# Table of Contents

[扉页](#p2)

[版权信息](#p3)

[目录](#p8)

[序](#p5)

[一、商品房预售](#p11)

[1房屋买卖预约合同的司法认定和违反预约的处理](#p11)

[2能否依据房产买卖预约合同向开发商要求交付房产](#p17)

[3基于后让与担保签订的商品房预售合同经调解解除是否构成虚假诉讼](#p23)

[4未尽到明确告知义务构成根本违约致合同解除](#p28)

[二、商品房销售](#p33)

[5开发商变更建设工程规划设计是否违约](#p33)

[6开发商因“政策不明,正在协调”逾期办理房屋权属证书是否构成违约](#p38)

[7房屋买卖合同与网签合同就争议解决方式有不同约定应如何认定](#p43)

[8开发商逾期办证的违约责任以不超过购房款总额的一定比例为宜](#p48)

[9商品房销售合同面积与实际面积不符时如何处理](#p55)

[10已交付精装修房屋水管冻裂后的赔偿责任认定](#p60)

[11住房限购政策出台导致居间合同无法继续履行应如何处理](#p65)

[12附条件解除合同中对条件的审查与认定](#p70)

[13《合同法》第九十四条第四项中“违约行为”应当理解为订立合同当事人一方的行为违反合同双方之间的约定](#p76)

[14商品房销售合同解除后的法律后果](#p81)

[15商品房销售协议中的本约合同与预约合同的区别与认定](#p88)

[三、二手房买卖](#p93)

[16二手房交易中卖方故意违约,应向守约方赔偿房屋涨价损失](#p93)

[17二手房买卖合同中恶意串通行为与居住权保护的法律适用分析](#p98)

[18二手房买卖违约方未催告时解除权并非不能消灭](#p105)

[19以房屋新政为由要求解除房屋买卖合同的认定](#p111)

[20二手房买卖中因户口迁移迟延引发的违约责任及违约金认定问题](#p116)

[21“一房二卖”中前手购房人的占有权的保护](#p123)

[22替购房人偿还贷款后开发商是否必然可以解除合同](#p130)

[23房屋买卖合同违约责任认定](#p136)

[24合同法定解除权的法律适用](#p140)

[四、农村房屋买卖](#p146)

[25非同一集体经济组织成员之间的房屋买卖合同效力](#p146)

[26农村房屋买卖合同被确认无效后遇征收,补偿利益应当综合考虑征收政策及实际房屋建设情况公平处理](#p150)

[27农村房屋买卖合同效力认定](#p156)

[28农村居民将其宅基地上所建合法房屋的所有权赠与城镇居民的行为应当合法有效](#p161)

[29以合作开发形式将农民集体用地用于房地产开发经营活动的效力的确定](#p166)

[30宅基地上的房屋买卖合同的效力](#p174)

[31农村房屋买卖合同无效后对损失的处理](#p178)

[五、拆迁安置房买卖](#p183)

[32非商品房交易中房屋出卖人逾期办理房屋产权证照的违约责任](#p183)

[33计算房屋买受人应得拆迁区位补偿款时应当考虑被拆迁人以优惠价格购买安置房屋的实物利益和机会利益](#p190)

[六、公房转让](#p196)

[34借名买房的认定与审理原则](#p196)

[35涉房改房房地产纠纷的受理](#p201)

[七、房屋买卖代理](#p207)

[36房地产中介机构应对非准确性陈述造成的损失承担赔偿责任](#p207)

[37房屋买卖合同中的居间人责任](#p211)

[38无权代理行为的效力认定](#p216)

[39无权代理相对人行使撤销权的必要条件](#p221)

[40中介炒房合同的效力认定](#p228)

[八、房屋确权纠纷](#p235)

[41夫妻一方将婚后登记在己方名下的房屋对外出售后死亡对无权处分的认定及合同履行的影响](#p235)

[九、定金与违约金](#p241)

[42当事人请求增加违约金的数额应以实际损失额为限](#p241)

[43当事人在违约发生后约定的赔偿款项能否适用违约金调整规则](#p247)

[44商用房逾期交付及违约金的认定](#p252)

[45违约金调整规则的适用](#p256)

[46定金合同的生效条件](#p264)

[47签订数份房屋买卖合同定金数额的确定](#p271)

[48商品房买卖纠纷中定金返还问题](#p278)

[49违约定金与损失赔偿并用时的处理](#p282)

[50违约金与定金能否同时主张](#p288)

[十、房屋借贷与担保纠纷](#p293)

[51房屋买卖合同中非典型合同的法律适用问题](#p293)

[52买卖型担保的认定及其效力评析](#p299)

[53名为买卖实为借贷时的处理](#p308)

[54为民间借贷设定担保而签订的房屋买卖合同效力](#p312)

[55“以房抵债”型房屋买卖合同的效力认定](#p317)

[十一、其他](#p324)

[56房屋买卖合同无效情形中“恶意串通”的认定标准](#p324)

[57父母处分子女名下房产时“为了被监护人利益”的判断规则及买卖合同效力](#p328)

[58家庭成员之间为孩子上学而签订的房屋买卖合同的效力认定](#p334)

[59借名买房未签订书面协议的事实认定标准](#p340)

[60限购政策对房屋买卖合同效力的影响](#p345)

[61购房人在履约过程中符合购房资格后遇限购令升级对合同履行的影响以及网签合同的性质认定](#p353)

[62改变工业用地土地用途的房屋买卖合同效力认定](#p358)

[63以委托售房方式炒房牟利的法律评价](#p365)





图书

版编目(CIP) 据

中国法

2019年度案

.房屋买卖

同 纷/国家法官学 案

发研

中

编.—北京:中国法制出版社,2019.5

ISBN 978-7-5216-0144-2

Ⅰ.①中…Ⅱ.①国…Ⅲ.①房

产-买卖

同-

纷-案

-汇

编-中国Ⅳ.①D920.5

中国版

图书

CIP

据核字(2019)

070642号

责

编辑:

张

洋封

计:

培英、

宁

中国法 2019年度案

·房屋买卖 同

纷

ZHONGGUO FAYUAN 2019 NIANDU ANLI·FANGWU MAIMAI HETONG

JIUFEN

编 /国家法官学 案

发研

中

销/新华书

印刷/

/730毫 ×1030毫

16 印张/ 18 字 / 240千

版次/2019年5月 1版2019年5月

1次印刷

中国法制出版社出版

书号ISBN 978-7-5216-0144-2定价:58.00

北京西单横二

2号

邮政编码 100031传真:010-66031119

:http://www.zgfzs.com 编辑部电

:010-66071862

市

营销部电

:010-66033393邮

部电

:010-66033288

(如有印装质量问

,请与

社印务部联

换。电

:010-

66032926)

最新法

书

分享社

主

：jx745639386

法

的生

于实

,

法

实

的核

于法

的

一适用。

《中国法

年度案

》丛书出版的价

追求,即公

案

,研

案

所

现的裁判

法

理

,提

裁判规则,为司法

一

力量。

《中国法 年度案

》丛书,

国家法官学

于2012年

始编辑出

版的一套大

案

丛书,之后每年年初定

出版,由国家法官学

案

发研 中 具 承担编辑工作。此前,该中

持20 年连 不

编

辑出版了《中国审判案 要览》丛书近90卷,分中 版 英

版

内

外发行,颇有口碑,享有

。现 编辑出版的《中国法

年度案

》

丛书,旨

编辑案 的新

法、新模 ,以

补当前

种案 书的

不 。该丛书2012~2018年已连 出版7套,一直受到

的

泛好

,

迅速售 。为 加

反 我国司法审判的发展进程,顺应审判实

发展的 要, 应

求,2014年度新 3个分册:金融

纷、行政

纷、刑事案 ,2015年度将刑事案

为刑法总则案

、刑法分则

案 2册,2016年度新 知

产权 纷分册,2017年度新 执行案 分

册,2018年将刑事案 扩充为4个分册。现国家法官学 案

发研

中 及 编 推出《中国法

2019年度案 》

列丛书,共23册。

总的

,当前市 上的案 丛书百花 放, 有判决书 ,可以查

、

的裁判 书,又有 种专门领 的案 汇编书

,以及

种案 指导、案 参

,十分

,也

具 色。

《中国法

年度案 》丛书则

图把案

书 变

“好

有用”,

编辑中

持

以下

法:一

度提

案

内容,控制案

,每个案

基

3000



字以内;二

出争议

,剔

息,尽可能 有 的

内为

提

有

、有益的 息;三

注重对案件裁判

书的再加工,大多

案

由案件的主审法官 写“法官后

”, 度提 、总

案 的指导

价

。

同

,《中国法

年度案

》丛书还有以下

色:一

息量大。

国家法官学

案

发研

中

每年从

国

法

到的上一年

度审

的典

案

过10000件,

该丛书有

泛的选编基础,可提

给

新近发生的

国

的代表性案

。二

检

。为节约

选取案

的

间,丛书分卷细化,每卷下还将案

主要根据案由分

编

排,每个案

用一

概括裁判规则、裁判

或

问

作为主标

,让

一目了

,迅速找到

求目标。

中国法制出版社始终

力 持《中国法

年度案 》的出版,给了

作

编辑

大的 励。2018年新推出 据库

务,2019年

提

据库

务 充实完

据内容。

买 书,扫描前勒口二

码,即可

年度

费查阅

用上一年度案

据库。我

此 表

,

通过共同努力,逐步完 ,

好,真正

出一 编辑案

书 、挖掘案 价 的新

, 好

务于学习、研 法

的

,

务于社会, 务于国家的法治

。

丛书 可作为法官、检察官、

司法实务工作

的办案

参

司法

培训推荐

程,也 社会大众学法用法的极

指导,亦

学科研 构案

研 的

材。当 ,案

作

编辑 编写过

程中也不能一步到位实现最初的编写愿 ,可能会存

种不 ,甚至

错 ,欢迎

批

指正,我

愿听取

议, 不

进。

最新法

书

分享社

主

：jx745639386

目录

封面

[扉页](#p2)

[版权信息](#p3)

[序](#p5)

[一、商品房预售](#p11)

[1房屋买卖预约合同的司法认定和违反预约的处理](#p11)

[2能否依据房产买卖预约合同向开发商要求交付房产](#p17)

[3基于后让与担保签订的商品房预售合同经调解解除是否构成虚假诉讼](#p23)

[4未尽到明确告知义务构成根本违约致合同解除](#p28)

[二、商品房销售](#p33)

[5开发商变更建设工程规划设计是否违约](#p33)

[6开发商因“政策不明,正在协调”逾期办理房屋权属证书是否构成违](#p38)

[约](#p38)

[7房屋买卖合同与网签合同就争议解决方式有不同约定应如何认定](#p43)

[8开发商逾期办证的违约责任以不超过购房款总额的一定比例为宜](#p48)

[9商品房销售合同面积与实际面积不符时如何处理](#p55)

[10已交付精装修房屋水管冻裂后的赔偿责任认定](#p60)

[11住房限购政策出台导致居间合同无法继续履行应如何处理](#p65)

[12附条件解除合同中对条件的审查与认定](#p70)

[13《合同法》第九十四条第四项中“违约行为”应当理解为订立合同](#p76)

[当事人一方的行为违反合同双方之间的约定](#p76)

[14商品房销售合同解除后的法律后果](#p81)

[15商品房销售协议中的本约合同与预约合同的区别与认定](#p88)

[三、二手房买卖](#p93)

[16二手房交易中卖方故意违约,应向守约方赔偿房屋涨价损失](#p93)

[17二手房买卖合同中恶意串通行为与居住权保护的法律适用分析](#p98)

[18二手房买卖违约方未催告时解除权并非不能消灭](#p105)

[19以房屋新政为由要求解除房屋买卖合同的认定](#p111)

[20二手房买卖中因户口迁移迟延引发的违约责任及违约金认定问题](#p116)

[21“一房二卖”中前手购房人的占有权的保护](#p123)

[22替购房人偿还贷款后开发商是否必然可以解除合同](#p130)

[23房屋买卖合同违约责任认定](#p136)

[24合同法定解除权的法律适用](#p140)

[四、农村房屋买卖](#p146)

[25非同一集体经济组织成员之间的房屋买卖合同效力](#p146)

[26农村房屋买卖合同被确认无效后遇征收,补偿利益应当综合考虑征收](#p150)

[政策及实际房屋建设情况公平处理](#p150)

[27农村房屋买卖合同效力认定](#p156)

[28农村居民将其宅基地上所建合法房屋的所有权赠与城镇居民的行为](#p161)

[应当合法有效](#p161)

[29以合作开发形式将农民集体用地用于房地产开发经营活动的效力的](#p166)

[确定](#p166)

[30宅基地上的房屋买卖合同的效力](#p174)

[31农村房屋买卖合同无效后对损失的处理](#p178)

[五、拆迁安置房买卖](#p183)

[32非商品房交易中房屋出卖人逾期办理房屋产权证照的违约责任](#p183)

[33计算房屋买受人应得拆迁区位补偿款时应当考虑被拆迁人以优惠价](#p190)

[格购买安置房屋的实物利益和机会利益](#p190)

[六、公房转让](#p196)

[34借名买房的认定与审理原则](#p196)

[35涉房改房房地产纠纷的受理](#p201)

[七、房屋买卖代理](#p207)

[36房地产中介机构应对非准确性陈述造成的损失承担赔偿责任](#p207)

[37房屋买卖合同中的居间人责任](#p211)

[38无权代理行为的效力认定](#p216)

[39无权代理相对人行使撤销权的必要条件](#p221)

[40中介炒房合同的效力认定](#p228)

[八、房屋确权纠纷](#p235)

[41夫妻一方将婚后登记在己方名下的房屋对外出售后死亡对无权处分](#p235)

[的认定及合同履行的影响](#p235)

[九、定金与违约金](#p241)

[42当事人请求增加违约金的数额应以实际损失额为限](#p241)

[43当事人在违约发生后约定的赔偿款项能否适用违约金调整规则](#p247)

[44商用房逾期交付及违约金的认定](#p252)

[45违约金调整规则的适用](#p256)

[46定金合同的生效条件](#p264)

[47签订数份房屋买卖合同定金数额的确定](#p271)

[48商品房买卖纠纷中定金返还问题](#p278)

[49违约定金与损失赔偿并用时的处理](#p282)

[50违约金与定金能否同时主张](#p288)

[十、房屋借贷与担保纠纷](#p293)

[51房屋买卖合同中非典型合同的法律适用问题](#p293)

[52买卖型担保的认定及其效力评析](#p299)

[53名为买卖实为借贷时的处理](#p308)

[54为民间借贷设定担保而签订的房屋买卖合同效力](#p312)

[55“以房抵债”型房屋买卖合同的效力认定](#p317)

[十一、其他](#p324)

[56房屋买卖合同无效情形中“恶意串通”的认定标准](#p324)

[57父母处分子女名下房产时“为了被监护人利益”的判断规则及买卖](#p328)

[合同效力](#p328)

[58家庭成员之间为孩子上学而签订的房屋买卖合同的效力认定](#p334)

[59借名买房未签订书面协议的事实认定标准](#p340)

[60限购政策对房屋买卖合同效力的影响](#p345)

[61购房人在履约过程中符合购房资格后遇限购令升级对合同履行的影](#p353)

[响以及网签合同的性质认定](#p353)

[62改变工业用地土地用途的房屋买卖合同效力认定](#p358)

[63以委托售房方式炒房牟利的法律评价](#p365)

最新法律书籍分享社群

群主微信：jx745639386

一、

房 售

1房屋买卖 约 同的司法 定 违反 约的 理

——张某诉北京宝苑房

产

发有

公司

房

售

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

北京市顺义区

民法

(2017)京0113民初18807号民事判决书

2.案由:

房 售 同

纷

3.当事

原 :张某

被 :北京宝苑房 产

发有 公司(以下

称宝苑公司)

【基 案情】

涉诉房屋位于北京市顺义区天

镇薛大

村丽 花

项目。该

项目由宝苑公司 发

。张某欲

买涉诉房屋,2015年10月27日,宝

苑公司(甲 )与张某(乙 )

订《

意金协议》一 。双

约定:1.乙

同意于 协议 订当日,

甲

意金,乙

的

意金金

为

民币贰拾万

;2.甲

承

,

乙

甲

按

意金,且

要求退还的情况下,乙

甲 指定的 间内成功

房屋的,甲

可就乙

选定的该项目一套房屋 选定房屋销售价格的基础上给予乙

民币20万 的优惠……3.乙

甲 指定的 间内

房屋

《

书》 ,乙 所

意金自动

为《

书》项下的

定

金……5.3乙 承

其应按

相关主

部门的要求如实 写

房申请

件及提

房所

的材

,若乙

按

相关主

部门的要求如实

写

房申请

件,及/或

提交或

相关部门的要求提交提

其

房所

的材

、

件及/或由于乙

其

行为或原

导致相关主

部门

能

于《

书》 订之日

十个工作日内对乙

之居民家

房

格作

出审核

果的,则自审核

届

之日,甲

有权解

《

书》,

行

分该

房,乙

已

的

定金不予退还……6.乙

如

就选定

房屋

《

书》前提出解

协议,须书

通知甲

,

协议自乙

的书 通知实际到达甲

解 ,甲、乙双

协议项下的权利义

务 终止……

同日,张某作为

与出卖 宝苑公司

订《北京市

房

书》(以下 称《

书》)及《补充协议》。

张某于2015年10月27日

宝苑公司

涉诉的20万

。

此后, 张某

按 提交相关材

宝苑公司于2016年2月23日 张

某发出《解 <北京市

房

书>通知书》,通知解 《

书》及

相关协议。现双

涉诉

书的解

以及后

事项的

理发生争

议。

【案件

】

1.原、被 双

所 订的涉案

同

于 约;2.违反 约应当

如

理。

【法

裁判要旨】

北京市顺义区

民法

审理

为:双 当事

该

书 补充

协议中对房屋的基

情况包括房屋所

位 、

积、价款计

法以

及

约

问

进行了

确约定。双 所

《

书》及《补充协

议》

法

性质上

于 约,也 双

的真实意

表示,不违反法

行政法规的

制性规定,应

法有

。

张某

按

提交相关材

,2016年1月26日,宝苑公司

张某寄送

《

交

房材 通知》,通知其于2016年2月2日前

宝苑公司提交

房

格审核主

部门审核

房

格所

材

。2016年2月2日前,张某仍

按

提交上述相关材

。宝苑公司于2016年2月23日

张某发出《解

<北京市

房

书>通知书》。2月24日张某

。根据双

所

《

书》以及相关《补充协议》的约定,张某

按

提交

房所

材

,宝苑公司按

书以及补充协议的约定通过 张某发出解 通知

书的

行 解 权。根据相关法

规定以及

案所查

的事实,法

定涉诉

书及补充协议于2016年2月24日解

。

约

同的一种,对双

当事

都有约

力,双 当事 都应

着

原则进行 约,违反

约当 构成违约,违约 应承担违约责

。具 到 案中,按 双

所 《

意金协议》的约定,张某

了

涉诉房屋

了《

书》, 其所

意金自动 为《

书》项

下的

定金。根据双 举

质 情况以及

审查 的相关事实,

为导致 同 法

行的原

于张某

按

书

相关补充

协议的要求提交 房所 材

。现张某

案中以其 诉所主张的理

由要求宝苑公司退还涉诉的20万 ,有违双 所

《

书》以及《补

充协议》的相关约定 相关法 规定。张某的诉 请求没有事实

法

据,

不予

持。

北京市顺义区

民法

《中华 民共

国 同法》 八

、

九 、 十 、

三十二

、

十

、

六十 、

九十

、

九十七 、

一百一十五

,参

《最

民法

关于审理

房买卖

同

纷案件适用法

若干问

的解释》

之规定,作出如

下判决:

一、确

原

张某与被

北京宝苑房 产

发有 公司就涉诉房

屋所

的《北京市

房

书》及《<北京市

房

书>补充协

议》于2016年2月24日解

;

二、

原

张某的其

诉

请求。

【法官后 】

该案涉及房屋买卖

约的司法

定以及出现违约行为

相关问

的

理,具

分析如下:

一、关于 约的司法

定

契约可分为 约

约。 约即指正

同,当事 直

可据此要

求相对

行约定的义务。

约则

判当事

一 或双

为将

订

确定性 约 同达成的书

或协议。

约

判

间对

事

项的 先规划,内容应包含将

订

约的基

件 基

内容。关于

房屋 售的

书、意 书、

书

,具 内容一般包括:双 当事

的概况;房屋的基 情况包括房屋所

位 、楼层、大致

积;价款

计

法;

约的 间约定。 关于房屋实际 积与约定

的

理、价款

、房屋交

其

重要 款尚 订 、此

书

约,

约的 征。

具 到 案中,宝苑公司作为出卖

与买受

张某就涉诉房屋

订

了《

书》及相关《补充协议》。双 当事

该

书 补充协

议中对房屋的基 情况包括房屋所

位 、

积、价款计

法以及

约 问 进行了 确约定。双

所

书及补充协议 法

性质上 于 约,也 双 的真实意

表示,不违反法

行政法规的

制性规定,应

法有

。

二、违反 约约定行为的 定及

理

同解

司法实 中运用十分

泛的一项制度,且违约解 作为

违约

的一种

,可以产生 同终止 法

果,直

关 到当事

订约目的的实现。按 我国 同法的相关规定, 同解

分为法定解

约定解

。

同法对

同约定解

法定解

的具

情

有

确之规定。《 同法》

九十三

规定:当事

协

一致,可以解

同。当事

可以约定一

解

同的

件。解

同的

件成就 ,解

权

可以解

同。《

同法》

九十

规定:有下列情

之一

的,当事

可以解

同:(一)

不可抗力致

不能实现

同目的;(二)

行

届 之前,当事

一

确表示或

以自己的行为表

不

行主要

务;(三)当事

一

迟

行主要

务,

后

理

内仍

行;( )当事 一

迟

行

务或

有其 违约行为致

不

能实现 同目的;(五)法 规定的其

情 。一

违约 ,守约

同法的上述相关规定可以行 解

权。 同解 后,尚

行的,终

止 行;已

行的,根据

行情况

同性质,当事 可以要求恢复原

、采取其 补

, 有权要求

损失。

约

同的一种,对

双 当事 都有约

力,双

当事 都应 着

原则进行

约,违反

约当 构成违约,违约 应承担违约责 。

具 到 案中,宝苑公司于2016年2月23日

张某发出《解 <北京

市

房

书>通知书》,通知解

《

书》及相关协议。2月24日

张某实际

了上述解 通知书。根据双 所

《

书》以及相关

《补充协议》的约定,张某

按 提交

房所

材 ,宝苑公司按

书以及补充协议的约定通过 张某发出解

通知书的

行 解

权。根据相关法 规定以及

案所查

的事实,

定涉诉《

书》及《补充协议》于2016年2月24日解 。张某所

的20万 的退

还问 有 确约定。根据《

同法》

一百一十五 的规定:给 定金

的一

不

行约定的

务的,

权要求返还定金;

受定金的一

不

行约定的

务的,应当双 返还定金。现张某

案中以其

诉所主张

的理由要求宝苑公司退还涉诉的20万

,有违双

所 《

书》以及

《补充协议》的相关约定

相关法

规定, 其诉 请求没有事实

法

据。

编写

:北京市顺义区

民法

张

2能

据房产买卖 约 同

发 要求交 房产

——刘某举诉章丘市

市

发公司房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

东省

南市章丘区

民法

(2016)章民初字

126号民事判决书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 :刘某举

被 :章丘市

市

发公司

【基 案情】

2009年6月22日,由甲

东财政学 代表该

房

职工与乙

章丘市 市

发公司 订

同,甲 同意 买乙

位于 井办

事

东财政学 章丘新校区附近

发

的

房。

项目为交钥

匙工程, 工宿舍交

用前的所有事宜,如征

、勘察、规划、报

、招投标、 工、监理、材

应,以及安装、

, 由

乙 按 有关规定

织实

办理相关手 。

工宿舍每平

2300

。关于房款交 , 协议

订20天后,甲

乙 该协议总价款的

50%;主 封 且 质量监督部门初步

格15日内甲

再

乙

房款总 的35%; 部 工宿舍 工

格后15日内甲

再 乙

房

款总 的13%, 款2%留作房屋质量

金。乙

责办理规划、征

、

计、报 、招投标、

工、

售

可

的办理手

,甲

代表单

位

已

受 单位所有

房职工的委托,作为

房的代表,

授权范

内有权

理 买

房过程中所有与之相关的事项。 工

间:2009年6月30日前, 工

间:2010年6月31日前。(注:协议书如此

写,

)。

约

款:乙

发的房产

办理完

房 售

可 后由

甲

住户与乙 直

订

房销售

同;

房销售 同采用当

房

部门要求

用的

同

同的基

的要求。违约责 ,如

甲

金不到位

工

进度致

工

造成的

损失由甲

责,

拖欠部分按同 银行

款利息

乙

。如

乙

原

逾

交房,

90日内按已 款总

的同

银行

款利息

甲

。逾 90日以

上,每

一天,乙

应按

已

房款总

的0.04%

甲

违约

金。

外,该协议书还有

个附件,分别为:一、《

东财政学

职工

宿舍规划

计 案》(待定),二、《新校区

工宿舍

标准》,三、

《 东财政学

工宿舍

发费用

单》, 、《 东财政学

工宿

舍

房职工授权委托书》。

2009年6月22日,原 交

房定金2万 ,2009年7月27日交房款

144450 , 计164450 ,被

为其出具 据。该 据

10号楼一

单 西户××的房款。后原

刘某举与 东财政学

外两名工作

某琴、 某通过学

房领导小

进行了

房,具

刘某举将其

所选房屋 给了 某琴, 某将其所选房屋 给了刘某举,

某放弃

房。

东财政学 代表原

与被

订协议书后,被

没有按

工

。2011年6月2日, 章丘市国 局的挂 出让 动中被

竞

案

所涉

的国有

用权。2011年11月22日,被 办理了

所

涉

的

用权,用途为居住。

为被 迟迟不能 工, 多 职

工退了房子,最后确定盖7栋楼, 进行了二次选房。2012年11月,被

就 案所涉工程 始 工,

作出“财大花 工程

进度计划承

”,

对所

7栋楼进度的承

:2013年1月31日完成一层主 ,2013年

12月31日前

工

交钥匙。 所

楼房实际

于2014年9月通过

工

。

2014年2月28日,被 取

案所涉楼房的《

房

售 可

》。原

房屋单价与协议书不

, 与被

订

房销售 同,

遂诉至

,要求被

交

房屋

承担相应违约金。

【案件

】

东财政学

代表原

与被

订协议书的性质

定,

约

同,还

房屋买卖

同。

【法

裁判要旨】

东省 南市章丘区

民法

审理 为: 案的关键

对原、被

双 所 订协议书的性质

定,原、被 的

房 动 不

典 意义

上的卖房、 房,实际上 由学校出

,找一家有 质的房

产 发公

司 房,由学校 织分房,学校的权力较大, 有

房领导小

,有

于以前单位自行

房, 一种半市

化行为,此 从原

不 过被

,

通过学

房领导小

即与 某、 某琴进行 房也可看出。

,原、被

所 协议书, 竟

一

约 同(为

订 约

同

订 的 同),还

约

同,还

据

定的事实及相关法

、法规

定。

分析,法

为 案所涉协议书,应 定

约 同,理由如下:

一、《最

民法 关于审理

房买卖

同 纷案件适用法

若干问 的解释》

五 规定:“

房的

、订 、

订 协议具

《

房销售 理办法》

十六

规定的

房买卖

同的主要内

容, 且出卖 已

按 约定

受 房款的,该协议应当

定为

房

买卖 同。”《

房销售

理办法》(

部2001年发布) 十六

规定:“

房销售

,房

产

发

业

买受

应当订

书

房

买卖

同。

房买卖 同应当 确以下主要内容:(一)当事 名称或

姓名

住所;(二)

房基

况;(三)

房的销售

;( )

房的价款的确定

及总价款、 款

、

款 间;(五)交

用

件及日

;(六)装

、

标准承 ;(七) 水、 电、

、 气、

通讯、道

、 化

配套基础

公共

的交 承

有关权

益、责

;(八)公共配套

的产权归

;(九)

积

异的

理

;

(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

;

(十三)双

约定的其

事项。”

案中,原

与被

所

订的协议书

不具

该办法规定的主要内容,如

房的基

况不

楚,

且

始

计划

20栋楼,后

最终

成7栋楼,

款

按工程进度

款,

工程

同的

款

,有

工日

、

工日

,

交房日

,却约

定了逾

交房的违约责

,

于没有约定,被

所作“财大花

工程

进度计划承 ”所称的2013年12月31日前

工

交钥匙, 不能作

交房日 理解, 为协议书

二 规定,该工程为交钥匙工程,应 指完

成工程所有工 ,达到交房要求。协议书也没有该办法 十六 规定的

七项、 八项、

九项三项内容,

此 ,原、被 所

协议书

不具

房销售

同的主要内容,虽

被

据该协议书

取了部分

房款, 一种违法行为, 该协议书从性质上

,仍应 定为 一

约 同。二、原、被

订该 协议书 ,被

没有取

用

用权,被

不具

售房屋的权利,

售房屋

须 取

房屋 售

可 的前提下,所

售房 同才 有

的。三、从该 协议书的 名上

看, 一 协议书, 没有直

名为房屋买卖 同,虽

内容决定

, 也可看出双

订

的初衷。

、该

协议书 十

规定了

约 款:乙

发的房产 办理完

房 售

可 后由甲

住户与乙

直

订

房销售 同;

房销售 同采用当 房

部门要求

用的 同

同的基

的要求。从该

也可反 出,双 也知道

该协议书

正 的

房销售 同,

房销售 同须

被 具

相

应的法定

件后再予以 订,也

该

协议书具 了 约

同的

征。五、原

按协议书规定交 房款。

上,一审法

为,原、被 所

协议书

性质上

一

约

同,原

不能以此主张被

交 房屋,遑

违约金。

此, 案应

原

的诉 请求。

东省

南市章丘区

民法

《最

民法

关于审理

房买卖

同

纷案件适用法

若干问

的解释》

五

,参

《

房

销售

理办法》

十六

,

《中华

民共

国民事诉

法》

六十

一款、 一百

十

之规定,作出如下判决:

