买卖合同》总金额的 24%, 即 124578 元, 支付给宋某作为

委托管理补贴，支付的款项在《商品房买卖合同》总金额里抵扣，本委托为不可撤销委托。《商品房买卖合同》与《物业管理委托合同》中还约定了其他权利和义务。《商品房买卖合同》签订当日，宋某向亚琦公司支付购房款 184495 元。同年 11 月 14 日交付购房款 181919 元。三次共计交付购房款 386414 元（含定金 2 万元）。约定的交付房屋期限届满，亚琦公司未交付房屋。2018 年 10 月 11 日，宋某向亚琦公司邮寄了《房屋买卖合同解除通知书》。后双方多次协商未果，宋某向本院提起诉讼。

**裁判** 被告吉林亚琦房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内返还原告宋某购房款 386414 元；被告吉林亚琦房地产开发有限公司赔偿原告宋某本金 386414 元的利息损失，自 2014 年 11 月 14 日起至付清房款之日止，按年利率 6% 计付，与前款同时给付；驳回原告宋某其他诉讼请求。

**解读** 依据《中华人民共和国合同法》第九十四条第一款第四项、第九十六条第一款、第九十七条、第一百零七条，《最高人民法院关于审理商品房合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十七条第二款之规定，宋某与亚琦公司签订的《商品房买卖合同》，系双方当事人真实意思表示，且合同内容不违反法律、行政法规的强制性规定，合同有效。

一、关于宋某要求解除与亚琦公司签订的《商品房买卖合同》的诉请以及亚琦公司提出的宋某行使解除权的权利归于消

灭的抗辩主张。本院认为，宋某在《商品房买卖合同》中约定的合同解除期限内未行使合同解除权，宋某依约定解除合同的权力归于消灭。但亚琦公司所建设的房屋现仍未经竣工验收，至今不能交付使用，亚琦公司之行为，已构成根本违约，致使宋某接受并使用房屋的目的不能实现，依据《中华人民共和国合同法》第九十四条第一款第四项关于“有下列情形之一的，当事人可以解除合同：（四）当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的”之规定，宋某可行使法定解除权。《中华人民共和国合同法》第九十六条第一款规定：“当事人一方依照本法第九十三条第二款、第九十四条的规定主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除。对方有异议的，可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除合同的效力。”宋某于2018年10月11日向亚琦公司发出《解除房屋买卖合同通知书》，通知亚琦公司解除《商品房买卖合同》，通知书已由亚琦公司签收，且亚琦公司在法定期限内未提出异议，故已发生解除合同的法律效力，宋某与亚琦公司签订的《商品房买卖合同》已于解除房屋买卖合同通知书到达亚琦公司时解除，对亚琦公司的抗辩意见不予采纳。鉴于本案《商品房买卖合同》已经解除，本院无需再行判决解除合同。二、关于宋某要求亚琦公司返还购房款问题。根据《中华人民共和国合同法》第九十七条规定：“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。”本案，宋某实际交付购房款 386414 元，房屋买卖合同解除后，亚琦公司对宋某所交购房款应予返还。三、关于宋某请求自 2014 年 11 月 14 日至实际给付本金之日，按照年利率 6% 支付利息的诉请。本院认为，根据《中华人民共和国合同法》第九十七条的规定，本案《商品房买卖合同》因亚琦公司违约而解除，亚琦公司应当赔偿宋某因此遭受的损失。宋某于 2014 年 11 月 14 日前已交清全部购房款，亚琦公司占用使用至今，亚琦公司应当赔偿宋某自 2014 年 11 月 14 日起至付清房款之日止资金占用期间的利息损失，参照中国人民银行逾期贷款利率标准，宋某请求按年利率 6% 计算未超出该标准，宋某该项诉请符合法律规定，本院予以支持。

### 案例三

**案情** 2013年4月18日，陈某以77.9万元的价格购买骏弘地产公司开发建设的位于吉林市船营区珲春街65号A号地下商业街01幢00-1491室商铺。2015年8月10日，骏弘地产公司与陈某签订退铺协议，协议约定由陈某配合骏弘地产公司至吉林市房管局办理撤销备案，骏弘地产公司于2015年8月19日至2015年10月19日期间将购房款退还给陈某。该协议加盖万乐投资公司合同专用章。同日，骏弘地产公司与陈某等三人签订退铺补充协议，骏弘地产公司同意补偿陈某等三人各5万元。2015年9月25日，案涉房屋上设定抵押权，抵押权人

为吉林市中小企业信用担保集团有限公司。骏弘地产公司至今未履行协议约定义务。

另查明，万乐投资公司系由骏弘地产公司出资设立。

**裁判** 被告吉林市骏弘房地产开发有限公司于本判决生效之日起三日内退还原告陈某购房款77.9万元；被告吉林市骏弘房地产开发有限公司赔偿原告陈某逾期付款损失，以77.9万元为基数，自2015年10月20日起按照年利率6%标准计算至实际给付之日止；被告吉林市骏弘房地产开发有限公司于本判决生效之日起三日内给付原告陈某补偿金5万元；驳回原告陈某的其他诉讼请求。

**解读** 依照《中华人民共和国合同法》第六十条、第一百零七条，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第九十条之规定，当事人应当按照约定全面履行自己的义务。当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。本案陈某与骏弘地产公司就退还商铺及补偿事宜达成协议，该协议系当事人的真实意思表示，不违反法律、法规的禁止性规定，合法有效。当事人各方应当按照协议约定全面履行自己的义务，从陈某提供的房产查档信息看，案涉房屋上已经设定抵押权，据此可以认定陈某已经履行了配合骏弘地产公司在房地产管理部门办理撤销备案手续的义务，陈某有权按照协议约定向骏弘地产公司主张相关权利，故陈某诉请骏弘地产公司返还购铺款的主张，本院予以支持。

关于陈某请求给付迟延付款利息的诉请，因双方并未约定逾期付款违约金及违约金的计算方法，根据法律规定，可以中国人民银行同期同类贷款基准利率为基础，参照逾期罚息利率标准计算。陈某主张按年利率6%的计算标准未超过上述法律规定范围，故本院对此予以支持。关于陈某要求万乐投资公司承担共同给付购铺款责任的诉请，案涉商铺的出卖人系骏弘地产公司，退铺协议及补充协议的当事人亦为骏弘地产公司，虽退铺协议上有万乐投资公司签章，因万乐投资公司系骏弘地产公司出资设立，其签章行为应认定为代表骏弘地产公司，陈某据此主张万乐投资公司盖章系加入陈某与骏弘地产公司之间债务关系的观点，没有法律依据，本院不予采纳。综上，陈某合理诉请本院予以支持。