刘某举的诉

请求。

【法官后 】

关于 约 同的规定,最早见于2012年5月10日最

民法 公布

的《最

民法 关于审理买卖 同

纷案件适用法 问

的解释》

二 ,即“当事

订

书、订

书、 订书、意 书、

约 同,约定将

一定

内订 买卖 同,一 不 行订 买卖

同的义务,对 请求其承担

约 同违约责 或

要求解

约 同

主张损害

的,

民法 应予 持”。该 对

约的 力、违反

约

的违约责

违约

进行了规定。通 情

下, 约乃约定将 成

一定契约之契约。

约 订后,当事

有 一定

内

订 约之义

务。违反 约,承担的 违约责 ,

约过失责 。

审理

房

买卖 同 纷中,区分当事

订 的协议

房买卖的

约 同还

约 同,要

当事

约

的真实意 以及法 、司法解释对于

房买卖 同

要件的要求进行

判定,关键 于区分

同

还

存 法 或事实上的 碍,导致 同部分 款

失或不确定的情 。如

存 这 情 ,一般应 定为

约 同。

案中,原

委托 三

东财政学 代表原 与被

订 房协

议书,

, 先,该协议书

不具 《

房销售 理办法》 十六

规定的

房买卖

同的主要内容,

房的基

况不

楚, 且

始计划

20栋楼,后 最终 成7栋楼, 款

按工程进度 款,

工程

同的

款

,有 工日

、 工日 ,

交房日 ,却

约定了逾

交房的违约责

,

于没有约定,虽

被

据该协议书

取了部分房款,

一种违法行为,

该协议书从性质上

,仍应

定为

一

约

同。其次,该

协议书

十

规定了

约

款:乙

发

的房产

办理完

房

售

可

后由甲

住户与乙

直

订

房销售

同;

房销售

同采用当

房

部门要求

用的

同

同的基

要求。从该

也可反

出,双

也知道该协议书

正

的

房销售

同,

房销售

同须

被

具

相应的法定

件后

再予以 订,也

该 协议书具 了

约 同的 征。最后,原、被

双

订协议书

,被

没有取

用

用权,被

不具

售房屋的权利。从当

订协议书的 件

看,被 的真实意 亦

订一

约 同,即 房协议书。

上几 ,

判定双

所 协议

书为 约 同。

被 违反 约

同,应按上述司法解释追

其违约责 , 原 根

据该

约 同要求交 房屋, 法

上 不能

到 持的。

编写

: 东省

南市章丘区 民法

刘

3基于后让与担

订的

房 售 同

解解

构成虚 诉

——

东 氏房

产

发有

公司诉

登市惠

房

产

发有

公司

房

售

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

东省威 市中级

民法

(2017)

10民再20号民事判决书

2.案由:

房 售 同

纷

3.当事

原 : 东 氏房 产

发有 公司(以下

称 氏公司)

被 : 登市惠 房 产

发有

公司(以下 称惠

公司)

【基 案情】

2014年7月21日, 氏公司 威

市环 区

民法 提

诉 ,主张

其

金 张不能按 约定

间

房款,请求

法解 与惠 公司

订的

房 售 同。审理过程中,双

当事

达成 解协议:解

氏公司与惠 公司所 订的

房

售 同;双

对其

争议。威

市环 区 民法 以 解书对上述

解协议予以确 。

2017年8月30日, 东省威 市

民检察

东省威

市中级

民法 提 抗诉称:有新的

据 以

威 市环 区 民法 的民事

解书

氏公司与惠

公司进行虚

诉

作出的,

氏公司与惠

公

司之间

款 同关 ,

房买卖 同关

。双

订房屋买卖

同、到房

部门

案的目的不 买卖房屋,

为 氏公司与威

市

金

房

产

发有

公司(以下 称金

公司)之间的 款提 担 ;

氏公司与惠

公司进行诉

解

同的原 不

氏公司

力

房款,

解

款担 。

氏公司与惠 公司通过虚构的法 关 、

虚

的

同

述提

诉

,违反了民事诉

的

实

用原则,

费了

司法

,妨害了司法秩

,损害了国家利益。

东省威 市中级

民法

再审查

,2014年4月30日, 氏公司、

金

公司、惠 公司三

订了一

款协议。该

款协议约定,金

公司

氏公司

款1340万

,

款

自2014年4月30日

至2014年

10月30日止,惠

公司同意作为共同

款

对该

款承担共同还款责

。金 公司及惠

公司从

氏公司

款专项用于

金

公司与工

行

行 订的2011年(

)字0010号《房

产 款

同》项下所

产生的 款 息,

氏公司同意自协议

订之日

2日内将所 款项

至金 公司账户。 款利

为月利

2%,利息

为利随

。

为

务的 行,金 公司及惠 公司同意将其 发

的位于

登

区 家镇

花 居民小区项目中的411套住宅用房及 业

房

协

议 订后2个工作日内 部

到 氏公司或

氏公司指定

名下;

款

后,如金

公司及惠

公司按

行还款义务,则

氏公司同

意

部 款 息

后解

;如金 公司及惠 公司

能完

行 款 息 还责

或违反协议项下

意承

与

的,则金 公司及

惠 公司同意 氏公司对

房屋有权自行

或直 办理产权

给

氏公司,金 公司及惠 公司

件配 将

工程手

变

给

氏公司,产生的费用由金

公司及惠

公司承担, 扯到与房产有关

的 纷 由金 公司及惠

公司解决; 款

内,金 公司及惠

公

司销售已

给 氏公司的房屋取

的销售

存 指定专户,由工

行

行进行监

,监 账户内 金达到50万

,应用于 还

氏

公司。

上述

款协议

订后,

氏公司于2014年4月30日共

金 公司的

账户

款项1340万 。2014年5月1日, 氏公司、惠 公司就 登区

家镇

花 居民小区1~7号房屋

订了一

房 售

同。

同

约定,

氏公司

惠 公司

买该房屋, 房款33000 于2014年4月30

日以现金的

一次性

, 同

行过程中发生的争议,协 不成

的,

法

东省威

市环

区

民法

诉。同日,该

同

威

市

登区住房

房产

理局(以下

称

登房产局)

。

2016年7月27日,

东省威

市中级

民法

裁定金

公司重 。

2017年8月31日,

东省威

市中级

民法

定金

公司与惠

公司

构成法

格 同,裁定惠

公司与金

公司

重

。

查

,金

公司与惠

公司尚欠

氏公司的

款

金及利息

,现尚欠的 款

息已列

破产 权。

【案件

】

氏公司与惠

公司

解解

房

售 同的行为

于

虚 诉 。

【法 裁判要旨】

东省威 市中级 民法

审理 为:

氏公司与金

公司、惠

公司 订 款协议, 约定金 公司、惠 公司用涉案房屋进行担

, 金 公司、惠 公司不能

款 ,

氏公司有权

房屋。

此基础上, 氏公司与惠

公司 订了涉案

房 售

同。 氏公

司与惠 公司 订该 售

同的真实目的 给

款关 提

担 ,

为了实现

房 售 同的目标,双

之间 成的 让与担

,

房

售 同 让与担

的表现

。

此,双 真实的法 关

为 款关

,

房买卖关 。

订

房 售

同以 定担

双

真

实的

果意

,该意

表示

虚

。双

基于真实的

房

售

同

进行诉

,

虚构主要事实,

案

虚

诉 。 氏公司 惠

公司尚欠其

款

息的情况下 诉要求解 涉案

房

售 同,

房

屋恢复到可自由交

的

,原审中双

当事

达成的解

房

售

同的

解协议

其

权

的利益。同 ,该 解协议 不违

反法

、行政法规的 制性规定,也

损害国家利益、社会公共利益或

案外

的

法权益,不应予以

销。

上所述,原审民事

解书

损害国家利益、社会公共利益,

案

应终

再审程 。

审判委

会讨

决定,

《中华

民共

国

民事诉

法》 二百

七

一款、

一百七十

,《最

民法

关于适用<中华

民共

国民事诉

法>的解释》

百

九

一款

二项之规定,裁定如下:

案终 再审程 。

【法官后 】

察双

订

房

售 同

其真实意 表示,提 诉

图通过虚构法 关

、利用法

裁判权实现 法目的,

理此

案件的基础。

后让与担 ,

指 务

或

三

为担

权 的

权,与 权

订不动产买卖

同,约定将不动产买卖 同的标的 作为担 标的

, 权利 让 不实际 行,于 务

不能

务 ,须将担 标的

的所有权 让给

权 ,

权 据此享有以担

标的 优先受 的担

权。让与担 虽 我国民法

规定的担

,

社会生

尤其 民间

中大量存

。学理及司法实务中

为,为

护社会交

安 ,应 可 同双

定担

真实的意

表示,其买卖 同

让

与担 的外 表现

,让与担

通 虚

意 表示。

案中, 氏公司与惠

公司 订

房

售 同的真实目的

给

款关

提

担

,双 之间存 真实的法 关

为民间

关 ,

房

售

同 后让与担

的表现

,双

虚构法

关 。

氏

公司与惠

公司虽

原审中进行了虚

述、隐瞒了存

款关

的

事实,

该虚

述、隐瞒事实的行为应区别于虚 诉 中的恶意串

通、

造

据、虚构事实的行为,

案

虚

诉

。按

正

审理

程

,

案原审

查

该事实后,

先应当

氏公司行

释

权,

知

其可以变

诉 请求,

后再根据其具

诉

请求进行审理。

原审

解

案,当事

可以

案件的

解过程中自愿

分自己的民事权利,

达成解

房

售

同的协议,

案的审理不应再受上述程

的

制。双

达成的

解协议

房屋恢复到可自由交

的

, 不违反法

、行政法规的

制性规定,也

损害国家利益、社会公共利益或

案

外 的 法权益,不应予以

销, 应裁定终

再审程 。

双 当事

原审中进行虚

述,隐瞒存

款关

的事实,也

违反了民事诉 的

原则,应予以

定 价,予以批

责,以

护

司法权威 司法公

力, 进社会

的

。

编写 :

东省威

市中级

民法 宋

慧 程慧

4 尽到 确 知义务构成根 违约致 同解

——冯某某诉安 瑞达房 产

发有 公司 邱分公司

房

售

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

安

省六安市中级

民法

(2018)皖15民终307号民事判决书

2.案由:

房

售

同

纷

3.当事

原 (被上诉

):冯某某

被 (上诉 ):安 瑞达房 产

发有 公司 邱分公司(以下

称瑞达公司 邱分公司)

【基 案情】

2016年12月10日,冯某某与瑞达公司 邱分公司 订

售《

房

买卖 同》,冯某某 买瑞达公司 邱分公司

发的 业营业用房6间

(前后 3间,互相连通)。后冯某某发现 买的门 房正前 10 左

的

有一

下 道,对冯某某

营有较大

,冯某某与瑞达公

司 邱分公司多次协

果。冯某某

法 提出诉 请求:1.判决解

冯某某、瑞达公司

邱分公司之间

订的 售《

房买卖 同》;2.

判决瑞达公司 邱分公司返还冯某某

房款5490000 及利息,

损失;3.由瑞达公司 邱分公司承担

案的诉

费用。

【案件

】

1.瑞达公司

邱分公司

行了 确、细致的 知义务,即

了冯某某的知情权;2.冯某某 订

同的目的能 实现。

【法

裁判要旨】

安

省六安市

邱县

民法

审理

为:关于瑞达公司

邱分公

司

了冯某某的知情权。根据民法理

,民事法

行为

表意行

为,以意

表示真实为成

要件。当事

民事关

,其应对交

的主

、客

、内容以及交

的性质

享有知情的权利。《中华

民

共

国消费

权益

护法》

八

规定,消费

享有知悉其

买、

用

的

或

受的

务的真实情况的权利。买房

作为

殊的消费

,

其对

买的

(即

房)

息亦当

享有知情权。 发

作为

房的“生产 ” 销售 ,其行为

受《中华

民共 国消费 权益

护法》的规制 约 。为了

房 对

房 息的知情权,

发

有义务就

房的价款、质量、

构、位

、 积、功能以及房

产 发的规划 计

相关

息进行真实、

的

。同

, 发

应

以有 的

行其

义务,宣传

、横

、沙盘、

果图 虽

发

用的楼盘推介

法, 上述

不

以成为

房

了解

房 息的客观

据,

具有参

作用。

房 售

中,

乏现房参

,买卖标的的具

情况 以直观反 ,

发 应当运

用 为 确的 字、 号或

图 对

房的

息作出确定性

,如

实 知 房 所 房屋的

实情况。由此产生

纷,则应由

发 对其

出售的

房 息承担举

责

。 案中,原、被

订的《

房买卖 同》( 售)的“

”部分

三 指出:“出卖

应当就

同

重大事项对买受 尽到提示义务”,冯某某所

门 房前

计有

下

库 口,且 出

2.2

,遮挡了门

房,应

于“ 同重大事项”,

瑞达公司 邱分公司 有严格的

义务。

瑞达公司

邱分公司没

有举出

据

其

行了自己应尽的义务,相反,瑞达公司

邱分公司

不

没有将案涉

铺门前有

道、

道的宽度

度以及至 铺的

离

定

息写

双

订的 房

同中(如,

附件十“出卖 关于

遮挡或妨碍房屋正

用情况的

”中如实对 业营业用房前

有

公共

道遮挡门

视 的情况进行

), 且亦 可“销售

只

诉了门前有

道,其 情况没有 ”。

此,

案瑞达公司

邱分公司

能充分

行

义务,没有

冯某某的知情权,其行为违约。

关于冯某某

订

同的目的能

实现。我国

同法中违约行为导

致

同解

权成就,

以当事

一

的违约行为致

一

“不能实现

同目的”为标准。不能实现

同目的,

指当事

一

违约致

一

订

同

到

且

正

行情况下能够

到的

利益

法实现。

案原

家

,其

买

铺用于生意

营。

其与瑞达

公司

邱分公司

订 同

买的

蓼

(主

)的3间

铺门前

10

计有 下 库 口,且

成后

达2.2

,将严重遮挡

铺“门

脸”,妨碍 客进出 屋,对原

营有较大

,从 导致其 订

同

到的

利益

法实现。同 ,原

买的前后

3间

铺

前后贯通, 作为

用的, 此,

部 同目的不能实现。 上,

瑞达公司 邱分公司的行为已构成根

违约。

安 省六安市

邱县

民法

《中华

民共 国

同法》

六 、

十二

二项、

九十

项、 九十七

,《中华

民共 国民事诉 法》 六十

一款规定,判决:

一、解 原 冯某某与被 安

瑞达房

产 发有

公司 邱分

公司 订的六 《

房买卖 同》( 售);

二、被 安 瑞达房

产 发有

公司

邱分公司于

判决生

之日 五日内返还原 冯某某 房款5490000

利息(按 银行

同

款基准利 ,其中2780000 自2016年12月14日、2710000 自

2017年1月10日

计

至

日止);

三、被

安

瑞达房

产 发有

公司

邱分公司于

判决生

之日

五日内

原 冯某某印花税、契税、登记费

基金

损

失

计312887.84

;

、

原

冯某某的其 诉

请求。

安

瑞达房

产

发有

公司

邱分公司持原审

辩意见提

上

诉。

安

省六安市中级

民法

审理

为:一审判决

定事实

楚,

适用法

正确,应予

持。

《中华

民共

国民事诉

法》

一百

七十

一款 一项之规定,判决如下:

上诉,

持原判。

【法官后 】

法 审理后 为,尽 法

规定:“民事主 从事民事 动,应

当遵 公平原则,

理确定

的权利

义务。”

市

过程

中,

种

的

下,交

主 双

往往

达到实质上平 的

。由于房屋买卖

同双

交涉权、知情权

于不同程度

的不对

位,以至于 成了

势 对

势 的压迫。 案中,

房

果图

邱县 东小区

造 计

案及

计总平

图,不能反

冯某某所

铺的详情,同

冯某某作为一名

通 房 也

以看懂平

图;规划图

道 工图

展示

售楼 ,冯某某 法看到;销售模

虽

列 售楼部, 瑞达公司 邱分公司对

下 库

口

标

注,也

据

冯某某选房

房 ,瑞达公司

邱分公司销售

确 知冯某某 下

库 口

离 铺多远、

道

有多 ,销

售模 、 果图 上述

不 以成为 房

了解

房 息的客

观 据,

具有参 作用。所以

房

售中,

乏现房参 ,

买卖标的的具 情况

以直观反

,

发

应当运用

为

确的

字、

号或

图

对

房的

息作出确定性

,如实 知

房 所

房

屋的

实情况,

房 对

房

息的知情权。

同目的

同的

核 ,

订

同的

出发 ,也

同存

当事

行的

理性根基 唯一理由。目的

款 一

同中最重要的

款,其

款都

目的

款

展

,

从

务于目的

款,

托目的

款

获

其正当性解释。

案中的瑞达公

司

邱分公司

的

下

库

口对冯某某

营有较大

,同

,冯

某某

买的前后

3间

铺前后贯通,

作为

用的,

此,

部

同目的不能实现。瑞达公司

邱分公司一

违约致

冯某某

订

同

到

且

正

行情况下能够

到的

利益

法实现,

所以法

法 持冯某某解

与瑞达公司

邱分公司

订的

房

售 同。

由于房价的 速上 ,

对

的利益,交

当中的不

行为就

于违法行为,同

也 对

交 的

。所以, 司法实 中,法

会通过审理案件打击违约行为,

房屋买卖交

市 的

定。生

中,我 不

事都应

实守 ,

交

的质量。 外,如果

遇到交 的

质量不

约定的情况,应 持冷 ,协

解决。 协

不成的情况下,及

有关部门反

情况,

法 护自己

法权益。

编写

:安 省六安市

邱县 民法

蔡东

二、

房销售

5 发 变

工程规划 计

违约

——陆某发诉

西平南县月

房

产有

公司

房买卖

同

案

【案件基

息】

1.裁判书字号

西

自治区

市中级 民法 (2017)桂08民终1201号民事

判决书

2.案由:

房买卖 同

纷

3.当事

原 (上诉 ):陆某发

被 (被上诉

): 西平南县月

房 产有 公司(以下 称月

公司)

【基 案情】

月

公司以出让

取 位于平南县平南镇乌江村月

积

为426642.66平

的

用权,用于平南县月

市花

项目

,其2005年取

平南县

局批准的

西平南县月

规划总平

图

后,

始分

投

平南县月

市花 小区, 陆

销售

房

业。陆某发于2007年5月22日与月

公司

订《

房买卖

同》,

买月

公司 上述项目中的

苑1座××号房一套。 同

一

“项目

据” 三款的内容为“……

工程规划 可

号

为平

2005012”,

十

“规划、

计变

的约定”

一款的内容

为“

规划部门批准的规划变

、

计单位同意的

计变

导致下列

到乙

所

质量或

用功能的,甲

应当

有关部门批准同意

之日

10日内,书

知乙

:(1)该

房

构

、户

、间

、

”,

十八

的内容为“乙

的房屋……

同及其附件

有规定

外,乙

用

间有权与其

权利

共同享用与该

房有关联的公

共部位

,

按占

公共房屋分

积承担义务。甲

不

自

变与该

房有关联的公共部位

的

用性质”。陆某发于

2007年12月10日领取上述

房。

2010年3月10日,月

公司为了解决小区小学生 学

问 ,

平

南县

局提出关于“

平南县月

市花 项目

总 规划

的请示”。2010年3月17日,平南县

民政 作出《关于同意

月

市花 项目

总 规划的批复》,同意对月

小区项目

总

规划进行

。2010年11月17日,平南县 民政 十 届 46

务

会议同意变 规划

案的部分

技

指标,即由2005年容积 为1.7,

密度为32%,

为45%,变 为容积 2.106,

密度32.7%,

36%。2010年12月29日,平南县住

委 会批准被 月

公司变

平南县月

规划总平

图。之后月

公司按上述变

后的

案

实 月

市花

后 项目

。

【案件

】

月

公司变

规划, 加

密度,提 容积

, 低 化

,

违约的问

。

【法

裁判要旨】

原、被

自愿

订的《

房买卖 同》, 双 当事

的真实意

表示,内容不违反法 、行政法规的

制性规定,为有

同。该

同对当事

具有法

约 力,当事 应当按 约定 行自己的义务,不

自变

。

工程规划

可

不

同于

工程规划,虽

双

同中

确了工程项目

据的

工程规划

可

号,

将

过

可实

的2005年

西平南县月

工程规划

房买卖

同,原

也

能提

据

实该规划应视为

同内容。

同中,双

对容积

、

密度、

没有

确约定,虽

对

到原

所

质量或

用功能的

房

构

、户

、间

、

的规划变

被

的书

知义务

被

不

自变

与所

房有关的公共

部位

的 用性质进行约定, 对其 规划内容如容积

、

密

度、

能 变 没有

确约定。 原

主张被 于2010年变

2005年月

规划、提 容积 、

加

密度、 低

于

违约没有事实 据, 法不予采 。

西

自治区

市平南县

民法

《中华

民共 国民

法通则》 一百 六 、

一百一十一 、

一百一十七

,《中华

民共 国 权法》

一百三十五 ,《中华 民共 国 同法》 八

、 六十

一款、 一百 七

、 一百二十二 ,《中华 民共

国 权责 法》

二 、

三 、

六 的规定,判决如下:

原 的诉

请求。

原 不 一审判决,

西

自治区

市中级 民法 提出上

诉。

西

自治区

市中级 民法

《中华 民共 国民事

诉 法》 一百七十

一款 一项之规定,作出如下判决:

上诉,

持原判。

【法官后 】

房价格大 上

,利

间

大的市

环 下,

发 可能

会出现变

工程规划、

计以提

容积

、 加

密度、 低

加

房

发量的情

,从

发业主与

发

之间的

纷。

此

案件中,争议

主要有(1)

发

变

规划、

计

构

成违约;(2)若 发

变

规划、

计通过规划部门的批准,业主能

要

求

发

承担违约责

的问

。

一,关于

发

变

规划、

计

构成违约的问

。

据《

同法》

一百 七

规定,当事

一

不

行

同义务或

行

同义

务不

约定的,应当承担

行、采取补

或

损失

违

约责 。 此关于

工程规划、

计变

同里有

确约定的,如

同内容不违反法

、行政法规的

制性规定,房 产 发

违反约

定, 自变 规划、 计应承担违约责

。具

到 案

,《

房

买卖 同》 十 “规划、

计变

的约定”

一款的内容为“ 规

划部门批准的规划变 、

计单位同意的 计变 导致下列

到乙

所

质量或

用功能的,甲 应当 有关部门批准同意之日 10

日内,书

知乙

:(1)该

房 构

、户

、间 、

;”月

公司为了 小区内兴

小学解决小区内学生 学 的问 , 项目

用 中拿出30亩作为兴

月

小学的用

变

工程规

划, 不涉及

房 构

、户 、间 、

的 计变

或

房的 用功能,也就

,月

公司 没有违反 同约定。 外,

《

房买卖 同》对容积

、

密度、

指标亦没有

确

约定, 月

公司 没有违反约定,陆某发诉请不应 到

持。

二,关于 发 变

工程规划、 计通过规划部门的批准,

业主能

要求 发

承担违约责

的问

。

此情

下只能

发

的行政责

,不能

其相应的民事责 。行政法 责

与民事法

责

两种不同的法 关

, 发 变

工程规划、

计

行政

法上的规定,与

承担民事责 虽

有关联,

不同,不能将

发

遵守行政

关的行政

理与

承担违约责

同

。规划

部门批准

发 变

工程规划、

计, 作为行政主

对 发

作

出的具

行政行为,这一行政法

关

的

力

发生

行政主

与相对

即

发

之间,与业主所诉

发

变

工程规划、

计违反

同约定构成违约的民事责

两种不同的法

关

,不能

为一 。

发

变

工程规划、

计即

通过规划部门的批准,如果违反

同约定

害业主的

法权益造成损失的,

发

也应当承担违约责

。

编写

:

西

自治区

市平南县

民法

芑汕

6 发

“政 不 ,正 协 ”逾 办理房屋权

书

构成违约

——孔某英诉福

省直房

产

发公司

房销售

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

福

省福 市

楼区

民法

(2017)闽0102民初2462号民事判决

书

2.案由:

房销售 同

纷

3.当事

原 :孔某英

被 :福 省直房 产

发公司

【基 案情】

2011年10月11日,原、被

订了《

房买卖 同》, 同约定:

原

被

买 落于福

市 楼区福

省直 前小区

厦三

工

程 5号、 8号、

×号楼

下室【

】-1【层】10 位号房; 位总

价款为150000 ;原

款

:一次性 款

同 订当日

房款

民币150000 ;被

应当 2011年12月31日前将

位交 买受

用;

被 应当

位交

用后60日内,

当 房屋权 登记

构办理房屋

所有权初始 登记, 将办理权 登记

由出卖

提 的

交 原

, 被 原 , 法实现上述约定的, 双 协

一致同意,被 应当

房

用后365日内办理房屋所有权初始

登记,

将办理权

登

记

由被

提 的

交

原 。如

被 的原 ,原 不能

房

交

用后365日内取 房屋权

书的,双

同意按下述

理:原

不退房的,被

自逾 之日

每日按原 已

款的0.01%

原

违约金。

同 订后,原

被

了 部价款。 审中,被 称诉

争

位实际交

间 2011年12月31日,

订 同的当日即2011

年10月11日。

被

于2012年7月9日办理了诉争

位产权初始登记(总登记)。被

于2016年8月25日

知

买

位的业主可以办理产权

书。

原

分别于2013年3月27日、2015年3月25日通过EMS

专递

被

邮寄《

函》,称由于被

原

,诉争

位至今

法进行产权登记,

要求

违约金。

2016年8月25日,被 通知原 及其 业主

上相关办

所

到房产交 中 办

。

被

审中

述,诉争

位 法办理权

登记

被

的原

造

成的,

政 相关政

变

原

所致,

此 间被

一直积极

与相关政 部门协

理此事。被

提 了相关部门的协

函予以

。

【案件

】

被

政 关于

适用房的相关政 不

,正 协

理

逾

办理过户登记手

,

构成违约。

【法 裁判要旨】

福 省福 市

楼区

民法

审理 为:原、被

订的《

房买卖 同》 原、被 的真实意

表示,不违反法 禁止性规定,该

同真实有

。根据双

同的约定,被

应当

位交

用后60日

内,

当

房屋权

登记 构办理房屋所有权初始登记,

将办理权

登记

由出卖 提

的

交 原

, 被 原

, 法实现上述约定

的,

双

协 一致同意,被

应当

房

用后365日内办理房屋所

有权初始

登记,

将办理权

登记

由被 提

的

交

原 。如

被

的原

,原

不能

房交

用后365日内取

房屋权

书的,双

同意按下述

理:原

不退房的,被

自逾

之日

每日

按原

已

款的0.01%

原

违约金,原

已

约

了

部

房

款,被

应协助原

约定的

内

房

产产权登记

关办理相关权

登记手

。 被

原

导致原

能及

取

房屋权

书,已构成

违约。

据诉争

同的约定,被

应于

位交

用

间即2011年12月

31日后365日即2012年12月31日

原

逾

办

违约金。被

称

诉争

位

法办理权

登记

被

的原

造成的,

政

相关政

变

原 所致, 提

相关部门协 函予以

,

为,被

与相关部门协 问

,不 以排 被

自 的原

, 被

该辩称

不予采 。被 称原 的

诉已 过两年的诉

, 原

分别于

2013年3月27日、2015年3月25日通过EMS

专递邮寄

函给被

,

根据《中华 民共

国民法通则》

一百 十

的规定,诉

提

诉 、当事 一

提出要求或 同意 行义务 中 。从中

,

诉

间重新计 。

被 该辩称

亦不予采 。原 诉请逾

办 违约金, 被 于2016年8月25日 知原

诉争 位可以办理产

权 书, 原 该项主张 理部分

予以 持。

上所述,福

省福 市

楼区

民法

《中华

民共 国民

法通则》 一百三十五 、

一百

十 ,《中华 民共

国 同法》

六十 、 一百

七 的规定,判决如下:

一、被 福 省直房

产 发公司于 判决生 之日

十日内

原

逾 办 违约金(每日按已

款15万

的0.01%计

,从2012年

12月31日

至2016年8月25日止);

二、

原

的其 诉

请求。

【法官后 】

适用房

发、销售的过程中,通 会涉及一 列的政 政

。有

这些政

的实

将直

适用房销售

同的 行,甚

至导致一

或多

当事

违约,此

,违约一

当事

可

以不可抗力

或情势变

为由主张不承担违约责

?对此应当

具

情况分析,

不可一概

。

通

,政

可以作为不可抗力的一种,或

成为情势变

的原

,

不

所有的政

都

不可抗力,或可以作为情势变

的原 。

能够成为

责事由的政

,通

都具有

发性,

且适用对

较为

泛。对于不

法定 责事由构成要件的政

,不能将其

定为不可抗

力或情势变 的事由,进

违约一

的违约责 。

案中,被 辩称其之所以逾 为原 办理案涉 位的权 登记,

为政 关于

适用房的相关政

不

,

法为原 按约定

办理权 登记。被

为其没有过错,不应当承担违约责 。实 中确

实有法

定政 的政 构成不可抗力,进

定相关当事

不承担违

约责 。 与这些案件不同, 案中尚

成完

确的政

内容。从

被 的抗辩 看,其之所以逾

办理权

书,

为当

政 政

不

, 且一直 于协

理的过程中。 “政

不 ”与通 的“政

”不同,“政 不 ”不能成为违约

责的事由。

政 不 的情况下,其实 没有完

确的政

成, 这种情

况下当事

法以

定的政

指导自己的行为,法官也不可能以不确定

的内容作为司法判

的 据。 案被

虽 辩称其一直

与政 协

理, 由于没有确定的内容可 判

, 此被

的辩称不能被 持。

此外,被

为 案情

于 行政部门或

出卖

原 导致买

受

法及

取

权

书,被 不应当承担违约责 。被

辩称的

据为《福

省 级

民法

关于审理

房买卖 同 纷案件疑

问

的解

》

十五

, 被

对该 解

的内容理解有 。福 省

级

民法

的该

复以当事

有

确约定为标准,将内容分为两部

分,

一部分为当事

确约定由出卖

责办理房屋权

书的情

,

二部分为当事

没有

确约定的情

。被

的辩称

章取义,只

截取了

二部分的最后一

作为

据,

出

行政部门的原

导致买受

法及

取 权

书

出卖

不承担违约责

的

,这

错

的。该

只适用于当事

没有

确约定由出卖

责办理房屋权

书的情

,

案中当事

对此已有

确约定,

此被

的该项抗辩不

能成

。

被 还 为其

订 同后一直积极与政

协

理,其

个过程

中没有过错, 此被 不应当承担违约责 。

由于我国的违约责

严格责 ,即 被

没有过错,其逾 为原

办理权

书的行为

仍 构成违约, 要承担违约责 。

政

有的情况下可以作为不可抗力或构成情势变

, 政 不

不能成为违约 责的事由。 政

不 导致

同一 当事 违约 ,

就 其没有过错,仍 要承担违约责

。

编写 :福 省福 市

楼区 民法 林

萍 张 荣

7房屋买卖 同与

同就争议解决

有不同约定

应如

定

——

某梅、冯某

诉申某琦房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

东省

市中级

民法

(2018)

01民终2842号民事裁定书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 (上诉 ): 某梅、冯某

被 (被上诉

):申某琦

【基 案情】

2017年3月9日, 某梅、申某琦、安宇公司

订《房屋买卖

同》,约定申某琦

某梅出售涉案

秀区环市东

金 49号××房

屋,其中 十

约定, 同三

行 同中发生争议且

法协

解

决的,应 该 业所

民法 提

诉 。2017年4月7日, 某梅、

申某琦、安宇公司

订《补充协议》,变 相关交

件。2017年4月7

日, 某梅、冯某

与申某琦、安宇公司 订《

市存量房买卖

同》( 同编号: 存量房

字1704008××××号,即

同),其中

十六 争议的解决

约定,该 同

行过程中发生的争议,由双

当事 协 解决,协 不成的,提交

裁委 会 裁。

原、被

同 行问

发生

纷,原 将被

诉至

东省

市

秀区

民法

,被 申某琦

案

次

前

提出异议,

为

案

纷应由

裁委

会 辖,

没有

辖权。

【案件

】

房屋买卖 同与

的存量房买卖

同对于争议的解决

约定

不同,应以

个

同约定为准。

【法

裁判要旨】

东省

市

秀区

民法

审理

为:原、被

自愿

订的

《存量房买卖 同》

双

当事

的真实意

表示,为有

同。

同

确约定争议 理

市

裁委

会申请

裁解决。根据

《中华 民共 国民事诉

法》 一百二十

二项规定,

法

规定,双 当事 达成书

裁协议申请 裁、不

民法

诉

的, 知原

裁 构申请

裁;以及《中华

民共 国

裁法》

二十六 的规定:当事 达成

裁协议,一

民法

诉

有

裁协议, 民法

受理后,

一

次

前提交 裁协议的,

民

法 应当

诉。现被

申某琦

次

前对 民法

受理该案

提出异议, 为 案应由

裁委

会 辖。按 上述约定的 裁

款及法 规定,对该《存量房买卖 同》产生的房屋买卖

纷,不

于

民法 主 ,原

不

民法 提

诉 ,应

裁

构申请

裁,

原 对被 的 诉不

法

规定的受理 件。

上, 东省

市 秀区 民法

《中华 民共

国 裁

法》 二十六 ,《中华 民共 国民事诉 法》 一百二十

二

项、 一百五十

一款

三项,裁定如下:

原

某梅、冯某

的 诉。

原

不

,

东省

市中级

民法 提

上诉,原

为

某

梅、冯某

与申某琦、安宇公司之间不存

裁协议或

裁裁定。

案当事

一致同意以2017年3月 订的《房屋买卖 同》及2017年4月

订的《补充协议》作为

权利义务的最终

据, 案当事 约定了

原审法

辖。2017年4月7日

当事

订的

同《

市存

量房买卖

同》已被

销,

某梅、冯某

、申某琦、安宇公司之间最

终

成

同,

达成

裁协议。原审法

作严格审查,导

致有关事实

定错

,应予以

正。据此,上诉请求

销原审裁定,裁定

案归

原审法

受理

辖。

东省

市中级

民法

审理后

为,

案

房屋买卖

同

纷,

某梅、冯某

、申某琦、安宇公司就涉案房屋的买卖事宜先后于

2017年3月9日 订《房屋买卖 同》、于2017年4月7日

订《补充协

议》《

市存量房买卖

同》。其中,《房屋买卖 同》《

市存

量房买卖 同》关于争议解决

的约定 不相同, 由于《

市存

量房买卖 同》 订 后,

可视为

当事

就争议解决

达成变

,即变 为 订

后的《

市存量房买卖

同》约定的争议解决

。据此,涉案 纷的争议解决

应按 《

市存量房买卖 同》

十六 约定的 裁 款

确定,由相应的 裁

构 裁。虽

某

梅、冯某 主张上述《

市存量房买卖 同》已 被

销

,

又

订新的

同,

提 了安宇公司出具的《情况

》予以

, 上述 据不 以

已

达成 销《

市存量房买卖

同》的一致意 表示及就争议解决

达成新的约定,况且根据《最

民法 关于适用<中华 民共 国

裁法>若干问 的解释》 十

一款的规定“ 同成 后

生 或

被 销的, 裁协议

力的

定

适用 裁法 十九

一款的规定”及《中华

民共 国

裁法》

十九

一款的规定“ 裁协议独

存 , 同的变 、解

、终止或

,不

裁协议的

力”,即

如 某梅、冯某

主张《

市存量房买卖 同》被

销,也不

该

同中的

裁协议的

力。据

此,

某梅、冯某

与申某琦、安宇公司之间存

有 的

裁 款,根

据《中华

民共

国民事诉

法》

一百二十

一款

二项的规

定“

法

规定,双 当事

达成书

裁协议申请 裁、不

民法

诉的,

知原

裁 构申请 裁”, 某梅、冯某 不应

原审法

诉,

应 有关

裁 构申请 裁。 上所述,原审法

裁定正确,

予以

持。

《中华

民共

国民事诉

法》

一百

七十

一款 一项、

一百七十一

、

一百七十五

,《中华

民

共

国

裁法》

十九

一款之规定,裁定如下:

上诉,

持原裁定。

【法官后 】

案有以下几个问

讨:

一、有 的 裁协议具有排

民法 司法 辖权的法

力

当事

订

同 ,可以约定争议的解决

为 法

诉或

申请 裁。 当事

协 约定争议解决

为

裁的情况下,根据《民

事诉 法》 一百二十

一款

二项的规定“

法

规定,双

当事 达成书

裁协议申请 裁、不

民法

诉的, 知原

裁 构申请 裁”,《

裁法》

五 规定:当事 达成 裁协议,

一

民法

诉的, 民法 不予受理,

裁协议

的 外;

二十六 规定:当事 达成

裁协议,一

民法

诉

有

裁协议, 民法 受理后,

一

次

前提交 裁协议的, 民法

应当

诉。

案中,原、被

双 于2017年4月7日

订的《

市存量房买卖 同》约定争议解决的

为提交

裁委 会

裁,

案 次

前,被

亦提出对法 的

辖提出异议, 该关于

裁的约定排 了法

的司法

辖权,法

应裁定

原 的

诉。

二、

订的

同对争议的解决

约定不同该如

理

案中,原、被 就涉案房屋的买卖 订了两

同,一

于

2017年3月

订的《房屋买卖

同》,其中约定的争议解决

为

涉

案房屋所

民法 提

诉 , 一

则 于2017年4月7日

的

《

市存量房买卖 同》,其中约定的争议解决

为提交

裁

委

会

裁。对于两

同的争议解决

约定不同的问 , 两

同

订

间不一,

同

订

间

后的可视为

对争议解决

达

成变

,争议的解决

应以

订

间

后的为准。

三、主

同解

,

裁协议的

力如

该案中,原

不

一审判决,上诉理由之一即

同已

销,

达成

裁协议。原

的该上诉理由

略了

裁协议具有独

性

的

。根据《最

民法

关于适用<中华

民共

国

裁法>若干

问 的解释》 十

一款的规定“

同成

后 生 或

被 销的,

裁协议 力的 定适用

裁法 十九

一款的规定”及《 裁

法》 十九

一款的规定“ 裁协议独 存

, 同的变 、解

、

终止或

,不

裁协议的 力”。上述规定 现了

裁协议的

独 性,即 裁 款作为主

同的一个

款,尽

附于主

同, 可独

于主 同 存 ,不 主

同的变

、解 、终止或

受到

。 裁协议的独

性

当事

同

行问 发生

纷 ,能够

好、 有

解决 纷。

编写

: 东省

市

秀区

民法 程

阳 婧

8 发 逾 办 的违约责 以不 过 房款总

的一

定比 为宜

——

某东诉南阳市博基

业有

责

公司

房销售

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

河南省南阳市中级

民法

(2016)

13民终5306号民事判决书

2.案由:

房销售

同

纷

3.当事

原 (被上诉

): 某东

被 (上诉 ):南阳市博基 业有

责 公司(以下

称博基

业

公司)

【基 案情】

2011年,被 博基 业公司以出让

取

位于河南省××电力

南 、

积为6969.70平

的

用权,

有关部门批

准 上述

房,定名“ 都华 ”,

于2012年1月9日取

都华 1、3号 住楼的

房 售

可 。2011年2月13日,原

某东与被 博基 业公司

订了“

都华 项目

书”,

了被

尚 动工

的“

都华

”1号楼4层、

积为155.19平

的

××号住宅楼一套及 下

藏室一间,同 交

了 房定金30000

藏室定金10000

,约定

款

为按

款。同年5月25日、6月11

日原

分别

被

70000

45000

款后,于6月11日又与被

订了“

房

协议”,约定原

的房产按

积2288

/

平

计

,应

房款为355075 ,

款按房款总 的约40%

,为

145000 (含已

房定金30000 ),同 约定

工 间为2012年12月

30日,

同约定的交房日顺

三个月

交工视为逾 ,逾

原 有权按

已

房款的日万分之一 被

追 违约金; 下室的交 标准 该协议

上也有

示。该协议

订后,双

协

又将

款

为分

款,

被

应提

1个

的优惠,原

分别于2011年11月27日、2011年12月7

日、2012年11月25日交

被

房款50000

、85000

、71320 ,至此

原

按双

约定交

房款。后原

与被

又

订了“

房买卖

同”,关于产权登记约定:被

应当

房交

用后180日内,将办

理产权登记

提

的

报产权登记

关

案,如

被

的责

原

不

能

规定

内取

房

产权

书的,被

退还房款,

按已

房款

的3% 原

损失;原 不退房的,被 按已

房价款的10% 买受

违约金。2013年6月12日,被 交

原

都华 1号楼4层××户

房钥匙,原 对该房进行了装 。原

住该房后发觉被 将楼下

原约定的 化区 变为

。由于被

出规划

,不

办

件,至今原 所 买的

房

能取

房 产权

书。

【案件

】

房买卖 同约定

发 逾

办理房

产权

书应承担违

约责 , 没有约定违约金的具

计

法,法 判决违约金

如 确定

。

【法 裁判要旨】

河南省南阳市镇平县

民法

审理 为:原、被 双

订的三

同 为有

同,具有同

法

力,双

应按 同

行 自的

义务。被 存 以下违约行为:1. 按约交 房屋,被 应按 同约定

原

违约金2530

。2.

被

规划

,导致原

不能

规定

内取

房

产权

书,实

违约。双

约定违约金具

计 办

法,应按法

规定予以计 。即参 中国 民银行规定的金融 构计

逾

款利息的标准从2013年12月10日 至原

能取 房屋权

书

件成就之日止。3. 下室套内 积不 。

同约定净

积6.82平

,

实有 积为5.38平

, 积

比

对

出3%,原 请求解

都华

下

藏室

买

同予以准

,被

应返还原

已

的价

款19096

按中国

民银行公布的同

同

款利

标准计

利息。

4.

按

承

积对小区进行

化,应承担相应违约责

。

河南省南阳市镇平县

民法

判决:

一、解

原

某东与被

南阳市博基

业有

责

公司所

订

的

都华

下

藏室

买

同;

二、 被 南阳市博基

业有

责 公司于判决生

后十日内退

原

某东 买

下 藏室房款19096 及利息;

三、 被 南阳市博基

业有

责 公司于判决生

后十日内

原

某东逾 交房违约金2530

;

、 被 南阳市博基

业有

责 公司于判决生

后十日内

给原

某东逾

办房

产权

书违约金(该违约金按已

房款

350312 ,参 中国 民银行公布的同

同

款基准利

基础上加

50%的标准,从2013年12月10日

至原 取

房屋权

书 件之日

止);

五、

原 的其 诉

请求。

一审宣判后博基 业公司不 判决,上诉至河南省南阳市中级

民

法 。

河南省南阳市中级 民法

审理 为:原审 一项、

二项、

三项、

五项判决正确。关于原审

项判决,二审 为,《中华

民

共

国

同法》

一百一十三 规定,当事 一

不 行

同义务或

行

同义务不

约定,给对 造成损失的,损失

应当相当

于

违约所造成的损失,包括

同 行后可以获

的利益,

不

过

违反

同一

订

同

见到或

应当

见到的

违反

同可能造

成的损失。《最

民法

关于适用<中华

民共

国

同法>若干问

的解释(二)》

二十九

规定,当事

主张约定违约金过

请求予以

适当减少的,

民法

应当以实际损失为基础,兼

同的

行情况、

当事

的过错程度以及

利益

,根据公平原则

实

用

原则予以衡量,

作出裁决。当事

约定的违约金

过造成损失的百分

之三十的,一般可以

定为

同法

一百一十

二款规定的“过分

于造成的损失”。 案中, 订 同

当事

应 见到

逾 办

可

能造成的损失不 过 房款,被上诉

也 提

充分 据

损失

出

房款, 违约金的计 总 不应 过可能造成的最大损失即

房款的

30%,即351320×30%=105396

。对被上诉 主张违约金过

部分不予

持。

河南省南阳市中级 民法 判决:

持一审判决

一项、

二项、

三项、

五项, 判一审判决

项为“南阳市博基 业有

责 公司于判决生 后十日内

给

某东逾 办房 产权

书违约金(违约金总

不 过105396 )”。

【法官后 】

案中, 某东 法

诉请求判决博基

业公司逾

不代办产权

书的违约金136328.37 。对该项诉请一审、二审法 意见出现分

歧,二审 此将一审 判,

对该问 分析如下:

一、博基 业公司逾

办理房

产权

书构成违约

《最

民法

关于审理

房买卖 同

纷案件适用法 若干

问

的解释》 十八

一款规定:“由于出卖

的原 ,买受

下

列

届

能取

房屋权

书的, 当事

有 殊约定外,出卖

应当承担违约责

:(一)

房买卖

同约定的办理房屋所有权登记的

……”

某东与博基

业 订的

房买卖 同中约定:“被

应

当

房交

用后180日内,由被

将

提

办理产权登记的

报产权登记

关

案,如

被

的责

,原

不能

规定

内取

房

产权

书的,被

退还房款,

按已

房款的3%

原

损失;原

不退房的,被

按已

房价款的1%

买受

违约金。”博基

业

公司于2013年6月12日将涉案

房交

某东

用,则按双

约定博

基

业公司应当

2013年12月10日前为

某东办理房

产权

书,

由于博基

业公司

出规划

,不

办

件,至今

某东所

买

的

房 能取 房 产权

书,则博基 业公司当 构成违约。

二、博基 业公司应

承担违约责

虽 博基 业公司构成违约,双

同中也约定了违约

款,

同原 为“原 不退房的,被

按已

房价款的1% 买受

违约

金。”现 某东

退房,则博基 业应当

违约金,

该 款

规定 某东不退房

的违约金

或计

法, 这种情况下

能

持 某东的违约金请求?对此实 中

有争议的。有观

为 同

双

当事 为一定目的 达成的 意,

同中的所有 款都

双 当事

之间的真实意 表示,具有相应的法

力,双

当事

受 款约 ,

如果 同中没有违约 款,就不应当要求当事

承担违约责 ;如果违

约 款不 确, 法作为据以裁判的

据,则视为双 当事

之间没有

约定违约责 ,发生 纷后当事

权提出违约责 请求。也有观

为违约责

法

规定的,当事

没有约定违约 款或违约 款不

确 不

当事

违约

提出违约责 请求。

同 二种观

,

为《

同法》

一百

七

对于违约责

的规定

不以当事

约

定违约责

或违约责

确为前提,只要当事 存 违约行为,就

可以

法追

其违约责 ,只不过当事

约定有违约责 且违约责

确不违反法

规定的

约定判决,反之则

法判决 已。 案中博

基

业公司当 构成违约,双

又约定有违约责

,则博基

业公司应

当承担违约责 ,至于如 计

违约金

则

一个层次的问 。

三、如

定博基

业公司应当

给

某东的逾

办理房

产权

书的违约金

关于逾

办理房

产权

书的违约责

,《最

民法

关于

审理

房买卖

同

纷案件适用法

若干问

的解释》

十八

二款

确规定:“

同没有约定违约金或

损失

以确定的,可以

按

已

房款总

,参

中国

民银行规定的金融

构计

逾

款

利息的标准计 。” 案

于双 没有约定违约金的具

,也没有

约定计

法,违约金 以确定,法

可以按

上述规定判决。 该

款 规定了参 标准,却没有给这个标准规定上

,也就

可以将该

款理解为按 已

房款总 ,参

中国 民银行规定的金融 构计

逾

款利息的标准一直计 下去, 不 这样计 下

的违约金实

际

与当事

违约 遭受的损失相比

畸 ,

失公平,一

审法 就 按 这个

判决博基

业公司

某东逾

办房

产权

书违约金,从2013年12月10日

至原

取 房屋权

书

件成就之日止。

《 同法》 五 规定:“当事

应当遵

公平原则确定

的权

利 义务。”公平原则 民法的一项基 原则,它要求当事

民事

动中以社会正义、公平观

指导自己的行为,衡平

利益,同 以社

会正义、公平观

理当事 之间的 纷。公平原则表现 违约责

上就

要 护守约当事

的 法权益,让其

违约 违约造成的损

失 到充分 补,又要避 违约

其违约行为承担远 于其所造成损

失的违约金。这也就

为

么《

同法》

一百一十三

规定“……

损失

应当相当于 违约所造成的损失…… 不

过违反

同

一

订

同

见到或

应当 见到的 违反 同可能造成的损

失。”为了衡平当事 利益,《 同法》 一百一十

进一步规

定“……约定的违约金过分

于造成的损失的,当事 可以请求 民法

或

裁

构予以适当减少。”《最

民法 关于适用<中华

民

共

国

同法>若干问

的解释(二)》(以下

称《

同法解释二》)

二十九

又对《

同法》

一百一十

进一步解释到:“……当事

约定的违约金 过造成损失的百分之三十的,一般可以

定为

同法

一百一十

二款规定的‘过分

于造成的损失’。”虽 《

同

法》

一百一十

《

同法解释二》

二十九

针对的

双

约

定的违约金过 或过低的情

,

严格对

案中双

没有约定违约

金

,由法

法裁判的情

,

不

其所

现出的公平公正原

则 利益衡平原则

相通的,其 款

可以参

适用到 案中的,二审

法 据此 判博基

业公司

某东逾

办理房 产权

书的

违约金总 不 过该违约行为可能给

某东造成的最大损失即 房款

的30% 可行的。

编写

:河南省南阳市中级 民法

丽

9

房销售 同 积与实际 积不

如

理

——

某 、

某梅诉平远县盛世富 房

产 发有

公司

房销售

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

东省梅 市平远县

民法

(2017)

1426民初403号民事判决书

2.案由:

房销售

同

纷

3.当事

原 : 某 、 某梅

被 :平远县盛世富 房

产 发有 公司

【基 案情】

2011年5月14日,原、被

双

订《

房买卖 同》( 同编

号:2011-05-××) 《 同补充协议》,原 自愿

被

发的位于

东省平远县大柘镇平兴

优

E2-1

10层××号房, 同约定

积175.59平

,其中套内

积149.20平

,该

房

售,房屋单价为每平

民币3358.59 ,总金 为 民币589735

。约定 款

为一次性

款, 约定2011年7月9日前

部房价

款。约定房屋交

间为2012年7月31日前。

积确 及

积 异

理

(略);《 同补充协议》 一

对《

房买卖

同》中

积确 及

积 异 理补充约定(略)。

同 订后,原 于2011年7月9日

了

部

房款,被

于2012年7月7日将房屋交

给原

用。2015年8月3

日,平远县房 产

理局 到被 提交的涉案房屋办 所

的

,2015年8月3日,房 产权

登记部门为该房屋进行了权

登记,

发了房

产权

书( 房

权 平远县字 A-00011237号)。2015年8

月28日,原

到由被 公司代为发放的房 产权

书。该房 产权

书

示涉案

积170.69平

,套内

积145.20平

。

该房屋产权

上实际登记

积比

同约定

积少4.9平

,

实际登记套内

积比

同约定套内

积少4平

。据此确定

被

多

原

房款16457.09

(3358.59

×4.9平

﹚。2015年3

月12日,原

被

发出《关于给

房屋

积

及

产权

违约金

的申请》,要求被

对

办理房产

及房屋

积

异退款一事作出

理,双

此发生

纷,原

为此诉至

,提出上述诉请。

【案件

】

1.关于原 请求被 应承担至房产 登记日止的违约金问 ;2.关

于被 违约金请求

过诉

问 ;3.关于原 要求被

出产权登记 积部分的 房款 民币16457.09

及利息4295.30 的问

。

【法 裁判要旨】

东省梅 市平远县

民法

审理 为:原、被 双

订的

《

房买卖 同》及《

同补充协议》 双

当事 的真实意

表

示,该《

房买卖 同》及《 同补充协议》

法有 ,原、被

双

应按 同约定的内容

行相应义务。按 《

房买卖

同》 十五 约定,出卖 应当

房交

用后365日内,将办理权

登记 由出卖 提 的

报产权登记 关

案。被

于2015年8月

3日才将办 所

提交产权登记

关 案,

同约定的

间

内 行协助办 义务,已构成违约。被

关于违约金请求已

过诉

的抗辩,

被

的违约行为一直

于持

,从2015年8月3日被

违约行为

之日

原

两年内

诉,应

定为

过诉

。

关于原

要求被

出产权登记

积部分的 房款

民币

16457.09

及利息4295.30

的请求,根据《最

民法

关于审理

房买卖

同 纷案件适用法 若干问 的解释》 十

的规定,

原、被

双

订的《 同补充协议》 一

一项、

二项约定了

积

对

0.6%以上(含

)至3%以内(含

)的,原、被

双

按产权登记 积及

同约定的房屋单价据实

房款及契税,多退少

补;

积

比

对

过3%

,被

只

返还

积

比

对

减少

3%(不含

)部分的房价款及相应的利息。

上所述,

东省梅

市平

远县

民法

《中华

民共

国民法通则》

一百一十一

、

一百一十二

,《中华

民共

国

同法》

六十

、

一百

七

,

《最

民法 关于审理

房买卖

同

纷案件适用法

若干问

的解释》 十

之规定,判决如下:

一、被 平远县盛世富

房 产

发有

公司应于

判决生

之

日 十日内 原

某 、

某梅

逾

提交办理涉案房屋权

登记所

给产权登记

关 案的违约金

民币44583.97 ;

二、被 平远县盛世富

房 产

发有

公司应于

判决生

之

日 十日内 原

某 、

某梅返还 出产权登记

积部分的

房款16457.09 ,以及利息3080.11

;

三、

原

某 、

某梅的其 诉

请求。

【法官后 】

房买卖一直 社会

问

, 今天不

发展的同 ,也

出一些问 。其中

积问

近年

房买卖 交 的

见疑

问

, 此产生不少

纷。如

理 积

异 纷,对房 产法 研

实务, 护房 产市

发展 到重要作用。

积 异

目前房

产

交

中产生

纷的一大

由。

为目前的房屋销售主要以

售

为

主,这种

的主要优势为:一 对

发 的投

要求较小;二

房

通

可以享受到较大的优惠,

售

的 积

图纸上

出 的,

与实际完工的房屋

积肯定会存

。 积

房屋 用价

房屋

交

价

的基础,

房买卖 积

问

发的 纷, 案 典

的案

。关于

积

问

的 理原则,《最

民法

关于审理

房买卖

同 纷案件适用法

若干问

的解释》

十

已作出了

确的规定,主要包含两层意

:一、出卖

交

的

房

积

发生

纷诉至法

,

同有约定的按

同约定

理;二、

同没有约定

的,以

积

比

对

3%(包含3%)以内或以外作为

持解

同及承担不同责

的标准。从法

上

,出卖

房出现

积

于

标的

的瑕疵,如该房屋已

交

,即瑕疵给

。

据《

同法》

一

百

七

的规定:当事

一

不

行

同义务或

行

同义务不

约定的,应当承担

行、采取补

或

损失

违约责 。

房产公司交 的房屋不

约定,买受

就有权拒

,直至房产

约定,如果由于房产公司的不当交

造成买受

的损失,还可以要求

其

。 虑到

房

过程中不可避

会出现 理的

,同

也 为了避 出现买受 动辄退房的现 ,《最

民法

关于审理

房买卖 同 纷案件适用法 若干问 的解释》参

部《

房销售 理办法》规定了3%的 理比

。应该

,这一规定大大提

了

民法 对

房买受

法权益的

力度。 实 中,当事

同中往往约定有“多退少补、按实

”“以产权登记部门实

积

为准”

款,这

于《最

民法

关于审理

房买卖

同 纷案件适用法

若干问

的解释》 十

规定的“

同有约定

的,按 约定 理”的情 ?如果 于这种情

,当出现 积

过大以

至于

不 理 ,

仍

可以 单套用“当事

有约定 外”的

规则?所以

为,出卖

交

用的房屋套内

积或

积与

房买卖 同约定

积不 ,

同有约定的,按 约定 理;

同

没有约定或

约定不

确的,按

以下原则

理:(一)

积

比

对

3%以内(含3%),按

同约定的价格据实

,买受

请求解

同的,不予

持;(二) 积

比 对

出3%,买受 请求解

同、

返还已

房款及利息的,应予 持。买受 同意

行

同,房屋

实际

积大于 同约定 积的, 积

比 3%以内(含3%)部分的房价

款由买受

按 约定的价格补 , 积

比

出3%部分的房价款由出

卖

承担,所有权归买受

;房屋实际

积小于

同约定

积的,

积

比

3%以内(含3%)部分的房价款及利息由出卖

返还买受 ,

积

比

过3%部分的房价款由出卖

双

返还买受

。

编写

:

东省梅

市平远县

民法

迟宝良

10已交

装 房屋水 冻裂后的

责

定

——陆某远、

某夷诉

锡苏宁

业有

公司房屋买卖 同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

江苏省

锡市中级

民法

(2017)苏02民终1645号民事裁定书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 (被上诉

):陆某远、 某夷

被 (上诉 ): 锡苏宁

业有

公司(以下 称苏宁公司)

【基 案情】

2014年4月29日,陆某远、 某夷与苏宁公司 订《

房买卖

同》一 ,约定:由陆某远、

某夷

苏宁公司

买 锡市悦 C区11单

××号 售 装

房屋。

同 订后,陆某远、 某夷按约

了房

款,苏宁公司亦 约定 间内

陆某远、 某夷交 了已通过 工

的房屋。陆某远、

某夷

取房屋后于2015年9月16日与案外

锡市

苏可装

计工程有 公司

订《样板房租

作协议》一 ,将房屋

出租用于样板房展示,自2015年9月17日至2016年4月30日,每月租金

3500 。2016年1月26日,涉案房屋阳台 隐蔽于 砖后的

水 冻裂

致 房屋 水, 板、柜 、

纸

存 不同程度的毁损。 锡市苏

可装

计工程有

公司于2016年1月29日与陆某远、 某夷解 租

同,陆某远、

某夷退还自2016年1月27日

三个月 五天的租金

11000

。

2016年7月1日,法

织双 ,就涉案房屋

水部位及

水原

至

现

确

,

现

勘察,发现

水

低

裂,室内 板及

角、柜

、部分家具 出现发

,案涉小区阳台

采用

放

、

封闭,户

内

水

有总阀一个,

阳台

水的

道没有单独控水阀。

对房屋

复及损失

,双

能达成一致意见,遂由陆某远、

某夷

提

出鉴定申请。 锡

益价格事务有

公司于2016年11月16日至涉案房

屋现

对现

装

、

损失价格进行

,

于2016年11月30日出具

报

,损失总计49685.6

。

双

确

一把价

600 的受损梳

妆椅

列

报

。

事发 间, 锡为寒 天气,且相关部门

,事发

最低气

为 下7.1℃。自1955年有气

记 以

, 锡最低气

1969年2月6

日的 下12.5℃。同

,涉案房屋所

苏宁公司 发的同一小区约有

十 户出现

阳台 水

情况。

审中,对涉案房屋的租金损失,苏宁公司确 按3000

每月计 ;

陆某远、 某夷对2016年4月30日前的

持要求按 3500

每月计 ,

之后的同意按3000 每月计

。

【案件

】

苏宁公司交 陆某远、

某夷的涉案房屋

存 质量问 ,苏宁

公司

应当承担

责

。

【法 裁判要旨】

江苏省 锡市

区

民法

审理 为:出卖 交

的标的

,

应当

双

同约定及国家、行业标准,且能够

买受

正

用的情况下不发生事

损失。

案中,苏宁公司作为

发

,

陆某

远、

某夷提 的

装

房屋。房屋的 计

工 由苏宁公司

责,

苏宁公司

房屋

计 工过程中应就可能出现的 殊情况予以充分

虑。

案,阳台 没有封闭的 况下,相应水

与室外 间直

触的环

,且相关 道内

于 砖,又 专门的控水阀。

锡

情况,

大多

年 冬季

会出现

下 冰天气,低于

下五 氏度

的寒冷天气亦不

见。

同小区多达十

户存

同样情况的事实,苏

宁公司提

的 水

没能

受正

气

件下环

的

,

导致

此次事

发生的根

原

,对相关损失

有直

责

。

陆某远、

某

夷将涉案房屋交于承租

用,

相关部门提前多次发布寒

的情

况下,

能对其所有的房屋

行

慎注意的义务,

采取诸如采

、

关

可以避

此次事

发生的

,且

日间房屋

水后

亦

能及

发现,导致房屋大

积

水,对于最终损失,也有相应过错。

上述情况,

定陆某远、 某夷对其损失自行承担30%的责

,

由苏宁公司承担70%的责 。

关于装

的损失,根据

及双

确 情况,

案 定为

50285.6 。关于租金

的损失,2016年4月30日前,11000 的可

利

益损失实际发生,予以 可。之后双

一致 可按3000 每月计 ,予

以准 。对于计

间, 苏宁公司不

可其责

导致受损房屋迟迟

能恢复原 ,房屋现

2016年11月16日才

构现

勘察,此后

陆某远、 某夷要求给予

理的 复

至2016年12月31日,法

为

情 理,予以 持。 租金

损失

定为35000 。 上,苏宁公司应

陆某远、 某夷

59700 (取

)。

江苏省 锡市

区

民法

《中华

民共 国

同法》

一百一十一 、 一百一十三

一款、 一百一十九

,《最

民

法 关于审理买卖

同 纷案件适用法 问

的解释》

三十 之规

定,判决如下:

一、被

锡苏宁 业有 公司于 判决生 之日五日内 即

原

陆某远、 某夷

款59700 ;

二、

原

陆某远、

某夷的其 诉请。

苏宁公司持原审抗辩意见提 上诉

交二审案件受理费,且

交后,仍

交

。江苏省中级

民法

裁定如下:

案按

锡苏宁

业有

公司自动

上诉

理,一审判决自

裁

定送达之日

发生法

力。

【法官后 】

案

寒 天气

发

装

房屋

水

破裂

产生的

纷。

案

中 发 提 的房屋 项

已通过,相关

水 道质量也达标,且

事

较为 殊的天气原

。不 从

同约定的交

标准

看

还 从国家、行业标准 看,涉案房屋

不存

违反标准的情 。

相应标准, 不

于不存

质量问

。

之所以 市

上具有交换

价 ,

于其自

的 用价

。 此,判 标的

具有质量问 ,

先要判 其存 的问

了其应有的

用价 。进 ,判

该

标的

能够胜

正 的

用所

。若不能胜 正

用所 ,则应

定存 质量问 ,出卖 应承担由此

的损失。

案中,苏宁公司作为

发 ,提

了可以拎包 住的

装 房

屋。

判 该房屋

存

质量问

, 将

个房屋作为一个

对

待。即

个部分都

质量标准,

不恰当的

,或对如寒 、梅

一般性 用

件的欠

虑,导致房屋

正

用情况下出现诸

如 道被冻裂或 纸大 积发

情况的, 应

定为质量问 。此种

意义上的违约责 之约定,

不 须详见于 同

,

于

层 的约定 成。

虑到房屋已交

给业主

用,相应控制权利已移

交。作为所有权

,陆某远

用房屋

,

遇到较为极

的寒

天气

,

气

部门及

电视

多种媒

的宣传

知下,

采取

注

意或防范

。若陆某远采取

或将水

头打

小

水

动

成

极小的

,

不会发生此次 水事 。

,根据《最

民法

关于审理买卖

同 纷案件适用法

问 的解释》相关规

定,法

权责 中的过失相抵原则,判决陆某远对其损失的30%承

担责

。该小区发生

道破裂的其

十

户,亦按该规则由

发

与业

主自行

理了

事宜。

编写

:江苏省

锡市

区

民法

传杰

11住房

政 出台导致居间 同 法

行应如

理

——

某理诉北京华鑫

房

产

有

公司居间

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

北京市

平区

民法

(2017)京0114民初10734号民事判决书

2.案由:居间

同

纷

3.当事

原 : 某理

被 :北京华鑫

房

产

有

公司(以下 称华鑫

公司)

【基 案情】

2017年3月25日, 华鑫

公司的居间下,案外 闫某 (出卖

)

与 某理(买受 ) 订了《北京市存量房屋买卖 同》。同日, 某理

(委托 )与华鑫

公司(受托 )

订了《房屋 买委托协议》,

同

约定,委托 委托受托

买位于北京市 平区北

1号

小区5号楼

1单 ××号的房屋,委托价格为5550000 ;委托 委托受托 提

下

列 务 同意

相应 务费:提 居间 务协助

委托 与上述

房产所有

订房屋买卖

同,提 过户 务协助办理上述房产的权

过户手 ,协助办理上述房产

款手

,办理交

房屋的存量房买卖

同 上 约手 ,委托 实际

的费用共计50000 ;

协议委托

至办理完毕房屋

移登记手 为止。上述

同 订后,

某理 华鑫

公司

了居间费38000 , 款12000

。

2017年3月26日,北京市住房

乡

委

会 部门联 出台

《关于进一步加

业、办公 项目

理的公

》。该公

五

规

定,“

公

执行之前,已销售的

办

项目再次上市出售

,可出售给

事业单位、社会

织,也可出售给个

,个

买应当

下列

件:1.名下

京

住房

办

房产记

的;2.

申请

买之日 ,

京

已连

五年

社会

险或

连

五年

个

所

税”。 涉案房

屋

业用房,且

某理

京已有住房,

某理

法

行《北京市存

量房屋买卖

同》,

某理称出卖

闫某

已将

房定金返还。

某理

为双

订的《房屋

买委托协议》由于不可抗力的

被终止, 某理

权要求华鑫

公司

行 同,华鑫

公司

同样须将 取 某理的中介费予以退还。

某理诉至法 ,请求判令

解 双

订的《房屋 买委托协议》,华鑫

公司退还

某理中介

费38000 。华鑫

公司辩称公司已

行了

同义务,新政出台后,

某理没有 格 买涉案房屋与华鑫

公司

关。

【案件

】

1. 某理要求解 与华鑫

公司的居间

同关

理;2.若

双 的居间 同不能

行,华鑫

公司

应当退还中介 务费

用,退还的

多少。

【法 裁判要旨】

北京市 平区

民法

审理

为: 法成

的 同,对当事

具

有法 约 力。 案中,原、被

订的《房屋

买委托协议》 双

当事 的真实意 表示,且不违反法

、行政法规的 制性规定,该

同

法有

,双

应按

同约定

行 自的义务。根据该 同所约

定的内容,

某理与华鑫

公司之间

成居间

同关 。

涉案房屋 于

业用房,根据京

发〔2017〕 112号

件的规定,

某理不再具有

买涉案房屋的 格,其 法

行《北京市存量房

屋买卖

同》,

原、被

订的《房屋

买委托协议》中的相关

务

内容亦

法

部

行,

某理

诉请求解

《房屋

买委托协议》的

诉

请求具有事实及法

据,

予以

持。鉴于华鑫

公司已

某理提

了

成

订《北京市存量房屋买卖

同》

同义务,

完成协助办理过户手

、协助办理

款手

、办理

上

约手

同义务,

华鑫

公司应当退还部分中介费用,

根据

同的约

定及具

行情况,酌定华鑫

公司应退还的

。

上所述, 某理的诉

请求,理由正当,

对其请求中的 理部

分予以 持,对其请求中的过

部分不予 持。

《中华

民共

国

同法》 六十 、 九十

、

九十七

、

百二十

之规

定,判决如下:

一、解 原

某理与被 北京华鑫

房 产

有 公司

订的《房屋 买委托协议》;

二、被 北京华鑫

房 产

有 公司于 判决生 后七日

内退还原

某理中介费25000 ;

三、

原

某理的其 诉

请求。

【法官后 】

此案关键 于厘 住房

政

的出台

到基于房屋买卖

同

订的居间

务 同,确定双

约定的居间 务内容不能

行的真实原 ,若不能

行,那么华鑫

公司

应当退还中介

务费用。

2017年3月26日,北京市住房

乡

委

会 部门联 出台

《关于进一步加

业、办公 项目

理的公

》。该公

五

规

定,“

公

执行之前,已销售的 办

项目再次上市出售 ,可出售给

事业单位、社会

织,也可出售给个

,个

买应当

下列

件:1.名下

京

住房

办

房产记

的;2.

申请 买之日 ,

京

已连

五年

社会

险或

连

五年

个

所

税”。

根据双

述及审理查

事实,涉案房屋

业用房且

某理

京

已有住房,

根据京

发〔2017〕

112号

件的规定,

某理不再具有

买涉案房屋的

格,其

法

行《北京市存量房屋买卖

同》。

《房屋

买委托协议》

基于房屋买卖

同

订的,

为房屋买卖

同

法

行,

某理与华鑫

公司之间的后

中介

务内容已

不可能 行。 此

某理要求解 双

之间的居间 同关

理由正当,

应予 持。

由于住房

政 的出台,致 房屋买卖

同 法

行 解

,从 导致居间

务 同中的部分内容 法

行,此情 双

不构成违约,双 可解 居间

同,居间 可根据已提 的居间 务

取相应的居间 务费用。

案中,《房屋 买委托协议》中规定了华鑫

公司应

某理提 的居间 务,包括提

居间 务协助

委

托 与上述房产所有

订房屋买卖

同,提

过户 务协助办理上述

房产的权 过户手

,协助办理上述房产 款手

,办理交

房屋的存

量房买卖 同 上

约手

。 约定了委托

实际

的费用共计

50000 ,实际上,

某理

华鑫

公司交

了38000

的中介费

用。华鑫

公司按 规定已 为

某理提

了一部分的居间 务,即

成 订《北京市存量房屋买卖 同》

同义务,

完成协助办理

过户手 、协助办理 款手

、办理

上 约手

同义务。由于

某理已

法

行《北京市存量房屋买卖 同》, 《房屋

买

委托协议》中的协助办理过户手

、协助办理

款手

、办理

上

约手

同义务亦没有了

行的基础。华鑫

公司根据已 完成

的

同义务可适当

取相应的中介

务费,其

的中介费用应当退还,

虑到双

的实际情况,法

酌定华鑫

公司应退还的

为25000

。

编写

:北京市

平区

民法

松

12附 件解

同中对 件的审查与 定

——佛

市三水区兆

房 产有

公司诉

某梅、邓某生

房

销售

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

东省佛 市三水区

民法

(2017)

0607民初2764号民事判决

书

2.案由:

房销售 同

纷

3.当事

原 :佛 市三水区兆

房 产有

公司(以下 称房产公司)

被 : 某梅、邓某生

【基 案情】

原 房产公司与被

某梅于2015年8月27日 订《

房 同》,

约定:“

20万

, 款30万 按

。”

同 订后, 某梅

了 部房款,房产公司

某梅交 了房屋。此后,

某梅 按

还银行 款,银行

其于2013年3月1日与房产公司 订的《楼宇抵押

款 作协议》中关于“房产公司对银行 楼宇的 部抵押 款承担

连 责 ”的约定, 诉 某梅与房产公司,要求 某梅

还 部

款

息320000 ,房产公司承担连 责

。法

审理予以

持。判决生

后,房产公司 行了320000 的担

义务。

2017年6月3日,房产公司根据其与

某梅

订的《 房

同补充协

议》

关于“买受

能 行其

银行

构应尽的义务,令出卖

作为担

责

承担担 责

导致的出卖

损失,概由买受 承担,

同

自银行

构

出卖 发出承担担

责 通知之日 ,或自出卖

知

道买受

逾

款之日 ,视买受 根

违约,出卖 有权解 该

同

及

补充

同,买受

须按总房价款的30%

出卖

违约金”之约

定,要求

某梅

代

的320000

,

解

双

《

房

同》,由

某

梅返还房屋,

违约金150000

。

【案件

】

应

持解

同、返还房屋、

总房价款30%的违约金的诉

请。

【法 裁判要旨】

东省佛 市三水区

民法

审理 为: 案主要涉及以下法

问 :一、原

行担 责

后的追

权问 ;二、原 能

《

房 同补充协议》

项之规定,行

同解 权;三、原

能

《 房 同补充协议》

项之规定,要求被

按 总房

价款的30%

违约金。 、原

案

的

费用

应该由

被

承担。对此,

具

分析如下:

关于追 权问

。 案中, 被

按 其与中国

银行佛

市

三水 行 订的《

款 同》的约定, 中国

银行佛

市三水

行

还 款。中国

银行三水 行

其于2013年3月7日与原

订

的《楼宇抵押 款

作协议》,

提 诉

,要求原

承担担

责

。原

生 的(2017) 0607民初852号民事判决书于2017年

6月8日

了包括被

所欠

款 金利息 内的执行款323577

,

实际执行原 317322 。 原

行担

义务后,原 有权

《中华

民共

国担

法》

三十一

之规定,

被

主张追

权。

原

诉请被

代 款317322 ,及从2017年6月8日 至实际 行之

日止,按

中国

民银行同

款利

利息损失的请求,

予以

持。

关于原

享有 同解 权以及违约金请求权问

。 先,

案

中存

两个

同关

,一

原

与被

某梅之间的房屋买卖

同关

,二

被

与中国

银行佛

三水

行之间的

款

同法

关

。

房屋买卖

同关

中,被

已

行了

部的

款义务,

不存

同违约行为。

款

同法

关

中,被

按

同约定,

行还款

义务,存

违约行为。其次,原

与中国

银行佛

三水

行

订的

《楼宇抵押

款

作协议》,

订于2013年3月7日,

原

与被

之间

的《

房

同》以及《

房

同补充协议》

订于2015年8月27日,从

现有

据看,

据

原

与被

某梅

订房屋买卖 同

,

将其两年前与中国

银行佛 市三水 行

订的《楼宇抵押 款

作协议》 知被 , 被 与中国

银行佛

市三水 行

订的

款

同中,原 也没有以

的

字, 《

房 同补充协议》

项“买受

能

行其 银行 构应尽的义务(包括 不

于

拖欠银行的月 款),令出卖

作为担

责

承担担 责

导致的

出卖 损失,概由买受 承担,同 自银行 构

出卖 发出承担担

责 通知之日 ,或自出卖

知道买受

逾

款之日 ,视买受

根

违约,出卖 有权解 该

同及 补充 同,买受 须按总房价款的

30% 出卖

违约金”之规定,

于附 件解

同之约定。

该

项 件成就 (被

按

还 款,原

行了担 责

),原 享有

同解 权。 从

案情况

看,被

不知晓该 件的具

内容,被

对该 件成就 的法 后果,亦 乏

确 知。

案中该 件成就

的法 后果 ,被

不 应当承担逾

还银行

款的违约责 ,还要

承担房屋买卖 同中解

同、

违约金的违约责

,尤其

目

前三水区房价上 的情 下,被 还须承担较大房屋升 损失。法

应

遵

理,当事

只有

知晓

同

款

,才

有

实

行义务。

案

中,由于原

将其两年前与中国

银行佛

市三水 行之间的《楼

宇抵押

款

作协议》 知被 ,被

不知道其与中国

银行佛

市三水

行之间的

款 同中还存

原 的担

关 。

此《 房

同补充协议》

项之约定,内容不 确,对被 不具有约

力。原

要求解

《

房买卖 同》以及补充 同,要求被 按

总

房价款的30%

违约金的请求,

不予

持。

关于

费及二被

应

承担连

责

问

。由于

案诉

,

原

代替被

行

款

同责

后,

行

追

权诉

。原

的

费

于其实际损失,被

应当予以

。原

诉请被

费损失

24363.62

的请求,

予以

持。被

邓某生与被

某梅

于夫妻

关

,

法应对

案中的民事责

承担连

责

。

上, 东省佛 市三水区 民法

《中华 民共

国 同

法》 五 、 八

、 三十九

一款、

十 ,《中华 民共

国担 法》 三十一 之规定,判决如下:

一、被

某梅、邓某生

判决生 之日 十日内

原

佛

市三水区兆 房

产有

公司代

款317322

, 按中国

民银行同

银行 款利

原 佛

市三水区兆 房

产有 公司自2017年6

月8日 至实际

之日止的利息损失;

二、被

某梅、邓某生

判决生 之日 十日内

原

佛

市三水区兆 房

产有

公司

费损失24363.62 ;

三、

原 佛 市三水区兆

房 产有

公司的其

诉 请

求。

【法官后 】

审理过程中,对

持解

同、返还房屋、

总房价款

30%的违约金的诉请,存

争议。

一种观

为,《

房

同补充协

议》

之约定

于附

件解

同,现 某梅违约,银行已 诉,房

产公司

行了担

义务,解

件已

成 ,应予 持。

二种观

为,《

房

同补充协议》

于格

同

款, 某梅与房产公

司

约

不知晓房产公司与银行存

担 关

,对担 关

的法 后果

乏实际

知与

判,且解

件成

后的法

后果 失公平,

损

害

某梅利益。

此,

之约定

于

,应

房产公司该项诉

请。

同意 二种观

,分析如下:

先,

案中存

三个

同关

,一

某梅与房产公司之间的房

屋买卖

同关 ;二

某梅与银行之间的

款

同法

关

;三

银

行与房产公司的

同关

。

房屋买卖

同法

关

中,

某梅已

行了 部的 款义务,

不存

同违约行为。

款

同法

关

中, 某梅 按

同约定, 行还款义务,存

违约行为。

同法 关 中,该

同性质上 于最

同,它

概括性

就 定项目发生的

务提

担 , 务

定化。房产公司 行担

义务后, 法享有对 某梅的追 权。存 的问

,房产公司

还享有《 房 同》的解

权 违约

请求权。

其次,《 房

同补充协议》

之约定

于附 件解

同之

约定。 该项 件成就 (

某梅 按

还

款,房产公司 行了担

责 ),房产公司享有 同解 权。

案中,房产公司与银行 订

《楼宇抵押 款 作协议》的 间

2013年3月1日, 房产公司与

某

梅之间的 房 同以及补充协议 间

2015年8月27日,相

两年多。

从现有 据看,

据

房产公司

与 某梅 订《

房 同》

,将其两年前与银行 订的《楼宇抵押 款

作协议》

知 某梅,

某梅与银行 订的 款

同中,房产公司也没有以

的

字。可见, 某梅

不知晓该

件的具

内容,对该 件成就 的法

后果,亦

乏

确

知。

质上,该

约定

于

充分协

自由选

择的

款,

乏

意基础。法

应遵

理,当事 只有

知晓 同

款

,才

有 实

行义务。

此,该《 房

同补充协议》

之

约定

乏

意基础,对被 不具有约

力。

最后,该《

房 同补充协议》

于格

款,法 后果

失公平,应

。若

成

,

某梅不

应当承担《

款

同》

中逾

还银行

款的违约责

,还要承担《

房

同》中解

同、

总房款30%的

违约金的违约责

,尤其

当

房价大

上

情

下,

某梅还须承担较大房屋升

损失。这

不利于

某梅利益,

不

理加重了 某梅的责

,

《

同法》

三十九

、

十

之

规定,应

。

编写

:

东省佛

市三水区

民法

凤腾

13《 同法》 九十

项中“违约行为”应当

理解为订

同当事 一 的行为违反 同双 之间

的约定

——泰

房

产

发有

公司诉邱某

房买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

江苏省泰 市中级

民法

(2017)苏12民终578号民事判决书

2.案由:

房买卖 同

纷

3.当事

原 (上诉 ):泰

房 产

发有 公司(以下

称

房

产公司)

被 (被上诉

):邱某

【基 案情】

房 产公司与邱某

于2009年12月31日 订《

房买卖

同》,约定:

房

产公司将其位于泰 市九

镇九

18号 12

3

单 ××号房屋及附 用房出售给邱某 ,总房价为242347 。协议约

定 款

为银行按

款。同日,双

订补充协议一 ,约

定:“二、 款

:买受

于2009年12月31日前 出卖

房

款 民币49347 , 上述

款外,其

房款总计 民币193000 ,被

称作按

款,由买受

于2010年1月7日

银行申请按

款,

款项

用于

出卖

房款……

、买受

出卖 同意,

自迟

一

款达三个月的,则出卖

有权解

《

房买卖 同》,所

的损失由买受 承担”。2010年2月1日,中国

银行股

有 公司泰

分行(以下 称

行泰 分行)与邱某 及案外 钱某芳

订《个

住房(

业用房)

款 同》, 同金

193000

,用于

房 产公

司

买

落于泰

市

区九

镇水

12号楼××室的房产,同

约定以该房产作为

同项下

款的抵押担

,

房

产公司为

同项

下的

款

连 责

担

。

行泰

分行

约

邱某

发放193000

款,该

款于2010年2月1日

由邱某

行泰

分行

的账号

给

房

产公司,后

邱某

能按《个

住房(

业用房)

款

同》约定,及

办理房屋抵押权登记,

行泰

分行

为邱某

及案外

钱某芳构成违约诉至江苏省泰

市

区

民法

。江苏省泰

市

区 民法 判决邱某

、钱某芳

泰

分行 还

款 金

民币133656.28 及利息,

房 产公司承担连

责 ,其

后有权 邱某 、钱某芳追

。该判决书生

后, 行泰

分行

房 产公司申请 制执行,一审法 扣划被执行

房

产公司银行

存款163565.28 。现

房

产公司

为邱某

据

同约定及

还银行按

款,致

房按

款被法 从

房 产公司账户内

扣划,邱某 的行为已 构成根 违约,要求解

双 之间的 同。

【案件

】

案涉《

房买卖 同》能 解

。

【法 裁判要旨】

江苏省泰 市

区

民法

审理 为:从《 同补充协议》的

内容 看,涉 的《 同补充协议》

双 对

房款项给

及

间

进行的约定,双 将 房款分为

房款及按

款两 ,

分别约定了

两

款项交

的

间,协议中

涉及银行按

款的还款

间,

房

产公司

为《

同补充协议》中

的

款

针对邱某

还银行按

款

,与《

同补充协议》的总 内容不相 。其

次,从《

房买卖 同》及《 同补充协议》的 行 看,根据

房

产公司当

述及一审法 (2015)泰

初字 0163号民事判决

书查

的情况,双

订《

房买卖

同》及《 同补充协议》后,

邱某

据双 之间的协议约定,

银行放

后已

约将款项

给

房

产公司。双

订的《

同补充协议》中约定的行

同解

权的

件,只

于邱某

逾

给

房款。江苏省泰

市

区

民法

《中华 民共

国

同法》

九十三

,《中华

民共

国民事

诉

法》

一百

十

的规定,判决:

原

泰

房

产

发有

公司的诉

请求。

房 产公司不 ,提

上诉。江苏省泰

市中级

民法

审

理 为:一、关于约定解 的审理意见,同意一审法 的意见。二、关

于法定解 的上诉理由,《中华 民共

国 同法》 九十

项

规定“当事 一 迟

行

务或

有其 违约行为致

不能实现

同目的”,当事 可以解

同。这里的“违约行为”应当理解为当事

一 的行为违反双

订的 同,

当事

一 违反其与案外

订的其

同。

案中,双

订的

同为《

房买卖

同》及

《 同补充协议》,

房

产公司

诉所 据的法 关

也 双

的

房买卖 同关

。邱某

行《

房买卖 同》及《 同补

充协议》过程中 不存 违约行为,只

由于其逾

还银行 款,导

致

房 产公司承担了担

责 。

房

产公司完

可以通过

邱某 追

法途径实现自己的权益。

房 产公司以 同目的

法实现, 为一审法 适用法 错

的上诉理由,不予采

。江苏省

泰 市中级 民法

《中华 民共 国民事诉 法》

一百七十

一款 一项之规定,判决:

上诉,

持原判。

【法官后 】

案中上诉

诉 请求解

同的请求权基础 中

两个

,一

个

《

同法》

九十三

的约定解

; 一个

《 同法》 九十

的法定解

,具

到 案中上诉 主张适用的

九十

项。

判决书的

理部分即

上述两个法

展

。对于约定解

,

双

对“

”的适用情

约定

确,

对双

同中

的“

一

”中“

”的范

就应当

“

”房款及按

款两项。邱某

银行

款,银行已

将按

款

打

上诉

的账户,

以

邱

某

已

行

同义务,上诉

以《

同法》

九十三

作为请求权基础

就不存

了。对于法定解

,《

同法》

九十

项规定,当事

解

同的 件

“当事

一

迟

行

务或

有其

违约行为

致 不能实现 同目的”。这里就

要分析邱某 不 银行 还

款

的行为能

定为其与上诉

之间的

同“不能实现 同目的”。

先,上诉 与被上诉 达成

房买卖

同的目的即以出卖

房为手

段达到获利 房款。

同

行过程中,被上诉

已 以

按

款的

上诉

了 房款,从这一角度出发,被上诉 已

行了 同的义务,上诉 订

同的目的已

实现。至于后

被上

诉

能 还银行

款导致上诉 账户被扣划, 不

上述行为的定

性。其次,从 义解释

,《 同法》 九十

项规定的适用

情 为“迟

行

务”或

“有其

违约行为”。从上

的分析

知被上诉 不存 迟

行

务的问

。那么被上诉 的行为能

构

成“其 违约行为”?承办

为,“违约行为”的适用客

应当

当

事 双 订 的 同, 不

当事 与

订

的 同。

世远 授

《 同法总 》中

为,“(

同)不完

行,即 务 虽以适当

行

的意 进行了 行, 其 行不

法

的规定或 同的约定”。这里

的意 也

于当事

之间的

同, 不涉及案外 。被上诉

与上诉 订

同后也

有违反

同约定的行为, 此不能 定被上

诉

对银行违约的行为构成其与上诉

之间的

同“不能实现 同目

的”。

一提的

,

其 法

的判决中 定上述行为 于“不能实现

同目的”的情

,承办

为上述判决

榷。

编写

:江苏省泰

市中级

民法

田扬

14

房销售 同解 后的法 后果

——云南 沪房 产

发有 公司诉胡某

房销售 同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

云南省

市官

区

民法

(2017)云0111民初2014号民事判决

书

2.案由:

房销售

同

纷

3.当事

原 :云南 沪房 产

发有 公司

被 :胡某

【基 案情】

2013年8月7日,云南 沪房 产

发有 公司与胡某

订《

房 销 同》,约定由胡某

云南

沪房 产

发有 公司 买位于

市官 区银 尚 小区Ⅱ 2 某号

房(用途为住宅),

积69.27平

,总价款为801060.45

, 款

为

总价款的

30.09%即241060.45 ,其

价款560000

中国工 银行

款

,房

屋交

为2014年10月31日前。同日,双

订《 同补充协议》,

其中约定“若

法办妥房产 之前,乙 (即胡某 )不能

行其与银

行 订的 款 同中约定的还款义务,从 导致银行要求甲 (即云南

沪房 产 发有

公司)承担连

责 的,甲

承担

责

后,有权解

同,

房屋,

要求乙

承担甲

银行

的

部

款

息(包括逾

利息、 息或其 、违约金、诉 费、

费及其

损失,下同);同

,乙 应

甲

房价款5%的违约金;乙

已 甲

的房价款(包括

款及银行代乙

直

给甲 的银行担

款

房款), 扣

甲 已

银行

的 款

息及乙 应当

的违

约金、诉

费、

费及其

损失后,尚有

的,甲 应将该

退

还给乙

;

为

的,乙

还应按该

甲

予以

。”上述

《

房

销 同》于2013年8月7日

案[

同登记号(KM201308075×

×××)]。2013年8月19日,云南

沪房

产

发有

公司、胡某

与

中国工

银行股

有

公司

关上

行

订《个

房

款/担

同》

于2013年8月29日进行了公

,该

同约定由胡某

中国工

银行股

有

公司

关上

行

款560000

用于

买涉案房屋(

款

为30年),

授权银行将

款一次性划

云南

沪房

产

发有

公司账户,云南 沪房 产

发有 公司就相应

款 银行提 阶段性

连 责

担 。2016年12月21日,中国工

银行股 有

公司

关上 行 云南 沪房 产

发有

公司发出《关于承担

责

的

函》,以胡某 逾

14 为由要求云南

沪房

产 发有

公司 行担

责 代 截至2016年12月21日止胡某

款

务581786.86 。次

日,中国工 银行股 有 公司

关上 行出具《个

款

》,记 “兹有

款 胡某

, 买银 尚

小区某号房屋, 我行申

请个 一手房

款, 款发放日

为2013年10月12日,

款金

为

560000 , 款

为360个月,该

款 息已于2016年12月21日

部

”。2017年1月3日,中国工 银行股 有

公司

关上 行出具

《补充情况

》,其主要内容为:“云南 沪房 产 发有 公司同

意 行我行个 客户胡某

于我行

务的

担 义务,

于2016年12

月21日将581786.86

账至我行账户(户名为其 应 款异 、同

外 款

户,账号为250201701120002××××)。我行于2016年12

月21日以此款

客户胡某

部

款 息。现 款已

部

,

权

金

计581786.86

,其中具

计

如下:1.

款

金为546791.61

(536228.10+10563.51;536228.10 为剩

款正

金,10563.51

为积欠逾

款

金);2.利息为34995.25

[32422.27+656.88+430.57+1485.53;积欠利息为33079.15

(32422.27+656.88);430.57

为积欠

息;1485.53 为积欠复

息]。”

,2014年8月29日,胡某

涉嫌

被刑事拘留。2016年3月

28日,官

法

作出(2015)官刑二初字

372号刑事判决,

定胡某

织卖

,判

有

刑六年,

金12000

。

,云南

沪房

产

发有

公司委托

作为诉

代理

进行

案的诉

出了

费15000

,申请诉

出了

险费4550

。

审中,云南

沪房

产

发有

公司确

胡某

已交

其

款241060.45

,按

款

560000

已实际发放至云南

沪房

产

发有

公司账户。此外,双

当事

确

涉案房屋

办理交房手

。

【案件

】

买受 的原

导致《

房

销 同》解 后,对于买受 已

的 房款应当如

理。

【法 裁判要旨】

云南省

市官 区

民法

审理 为:双 当事

订的《

房 销 同》 法有 ,胡某 已按

同约定交 云南

沪房 产

发有 公司 房款801060.45 。 就按

款

同的 行,胡某

约 还银行 款

息,致

云南 沪房 产

发有 公司

承担阶段

性

责 的情 下代为提前

银行 款

息共计581786.86 。现

云南 沪房 产 发有 公司以胡某

不 行按

款

同义务导致

其承担

责 、《

房

销 同》解

件已成就为由诉至法

,

请求判令解 涉案《

房

销 同》及补充协议。 审中胡某

确表示同意解

同,云南省

市官

区 民法 根据《中华 民共

国

同法》 九十三

一款“当事

协

一致,可以解

同”之

规定,确

双 当事 所订

《

房

销 同》及《 同补充协议》

于

审之日即2017年7月27日解 。

涉案 同解 的情

下,根据

《中华

民共 国

同法》

九十七

“ 同解 后,尚

行的,终

止

行;已

行的,根据

行情况

同性质,当事 可以要求恢复原

、采取其

补

, 有权要求

损失”之规定,就

同解

后

果,云南省

市官

区

民法

为:云南

沪房

产

发有

公司

作为房屋买卖按

款

同的阶段性

,其所代

的

款

金

胡

某

按

房款交

云南

沪房

产

发有

公司的款项,其

代

款项

(利息、

息、复利)为胡某

作为

款

就

行按

款

同应承担

的

务。

将买卖

同与银行按

款

同关联

确定

同解

后返

还义务情

下,胡某

交

云南

沪房

产

发有

公司的

款

已

由其实际

的

款

金应作为返还款项

理,云南

沪房

产

发有

公司代 的 款

金 于其已先行

取款项可不作为返还款项

理,

云南 沪房 产 发有 公司代 的其 款项应作为损失

理; 将买

卖 同与银行按

款 同

关联

确定 同解 后返还义务情

下,

云南 沪房 产 发有 公司已实际

取款项作为返还款项 理,其代

款项可作为追 款项 理。两种

之间

质 异。现云南

沪房 产 发有 公司诉请要求胡某

返还代为

的所有银行按

款 息, 按

追

主张权利。 此前提下,云南

沪房

产

发有 公司应当同 返还被 已

取的款项。据此,云南省

市官

区 民法 确定由云南

沪房 产

发有

公司返还胡某 已

房款801060.45 (含胡某

的

款241060.45 及胡某

中国

工 银行 款

的560000

),由胡某 返还云南 沪房

产 发有

公司代为

的中国工

银行 款

息581786.86 。

,

房买

卖 同 案为

房销售行政 理

, 买卖

同解

, 同当事

应当

相关规定申请注销(或 销) 案,该事项的办理亦为 同当

事 的附随义务。

云南省

市官

区 民法 对云南

沪房

产

发有

公司要求胡某

配

解

房买卖

同登记

案的请求予

以

持。此外,关于违约金的诉请,云南省

市官 区

民法

为,

双

当事

所 订补充协议对 云南

沪房

产 发有

公司就胡某

按

款提 阶段性担

间胡某

拒 或迟

行

款 同义务

的

理

进行了约定,

确胡某

违反 款

同约定导致原 承担

责

应

原 按

房价款5%计 的违约金。双

就与房屋买

卖

同关联的按

款

同

行约定违约责

不违反法

规定,

违

约金的计

质应为

补

同当事

的实际损失。

案胡某

迟

银行按

款可

定为同

违反与原

之间的约定,构成违约。

房屋买卖

同解

双

相互

行返还义务(或云南

沪房

产

发有

公司行

追

权)的情况下,双

的权利义务已基

平衡。具

,云

南

沪房

产 发有

公司返还胡某

已

取的房款前,客观上已获

取相应

金的占用

用利益,

同解

后房屋的

分权利已

。基

于此, 云南 沪房 产 发有 公司

提

据 实 案

同 行造

成其 损失(包括可能的市

行情下

所造成的价 )的情况下,对其要

求胡某 按 补充协议约定

违约金的请求不予 持。又,关于

费的诉请,双 当事

《

同补充协议》中约定云南 沪房 产

发

有 公司承担

责 后,有权要求胡某 承担云南 沪房

产 发有

公司 银行

的 部

款 息(包括逾 利息、 息或其 、违约

金、诉 费、

费及其

损失),

云南 沪房 产 发有 公司行

追 权 出的

费 不

于云南

沪房

产 发有

公司 承担

责

要 银行

的上述款项,即对于云南 沪房

产 发有

公司行 追 权或行

同解 权

出的

费的

担事项,双

当事

进行过约定。 此,关于

费15000

的诉请

据,云南省

市官 区 民法 不予

持。关于原 投

财产

责

险作

为诉

担

出的

险费, 其

要

出, 云南省

市

官 区 民法 不予 持。

云南省

市官 区

民法

《中华

民共 国

同法》

九十三

一款、

九十七

以及《中华

民共

国担

法》

三十

一

之规定,作出如下判决:

一、原

云南

沪房

产 发有

公司与被 胡某

于2013年8月

7日

订的《

房 销 同》( 同编号:YHSY-××××)及《 同补

充协议》于2017年7月27日解

;

二、由被 胡某

于

判决生

之日

十日内协助原

云南

沪

房

产

发有 公司办理上述

房买卖

同登记

案(

同登记号

KM201308075××××)的

销手

;

三、由被 胡某

返还原

云南

沪房

产

发有

公司代

款

581786.86

;

、由原 云南

沪房

产

发有

公司返还被

胡某

房款

801060.45 ;

五、上述 三项、

项相互抵扣后由原

云南 沪房 产

发

有 公司于 判决生 之日

十日内返还被

胡某 219273.59 ;

六、原 云南

沪房

产 发有

公司的其 诉 请求不予

持。

【法官后 】

案 理重 主要 于, 买受

的原 导致《

房

销 同》

解 后,对于买受

已

的

房款,应当如

理。对此,《 同法》

九十七 规定,

同解 后,尚

行的,终止

行;已

行的,根据

行情况

同性质,当事

可以要求恢复原

、采取其

补

,

有权要求

损失。就

同解 后果,云南

沪房 产

发有 公司

作为房屋买卖按

款 同的阶段性

,其所代 的

款 金

胡

某 按 房款交 云南 沪房 产

发有 公司的款项,其

代 款项

(利息、

息、复利)为胡某

作为

款

就

行按

款

同应承担

的

务。

将买卖

同与银行按

款 同关联 确定

同解 后返

还义务情

下,胡某 交 云南 沪房

产 发有 公司的

款

已

由其实际

的

款 金应作为返还款项 理,云南 沪房

产 发有

公司代

的 款

金 于其已先行

取款项可不作为返还款项

理,

云南

沪房

产

发有 公司代 的其 款项应作为损失

理; 将买

卖

同与银行按

款

同

关联

确定

同解

后返还义务情

下,

云南

沪房

产

发有

公司已实际

取款项作为返还款项

理,其代

款项可作为追

款项

理。两种

之间

质

异。现云南

沪房

产

发有

公司诉请要求胡某

返还代为

的所有银行按

款

息,

按

追

主张权利。

此前提下,云南

沪房

产

发有

公司应当同

返还被

已

取的款项。据此,云南省

市官

区

民法

确定由云南

沪房

产

发有

公司返还胡某

已

房款801060.45 (含胡某

的

款241060.45 及胡某

中国

工 银行 款

的560000

),由胡某 返还云南 沪房

产 发有

公司代为

的中国工

银行 款

息581786.86 。

编写

:云南省

市官

区 民法

曾惠祥

15

房销售协议中的 约 同与 约 同的区别与

定

——郑某武诉

年

发展有

公司

房销售

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

东省

级

民法

(2016)

民再348号民事判决书

2.案由:

房销售

同

纷

3.当事

原 (被上诉

、被申请

、被申诉 ):郑某武

被 (上诉 、再审申请

、申诉

):

年 发展有 公司

(以下 称 年 公司)

【基 案情】

2000年7月11日,郑某武、 年

公司 订《临 订

书》,约定郑

某武订

年

荔 二

2栋单

房产。后双

订《内部

同》,主要内容:郑某武

年 公司

买位于

年

荔 二 2栋

单 房产,

积为412.03平

(

年 公司

之

积 据)。正

《

房 售 同》前,售房

积 年

公司将重新

绘,楼房

单价4767.50 /平

,总成交价1964356 ,届

楼价 单价 持不变

的情况下,总楼价实行多退少补;郑某武同意选择银行按

款

款;对房屋装 标准

同附件二中作了详细约定;对房屋交

间及

房屋产权

的办理事项

作

确约定;双

同意

年

售

名工作完成后正

《

房 售

同》;双

对违约责

作了

约定。

书的附件一《

年

款办法》、附件二《

年

装

标准》对

款

、装 标准

进行了详细约定。2000年8月17

日及2001年4月30日,郑某武

约

年 公司分别

了12万 、100

万

房款, 年

公司对该两 款项

分别出具了 据。后双

同

行中发生争议,郑某武

法

诉要求

年

公司

行

同,

交

房屋。

【案件

】

当事

订

房销售协议应如

定其性质

房买卖的

约

同还

约

同。

【法 裁判要旨】

东省

市萝 区

民法

审理 为: 年 公司已取

房 售 可 ,具

销售

房主

格,其与郑某武 订的《内部

同》对双 买卖房屋的标的、单价、总价款、 款

间 作了

确具 的约定,该协议虽名为“内部

同”, 已具

《

房销

售 理办法》 十六 规定的

房买卖 同的主要内容,且郑某武已

年 公司

了 过

同约定房款一半以上的 房款,根据《最

民法 关于审理

房买卖 同

纷案件适用法 若干问 的解

释》 五 的规定,该《内部

同》应 定为

房买卖 同。

一审法 判决:

年 公司应

郑某武交

年 荔

二 2栋单

房屋。

年 公司不

提 上诉。 东省

市中级 民法

审理

为:一审判决 定事实 楚,适用法

正确,判决:

上诉,

持原判。

宣判后, 年

公司

东省 级

民法

申请再审,

东省

级

民法

指令 东省

市中级 民法 再审

案。

东省

市中级 民法 再审

为:虽

从 案的《临 订

书》《内部

同》的内容 看,郑某武、

年 公司对房屋交

间及房屋产权 的办理事项

作

确约定,

上述协议已具

《

房销售

理办法》

十六

所规定的

房买卖

同的主要内容,且郑

某武已以工程款抵房款的

交

了大部分房款,根据《最

民法

关于审理

房买卖

同

纷案件适用法

若干问

的解释》

五

的规定,《内部

同》应为

房买卖

同。

东省

市中级

民法

再审判决:

持 东省

市中级

民法

二审判决。

东省 民检察 抗诉

为: 案工程由

年 公司从

公司

盘,规划与 售发生了诸多变动,双

订的《内部

同》也

对当 不能 订 约的事实及法

碍作出了

确记 。

同内容存

以下不确定要 : 案诉争标的 虽

实 存

, 具

法

的

规划编号一直

变动中;

款 间不

;交

用 件及交

间不

;房屋 积不准确。 上,《内部

同》

不

《

房销售

理办法》 十六

二款规定的

约

内容 应

定为 约

同。

东省 级 民法

审理 为: 案的争议

为双

订的

《内部

同》性质应如

定的问 。

案《内部

同》虽

约定“双 同意

年

售

名工作完成后正

《

房 售 同》”,

不能据此 定

案的《内部

同》 于

约 同。 同中约定的标的

确定;房屋交

间

用

件、 款

间 房屋价款根据

同约定及法 相关规定可以确定。

外,从双

行的情况分析,

年

公司已

按

同约定

受了大部分

房款。

案

《内部

同》

性质上应为

房买卖

同,对郑某武要求 年

公司

行交

房屋义务的诉求予以 持,

不当。

东省

级

民法 再审判决:

持

市中级 民法

原再审判决。

【法官后 】

案的争议

为双

订的《内部

同》性质应如

定

的问

。区分当事

订

房销售协议的性质

房买卖的

约

同还

约 同,关键

于区分

同

存

法

或事实上的

碍

导致

同部分 款

失或不确定的情

。如果协议存

法

上的

碍,

导致

同部分 款

失或

不确定的,一般应

定为

约

同;反之,

同名称如 ,

应视为

房买卖

同。

约 同

的目的

于

由于事实或法 上的 碍,

法订

约 同

,约定将

订 一定

同, 约 同的权利

请求对

行订

约 同的义务, 不

径行

约 同的内容请求 行。

关于 案《内部

同》性质的问 ,《内部

同》 双

真实意 表示,且

违反法

制性规定,应

法有 。

案《内部

同》虽 约定“双

同意

年

售

名工作完成后

正

《

房

售 同》”,

不能据此

定 案的《内部

同》 于 约 同。《内部

同》中约定的标的

虽 由于规

划原 导致标的 编号存

变动,

标的

确定的;房屋交

间

用 件、 款

间 房屋价款

同主要

款根据

同内容及

同法 相关法 规定可以确定。

对当事 订 协议中的内容

确定不应作 械判

或 小解释,

还应

当事 订

同

的真实意

及法

、司法解释对

房买

卖

同

要件的相关规定进行

判

。

同内容若根据法

及司

法解释的相关规定可以确定的,应 定为 同具

房买卖 同的主

要内容,进

定当事 订

的协议为

房买卖 同。

编写

: 东省

级 民法

慕丽

三、二手房买卖

16二手房交 中卖

意违约,应 守约

房屋

价损失

——

某、

某诉

某、钟某房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

省成都市

白江区

民法

(2017)

0113民初2196号民事判

决书

2.案由:房屋买卖 同

纷

3.当事

原 : 某、

某

被 : 某、钟某

【基 案情】

原

某、 某与被

某、钟某、 三

卓宇公司于2017年7月

4日 订了《房屋买卖 同》,约定二被

某、钟某将其所有的位于

成都市

白江区同金街29号1栋4单

2层××号房屋卖给原

某、

某,房屋总价415000

,

积88.78平

,单价为4674 。 同

款

为

30%,其

部分通过银行按

款

进行

。

同同

约定双 应当 2017年9月30日之前 卓宇公司交

相关 件办

理房屋过户手 。

同 订当天,原

某、

某 被

某、钟某

了定金3万 ,后被

某

知 某夫妇不再出售该房屋, 将该房屋

于2017年9月27日到

白江区不动产登记中

办理了抵押登记,抵押给

案外

钟某某。案件审理过程中,法

根据到相关房屋中介

构

了

解及

三

的 述,2017年9月至2017年10月中

,该

段同

件房屋

的交

价为5500

/平

。

【法

裁判要旨】

省成都市

白江区

民法

审理

为:原

某、

某与被

某、钟某、 三 卓宇公司 订的《房屋买卖 同》

当事

的真实意 表示, 违反相关法 、行政法规的 制性规定,应

法有 , 同

当事

应共同遵守。原

某、 某按约给 了定

金, 被

某、钟某 确

原 表示不再出售房屋,且也

按

同

约定及 准 好办理过户登记的相关材 ,也

征 原

某、

某

同意的情况下将该案涉房屋抵押登记给案外

钟某某,导致房屋交

受

阻,二被

某、钟某的行为已构成违约,理应承担相应的违约责

。

据《中华 民共

国 同法》 一百一十五

规定:当事

可以

《中华 民共 国担 法》约定一

对 给

定金作为

权的担

……给 定金的一 不

行约定的

务的,

权要求返还定金;

受

定金的一 不 行约定 务的,应当双

返还定金。' 对于原

某、 某要求解 双

订的《房屋买卖 同》及双 返还定金的诉

请求,有事实 法

据,

法予以 持。 据《最

民法

关于审理买卖 同

纷案件适用法

问 的解释》 二十八 规定,买

卖 同约定的定金不 以

补一 违约造成的损失,对 请求

过

定金部分的损失的,

民法

可以

,

定金

损失

的总

不应

于

违约造成的损失。

案中原

某、

某与被

某、钟某

订买卖

同的房屋单价为4674 /平

,由于二被 的原

导致房屋

交

最终不能成就,

目前该

段同

房屋的成交 价为每平

5500

,

对该部分 价损失二被 也应承担

责 ,

损失的

与定金的总

不应 出原

此次违约造成的实际损失。

据此,

省成都市

白江区

民法

于2017年10月23日

法作出

判决:

一、解

原

某、

某与被

某、钟某

订的位于成都市

白江区同金街29号1栋4单

2层××号房屋的《房屋买卖

同》;

二、被

某、钟某

原

某、

某返还双

定金60000

;

三、被

某、钟某

原

某、 某损失43332

。

【法官后 】

案 争议

原

某、

某与被

某、钟某、 三 卓

宇公司 订的 法有 的《房屋买卖

同》,

被

意违约导致

同

不能

行,原

能 主张被 毁约

间房屋

价的损失。 案中,

原

某、 某

订 同后按约给

了定金, 积极准

好办理过户

登记的相关材 ,不存

约过错行为。

被

某、钟某 对日

益上 的二手房房价单

意毁约,私自将该案涉房屋抵押登记给案

外 钟某某导致房屋交 受阻,二被

某、钟某的行为已构成违约,

理应承担相应的违约责 。具 到

案中,买卖双 约定的定金不 ,

若

判决双 定金

,不能完

补原 的损失。 别

随着成都

市主 区实行房屋

政

以 ,2017年间 白江区房价迅速上 ,

二手房屋买卖 纷所产生的案件

上升。房屋买卖

同 纷中

卖房 存

意违约情 ,导致房屋买卖 同不能

行的案件比比

皆

。针对此 案件,如

遵

实

用原则,

理

法

护买房

的

法权益

我 司法 应当

的问

。《最

民法

关于审理买

卖

同

纷案件适用法 问

的解释》 二十八 规定,“买卖 同约

定的定金不

以

补一 违约造成的损失,对

请求

过定金部分

的损失的,

民法

可以

, 定金

损失

的总 不应 于

违

约造成的损失”。

据该

司法解释,我

为原 主张一定

的房

屋

价损失应予

到

持,且通过追加房屋中介作为

三

了解案情

及房价情况,实

当

个房屋中介了解

案中该

段同

件二

手房屋的交

价,通过充分的

据

,确实存

相当

的房屋

价

度。

关于房屋 价的损失如

及确

。我

为由于被

意毁

约一

导致原

要求将涉案房屋交

居住

进行过户的目的不能实

现, 一

客观上一片 势的房价也让原 丧失了不能再用同

对价

同

件房屋的

会, 原

主张的

价损失 质上 重新

件相当的一套房屋 要与之前多出的

成 , 对波动较大的房

产交 市 确定房价的

关键,个

为如果能够确定卖 违约

间,如

案中被

2017年9月27日到 白江区不动产登记中

办

理了将案涉房屋抵押给案外

,就 被

拒

约的节 ,这个 间段

宜作为原 主张 价损失确定房价。如果不能确定 确的违约 间,房

价

的参 宜确定 法

辩 终

前。关于房屋 价损失的确定,

案的承办

通过

查了解

边多个房屋中介公司这一

段同 段同

户 装 相当的房屋交 价格确定的, 一种途径也可找

三 专业

构对相应 间段的房价进行

鉴定。

房屋买卖 同

纷中多

情况

卖房

存

意违约情 ,导致

房屋买卖 同不能

行。且 白江区二手房交 中一般双 约定

的定金不 ,若

双 定金

,不能完

补买房 的损失。针对

此 案件,如 遵

实守

的原则,

理 法

护买房

的 法权益

我

执法

应当

的问

。

实

用原则

民法的基

原则,也

我

现代法治社会一直 导的 事原则。尊重契约 神,按

契约办

事,

市

交

规则,也不违背公

良 原则。 案中,针对二被

意违约情况,原

通过主张

价损失

护自

权益,法

通过追加房

屋中介作为

三

了解案情及房价情况,实

当

个房屋中介

了解

案中该 段同

件房屋的交

价,通过充分的

据

,确

实存

相当

的房屋

价损失;且

案中定金不

以

补一

违约造

成的损失,对对

请求

过定金部分的损失的,

民法

可以

,

定金

损失

的总

不应

于

违约造成的损失。

法

据此

法作出上述判决,

法

护了

房

的

法权益,让违约

意违约

行为承担了应有的

责

。

案判决后,二被

已

原

及

行了

部给

义务。该案的

理对

导

守

实守

、尊重契约有积

极的

导作用。

编写 :

省成都市 白江区 民法

梅

17二手房买卖 同中恶意串通行为与居住权 护的法

适用分析

——

某璐诉

某兰、

某虹确

房屋买卖

同

案

【案件基

息】

1.裁判书字号

天津市

二中级

民法

(2017)津02民终2044号民事判决书

2.案由:确

房屋买卖

同

纷

3.当事

原 (上诉 ): 某璐

被 (被上诉

): 某兰、 某虹

【基 案情】

某璐之弟 某与 某兰之女

某 夫妻关 , 落于天津市河西

区友 公寓A-1-××室房屋原所有权

为案外

某。2011年4月13

日,案外

某与

某兰 订了《天津市房产买卖协议》,协议约定由

某兰 买上述诉争房产。

于同日双

订了《 移登记申请书》

《具 书》及《确

书》,房款双 自行交割。2011年5月10日, 某兰

取 诉争房屋的产权 。后

某 诉

某兰至天津市河西区 民法 ,

请求 法解

某与 某兰之间的《天津市房产买卖协议》,

作出

(2012)西民一初字

1158号民事判决书,判决解

某与

某兰之间就

落于天津市河西区友 公寓A-1-××号房屋所 订的《天津市房产

买卖协议》。判决作出后,

某兰提

上诉,天津市

二中级

民法

作出(2013)二中民

终字

209号民事判决书,判决 销天津市河西区

民法

(2012)西民一初字

1158号民事判决;

某

原审中的诉

请求。

某不

该判决,

天津市

级 民法

提出再审申请,天津

市

级

民法 作出(2013)津 民申字 1266号民事裁定书,裁定

某的再审申请。2015年11月18日,

某兰与

某虹 订了《天津市房

产买卖协议》,约定由

某虹

买

某兰所有的

落于天津市河西区友

公寓A-1-××号房屋,协议约定房屋总价款为1900000

,双

约定对

房款自行交

不实

监

。协议

订后,

某虹将部分房款

给被

某兰。2015年11月27日,

某虹取

该房屋的房

产权

。

某璐

为,其

于诉争房屋的实际产权

,遂以二被

订的《天津市房产买

卖协议》

于恶意串通,损害其利益为由

法

诉,请求确

某兰

与

某虹于2015年11月18日

订的《天津市房产买卖协议》

。

【案件

】

1.诉争房屋买卖 同

存 恶意串通、

有 ;2. 某璐的居

住权

应予 护。

【法 裁判要旨】

天津市河西区

民法

审理

为:恶意串通,损害国家、

或

三 利益的 同应

。 案中, 某璐主张 某兰、 某虹

订的《天津市房产买卖协议》 恶意串通,损害其 法利益的 同, 某璐 能提 充分 据

其 诉争房屋

法的所有权

,且二

订的该协议 双 真实意

表示,双

就诉争房屋所协 的成交价格不

低于市 定价, 已完成了所有权的

移登记。

某璐 能提

据

二被 就此房屋的买卖存

恶意串通的意

表示及行为。 对于

某璐主张 某兰 被

某虹之间

订的《天津市房产买卖协议》

的诉 请求,法

不予 持。

天津市河西区

民法

《中华 民共

国 同法》 五十二

、《中华

民共

国民事诉 法》

六十

一款之规定,作出如

下判决:

原

某璐的诉

请求。

某璐不 一审判决,提出上诉。天津市

二中级

民法

审理

为:关于诉争房屋买卖

同

存

恶意串通、

有

的问

。

《中华

民共 国民法通则》

五十八

规定,恶意串通,损害国家、

或

三 利益的民事行为

。《中华

民共

国

同法》

五十二

二项规定,恶意串通,损害国家、

或

三

利益的

同应

。具

到

案,二被上诉

订诉争房屋买卖

同

存

恶意串通 确

案

同

有

的

要性要件。从恶意串通的

定标准分析,由于 同双

恶意串通的意 表示 隐藏于当事 内

的,只能从 行 同的客观行为即外

表现

分析 定。 案上诉

主张被上诉 双

构成恶意串通

提 直

据,现有事实 ——

上诉 自2003年 住诉争房,买受

某虹 知该房曾 存

过诉

争

议,也 知上诉

此居住,且买房前

实 看房 。分析

为,由于被

上诉 双

姑

关

,双 尤其

买受

某虹应当知道该房曾

有过确权 腾房诉 ,也知道案外

某与

某兰之女从2011年下半

年就 始离婚诉 ,至今仍

诉 中,双 矛盾较

事实,再

上诉

所主张的事实,确实构成该买卖行为的瑕疵,

该瑕疵

于房屋交

行瑕疵,对于该买卖 同的

力尚不

以构成恶意串通。同 ,作为

房屋出卖

某兰,

案生

判决中已 被

定 诉争房屋的 法产

权 ,且 案 过申诉也被

, 某作为 案的当事

提 抗

诉。 该 书已 生 的前提下, 某兰有权

分自己名下的财产,与

买受

某虹 订买卖 同,且 某虹已办理过户手 ,

取 了诉争

房的产权 ,双 之间的买卖

同应为有

同。作为买受

的 某虹

买有

行瑕疵的房屋, 险应自担。

此,对于上诉 主张的恶意串

通

乏充分事实

据,

不予

持。

关于上诉

某璐的居住权

应予 护的问 。上诉

某璐

现居住的诉争房

其 母出

买的,其从2003年以

进居住至今,

即

当

房屋权

登记

其弟

某名下,当年

住

其

母

其弟

某同意的,当

具有

法居住的权利,也即房屋

用权。后2011年上半

年,其弟

某将房屋卖给被上诉

某兰,

某兰随后取

产权

。从

某兰取

诉争房产权后,即成为诉争房屋的

法权利

,享有不动产

权。此后,

某璐的居住

用

失去了法

基础,且居住权

我国

法

上

确规定的权

,只

权范畴的一项

用权,其权利不能

权范畴。

此作为

法产权

的

某兰,出卖房屋行为

行

权权

利 的 配权,不受

干涉。 某璐主张的居住权 不能对抗 某兰

的所有权。当持有

法产权的 某兰将诉争房出卖给 某虹 , 一种

市 交 行为,虽

存 房款不受 三

监 的约定 一次性

款的事实, 不

房屋交

性质 交

行为的

法性。

此,对于上

诉 主张的居住权

乏法

据

以 持。

对于上诉 主张的房屋

待利益一节。

待利益即交

利益,

指

当事

订

同

从此交 中获取的

种利益 好

。上诉

主张的 待利益,

对于已生

书的推 上,这

案

的 待利益。

天津市 二中级 民法

《中华 民共 国民事诉 法》

一百七十

一款

一项规定,判决:

上诉, 持原判。

【法官后 】

案争议的

为 某兰与 某虹之间

订的房屋买卖 同

有

的法

适用问

。

一种意见

为, 某兰

某虹之间 订的房屋买卖

同已

构

成恶意串通, 同应确

。她 二

姑

关 ,买受

某

虹知道该房曾 有过确权

腾房诉

,也知道

某与

某兰之女从2011

年下半年就

始离婚诉

至今,双

矛盾较

;

某璐自2003年

住

诉争房,

某兰与

某虹

知

某璐

此一直居住,

某虹买房前

某璐不

进

实

看房;买卖

同中约定

一次性

款,

约定房

款给

完成

间,且不要求

三

监

款项,已

的款项中还有部分

欠

抵

房款的情

。以上这些就

某兰想通过此次卖房,达到让

某璐腾房离 ,以实现

某兰曾

诉

腾房

成功的目的,可见

某

兰与

某虹之间的买卖 同违反《

同法》

五十二

二项的规定,

应确

。

二种意见 为,《 同法》 五十二

二项规定,恶意串通,损

害国家、

或

三 利益的 同应

。对 该

规定分析

某兰与 某虹之间的买卖行为

损害了 某璐的利益。

同法上恶

意串通的意 表示,隐藏于双

当事

的内 ,

于个

理 动范畴,

以获 直

据,一般 要从 同双

当事

行 同的客观行为

分析 定。 案上诉

主张被上诉 双

构成恶意串通

提

直

据,虽 从上述行为看,好 存

着损害

某璐居住利益的行为,

不完

恶意串通的构成要

,上述事实

构成买卖 同的

行瑕疵, 于房屋交

行不能的瑕疵,对于该买卖 同的

力尚不

以构成恶意串通。不能 此就 定

某兰与

某虹之间

于恶意串通

买卖,该买卖 同没有 害

某璐 同法上的

法权利。同 ,作为出

卖 的 某兰,

案生 判决中已

被 定

诉争房屋的

法产权

,且 案 过申诉也被

, 某作为 案的当事

提 抗诉的

情

下,

某兰有权

分自己名下的财产,且

某虹已办理了过户手

,

取

了诉争房产权

,双 之间的买卖

同应为有

同。作为买受

的

某虹

买有

行瑕疵的房屋, 险应自担。

此, 某兰与 某虹

之间房屋买卖 同应为有

。

同 二种意见。

案重

对《

同法》

五十二

二项规定的理解与适用。

某兰与

某虹之间

构成恶意串通致房屋买卖

同

,

某璐对

诉争房享有

么利益

案关键所

。

同法上的恶意串通

司法实

中确实

以 定,

要

案件

部事实与

据

定为宜。二

之间的买卖

同

某兰具有

法产权基础上与

某虹

订的,且已

过户完毕。如果构成恶意串通,还

要

量

害

三

利益的构成

要

。

为,

某璐主张的

对诉争房的居住权

待利益,居住

权 我国法 上没有 确规定, 某璐虽 一直居住诉争房至今, 应

其 母 弟弟同意的,不 于其永远可以 法居住。随着

某将房屋

让给 某兰后, 某璐的居住

失去

法 据,后

某兰再次 让房

屋,

法

自己财产的行为, 行

权行为, 某璐所主张的居住

权

不能对抗 某兰的所有权。当持有 法产权的 某兰将诉争房

出卖给 某虹 ,

一种市

交 行为,虽 存

房款不受

三 监

的约定 一次性

款的事实,

不

房屋交 性质

交 行为

的 法性,不构成

同法上的恶意串通。

退一步 , 某璐的居住权如果从实际占有角度予以

护,那 某

虹的产权又如 实现? 某兰的产权

行为又如

定?居住权

有

? 如从 没有 让过房屋,

某璐 母或弟弟不同意其

居

住,她

要 出 ?对这些问 的

就

推导出 案的

果。

至于 某璐主张对诉争房享有

待利益问

,分析 为

待利益即

交

利益,

指当事

订

同

从此交

中获取的

种利益

好

。这里

指二

之间的

待利益,不 针对

某璐主张的 待利

益,

某璐主张的

待利益

对已生

书的推

上,这

案的

待利益,不 于

同法上可

待的利益,这

概 ,

乏

法

据。

编写

:天津市

二中级

民法

丁津

18二手房买卖违约

解 权

不能消

——刘某 诉

某生房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

北京市

二中级

民法

(2017)京02民终2624号民事判决书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 (上诉 ):刘某

被 (被上诉

): 某生

【基 案情】

2015年3月27日,刘某

某生

买案涉房屋,双

订《北京市

存量房屋买卖 同》。关于价款约定:成交价格为 民币730万 , 某

生应于 同 订当日 刘某

定金 民币50万 ,定金通过自行交

划 ; 某生采取 款

房屋成交总价款,

一次于

后90日内(2015年6月30日),

某生

刘某

民币660万 , 二

次于办理房屋所有权 移登记当天,

某生 刘某

20万 。关于

款违约责 约定: 不可抗力外,

某生 按

同及补充协议约定

间 款的,逾

过10日的,刘某

有权单

解

同;刘某 选择解

同的,应当以书 的

进行,

同自刘某

某生发出的书

通知到达 某生之日 自动解 。

2015年4月19日,刘某

、 某生办理

手

订《存量房屋

买卖

同》,该

同

房屋交 价格为 民币506万 。

查,刘某

于2013年6月13日与

某琳登记 婚。同年8月29日取

上述房屋所有权。

,

某琳表示上述房屋

刘某 个

财产,由

刘某

个

权

分。

【案件

】

1.

某生

逾

款

构成违约;2.刘某

进行了有

解

;3.刘某

可行

解

权。

【法

裁判要旨】

北京市东 区

民法

审理

为: 法订

的 同受法

护。

案中,根据已查

的事实,刘某某、

某生

订的《北京市存量房买

卖 同》 双 真实意 表示, 法有

,双

应严格遵守。根据双

订的《北京市存量房买卖 同》, 某生应于

后90日内(2015

年6月30日)通过自行划 的

刘某

660万

房款。

行

过程中, 某生 按约定

上述款项。现双

就 某生的上述行为

构成违约产生争议。根据

某生提

的其与刘某 之妹刘某波的短

记 , 上述 行

届

前, 某生曾

刘某 到北京

相关

问 。2015年6月29日,

届 前一天,刘某波还曾 复短

知

某

生 待消息。

行

届 后,

某生与刘某波还曾多次互相发送

短息,

行 同的相关问

。 某生曾多次

问刘某

京 间,

表示

将

房款的 金归还。刘某波

提出要求

某

生 即 款,若不

款则解

同。从上述情

可看出,由于双 约定

的 款

为自行划

房款, 某生基于 慎原则,要求刘某

京

办理相关手

不当, 刘某

能

行

届 前

京,致

房款 能

,

某生

房款的行为

构成违约。

行

届

后,双

通过短

沟通,仍

协

如

行

同,同

,

订

同

, 某生先行 刘某

了应于房屋产权 移登记当日

的

房款,刘某

亦予以

受。基于

护交

原则,刘某

、 某生

订的《北京市存量房买卖

同》应

行。刘某 以

某生单

违约为由,要求解

上述 同, 相关

同及法

据,法

对此不予

持。

据此,北京市东

区

民法

判决:

刘某

的诉

请求。

刘某

持原审

诉意见提

上诉。

北京市

二中级

民法

审理

为:

一,关于

某生

逾

款

构成违约问

。

对

款

间

确约定的情况下,

款

按

约定

款,就提出充分理由。主要理由应

就逾

款

到对

的

或

对 拒 受领。 没有 到对

同意情况下,应按

约定 间及

款。 与 款

沟通

, 对 表示 款意

, 要求对 配

款,配

表现为提 银行账户 。

过程中 示自己具有 款能

力,

法

自己逾

款没有责

。 案中, 某生对自己 款的

事实 异议,提出了诸多理由,该理由

法

自己的逾

责 。根

据约定, 同解 具 了 件。

二,刘某

进行了有 解

。 解

生 确

之前,主张

已 解 的,应

其已 对

发送了解 通知,且对 已

到。

案

中,刘某 主张自己于2016年9月30日发送了解

通知, 该通知 刘某

波以刘某 的名义发送,

发送, 且也

法

某生 到该

通知。所以

诉 前完成了解

。

三,刘某

可行

解 权。 解

权消 前,

可行

解

权。法 规定,

没有约定解 权行

,

对

理

内不行 的,解 权消 。

规定

,解 权

消 的问

。一般理解,法

没有规定,那么

就不产生解 权消 的情

况。

案中出现了对

当事

没有

的情

。

案

二手房买卖

纷,对于一手房买卖 纷有司法解释规定了“对

当事 没有

的,

解

权应当

解

权发生之日 一年内行 ;逾

不行 的,解 权消

”,

案应参

该规定,

补

解

权消 问

。 刘某

享有解

权, 从其享有解

权之日到

案行

解 权 ,已 过了行

解

权的

理

,其解

权已 丧失,所以刘某

法据此要求解

同以及办理

注销手

。

要指出的

,刘某

不能行

解

权

不

刘某

据

同

某生主张逾

款的违约责

。

上所述,刘某

的上诉请求不能成

,应予

;一审判决

果正

确,应予

持。

《中华

民共

国

同法》

九十五

、《中华

民共

国民事诉

法》

一百七十

一款

一项、《最

民法

关于审理

房买卖

同

纷案件适用法

若干问

的解释》

十五

二款、《最

民法

关于适用<中华 民共 国民事诉 法>的

解释》 三百三十

规定,判决如下:

上诉, 持原判。

【法官后 】

房屋买卖涉及交 双

的重大利益, 同中对双 权利义务都有规

定,双

应按 约定主张权利、 行义务。

权利还

义务,都

不

对的,法 对行

、主张

都进行了规定。所以 要注

意,避 导致权利丧失,也减少义务逾

行导致承担 大的违约后

果。

就 案

,涉及当事

的权利义务的争议有三 :一个 买受

的逾

款问 ,对

提

账户如

避 逾

款;一个

如 有

发出解 通知,避

发出或

法

的出现;一个

如 避

解

权消 。

一,对于

款问 ,买受 的主要义务就

出卖

及

款。

一般情况下,双

关于 款的

都有

确约定。 案中,买受

约

定

款

前 没有及

款。其提出了诸多理由,最后法

没有

持

其意见。那么买受

如 才能避 这样的不利后果? 先,

与出卖

沟通

积极表达

款意愿,

要求对

配 自己

受款项,留存联

据;其次,

对

以联

情况下,可以将款项进行提存,避

违约。

总之作为义务一

,其应

主动一

,

交往中对义务

行只字不提,

定其对逾

款没有责

。

二,对于解

通知,应按

法

规定

理,由权利

及

通知对

,通知到达

解

生

。

案中,解

权

没有自行发出解

通知,

只

让交

过程中参与的

发送,

力上不

有

件。同

,

对

到解

通知上,也

留存有

据,

法

违约

到解 通知,所以也会

解

生 。为了有

实现解 目的,应由权

利 或 权利 的代理

违约 发送可查实的解 通知。当 最好

双

同中,对邮寄

、电子邮

、手

有

进行约

定,实现联 以及

送达的通畅。

三,对于解

权消 ,应及 行

, 则就应承担相应后果。

同

解 权 一种 成权, 法定或约定享有 同解

权的当事

其单

意 表示即可

同 力归于消 ,从

对当事

的权利义务产生重大

,如果解 权

长 拥有

同解

权, 其

不行 也不放弃,则

同随 有被解 的可能,将

同

当事 的关 长

于不 定的

,这

与《 同法》

护交

定

护社会

秩 的

法

目的相悖的。 此, 同解

权与其

成权一样,应受到

间的

制,如 过 理

不行

,解

权则归于消 。

情况下,二

手房交 产生的解

权

消 , 同法 没有

确规定,

虑到一手

房相关规定,

一手房交

与二手房交 的相

性,应参

适用。所

以解

权

对

下,

可以恣意

据市

变化

法

关

,

解

权产生之日 一年内不行

的,解

权消 ,这样双 的权利

义务关

于

定。当

解 权消

不意

着违约

不承担违约

责

,违约

诉

内仍

承担违约责 ,这样双 权利义务实现

了平衡。当

,对于违约

完 不能作为,

自己违约 ,可 对

行

解

权,避 自己 于权利义务不确定的尴尬

,

后对

理

内不行

解

权,解

权也会消

。

编写

:北京市

二中级

民法

磊

19以房屋新政为由要求解 房屋买卖 同的 定

——

某 诉单某艳、北京万洋房 产

有 公司房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

北京市丰台区

民法

(2017)京0106民初13652号民事判决书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 (上诉 ): 某

被 (被上诉

):单某艳、北京万洋房 产

有 公司(以下

称万洋公司)

【基 案情】

2017年3月12日, 某

(乙 、买受 )与单某艳(甲 、出卖

)、万洋公司(丙

、居间

) 订了《北京市房屋买卖居间 同》,

约定甲 的房屋 落于北京市房 区琉璃河古桥镜水家

×号楼×201

号房屋(以下 称201号房屋)。房屋成交价为130万 ,乙

订

同

的同

定金5万 。

款为50万

,其中

金监 20万 ,其

款25万 交

日为过户日。乙

公积金 理中

款金

约

80万 ,实际金 以银行批

为准。如

银行政

导致乙

法批

的情况下,双 同意乙

申请其

银行 款,至 款批准,其间产生

的费用由乙

自行

担。当事 双

同意,自

同 订之日 至90

天,双

共同 房屋权 登记部门申请办理房屋产权 移登记手 。

订

同当天,

某

单某艳

了定金5万 。同日, 某

(委托

)与万洋公司(受托

)

房屋 买委托书,约定委托 委托受

托

办理存量房房屋

买,

委托其办理房屋

买的相关事宜。委托

委托万洋公司 订买卖居间

同,委托办理房屋过户、

款中相关的一

切协助事宜。后,

某

单某艳

了3500

业费。

2017年4月2日,万洋公司为原、被

办理了编号为C15010××的

同。

同办理完毕后,万洋公司约

某

单某艳前往办理

款,

某

提出以新政原

其

款

短、

款

加为由提出解

同,三

协

果。

同

行。

某

称单某艳曾口头同意解

同、退还定金

,

制有

为 。单某艳则主张其同意退

还定金的前提 三

协 达成一致,现三 意见不一,其不同意解

同、退还定金。

某 称其 订 同之

欲 款30年, 款金 为80万 ,新政后

能 款25年, 款金 为74万 ,

款 加, 过了其

能力范

。单某艳不 可

某 所述原 。万洋公司称其曾 知

某 其

新政后 加的

款大约4.6万 ,

该金

某 应有能力

。

审中, 某 提 个 住房公积金查

书、个

账户公司

细以及

、国家助学 款

款 同,欲

其

况且新政导致其

法

行 同。

某 要求解

与单某艳、万洋公司 订的《北京市房屋买卖居

间 同》、单某艳、万洋公司配

销

以及单某艳返还定金5万

以及 业费3500 。

【案件

】

如

定房屋新政对已订

同的

。即双

订房屋买卖

同后,国家出台的新政导致

房 申请

款的年

短的情况

导致

同

法

行。

【法

裁判要旨】

北京市丰台区

民法

审理

为:

法成

的

同,对当事

具

有法

约

力。

当事

所

的《北京市存量房屋买卖

同》以及

补充协议、自行

房款协议

当事

真实意

表示,且不违反

法

、行政法规的

制性规定,应为

法有

。当事

应按

同约定

行

自义务。

某

以新政下

止办理25年

款的情况导致其

法

行 同为由,提出解

同

诉

请求。

某

所提交的

据中,

、国家助学

款

款

同

成

间为2010年、2012

年,不能

某

现 的

况。根据当事

审中的 述,新

政出台后,

款年

短,

某 将

加

款。

为,

先,双

同中约定了

款金 约80万 ,实际金 以银行批

为

准,如 款金 将减少 万

,仍不违背 同约定的 款金

范 。其

次, 某 所提交的工

水

公积金查 书虽能

其

况,

不能 凭该 据直

定该部分

为其 部

直

导致 同

行不能,仍 要

新政给买卖 同

行

的变化 判

该变化程度

以导致 房

约确实

。

某

称其 要

加

6万

款,

为

不违反

同约定,又 达到

同 行确实

的程

度。现单某艳 万洋公司

不同意解

同,

某

其

解

同之

理理由,

对

某 要求解

同、 销

以及单某艳退还定

金、 业费的诉 请求,不予

持。

一审判决后,

某 上诉。随后

某 于2017年11月24日 法

提

出

其上诉,一审判决生

。

【法官后 】

房屋新政一般包括

政 、

政

内容。

政 指的

国家对于买受 的

房 格进行 制,对买受

的 房 格进行 为严

格的要求。对于

同订 后由于住房

政

的实 致

买受

法

办理房屋过户登记的(一般

丧失了 房

格), 于

不可归责于

双

当事

的原

导致 同目的 法实现,当事

要求解

同的,

同

有约定外,一般应予

持。

政

指的

国家对于买受

申请

房

款的

质、

、

度的

制。对于

同

订后,完成过户前,国家出台的

政

对

房屋买卖

同的

行产生重大

以致

同客观

法

行

要

察

的问

。

先,

要审查双

买卖

同中约定的

款

款,

对

款

件发生变化的情

有约定“

法办理

款,由

房

自行

金

”,此

房

房屋新政实

导致其不能办理按

款 要求

解

同的,不予

持, 房

应 约自行

金

房款。如双

同中约定“ 当事 自

原

法办理 款,由 房 自行

金

”, 房屋新政实 导致

房 不能办理按

款不

于当事

自

的原 , 房

房屋新政实 导致其不能办理按

款

要求解

同的,一般可予以 持,

由卖房

退还定金

已

房款;对卖房

解

同产生损失的,买卖双 应

公平原则分担,由

房 对卖房

进行 理补 。其次,即

款 件发生变化, 卖房

能够

房 仍有充分 约能力或

款 件的变化不

以导致

房

约确

实

到 法 行

同的程度从 从根 上

同 行的, 房

据房屋新政主张解

同不能成 ,

房 应当

行

同, 则构

成违约 应 法承担违约责

。

案原 即以新政导致

款年

短、

款 月

加为由,主

张 同 法

行,要求解

房屋买卖 同。

审查 同

订、 行的情况以及新政的实际

后 定:1. 同约定

款金 约80

万

,实际金

以银行批

为准,如

款金

将减少

万

,仍不违背

同约定的

款金

范 。2.原 主张其 要

加

的

款

为6

万

,法

为这不 以导致

房

约确实

到 法

行 同的程

度。原

提交的

据 法

成 据链

新政导致 同

行不能,根据

同内容、

行情况 判

,新政的出台不 以导致 房

约确实

到

法

行 同的程度,

法

持原 要求解

同的诉 请

求。

编写

:北京市丰台区

民法

石婷婷

20二手房买卖中 户口迁移迟

发的违约责 及违

约金 定问

——

某、密某

诉

某、

某房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

北京市

二中级

民法

(2017)京02民终10667号民事判决书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 (上诉 ): 某、密某

被 (被上诉

): 某、

某

【基 案情】

2016年8月21日,密某

、 某(买受 、乙

)与 某、 某(出卖

、甲 ) 订《北京市存量房屋买卖

同》及《补充协议》,约定:出

卖 所售房屋 落为北京市丰台区大井北里×号楼×层×603号(以下

称603号房屋);该房屋成交总价为230万 ;出卖 应当

该房屋所有

权 移之日 30日内, 房屋所

的户

理

关办理原有户口迁出

手 ,如 出卖 自 原

如 将与

房屋相关的户口迁出的,应当

买受

房屋总价款5%的违约金,逾

过15日 迁出的,自逾

过15日 ,出卖

应当按日计

买受

部已 款万分之五的

违约金。 订上述

同后,双

约

行。2016年10月28日,双 办理

了房屋权

移登记手 ,10月31日,

某、密某 取 603号房屋所有

权

。

查,户

理部门登记603号房屋有案外

即原房屋产权

某

芝及其弟

某会的户口。

某、 某称于11月20日左

知603号房屋

有原房主户

迁出,遂于12月9日

知

某、密某

,

某、密某

可

某、

某于12月9日

知此事,

某、

某

房屋交

后

知此事,

称

某、

某

进行房屋交

承

房

户口,双

持己见。2016年12月,

某芝户

已迁出,

某会户口至今

迁出。

【案件

】

1.如

确定

房

实际损失的构成及

责

;2.二手房交

中户

口 纷的法 适用问 。

【法 裁判要旨】

北京市丰台区

民法

审理

为: 法订

的 同具有法 约

力。 某、密某 与 某、

某 订《北京市存量房屋买卖 同》,

双 真实意 表示,内容 违反相关法

规定,该 同有

。涉案房屋

目前仍有案外 户

迁出, 某、

某作为房屋出售 ,应当

同

承担违约责 ,根据 某、

某违约事实及情节,

实际情况, 同约

定的户口迁出违约金

过

,法 予以

。双 所

同 就户口

迁出

金作出约定, 某、密某 要求 某、

某返还迁出

金2

万 , 乏事实及法

据,法 不予

持。

某、密某

要求

工费、交通费及房租,

法

举 ,且 乏法

据,法

不予 持。

北京市丰台区

民法

《中华 民共

国 同法》 一百三

十 之规定,作出如下判决:

一、 某、 某于判决生 后七日内给

密某 、

某违约金

10000

;

二、

密某

、 某的其 诉

请求。

某、密某

不 一审判决,提出上诉。北京市 二中级 民法

审理

为: 法成 的 同,受法

护。

案中, 某、

某与

某、密某

订的《北京市存量房屋买卖 同》 当事

的真实意

表示,内容不违反法

、行政法规之

力性

制性规定,

法有

。双

应

约行 权利、

行义务。

同

确约定

某、

某办理户口

迁出手

的

,

603号房屋

原有户口迁移问

上出现逾

。

此,

某、密某

有权要求

某、

某承担户口逾

迁移的违约责

。

现

某、密某

上诉主张主要

中

为一审判决下

违约金

后确定的违约金

过低一节。须指出,关于违约金的具

,一

审法

据

某、

某违约事实及情节,

某、密某

可能

户口

迁移逾 导致的实际损失,酌情下 了

同约定标准的违约金

,

不当。

此外, 某、密某 主张返还户口

金2万 ,

工费、交通

费及房租4500 ,

提 有此户口

金之约定及违约金之外仍不

以

补其二 实际损失之相应

据, 该上诉主张,亦不予

持。

北京市 二中级 民法

《中华 民共 国民事诉 法》

一百七十

一款

一项之规定,作出如下判决:

上诉, 持原判。

【法官后 】

案中, 某、 某与

某、密某

订的《北京市存量房屋买卖

同》 双 真实意 表示,内容不违反法 、行政法规之

力性

制

性规定, 法有 ,双

应

据 同行 权利、 行义务。上述 同

就出卖 户口迁移行为 确约定了违约责 及违约金的计

标准,为出

卖

某、

某

能如约迁移户口情

出现

买受

某、密某

主

张违约金提

了

同 据。

案中,户口迁移问

的 同

款 存量房

屋交

中住

委示范 同存

的 款。

实

中, 同约定出卖

承担协助迁移户口

指出卖 家

户

口。

为,原有户口的字

理解不应 包括出卖 家

户口,应

盖交

房屋

部登记户口。自

原

问

应如

理解?也就

出卖

往往抗辩其

法左

己

家

户口迁移,那么实

中出卖

竟

应如

行督

三

户口迁移,审理中发现二手房交

中户口迁

出问

与房屋交

过户不同步的情况

有发生,为

上述问

成

,

曾通过

北京市公安局

口总队获悉该

问

出现的根

应

待迁出户口存 再落户

碍导致。比如,

年

卖房养

现

,卖房后

年

如

至养

居住生

,新出现的居住

法办理落户,

这

种情况下就会出现迁不 户口的情况。甚至有的案件中死亡 口仍

办理销户手 。还有售房后选择租房居住的,租住房屋往往也不能办

理落户。我国户

理中的上述落户政 , 有可能导致二手房连环交

中涉案交

户口 法迁出。

此情况下,

单交

的出卖

承担户口

约迁移的违约责

具 法

据。 案

肯定的。 法成

的 同对当事 具有

法 约 力。当事

如

同中 确约定有户口迁移的

间,逾 即应

承担 同法上的违约责 。至于 三

户口

迁出的责

定问 ,

据 同相对性原则由 同主

双 互担 同责

,后 过错

可

三

追责亦具 法

据。案外 的户口 迁移

出卖

的自 原 ,

且 涉及公安 关的行政

理职权,户口迁移行为

公安 关的具

行政行为,不 于 民法

民事案件的主 范

, 法

可 理民事

同 纷中的违约责 确

及违约金的确定问

。

此外,从法 价 角度分析,房屋出卖

约 的产权 ,其

出

售房屋 对房屋的原有户口登记情况应 知悉

了解的。即 不

楚,

出卖

作为登记产权

较之

买

及房屋交

的居间

务

构都具

为

捷的查

件, 应推定其 出售自己房产 对房屋

的户口情

况

知的, 此前提下如出卖 自愿就户口迁移约定

约定违约

责

,其就应对此约定承担

同责 。

上,配 迁移户口不

案中

某、 某作为原产权

出售房屋

的附随义务,

同双

的约定义务。案外

户口

同约定的

间内迁出,

同主

某、

某存

违约行为,其应承担相应的违约

责

。

据《最

民法

关于适用<中华

民共

国

同法>若干问

的解释(二)》之规定,该

案件往往存

违约

抗辩下

违约金的情

况。司法实

中,最终判决酌情下

了违约金的情况也较为

遍。我国

违约金适用采 平原则为一般性原则,惩

性违约金适用原则为

殊,

上述违约金的性质为司法实

中比

实际损失

违约金亦提 了法

理 托。

房

法

实际损失发生的情 较为

遍。所

房屋 留有

户口 迁移,

不

买受

家 落户,已完成产权 移登记

的买受 有 件 据产权

公安

关办理落户手 。且

买房屋之

根

同目的仍应为获 房屋产权,实现对房屋的占有、

用、 益、

分,买受 上述权利 不会

所 房屋 仍有

户口

导致受损,

买受 基于

户口的

迁移 导致 见损失之情

遍

;

具 损失亦模 。上述

为出卖

提出酌减违约金抗辩的情况下,法

下 违约金提 了事实

据。

司法实 中如法

为违约金

著 过实际损失,应

职权释

当

事 可以提出酌减的抗辩。

据《最

民法

关于审理买卖 同

纷案件适用法 问

的解释》 二十七 规定,买卖 同当事 一

以

对 违约为由主张

违约金,对 以

同不成

、 同

生 、

同

或

不构成违约

为由进行

责抗辩

主张

过

的违约金

的,

民法

应当就法 若不

持 责抗辩,当事

要主张

违约金进行释 。一审法

为 责抗辩成

予释

,二审法

为应当判决

违约金的,可以直 释

判。

案中, 虑到双 约定的逾 迁移户口违约金确 较 ,法

据

某、

某违约事实及情节,

某、密某

可能

户口迁移逾

导致的实际损失及

某、密某

提

据以

违约金之外仍不

以

补其二

实际损失之相应

据

,对

某、

某应

的违约

金

酌情下 至1万

,较为恰当。

关于违约金过

的判

标准,司法实

中违约金的确

尺度

把

不尽一致。对此,

为

违约

提出违约金过

抗辩的前提下

应就违约金

于守约

的实际损失,

据,审查

定。

举 责 的分配上, 先由违约 出卖

基于酌减违约金的抗辩意见完

成其应承担的 以

法官采

违约金

过

的初步举

责 ,才发生

举 责 的 移,后由买受

承担其存

见已发生之具

损失的进一

步举 。

同案件个案存

殊性,应

个案中当事 具

据判 实际

损失的存 及大小,不应一概

。比如,有的

房 主张户口的迟

迁移导致其 买学区房获

较为优质就学

的 同目的

法实现,

此 涉学区房诉 中,当事

于通 交

房屋获

产权目的之外附加了

买房屋获 产权进 获取优质就学

的

殊目的,就此应于 同约

定及价格 款中具

现。此外,审理涉学区房

纷中还应区分买受

自 对落户问

导致落户

迟的情

存

,守约

自

原 不当扩大的损失,不

违约 应承担的违约

责

范 之内

同法违约责 确

之共

。 上,当交 双

约定具

房目的包含

获 优质学区就学指标 ,出卖 的户口迟 迁移导致就学指标获取出

现 碍,可 定违约已导致

房 的

房上学目的落 ,交

价 严重

受损,上述损失可作为买受

的实际损失,获

。司法实

中,还出

现了对就学指标进行

的判 。法官提示如买受 发现出卖 的违

约行为可能导致其

房落户获 就学指标的

同目的 见受损,可申请

民法

作出诉

行为

,禁止出卖

自

用所售房屋

的就学指

标。

有关分段计

违约金的适用问

,违约金分段主张之法

适用原则

为买受

就出卖

的同一违约行为分段

诉主张违约金,前诉法

已

确定出卖

违约金,出卖

有

据

前诉案件确定的违约金

加上买受

后案中主张的违约金

过分

于其所受实际损失的,应

当判决部分

直至

部

买受

的诉

请求。

户口迁移行为

涉及公安

关户

理行政职权,可能出现户

口一直

法迁出的情况,

这

案件中,如当事

约定了一个持

性的

违约金计 标准,司法实 中

议先诉案件 理

确酌情

违约金

的具 原则、 据及 盖的损失范

,当后案当事 对户口

迁出的持

行为再次主张违约金 ,

于区别新损失、新事实; 于

民法

较

为

前后案, 定损失,

把

违约责

的 理标准。

编写 :北京市

二中级 民法 珊

21“一房二卖”中前手 房 的占有权的 护

——范某 诉

某 房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

江苏省

市中级

民法

(2017)苏民申2986号民事判决书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 (上诉 ,再审申请

):范某

被 (被上诉

,再审被申请 ):

某

【基 案情】

2007年3月20日,被

某 作为

与

三

新华瑞房

产投 有 公司(以下 称新华瑞公司) 订《“沂铁花苑” 铺

协议书》,约定:被

以4600

/平

的单价

沂铁花苑I103-1、

I203-1、I103-2、I203-2号

铺,

积224.22平

,总价款

1031412 ;双

2007年4月4日前

订正 《

房买卖

同》。

2007年4月18日,案外 孙某珍 被

出具941724 工程款欠据一张,注

“以I103-1、I203-1、I103-2、I203-2号门

房抵押,此门 房以沂

铁花苑F楼工程款作抵押,

三

该欠据上盖章。 已

定金2万

外,被 于2007年4月29日

三 交

20万

房款。后

三 将涉

案房屋钥匙交 被

某

,被

某

装

住I103-1、I203-1、

I103-2、I203-2号房屋至今,一直

与

三

订《

房买卖

同》。2014年6月6日, 三

新华公司以 某

为被 ,

提

诉

,请求被

某

沂铁花苑I103-1、I203-1、I103-2、I203-2号

房屋剩

房款831412 及违约金。新沂市 民法 于2014年12月31日

公

审理了该案,被

某

公

送达传票 到 参加诉 。

2015年1月9日,

三 以 某

到

,相关事实 法查

为由,申请

诉,后

裁定准

。

2015年5月6日,新沂市住房

乡

局

原

范某

核发新房权

新沂字

20116612号《房屋所有权

》,确

位于新安镇

168

号沂铁花苑6号楼I103-1号

积为110.16平

铺归原

范某

单独所有。

新沂市

民法

职权

查,原

申请办

房产部门

提交一

落款日

为2015年4月9日《

房买卖

同》一

,销售不动

产 一发票(办

联) 。

案 审理过程中,原

范某 拒

就房屋买

卖情况 受法

问,

可

三 新华公司作为出卖 ,

将涉案房

屋交 原 占有、

用。

, 原、被

确 ,原 持有的《房屋所有

权 》登记的沂铁花苑6号楼I103-1号房屋,由上、下两层

成,与被

实际居住的沂铁花苑I103-1、I203-1、I103-2、I203-2中的两

套房屋重 ,

审中,原

法 述涉案房屋具 位 。

实

勘察,目前6号楼I103-1号、I103-2号房屋相邻,两房中间

,共

用两房中间的 户门,房内已装 ,

一 楼梯通 二楼房屋。

【案件

】

“一房二卖”

,房屋已由出卖

交 前买受 占有、

用的情况

下,后买受 能

据已 取

的产权登记请求前买受 腾退房屋。

【法 裁判要旨】

江苏省

市新沂市

民法

审理 为: 案

三

新华瑞公

司

原 出售涉案房屋

,

行权利交 义务,

行实 交

义

务,导致涉案房屋的所有权与占有权发生分离。原

虽

买卖行为

取

涉案房屋所有权,

该权利

于

三 ,

其 受取

的权利不

优于其前手即 三

所享有的权利。

三

将房屋所有权 让给原

前,虽

与被

订《

房买卖

同》,

与被

订的《“沂铁

花苑”

铺

协议书》具

房买卖 同的主要内容,且 约定的

同

订日后 取被 交

的 房款, 将涉案房屋交 被

用,应

定

三

与被

之间的

房买卖

同成

。

三

虽

将涉案房

屋所有权

移登记至被

名下,

已将房屋的占用、

用

权能让与被

,该让与行为不违反法

规定,也

损害

法权利,被

此对涉

案房屋的占有应受法

护。

被

占有、

用涉案房屋

间,虽房屋

所有权发生

移,

不

被

据其与

三

的约定

对涉案房屋

的占有、

用。

三

如对被

的占有、

用行为持有异议,可

行解

决。

三

原

行房屋的实

交

义务,原

也

实际取

涉

案房屋的占有、 用权, 其要求被

腾让,

占用

用费 事实

法

据,

不予 持。原 如

为 三

的交 行为不

同

约定,可要求 三

行交 义务或承担违约责 。

上,根据

《中华 民共 国

权法》

三十

、 三十五 、

三十九

之

规定,作出如下判决:

原 范某

的诉

请求。

原 范某 不

一审判决,提 上诉,江苏省

市中级 民法

《中华 民共

国民事诉 法》

一百七十

一款

一项之规

定,作出如下判决:

上诉, 持原判。

范某 又提出再审申请,江苏省

级 法

《中华

民共

国

民事诉 法》 二百

一款,《最

民法 关于适用<中华

民共 国民事诉 法>的解释》 三百九十五

二款规定,作出如下

裁定:

范某 的再审申请。

【法官后 】

关于

案的

理有两种意见: 一种意见

为,根据一房 卖

纷

的

理规则,一般应按 办理房屋所有权登记、

法占有房屋、买卖

同成

先后

顺

确定权利

护顺位。

案

某

范某

取

涉案

房屋的所有权之后,

范某

同意

占有涉案房屋,构成对范某

房屋所有权的

。范某

要求

某

腾出涉案房屋于法有据,应予

持。

二种意见

为,

案

新华瑞公司

范某

出售涉案房屋

,

行权利交 义务,

行实

交

义务,导致涉案房屋的所有权与

占有权发生分离。范某 虽

买卖行为 取

涉案房屋所有权, 该权

利

于新华瑞公司, 其

受取 的权利不

优于其前手即新华瑞公

司所享有的权利。新华瑞公司 将房屋所有权

让给范某

前,虽

与

某

订《

房买卖

同》, 与

某

订的《“沂铁花苑”

铺

协议书》具

房买卖 同的主要内容,且 约定的 同

订

日后 取 某 交

的 房款, 将涉案房屋交

某

用,应 定

新华瑞公司与 某

之间的

房买卖 同成

。新华瑞公司虽

将

涉案房屋所有权 移登记至

某 名下, 已将房屋的占用、 用

权

能让与 某 ,该让与行为不违反法

规定,也

损害

法权利,

某

此对涉案房屋的占有应受法

护。新华瑞公司如对 某

的

占有、 用行为持有异议,可

行解决。

同意 二种意见。理由如下:

先,我国房

产 法

步较 ,由于种种原 ,社会上还存 不少

买卖或其 原

办理产权过户登记的房屋,导致房屋实际所有

与

法 登记所有权不一致。部分 众由于法

养 遍较低,

往往不

意房屋过户登记,

关注房屋

实际交

,如果法

对

法占

用权利不予以 护,

行让其腾让安

之房屋,势

加社会不

定

,确

一房多卖 纷解决规则

不 不

虑的上述国情。

其次,实 中的“一房

卖”,往往还可能存 一些不可

的目

的,如恶意串通、

法 务、诈

,后买受

不 据 同

出卖

主

张房屋交

义务或违约责

,

诉要求前买受

腾让房屋,往往

为了规避法

规定,达到

法目的。

外,前买受

占有房屋的一房多

卖

纷,如买受

意,且

买前尽到审慎义务,多

纷能避

。

实

中之所以出现这

纷,有的往往

买受

知有争议或

已占

用

买,有的

出卖

与后买受

恶意串通,有的

出卖

为规避前

买受

违约责

,出卖

意

于

纷之外,将矛盾

移至前后买

受

之间,扰乱房

产市

交

秩

。此

,法

应审查房屋占有

对

房屋的占有

具有 法性、正当性,后买受

买、过户

存

恶

意,如后买受

买诉 房屋

知

法买受

已 买该房屋,

法

占有,仍与房屋 让

订买卖协议

办理房屋产权过户登记,该行为

损害了 法买受 的利益,

的恶意登记行为,其权利亦不能对抗

法买受

先占有 争房产 享有之权利。买受 应以

同相对

为被 提

权给

之诉,要求对

行交 房屋的义务或

房屋客观

上 法交 的情况下承担相应的违约责 。如果不审查占用正当性,后

买受

买

违背 实

用原则,一概按 办理房屋所有权登记、

法占有房屋、买卖

同成

先后 顺

确定权利 护顺位,将导致法

的规定与现实生 、社会习

发生冲

,一旦诉至法 ,会

判决

法

与社会习 之间

离。

再次,根据“一 一权主义”,当

权与

权同 存

, 权具有

优先于 权的 力。当 权与 权同

存

, 权优先于

权。

权,最 著的 征

排 性。尽

权行为的发生 基于一定的 权原

,

权行为具有

性

独 性,一旦

权 移,其即独 于

权

行为,

不

为

权行为的

。

外,

权优先于

权,后买

受

可以以

权

行

上请求权,也可以

同 权

行

同请求权,主张违约责 ,

选择权

于买受

,法 对此不能 制。同

,所有权

指所有权 对自己的不动产或 动产, 法享有占有、

用、

益

分的权能,该

项权能

一定 件下可以分离。 房屋买

卖中,房屋出卖

应 买受

行权利与实 的双重交 ,如

行权

利交

义务,

行实

交

义务,导致房屋的所有权与占有权发生

分离。如出卖

买受

让所有权前,已将房屋租

三 ,买受

即

通过买卖取

房屋所有权,也不能行

完

所有权,要求租

退还房屋,

称“买卖不破租

”,租

的占用

用权应

到

护。

同理,后买受

虽

买卖行为

取

房屋所有权,

该权利

于前买

受

,

出卖

将房屋出卖给后买受

之前,已将房屋占用、

用权

能

让给前买受

,后买受

受取

的权利不

优于其前手即出卖

所享有的权利,即

后买受

取 房屋所有权,

前买受

占用、 用

房屋正当理由消 前,也 权主张前买受

止占用、 用,也即“后

手不 优于前手”。 此情况下,前买受 虽

法取 房屋的占有、

用权能,

所有权,后买受

虽 取

所有权,

完 所有权, 护

前买受 的 法占用、 用权与我国法

护

权规定

不冲 。

最后, 护社会

价

的 求。目前,民事 动中,恶意串通损害

利益的现

遍存 。恶意串通概

从我国《民法通则》的规

定

,该法 五十八

项规定,恶意串通,损害国家、

或

三 利益的民事行为

。《 同法》 五十二

二项规定,恶意串

通,损害国家、

或

三

利益的

同

。

恶意串通具有以下 征:(1)当事

双 出于恶意,即

知或 应知

某种民事行为将造成国家、

或

三 利益的损害,

意为之。

恶意串通 成 的 同当事

出于 意,这种 意的

质 于通过

损害

的利益 获取自己的 法利益。当

, 恶意串通

成 的

同不以行为

已

或

获

法利益为

要

件。双

当事

或一

当事

不知或不应知道其行为的损害后果,不构成恶意。(2)当事

之间互相串通,都

通过实

某种行为损害国家、

或

三

的

利益。共同的目的可以表现为当事

事先达成一致的协议,也可以

一

作出意

表示,

对 或其

当事

知实

该行为所达到的目的

法,

用

示的

表示 受。(3)当事 互相配 或 共同实 了该

法行为。它

的

当事

的实

行为的恶意通

性。根据《民法

通则》的规定,我

司法实

中掌

的恶意为行为

于行为

知其

行为

乏法

上的根据或行为相对

没有权利,行为可能损害国家、

或

利益 为之为恶意。

案,新华瑞公司与

二买受

知

房屋已出卖的情况下,仍

行订

房屋买卖

同的行为应当确定为恶意

串通行为。

据《最

民法

关于审理

房买卖

同

纷案件适

用法

若干问 的解释》

十

规定,买受

以出卖

与

三

恶意串

通, 行订

房买卖 同

将房屋交

用,导致其

法取 房屋

为由,请求确 出卖 与 三

订 的

房买卖 同

的,应予

持。 案被 虽

确提出反诉请求,要求确

发

二次卖房行

为

,

,法 可以该

作为不

持原 诉

请求的裁判 据。

编写

:江苏省

市新沂市 民法

华

22替 房

还 款后 发

可以解

同

——北京中

新 房

产有 公司诉 某

房

售 同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

北京市大兴区

民法

(2017)京0115民初9206号民事判决书

2.案由:

房

售

同

纷

3.当事

原 :北京中

新 房

产有 公司(以下

称中 新

公司)

被 : 某

【基 案情】

2012年12月22日, 某

(买受

)与中 新

公司 订《 售

同》( 同编号Y14221××), 同约定

某

买位于大兴区亦 住宅

及 业项目(X1-1B)

大兴区亦 中

新 X1-1B

A-11号住宅楼2

层2单 ××号的房屋,总价为4480255 ,

款为1800255 ,其 房

款2680000 由 某

银行申请 款予以

。 同约定的房屋交

间为2013年10月31日。

关于违约责 , 同附件五

约定:如

买受 原 ,导致银行

从出卖

扣款,买受

须自扣款之日 5日内归还出卖

代还款项,

按以下

承担责 ,出卖

有权

买受 已

款中优先扣 :买受

逾

过90日仍

归还出卖

代还款项的,出卖

有权解

同。如

售

同约定的房屋交

间之前,出卖 解

同的,买受 应当

自解

同通知送达之日

7日内按

售 同

计的逾

应 款的3%

出卖

违约金, 按中国 民银行住房

款利

出卖

代

间代还款项的利息,以及代还金

10%的违约金;如

售 同约定

的房屋交

间之后,买受

应按 款上一项的约定承担违约责 ,还

应

出卖

自

房交

之日

的房屋

用费,每个月的房屋

用

费按

总房价款1%的标准计

。

2013年1月8日,

某

与农行、中

新

公司

订个

房担

款

同,

某

为

款

、农行为

款

,中

新

公司为

。

款总

为2680000

,

款

360个月,

款利

为基准利

下 14%,

还款

为

息还款法,还款

一个月。

款

同采用阶段性

+抵押。由阶段性

中

新 公司自 款发放之日

至被

某

取 房 产权权

书,

办妥以农行为抵押权 的抵押登记手

之

日止,为被

某

的 务承担连

责 。

某

按

同约定

归还 款的,农行有权计

息 复利,有权提前

已发放的

款。 款 同 订后,2013年1月8日,农行 被

某 发放了268万

款。截至2016年3月24日,被

某

已逾

10

还款。2016年9月

19日,北京市东 区 民法

作出(2016)京0101民初7132号民事判决

书,判决 某

还农行 款

金2593629.45

及至给 之日 止的利

息、 息 复利(其中截止到2016年3月34日的利息、 息

复利为

116884.15 ,自2016年3月25日 至给

之日止的利息、

息 复利按

双

订的个

房担

款

同约定比

计 ),中

新 公司

上述 务中承担连

责

。

2017年2月22日,农行为中 新

公司出具代

,

中 新

公司已于2017年2月17日代

某 还款20万 ,

行了部分担 责 。

2017年2月22日,北京中

事务所出具

函,

某

到

函之日 5日内,按

售

同约定的出卖

款账户,一次性

中

新

公司 还

部代扣款项20万

。如

某 逾

行 款义

务

过60日,中

新 公司将

即解

《 售

同》,

已

房款

中扣

总房款的20%作为违约金。

查,中 新

公司已

到 某

的

款1800255

及银行

款268万

。

某

没有

房屋

积

价款,尚

办理房产 。截

至目前,

某

也没有

房。

【案件

】

发

作为担

替

房

还了

款,

同约定

房

按

同约定及

还款,

发

有权解

房

售

同。

【法

裁判要旨】

北京市大兴区

民法

审理

为:根据我国民事诉

法的规定,

当事 有 辩 对对 当事

提交的

据进行质 的权利,被

某

法传 ,

正当理由拒不到

应诉,视为其放弃了

辩及质

的权利。当事 可以约定一

解

同的 件。解

同的 件成就

,解 权 可以解

同。当事 一

主张解

同的,应当通知对

。 同自通知到达对

解 。原、被

订的《 售

同》及其

附件 双 当事 真实意

表示,应

法有

,对双 当事 具有法

约 力。按

同约定,

买受 原

致 银行从出卖

扣款的,

买受 逾 90日仍

归还出卖 代还款项的,出卖 有权解

同,

承担违约责 。2017年2月17日,中

新 公司代 某

还欠农行款

项,截至 诉 , 某 尚

还代

款项,逾

还款已 过90日,根据

同约定,中 新

公司有权单 解

同,

对于中 新

公司要求

解 《 售 同》的诉 请求,

予以 持;

同解 后,尚

行

的,终止 行;已

行的,根据 行情况

同性质,当事

可以要求

恢复原 、采取其

补

, 有权要求

损失。《

售 同》解

后,

某

理应协助中

新

公司办理《

售

同》

上

约

案注

销手

,

对于中

新 公司要求协助注销《

售 同》的诉 请求,

予以

持;

同解 后,中 新

公司应返还 某

房款。

某

逾

90日 归还中 新

公司代还款项,中

新 公司解

同的

日

同约定的房屋交

日 之后,且 某

尚

用房屋,

某

应

给中 新

公司代

款 息及违约金。原 主张的利息及违

约金计

标准有

同

据,

金

有

,

予以

。对该

款项

中

新

公司应返还

某

的

房款中

法予以抵扣。

北京市大兴区

民法

《中华

民共

国

同法》

九十三

、

九十七 、

一百

七

、

二百

五

、

二百

六

,《中

华

民共

国民事诉

法》

一百

十

之规定,判决如下:

一、解

原

北京中

新

房

产有

公司与被

某

于2013

年9月29日 订的《北京市

房 售

同》(

同编号:Y14221××);

二、被

某

协助原

北京中

新 房

产有 公司办理《北

京市

房 售 同》( 同编号:Y14221××) 上 约

案的注销手

(于 判决生 后十日内

行);

三、被

某

给原 北京中 新

房 产有

公司代

款 息及违约金27416 ,扣 该

款项后,原

北京中

新 房

产

有 公司返还被

某 剩

房款4452839

(于 判决生 后十日

内 行)。

【法官后 】

关于 同

能够解

,有两种观

:

一种观

为,当事

可以约定一 解

同的 件。解

同

的 件成就 ,解

权 可以解

同。当事

一 主张解

同的,

应当通知对 。 同自通知到达对

解 。原、被

订的《 售

同》及其附件

双

当事

真实意

表示,应

法有

,对双

当

事

具有法

约

力。按

同约定, 买受

原 致 银行从出卖

扣款的,买受

逾 90日仍

归还出卖 代还款项的,出卖 有权解

同,

承担违约责 。2017年2月17日,中

新 公司代

某

还

欠农行款项,截至

诉 ,

某 尚

还代

款项,逾 还款已 过90

日,根据

同约定,中 新

公司有权单 解

同, 对于原 中

新

公司要求解 《

售

同》的诉

请求

予以

持。

二种观

为,中

新

公司

权要求解

同。理由如下:

一,对于已

行完毕的

同,不存

解

的问

。涉案的买卖

同中,

被

作为买受 ,已

行完毕

同义务,即按

约定交

房款(大多

案件中被

已

房

且不欠房款,有些案件中可能欠一部分

积补

款尚

补交,

该部分补

款,不能被

定为

行

同义务),虽

同中约定的办 义务尚

行,房屋的产权 尚

办理,

这 出卖

的义务。 买受 已

行完毕 同义务的情况下,且其

违反房屋

买卖 同的基 义务,原 所主张的违约行为违反的不 买卖 同的约

定义务,

款

同中的还款义务。虽 该义务被规定

买卖 同

中, 从法理上 ,将一个

同中的违约 款作为 一个

同的解

款,也不

同

定性的要求,尤其会

已

行完毕的 同长

于不确定的

, 刻 于

其

同中的违约 款触发

遭解

的

不 定中。

二, 观涉案的房屋买卖 同

款 同, 发

款 同中

担

, 房屋买卖

同中所约定的解

同 款,应被解

为

反担

款,即如果 发 代业主 还

款后,业主不能

还 发 ,

发 即可

房屋(解

同只

房屋的手段),此

不会 虑房

屋的现 ,也就

即 房屋价格上

多,

发 也能按

原价格

。这相当于 将该房屋作为担 财产。 为

业主 行完买卖

同

义务,交 房款的情况下,虽

还 办

这一道手 , 房屋的权利实际

已归

于业主。据此,可以

定前述的反担

款相当于约定“如果到

不能还款,则将房屋 归

发 (解

同此

只 过程

手段,

果

就

不

虑房屋的实际价

,变相 房)”,如此则有违担

法“ 质契

约之禁止”的规定。

三,权利义务可能严重失衡。

发 作为

,其

就 法享

有追

权,完

可以通过行

追

权

护其

法权益。如果同

再约

定解

权,会出现如果房价

低,

发

就选择追

权,如果房屋上

,

其就选择解

同。业主

可能只

拖欠少部分银行

款,却

临房屋

被

的

果,

房价

大的情况下,如此会造成利益

大失衡。

编写

:北京市大兴区

民法

桂洋

伟

23房屋买卖 同违约责

定

——

某 诉

某河、

某冰房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

东省

市

区

民法

(2017)

1602民初

2848号民事判

决书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 : 某

被 : 某河、 某冰

【基 案情】

被

某河与被

某冰

子关 。2017年2月6日,原

某

(买 、乙 )、被

某河(卖 代理

、甲

)与 三

( 三 、丙

) 订房屋买卖

同,约定,甲 将位于

市

十六

以东、北新

河以南格林 天7号楼2单

××室,主房148.42平

,附房 下

库一套出售给乙 ;房屋总价为1075000 ; 款

:分两次 款,乙

应

订

同当日 甲

定金50000 ,于3个工作日内

甲

750000 ,后 抵作房款,于2017年6月30日前将剩 房款275000

甲 ,同 甲

相关 件协助乙

到房 部门办理房屋过户手 ,

一

出

视为毁约,违约

对

总房款1%的违约金;交

房前

业费由甲

,交房后一切费用由乙

责;甲

积极配

乙

办理过户 相关手 ,办理过户所产生的费用 由乙

承担; 三

程配

甲乙双

办理过户

款手 , 三

作为协

、见

,对此次交 作出公 ;甲

到房屋总款的10个工作日内将位于

该房产上的

部户口迁出;甲

到房屋总款的同 将房屋钥匙、电

卡交与乙

。甲

(代理 )落款

某河 字捺印,乙 落款

某

字捺印予以确

。

2017年2月24日,原

某

被

房定金50000 。同日,

被

某河出具

房定金

。

2017年2月26日,原

某

以银行

账

被

某河

房款750000

。2017年2月28日,被

某河

原

某

出具

,

到

某

买格林

天7号楼2单

××室

房

款75万

,

某冰2017年6月中

国办理房屋过户手 。

2017年6月14日,被

某河与

三 工作

去

市房 产

理局核 房 ,

涉案房屋存量房房

核 申请表申请

落款 代

某冰。后 某冰

国,与

三 工作

一同去

市房

产 理局

涉案房屋过户事宜。

涉案房屋于2011年办理房产 。

订上述

同 ,被

某河将房

产 原件及涉案房屋钥匙放到 三

,后交

原

某 。后被

不

协助办理过户。

【案件

】

被

某河 理涉案房屋的行为

构成表见代理。

【法 裁判要旨】

东省

市

区

民法

审理 为: 先,被

某河与被

某冰

子关

,该

关

原

某

有理由相

被

某河

到了被

某冰的授权。

为 日

生 中,

代理

子办理出售

房屋事宜,

一般的生

。其次,该房屋

被

某冰 母主动

联

三

房产中介进行出售,且 办理出售房屋的过程中,也

出

现异

现

以

原

某

对被

某河的代理权产生

疑。从被

某河与原

某

订的房屋买卖 同内容 看,该

同约定“甲

乙双

平

自愿的基础上,就甲

将房屋出售给乙

……”

甲

(代理

)落款 被

某河

字捺印,由此可见,作为出售房屋的一

,

某河表 了

子

某冰为房屋登记所有权

,

代

子

某冰

房屋买卖

同上

字,后

取了原

某

的

房款。被

某冰

自2015年长年 国外

书,涉案房屋于2011年办理房产

,当

被

某冰尚

成年,至今尚

书。

三

的

述能

某河

订房屋

买卖

同

确表示该房屋

某河

买

有权

分。最后,被

某

河与原

某

订 同过程中,不

涉案房屋由被

某河 理

用, 且提 了房屋的所有权

原件

钥匙,且被

某河将房产

及

钥匙通过 三 交

原

某 。该行为 以

原

某

相 被

某河具有出售房屋的代理权。

以上分析,原

某

作为 房

已 尽了 理的注意义务,有理由相

被

某河已 取

被

某冰

同意代为 分涉案房屋,被

某河的行为构成表见代理,被

某河

分涉案房屋的后果应由被

某冰承受。该房屋买卖

同 双

当

事 的真实意 表示,不违反法 、行政法规的

制性规定, 法有

。当事

应按

同约定

实

用原则

行自己的义务。

原

某 已

约将涉案 房款80万 交

被

某河。现原

某 要求

行 同,协助办理过户手 ,于法有据,

予以

持。 房屋买卖 同 双务

同,原

某 作为买受 应

约 被

某冰协助其办理过户手

款275000

。现为避

诉 ,

对

行、协助过户及原

某

应

被

某冰的后 房款

275000 一 作出

理。两被 的辩称,

不予采 。

【法官后 】

《

同法》

十九

规定:行为

没有代理权、

代理权或

代理权终止后以被代理 名义订

同,相对

有理由相

行为 有代

理权的,该代理行为有 。被

某河与被

某冰

子关 ,该

关

原

某

有理由相

被

某河

到了被

某冰的授

权。被

某河与原

某

订

同过程中,不

涉案房屋由被

某河

理

用,

且还提

了房屋的所有权

原件

钥匙,且被

某

河将房产

及钥匙通过

三

交

原

某

。该行为

以

原

某

相

被

某河具有出售房屋的代理权。该房屋买卖

同

双

当事

的真实意

表示,不违反法

、行政法规的

制性规定,

法有

。当事

应按

同约定

实

用原则

行自己的义务。

案实质 由于房价上

, 对

利益,被 以 种理由拒

行 同。 案 具有

的代表性。随着房价的不 上

,房屋买卖双

交 过程中发生 纷的

量也不

上升,其中大多

卖 反悔提

出 价。 同双 当事 应当遵守

实 用原则,按 约定

行自

己的义务。房价

客观现 ,房屋交 中买卖双 都存

一定的

险, 双 当事 一旦 订房屋买卖

同, 同对双 就都有约 力。

订 同之前,双 当事

对房产市

要有自己 醒的

。有的卖

订 同后,觉

自己卖

宜了,有的买

订 同后觉 自己

买 了。对于这种情况,法

审判中一般要遵

自愿原则

实

用

原则, 护 同 交 的 定性。

编写

: 东省

市

区 民法

宋传媛

24 同法定解 权的法 适用

——张某冬诉

某波、林某兰房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

北京市

三中级

民法

(2017)京03民终10385号民事判决书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 (被上诉

、反诉被

):张某冬

被 (上诉 、反诉原

): 某波、林某兰

【基 案情】

2016年3月9日,张某冬(买受 )与

某波、林某兰(出卖 )

三

居间下 订了《北京市存量房屋买卖 同》,约定 某波、林某兰将

涉案房屋出售给张某冬,房屋价款1100万 。

同 订后,张某冬于

2016年3月21日

某波、林某兰50万 定金。双 于6月28日办理

了

手 。7月12日,张某冬交 了

买涉案房屋的

税及契税,同

日张某冬申请按

款500万

。

某波、林某兰称张某冬 按

同约定于

当日交

款640

万 构成根 违约,要求解

双

订的房屋买卖 同 主张违约金。

张某冬称北京市有

金监

的规定,其

为应当将对交 款项进行

金

监

,

提交了相应的规定

件,

某波、林某兰对此不予

可。

【案件

】

1.

款应

、

多少;2.当事

构成根

违约。

【法

裁判要旨】

北京市

阳区

民法

审理

为:《北京市存量房屋买卖

同》

双

真实意 表示,不违反法

、法规的

制性规定,

法有

同,双

应按约

行

自义务。

案争议

之一为

款应

、

多少。

同约定

款为640万

,应于

当日(2016年8月20日前

订

同)

,

款410万

以

款

。

据涉案房屋申请

款情况及

片

看,张某冬申请

款金

由410万

变

为500万

,

某波、林某兰对

此知情, 相应

款也发生了变 。

某波、林某兰亦

理

间

提出异议,应视为双 以实际行动变

了 同

款。双 6月28日办理

了

, 银行 款事宜发生于

之后,根据交 惯 ,

某波、林某

兰再 据原 同 款主张

之日即应

款640万

乏 据,

法 对此不予采 。

案争议

之二为当事

根 违约。 某波、林某兰作为

出卖 ,其主要 同目的为

取房款。双 以实际行动变

了

款金

,作为 款义务

,张某冬仍应

理 间内及

款。双

订的房屋买卖 同中 确约定 款

为

至 某波账户, 没有

金监 的相关约定,张某冬以 房款应 金监

为由拒

款没有

充分 据,

某波、林某兰

确同意 金监

后,张某冬即应及

按约

款,

张某冬至今

定金之外

款项,给 某

波、林某兰造成了

金占用损失,对此张某冬应予

,

某波、林某

兰主张的违约金

过 ,法

予以酌减。从

同中关于

款

间的约定及 某波、林某兰配

款、交税

行为 看,法

以

定

张某冬构成根 违约,且

案

同业已

行完毕

及交税

程,应

行,法

对

某波、林某兰的该部分反诉诉

请求不予

持。张某

冬

及

行 款义务,其主张 某波、林某兰

租金损失、

费、

费没有

据,法 不予 持。

上,北京市

阳区 民法

《中华

民共 国

同法》

六

十

、

七十七

、

一百

七

、

一百一十

之规定,判决:

一、张某冬于判决生

后三日内给

某波、林某兰剩

房款

1050万

,

某波、林某兰于

款后当日协助将位于北京市

阳区东

东

×号房屋所有权

移登记至张某冬名下,

配

办理

业交

,房

屋交

手

;所有权

移过程中发生的税、费

《北京市存量房屋买卖

同》

九

约定交

;

二、张某冬于判决生

后十日内

某波、林某兰损失50万

;

三、

张某冬的其

诉 请求;

、

某波、林某兰的其

诉 请求。如 按判决确定的

间 行金钱给 义务,应当

《中华

民共

国民事诉

法》 二百

五十三 之规定,加

迟

行

间的 务利息。

某波、林某兰提 上诉。北京市 三中级 民法

审理

为:

关于

款

的

间问

。根据双

当事

之间《北京市存量房屋

买卖 同》约定,买受 于双

订

同当日 出卖

房款

640万

。 根据 同约定内容,张某冬应于

当日

款,该

同约定内容 不存

义及理解上的歧义。现

一致

可

日

为2016年6月28日, 按

同约定,张某冬应于该日

款。根

据涉案房屋买卖 同约定的内容,张某冬应于2016年6月28日

当日

款却 予

,双

订的房屋买卖

同中 没有

金监

的

相关约定,张某冬以 房款应

金监

为由拒

款 乏

据;

某

波、林某兰

张某冬

于

当日

款的情

下,仍配

张某冬

行了协助办理涉案房屋的契税及银行 款业务 义务, 此情 下,

张某冬

某波、林某兰

确同意

金监

后仍

定金之外

款项;后 某波、林某兰于2016年7月19日通过

张某

冬

款,家悦公司亦称

某波、林某兰于该日表示不同意 金监

,

此情

下,张某冬应及

款,且

虑到涉案交

房屋已

完成

行为,此

张某冬再以

金安

问

为由拒

款,导

致

某波、林某兰的

同目的

法实现,张某冬的行为构成根

违约。

张某冬存

根

违约情

,

某波、林某兰有权

张某冬主张违约

金。

北京市

三中级

民法

《中华

民共

国民事诉

法》

一百七十

一款

二项之规定,判决:

一、 持北京市 阳区

民法

(2016)京0105民初55932号民事判

决 二项;

二、 销北京市 阳区

民法

(2016)京0105民初55932号民事判

决 一项、 三项、

项;

三、解

某波、林某兰与张某冬于2016年3月19日

订的《北京

市存量房屋买卖 同》(

成交版),张某冬于

判决生

后三日内协

助 某波、林某兰办理 销

登记手 ;

、

某波、林某兰的其

诉 请求;

五、

张某冬的诉

请求。

【法官后 】

案争议

之一,买

迟

款的行为

构成《 同

法》 九十

之情 。

据《 同法》 九十

三项的规定,当

事

迟

行主要

务,

理

内仍

行的,当事

可以

解

同。

案中,买

约过程中,迟

行 务 不容 疑的事

实,其行为已 构成违约。

案涉及北京 区的二手房交 ,北京的房

产市

由于严格的监 及相关的政

,其房屋买卖尤其 二手房

的交

,存

有别于其

区房 产交

的手

,出于对房屋出售

买

的

护,房产交 的每一步都有着严格的

间 制

先后顺 ,

对交

双 对于

同义务的

行也就要进行

为严格的

制。

案中

某波、林某兰进行房屋交

的根

同目的就

取

房款,

张某冬迟迟不能交

房款的情

下,

某波、林某兰要求解

同的

请求,

民法

应当

持。

案的争议

之二,出卖

行

同

视为放弃法定解

权。

一种观

为守约

示放弃

同的法定解

权,当解

权

件成就 ,守约

后即可行

解 权,若其

行

违约

行了 同义务,

守约

受了该

行,则解

权消失;若守约

确

要求行 法定解 权,则法

应当 持。 二种观

为

同的 行

解 二 不能 存,守约 一旦选择其中一种,则视为放弃

一种,包括

对附随义务的 行, 为此

守约 以其行动表示了

通过 行行为

最终取

同目的的意

表示。

此情 下,守约 放弃的 对于当

次违约行为 行成的解 权,当违约

一直持

或再次发生 构成根

违约 ,守约 仍可行 法定解 权,按 《

同法》

九十五

的

规定,其应当进行

, 确

知买受

于一定

理

内

行 同,重

新计

同逾

行的

,

过后则可行 法定解 权。

虑到 案中的 殊情

,即张某冬 办理

款 ,

款 度发生

了变 ,相应的

款

也发生了变

, 某波、林某兰

配

张

某冬办理房屋契税

行为能

视为其同意对

同约定

款 度及

行

的变 ,其

行行为

对其解

权产生

。 先,基于北京

市 房屋交

程的 殊性,交 中当事 对于每一步的交

所产生的

法

后果

有

、

确的

,且存

房屋出卖

、

买

及房屋

中介公司

息不对

的情

。当房屋出卖 抱有 行 同的意

,其

会配

买

办理相关手 ,

从其主观意 判

要放弃解

权。放弃解 权或行 解

权 应以 示的

作出。对于 同主

要权利的放弃应当有 确的意 表示或法 的

确规定,

没有法

确规定或

同

确约定的前提下,不能推定守约 通过

示或 不

确的行为放弃 同解

权。

为

同

法

行的原

由违约

造成的,房屋出卖

配

买受

行

同的行为不能导致出卖

权

利受损,

且

同

行过程中,应

护守约

,不能

守约

的

约行

为导致其利益的丧失,

案中

某波、林某兰

约的行为不应视

为其对张某冬违约行为的

,

不能

此视为对

同解

权的放弃。

编写

:北京市

三中级

民法

石

欣

、农村房屋买卖

25 同一

织成 之间的房屋买卖 同 力

——

某安、

某生诉

某章、

某

农村房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

南省 西 家 苗

自治 中级 民法

(2017)

31民终734号

民事裁定书

2.案由:农村房屋买卖

同 纷

3.当事

原 (被上诉

): 某安、 某生

被 (上诉 ): 某章、

某

【基 案情】

某章、 某

凤凰县 冲乡

通村村民, 某章

凤凰县

家

桥镇 江村村民,

某

凤凰县 家桥镇 头村村民。2004年12月19

日,凤凰县阿拉营镇

村村民 某

(又名

某 )与 某章、 某

阿拉营镇

村委会干部的见

下,

订了《

有

让协议

书》,

某

将其所有的位于阿拉镇晒

脑的旧屋一栋、房屋 边的

以及一个电表以3620 的价格 让给 某章、 某 ,阿拉营镇

村村委会

让协议书上盖章, 由村干部 字。 某 与

某章、

某

订《

有

让协议书》后, 某章、

某

迁户口到阿

拉营镇

村,亦

办理房屋变 登记。2014年8月31日,

某安、

某

生与

某章、 某

订《

有

让协议书》,将登记

某

名

下的阿拉镇晒 脑的一

一间旧房屋以128600

的价格

让给

二原

,该

让协议书的

订

阿拉营镇

村村委会同意,亦

办

理房屋变

登记。

某安、

某生与

某章、

某

订《

有

让协议书》后,

某安、

某生准

该宅基

上

住宅 ,遭到

某

之子

某

阻止,

某安、

某生

为自己不

阿拉营镇

村村民,与

某章、

某

订《

有

让协议》

,

某

安、 某生诉至法

要求

某章、

某 返还

让金128600 。

【案件

】

案《

有

让协议书》

有 。

【法 裁判要旨】

南省 西 家 苗

自治 凤凰县 民法

审理

为:违反法

、行政法规 制性规定的

同

。农村房屋的买卖涉及相应宅基

用权的 让,

宅基

用权

织成 享有的权利,与

该

织成

的 定

相联

,不

让给

织

成 。 案中,原

与被

订《

有

让协议书》

,二原

不 涉案房屋所

的凤凰县阿拉营镇

村村民,且至今仍不 该

织成 ,

二原 与二被

订的《

有

让协议书》

违反《中华 民共

国

理法》的 制性规定,应

。 同

后, 该 同取

的财产应当予以返还, 对于原 要求被 返还

让金128600

的诉

请求予以

持。

南省

西

家 苗

自治 凤凰县 民法

《中华 民共

国

同法》 五十二

五项、

五十八

,《中华 民共 国

理法》

八

二款、

六十三

,《中华

民共 国民事诉 法》

六十

一款

之规定,判决如下:

被

某章、

某

于

判决生

之日

二十日内返还原

某

安、

某生

让金128600

。

某章、 某

提

上诉。

西

家

苗

自治

中级

民法

审理

为:上诉

某章、

某

申请

交(或

交)上诉费。

审查,同意上诉

某章、

某

至二审

前交

上诉费。后

根

据案件的情况,决定不

审理,

问中

确

知,两上诉

应

2017年11月13日前交

上诉费,

两上诉

给定的

内交

上诉

费。

南省 西 家 苗

自治 中级 民法

《中华 民共

国民事诉 法》 一百五十

一款 十一项、《最

民法

关于适用<中华 民共 国民事诉 法>的解释》 三百二十 规定,作

出如下裁定:

案按上诉

某章、

某 自动

上诉 理。一审判决自

裁定书送达之日 发生法

力。

【法官后 】

案涉及的 农村房屋买卖 同的 力如

定及农村房屋买卖

同

后的 理问 。

一、农村房屋买卖 同

力的

定

判 受让

具

织成

格

定农村房屋买卖

同

力的关键要件。农村房屋买卖

涉及宅基

用权的

移,

宅基

用权的取

行

主要涉及国家

理制度。《

理

法》以及有关法规中已 对宅基

用权的取

以及行

权利 的

要

制作了

确规定。宅基

用权有

让, 须

下列 件:

一,

让行为应征

织同意; 二,受让 为同一

织内部成

;

三,受让

没有住房

宅基

,且

宅基

用权分

配

件。

案中房屋出卖

与房屋买受

订《

有

让协议

书》

,双

不

房屋所

织成

,且双

当事

自

的

织内

有住宅,

宅基

用权

织成

享有

的权利,与

定的

相联

,

让房屋后导致宅基

用权的

法

,损害了

织的权益,农村房屋买卖

同应当

定为

同。

二、农村房屋买卖 同

后的

理

同一

织成

之间的农村房屋买卖 同外,农村居民

镇居民、其

织成

出售农村房屋,原则上应当

定

。

《 同法》 五十八 规定:“ 同

或 被

销后,

该 同取

的财产,应当予以返还;不能返还或

没有 要返还的,应当折价补 。

有过错的一 应当

对

此所受到的损失,双 都有过错的,应当

自承担相应的责

。”

案中, 同被 定

后,被

应当将取

的款项返还给原

。

编写 : 南省

西

家 苗

自治 凤凰县 民法

欧晓英

26农村房屋买卖 同被确

后遇征 ,补 利益应

当

虑征 政 及实际房屋

情况公平 理

——肖某

诉

某琴房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

北京市门头沟区

民法

(2017)京0109民初245号民事判决书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 :肖某 、肖某 、肖某军

被 : 某琴

【基 案情】

肖某 与 某原 夫妻关 ,婚后育有一子肖某军、一女肖某 。

1995年10月17日,肖某 与

某协议离婚,离婚后, 某 再婚。1996年

2月22日, 某死亡,其 母先于其死亡。

肖某 与 某琴于2004年6月19日订 房屋出售 同,

同约定:肖

某 将185号 内北房 间、西房两间出售给

某琴, 款

为一次

性

80000 。

同 订后,肖某

与 某琴按 约定

自 行了

同内容,185号 房屋交由

某琴 用。185号房屋占用

家

村

, 某琴

该

织成

。2012年,肖某军将 某琴、

肖某

诉至

,要求确

房屋出售

同

, (2012)门民初字 932

号民事判决书查

:1985年,肖某

185号 内自 北房

间。1995年

10月17日,肖某

与 某协议离婚,

约定新房

间归 某所有, 房三

间归肖某

所有。

审中,肖某

述新房 间即代指 家

村西街

185号

内房屋,对此,肖某军予以 可, 某琴表示 不知情。肖某

述,其

没有

过离婚财产分配的问

,

某死后,其又

185号

内居住。后该民事判决书以

某琴与肖某

订

房屋出售

同

让涉案房屋的行为违反了国家法

关于农村宅基

禁止违法

让的规定,当

为由判决房屋出售

同

,

理

同

的后

果。该民事判决已

生

。

185号

后被列

征

范

,由

某琴作为被征

于2016年

订

了《征

安

补

协议(协议编号ZBC-××××)》,该协议约定:185号

宅基

积227平

, 定房屋

积227平

,

定 口,

安

房。征 补 、补助款共计3063318 ,包括:1.征 补

款: 剩

房屋 积货币补 款2815628 ;2.

种奖励及补助费 计247690 ,包

括:一次性 家补助费4540

、

移

费400

、电 移

费300

、

有 电视迁移费350 、 水

移费300 、危电 造费200 、工程

配 奖30000 、

推进奖30000

、

占奖励费181600 。现

某琴名下的征 补

款已发放至 某琴银行账户。

据征

通知单

,剩 房屋 积补

款包括:1号房(

积62.42平

,重 成新单价每平

1473.61 )补

金 782650

,2号房(

积29.53平

,重

成新单价每平

1194.14 )补

金 361925 ,3号房(

积75.45平

,重 成新单价每平

1217.68 )补 金

926523

,4号房(

积26.31平

,重 成新

单价每平

1292.93 )补

金 322127 ,5号房(

积33.29平

,重 成新单价每平

1149.05

)补 金

402797 ,

装

及附

补 共计19606 。交

, 185号为独

落,有北房 间(1

号房)、西房两间(4号房),

内有

舍、

棚。交

后,

某琴对1号房

进行

,

了2、3号房,

将 舍、

棚拆 后

成5号房,

上述

取

房审批手 。

根据《

柘寺镇征 与补 安

办法实

细则》,剩

房屋 积征

补

款={[(基准价格×K+剩

补 房屋

积重 成新价)×

正

]+新

房补

}×剩

房屋

积;工程配

奖为每

补

30000

;

推进奖为奖励

二十天内完成

约,每户奖励30000

;

占奖励费为不存

街占

、违规

下室、

上二层的被征

户,按

定房屋

积每平

奖励800

。

【案件

】

农村房屋买卖

同被确

后,房屋被征

,

原

返还不能的

情况下,应当如

理相关的

问

。

【法 裁判要旨】

北京市门头沟区 民法

审理

为: 同

后,

该 同取

的财产,应当予以返还;不能返还或没有 要返还的,应当折价补 。有

过错的一 应当

对

此所受到的损失,双

都有过错,应当

自

承担相应的责 。现肖某

与 某琴

订的房屋买卖 同已被法

确

,三原

可交 房屋

肖某

、 某婚姻存

间取 ,

表

示自行 理三原 之间的财产关 ,

不持异议。由于买卖房屋及

落已被政 征

法实际返还,原 有权按 征

的相关标准获 折价

补 。

指出,对于农村房屋买卖

同

,肖某 应当承担主要责

, 某琴承担次要责 。

185号被征 房屋虽 有

某琴自

部分,

自 部分

房

用 审批手 ,且所 房屋

落

某琴从肖某

买的宅基

上, 该部分房屋对应的征

补 利益中亦有原

的

。

某琴

房

了

房款,取

交

房屋后进行了装

成新的房屋,

涉案被征

房屋的重 成新价、

装 及附

补

归买受

某琴所有,原

权分割,同 , 房款亦不再退还,原

放弃主张房

屋的重

成新价、

装

及附

补 ,

不持异议。原 不主张

家补助,

、电 、电视、 水

的移 费,危电 造费,对此

不持异议。

据征

补 政

,工程配

奖、

推进奖、

占奖励

费

征

主

对被征

的奖励,原

权要求分割。其

房屋

积货

币补

款项的分割,

将

据涉案房屋及

落的实际情况、征

补

标准及

定

积、

买

的居住

间、买卖双

的过错程度酌情予以

确定原

应分 的

,其主张过

的部分,

不予

持。

北京市门头沟区

民法

《中华

民共

国民法通则》

,《中华

民共

国

同法》

五十八

,《中华

民共

国民事诉

法》 六十

之规定,判决如下:

某琴于 判决生 之日 七日内给 肖某 、肖某

、肖某军

补 款共计600000 。

【法官后 】

案审理的关键

于农村私有房屋买卖

同被确

后遇拆

迁,如

理财产返还及

问 。

根据《 同法》 五十八 的规定: 同

或 被

销后, 该

同取 的财产,应当予以返还;不能返还或

没有 要返还的,应当折

价补 。有过错的一 应当

对

此所受到的损失,双

都有过错

的,应当 自承担相应的责

。通

为, 同

所产生的法 责

为 约过失责 ,

同

的

当以

利益为 。

利益损失

的范 一般包括 约费用、 行费用及

同有

丧失其

订约 会所产生的损失。实 中,通

为农村私有房屋买卖 同

后,买受 应当

出卖

宅基

区位价的损失,即“

价”损失,

该部分损失虽应

于

行利益的损失,

为了

护公平

的市

秩

,遏制

及拆迁

发的大量

纷,该部分损失也应当由买受

进行一定补 。

该 案件中,通

判定主张

同

的出卖 就

同

承担主要责

。

《北京市法

民事审判实务疑

问 研讨会会议 要》 确指出:

同

的 理上,应

虑出卖

升

或拆迁、补

所获

利益,以及买受

房屋现

原买卖价格的

异造成损失两

,平衡买卖双

的利益,避

定

同

给当事

造成利益失衡。

案中,原、被

双

订的房屋买卖

同已被

案确

为

,且房屋已

被征

,

案的

殊性有三:一

征

的

约

及征

利

益获

买受

,存

基于政

给予的补

,该部分如

理;二

买受

房后新

了房屋,且征

新

房屋获

了利益,对于新

房屋的补 如

理;三

征 政

补 项目

确

现为宅基

区位补 价, 如 确定“

价”损失。

根据涉案房屋的征 政

,采取货币

进行补 ,补

项目众多,

包括三 :一

现为对房屋及

价

的补 ,如 案中,剩

房屋 积货币补

款=剩

房屋 积征

补 价款+房屋

、

装 及附

价格; 剩 房屋 积征

补

价款={[基准 价房

价×容积

正

+房屋重

成新价) ×

正

]+新

房价

补 }×剩 房屋

积,从上述计

可以

现出该部分补 实际包

括了房屋价 、

价 及补 。二

实际

迁的 出,如

家补助、

移 费、 造费 。三

项奖励费用, 对被征

奖励 内

约

家腾房的奖励。此外,根据征 政

, 对房 补

,采用了房

一 的

,对于

定标准的房屋

积范

内的房 采取上述补

, 有

房

法按

上述标准进行补

的。 审查, 某琴交

后所 房屋 征

被

定为正

房屋

获 补 ,虽

涉案房屋

买卖 同

及于交

个宅基

及 落范

,

某琴所 房屋

客观上

加了获

征 补

的

。此外, 不同的征 、拆迁区

,

政

会有相应区别,补 的项目、内容及标准也会有所 异。

基于上述

,

案

买受 作为被征

约,

确定出卖

应获

的利益 ,

参 征

补 的

,将买受

据征 政

专

的部分剥离后,以双

对于

同

的过错为基础,

涉案房屋及

落的实际

情况、征

补

标准及

定

积、

买

的居住

间

,以公平为原则,对补

进行了判定。

编写

:北京市门头沟区

民法

蕾 张睿

27农村房屋买卖 同 力 定

——洪某 诉蔡某玲、蔡某 确

同

案

【案件基

息】

1.裁判书字号

江省临 市

民法

(2017)

1082民初8525号民事判决书

2.案由:确

同

纷

3.当事

原 :洪某

被 :蔡某玲、蔡某

【基 案情】

洪某

洪某

、蔡某女(两

已亡 )的独生子。洪某 、蔡

某女生前 临 市白水洋镇桥头蔡村

有2间二层楼房 1间平屋,且

该房屋后 有承包田 0.109亩。为了自己 年的生

,洪某 、

蔡某女(约 2003年)将2间二层楼房屋中的西

头一间及屋后承包

0.07亩 与蔡某玲、蔡某

用,交换

件 二

费 洪某 、蔡某

女提 自 水 蔬菜。洪某

于2015年2月28日亡 、蔡某女于2015年

10月7日亡 。此后,洪某

欲

母 给蔡某玲、蔡某

用的房

屋 承包

果。洪某

为蔡某玲、蔡某

所出具的房屋买卖契约

洪某 、蔡某女

受

情况下由

执

所 ,

洪某 、蔡某

女的真实意 ,且蔡某玲没有

名同意、没有

交 款,

该房屋买

卖契约没有法

力。案件审理过程中洪某

与承包

有关的诉

请求。蔡某玲、蔡某

为洪某

、蔡某女已将诉争房屋及

出

卖给其二

,

订了房屋买卖契约,交 了

房款,该房屋买卖 同成

且生

,蔡某玲、蔡某 二

已按

约定为洪某 、蔡某女提 了自

水

蔬菜,

违约。诉争房屋 其二 所有,且洪某

同当

事

权要求返还。

【案件

】

1.洪某

登记的房屋所有权

,其能

作为原

提

确

同

之诉;2.

订的农村房屋买卖

同

具有

的情

。

【法

裁判要旨】

江省临 市

民法

审理

为:我国农村宅基

所有权

于农

民

,宅基 具有“一户一宅、 积法定、主

定”

征,其

用权的取

于

织成 权,具有专

性,其 让

通受到

严格的 制。我国房屋 让实行“房

一致”的原则,

案诉争房屋

的 让

导致宅基

用权的 让。宅基

的 用权

于房屋所有

, 造 宅基 上的房屋

公民个

所有,可以 承。洪某 享有

承洪某 、蔡某女所有的房屋的权利,也享有

用房屋所占的宅基

的

权利。 洪某 、蔡某女与蔡某玲所

订的农村房屋买卖

同的

力

会对洪某 所实际享有的权利以及承担的实 义务产生

,

洪

某 的主 适格。

洪某 、蔡某女诉争房屋以5000

价格出卖给同一

织

成 被 蔡某玲,

订农村房屋买卖

同,款项已实际交

。 据

《中华 民共 国

理法》 六十二

款之规定,农村房屋可

以 同一

织成

之间

, 此该

同 违反国家法 、行

政法规的 制性、禁止性规定,应 定该 同成

且生 。该房屋

让

后,由蔡某玲、蔡某

居住 用至今,已对房屋 成了 定的占

有关

,当事

之间应

行

实

用原则,其交

安

应受法

护。

江省临 市

民法

《中华 民共

国 同法》 八

,

《中华

民共 国

权法》

一百五十三 ,《中华 民共

国

理法》

八

二款、 六十二

一款

款规定,作出如下判

决:

原

洪某

的诉

请求。

【法官后 】

宅基

于农民

所有,农民

所有的

法

于村农民

所有的,由村

织或

村民委

会

营

理。农民

所有

的

可以

法确定给个

用,

用

的个

有

护、

理

理

利用

的义务。《

理法》

六十二

款规定,农村村民出

卖、出租住房后,再申请宅基

的,不予批准。从该法 可看出,法

对

已 拥有宅基 的,出卖或出租后不

再申请宅基 ,

确禁止农

村房屋的买卖,

,农村房屋买卖

同的生

要

《

同法》

五十二 的规定外,还应

《

理法》的有关规定。 案的农村

房屋买卖 同有 ,主要有以下理由:

先, 案诉争房屋

同一

织成 之间

。 实

中,以买受

作为划分标准,可以将房屋买卖 同划分为三 :一

案为

织成

之间的农村房屋买卖。村民

格 成

享有

织权益的直

据,同

织成

之间的房屋

买卖应为有 。二

织成

其

织成

出

售农村房屋,应当

, 以下

可

外:(1)若能 法

辩 终

前

取 出卖 所 的农村

织成

格且

其

买 件的,

可以 定 同有 ;(2) 该

织同意(村民大会、村民代表大

会有 决议 )的;(3) 有关部门批准落户的

。三

镇居民 买农

村居民房屋,一

定为

的 同。宅基

用权的取

于

织成

权,具有专

性,其

让

通受到严格的

制。我国房屋

让实行“房 一致”的原则, 农村房屋的

让

导致宅基

用

权的

让。具 到

案中,

案的出卖

及买受

同一

织成

,二

之间关于房屋的买卖 没有

到该

织的利

益。且房屋买卖

同 订,

过村书记、村会计

的确 , 房屋买

卖之后,蔡某玲、蔡某 按

同约定

了对价, 为出卖 提

了

水

蔬菜,

行了

同的义务,现该房屋也被买受

实际居住

用,对

房屋

成了

定的占有关

,

洪某

的

母将房屋出卖给同一

织成

不违反国家法

法规的

制性、禁止性规定。

其次,

案农村房屋买卖

违反“一户一宅”的规定。农村村民一

户只能拥有一 宅基

,其宅基

的

积不

过省、自治区、直辖市

规定的标准。农村村民住宅用

,

乡镇

民政

审核,由县级

民政

批准。农村房屋买卖 同的 力,

了将农村房屋买卖有

范 局

于

织内部

,买受 也应当

宅基 分配、 用的

件。宅基 的 用

积应当

规定。有相当一部分的判决将《

理法》 六十二

的规定定性为“

力性

制性规定”,当农村房屋

买卖违反“一户一宅”原则

,该 同被 定为

。我

为,《

理法》 六十二 ,“一户一宅”原则 对农户再行申请宅基

的

制,如果将原有宅基 上住宅房屋出卖或 出租后,不能再行申请

宅基 。相反,上述法

中也间

肯定了村民出卖住房的行为,

只 禁止卖房后再次申请宅基 ,所以“一户一宅”的规定

行政

理

性规定,

力性规定。

实 中,存

违反“一户一宅”原则导

致房屋不能办理过户登记的情况,对于此 现

, 买受

买的房屋

与原 所拥有的宅基

积

过标准,房屋 理部门不予登记, 村民

可通过拆 多

积以达到过户登记的目的。从法理上看,过户登记

房屋买卖 同当事

的义务之一,不

同的有

要件。

即 房屋买

卖违反了“一户一宅”的原则, 其

件

的情况下,不

房屋

买卖 同的 力。

基于农村房屋买卖的严格 制,出卖

买受 应当充分 虑农村

房屋买卖的

险,出卖

出卖房屋后,不能再申请宅基

, 出卖

往

往

据买受

违反“一户一宅”原则主张 同

,却不能获

持。

农村房屋买卖

同涉诉的原 , 大一部分

于一 主动违约, 且

恶意

往往还能找出一定的法

据。

当事

不违反法 法规

的情

下,都应当按

实

用原则,

行自己的义务。

案裁判

果,

给农村房屋买卖

钟。

编写

:

江省临

市

民法

林茜

28农村居民将其宅基 上所

法房屋的所有权 与

镇居民的行为应当 法有

——

某军诉

某

所有权确

案

【案件基

息】

1.裁判书字号

江苏省苏 市中级

民法

(2017)苏05民终5928号民事判决书

2.案由:所有权确

纷

3.当事

原 (被上诉

): 某军

被 (上诉 ): 某

【基 案情】

某生与 某妹共生育有大 子

某良、二 子 某 、三 子

某 、女

某英、小

子 某军。 某生夫妇曾 原

市大义

乡东益村 东 东

×号、××号[现为

市虞 镇东联村(6)东

×号、××号]分别 有平房。后 某良、 某

分别与

母 某生、

某妹 家 分 生 。1984年10月, 某生申请 平房4间, 积

为190平

,占

积为200平

。政 部门于当年10月同意 某生

房屋。村镇 房申请表上的家

成 还有

某妹、

某 、 某

(即 某军)、 某英。后

实际

房过程中, 某生 东 ××号

按申请 造平房,

成了二层楼房。 某军大学毕业后,其户

迁

农村。该房屋的所有权

于1999年12月登记为

某生,

用权

也于1999年7月登记为 某生, 落

为

市大义镇东益

村

东

东

××号。

1998年11月,

某 申请

楼房两层,

积为236平

,占

积为170平

。政 部门于当年11月底、12月初同意

某

宅

。村镇

房申请表上的家

成

还有蒋某金、

某

、

某生、

某妹。后

某 将

某生夫妇早年所

东

×号上的平房拆 ,新

楼房,即现

位于

市虞

镇东联村(6)东

×号的房屋,该房屋所有

权

于1999年12月登记为

某

。

2006年9月18日,

某生、

某妹与

某军

订《

与

同》,约

定:

某生、

某妹将夫妻共有财产位于

市大义镇东益村

东

东

××号房屋 部

与

某军所有;所附

件为

某军要

与

夫

妇 该房屋中居住至终年止; 某军表示 受

与房屋,

行所

附的 与 件。同日, 某生、 某妹、 某军

市公

申请对

《 与 同》进行公 。公

审查后于同年10月8日出具《 与

同公 书》,对上述《 与

同》

行为的

法性、真实性进行了公

。同年9月26日, 某生

病去世。

某妹现居于

市社会福利

。

市虞 镇东联村

东 东

××号的房屋现为

某 占用。

现原

某军

为其

母已 将房屋 与自己, 其要求法 确

市虞 镇东联村 东

东 ××号的房屋归其所有,

法 提交

了《 与 同公 书》《

与 同》

据。被

某

则 为被

涉案房屋共有 之一,其

共有 将涉案房屋

与

,

与

的。 外原

某军

镇居民,不能取

上的房屋所有权

宅基

用权。 某生将农村房屋

与 镇居民 违法的。

【案件

】

1. 某 对涉案东 ××号房屋

享有所有权;2.

某生、

某

妹与

某军

订的

与

同

法有

。

【法

裁判要旨】

江苏省

市

民法

审理

为:关于

一个争议

:不动产

权

书

权利

享有该不动产 权的

。

如果主张权利的当事

一

有充分 据

不动产权

书上记

的权利 不

真正的权

利

,自己才

真正的权利

,那么就应当

定不动产权

书记

的

权利

之权利,

持提

据一

当事

的请求。被

某

为

造涉案东

××号房屋过程中其出过

,

没有能够提

据加以

。被

某

能提

据

推

涉案房屋权

登记,

对

某

以其

造涉案东

××号房屋过程中出过

为由

为其

房屋

共有

的主张不予

持。

定被

某

对涉案的东

××号房

屋不享有所有权,该房屋

某生、

某妹所有。

关于 二个争议

:

某生、

某妹 与

某军 订

与 同

, 确将涉案东

××号房屋 与原

某军, 提及将

用权

与原

某军。

某生、 某妹

分其房屋

违反法

规

定。原

某军也同意 受

与。

某生、

某妹的

与行为

法

有 。

江苏省

市

民法

据《中华 民共

国 同法》 一百八

十五 ,《中华 民共 国

权法》

十五 、

十七 、

三十三

,《中华 民共

国民事诉

法》

六十

之规定,作出如下判决:

位于

市虞

镇东联村 东

东 ××号的房屋所有权(村镇房

屋所有权 号为大义字 0045××号)归原

某军所有。

被

某 持原审抗辩意见提

上诉。江苏省苏 市中级 民法

审理 为:涉案东 ××号房屋所有权及

用权 登记

某生名下。 某

为其

涉案××号房屋

造 出

出力 其

该房屋共有权 ,

法 提

了

,

不 以

某

就

造涉案××号房屋出

出力的具

情况,也不

以推

房屋

所有权

上的权

登记 息, 某

为其 涉案××号房屋共有权

据不

。涉案××号房登记

某生名下,

某生、

某妹夫妻共

同财产,

某生、

某妹将上述夫妻共同财产

与 某军

就 与

同

办理公

,

其真实意 表示,

违反法 法规规定,应为

法有

。

某军请求

据上述 与

同确 涉案××号房屋所有权归其所有,应

予

持。上诉

某

的上诉请求不能成

,应予

;一审判决

定

事实

楚,适用法

正确,应予

持。

江苏省苏 市中级

民法

《中华

民共

国民事诉

法》

一百七十

一款

一项之规定,作出如下判决:

上诉,

持原判。

【法官后 】

案 理重

于不动产权 登记的公

力以及农村居民能

将

其宅基 上房屋的所有权

与 镇居民。不动产权

书

权利

享

有该不动产 权的

。

不动产权

书

确定 权归 的唯一

据,权

书 权利的外

表现

,只具有推定的 据

力,与实际

权利 况 不一定完

。如果主张权利的当事 一

有充分

据

不动产权

书上记

的权利

不 真正的权利 ,自己才 真正

的权利 ,那么就应当 定不动产权

书记

的权利 之权利,

持提

据一 当事 的请求。

,当事 对自己提出的主张,有责

提

据。

外,农村村

成 将其享有的宅基 上所

法房屋的所有权

与 镇居民的,

分

用权 只

分房屋

的, 受

同意 受 与 , 与 同应当 定为 法有

。

具 到 案中,一审、二审法 的

应该

一致的。涉案东

××号房屋的所有权

、

用权

登记

某生名下,

被

某

提

的

据不

以

其 诉争房屋的共有 之一,

法 应当尊

重

护不动产登记的公

力。 外,虽

某军

镇居民,

某

生夫妇只

理了宅基 上房屋的所有权,

理宅基

用权,

其夫妇二

与 某军 订的

与 同应当

法有 的。所以二审法

最终

为一审法

定事实 楚,适用法 正确,所作判决应予

持。

注意的

,

审理此

纷

,应当尽可能通过原、被

举

、法

查

还原历

事实,

虑到乡

民

,再

法

规定

作出

理。

编写

:江苏省

市

民法

29以 作 发

将农民

用 用于房 产 发

营 动的 力的确定

——

某荣诉

市白云区永平街东平村官田

作社、

市白云区永平街东平

联

社

作

发房

产

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

东省

市中级

民法

(2018)

01民终字

3128号民事判决

书

2.案由: 作

发房 产

同 纷

3.当事

原 (反诉被

、上诉

): 某荣

被 (反诉原

、被上诉

):

市白云区永平街东平村官田

作社(以下 称官田

作社)

被 (被上诉

):

市白云区永平街东平

联 社(以下

称

东平

联 社)

【基 案情】

2013年9月18日,原 (乙

)与被

官田

作社(甲 ) 订

《

市白云区永平街东平村官田

作社

作

发协议》,甲

拥有 镇农村

用

一 ,

所有权

用

用

于官

田

作社名下的农村

,控规为“

育科研”

积为

9158平

。乙

责投

协议约定的

项目“ 育科研大

厦”

金。甲 同意以甲

自有的0.9185公

用

用权与

乙

共同

作 发

农村村民 育科研

楼。不 用于

房

发

住宅

,村公共

、公益事业用

外。 作

益分配:

甲

按

该项目双

约定

容积 总

积甲 共占30%,乙 按

该项目双

约定

容积

总

积共占70%。乙

有权将分配比

的70%

用

用权及

下

上

的

用权及其

附着

让、出租、 租

抵押

用权,以

该项目的

成

。甲

同意

将房屋产权

用

件(原件)交乙

,乙

每套房屋以甲

名义有权

让房屋的

用权,

订过户交

协议,注

过户交

的房屋

积

积以及

间权

,

不能办理

房产权

,只能将总房产权

用

复印加盖甲 公章交给

套新房户业主存档。

虑到当

出租力有

, 该项目没有完成前,甲

不 从事其

业性 发与农民住宅审

批;该项目 成后,甲

虑到居住

口较多,相应

功能配套

,

如日杂、百货、 化 所

。

涉案《 作 发协议》项下

产权 为东平

联

社农民

, 由被 官田

作社

用,

于

用 ,2013年控规控制

为 育科研 计用

、道

用 ; 于2016年被政

市白云区

永平街东平村原玻璃厂的“三旧 造”项目范

,现行控规为 业金融

业用 、公共交通

用

及道 用

。

双

作 发事宜于2013年9月11日、2013年10月18日

官田

作社以会议 要

予以表决,会议

要 参会社

名, 加盖公

章。其中,2013年9月11日的会议 要

2

作项目性质:农村农

民“ 育科研”

楼项目: 业、公寓,一、二层为 业,三层以上为

公寓, 下层

。2013年10月18日的会议

要 8

项目的

布局情况: 下

(一层),

投 1800万 左

,一、二层为

业,三层以上为公寓,

计十层左

。

协议

订后,原

官田

作社

了

定金 计1500万

。

原

就涉案

项目的

分别

了项目砌

工程费572944 、

钻

费102000

、 绘工程费17512 、项目 量费32746 、道

租

费350000

、工 挖基础 泥运送费2万

。

2016年1月21日,原

(丙

)与被

东平

联

社(甲

)、官田

作社(乙

)

订《协议书》,三

就乙

与丙

作兴 “

市白云区东平官田大厦(即

主

业

)”项目有关手

及所

费用问

进行约定。

2017年1月,原

两被

发出关于尽

办理白云区东平官田大厦

项目的三

理平台递件手

的

函,被

官田

作社

到该函

后于2017年2月10日

原

发出《终止

同通知书》。

东省 质

工程勘察 于2013年12月9日出具的《

市白云

区永平街东平

联 社官田

作社 育科研

楼

工程详

细勘察报 》(编号:DEE20131201)。

原 当

补充提交的《

工

程勘察 同(一)》

工程的名称为“

市白云区永平街东平村官

田

作社公寓”。

原

某荣诉请:1.要求两被

行《

市白云区东平村官

田

作社

作 发协议》;2. 作 发的

用权归原

所

有,

用权的

益归原

所有;3.两被

原 返还原

已

的 定金1500万 。被 官田

作社反诉要求原

即交还

。

【案件

】

1.《

市白云区东平村官田

作社

作

发协议》的

力问 ;2. 同如

的

理,

能 返还。

【法

裁判要旨】

东省

市白云区

民法

审理 为: 案的争议

涉案

《

作

发协议》的 力问

。 先,原 与官田

作社约定共同

作

农村村民“ 育科研”

楼;同 原

称“三

” 理审查

案表以及涉案工程勘察报

涉案

将投

为

育科研

楼。

从涉案《

作 发协议》约定的内容看,原 与官田

作社

约定房屋

成后的

作

益分配比

为被

官田

作社占

总

积的30%,原 占

总

积的70%,原

有权将分配比的70%

用

用权及 下

上

的

用权及其

附着

让、出租、

租

抵押

用权,以

该项目的

成

。同

,《

作

发协

议》

五

约定项目

成后,官田

作社同意将房屋产权

用

件

(原件)交原

,原

就每套房屋以官田

作社名义有权

让房

屋的

用权,

订过户交

协议,注

过户交

的房屋

积

积

以及 间权 , 不能办理

房产权

,只能将总房产权

用 复印

加盖官田

作社公章交给 套新房户业主存档。《

作 发协

议》 六

项约定项目

成后,原

可 据

乡房 产价格自主定

价。其次,涉案

项目

过被 官田

作社的社

表决通

过,2013年9月11日及2013年10月18日的会议

要中

作项目性

质或布局情况为 业、公寓,一、二层为 业,三层以上为公寓, 下层

, 计为十层左 。最后,原

当 提交的《

工程勘察

同(一)》

工程的名称

“

市白云区永平街东平村官田

作社公寓”。同 ,

东省 质

工程勘察 函复内容,2013年7

月就涉案项目 订的

市白云区永平街东平村官田

作社公

寓的工程勘察 同, 提交“公寓”的勘察报

。函复内容称 官田

作社通知

了项目名称,

案现

据

实官田

作社曾

通知 东省 质

工程勘察

项目名称。 上,

案 据,

原 与官田

作社就涉案

项目实际上

拟 公寓楼,公寓楼

于房 产

项目,与农村村民“ 育科研”

楼 不相同, 涉案

《

作

发协议》应视为原

与被

官田

作社

作

发房

产

的权利义务协议。原 称涉案

项目

农村村民“

育科

研”

楼的意见,理据不够充分,

不予采

。原 与官田

作社

房

产

发 质,且

据

自涉案《 作 发协议》

订

至今涉案

的

法办理了相关规划报

手 。根据《最

民

法

关于审理涉及国有

用权

同 纷案件适用法

问 的解

释》

十五

规定,双

订的《

作

发协议》应为

同。原

主张

同

法有

的意见,不

法

规定,

不予采

。

释

涉案《

作 发协议》的

力问

,原

持

为协议有

且不变

诉

请求,

对原

主张要求两被

行涉案《

作

发协议》的

诉

请求,法

不予

持。

根据法

规定,

同

,双

同取

的财

应相互返还。

原 应当将涉案

的 用权交还被

官田

作社,

对原 主张

将 作 发的

用权归其所有,

用权的 益归其所有的诉

请求,

不予 持。对被

官田

作社反诉主张原

返还

的

诉 请求,

予以 持。原

订涉案《 作

发协议》后 被

官

田

作社

了 定金1500万

,被 官田

作社应当予以返

还,且被 官田

作社同意予以返还,现原

主张官田

作社

返还1500万

定金 理

法,

予以 持。对于原 要求被 东平

联 社返还 定金1500万 ,没有事实 据,

不予

持。原

与被 官田

作社

具 房

产 发

格之主 ,却

订了涉案

《 作 发协议》,双 对《

作 发协议》

存 一定的过错,

对原 主张两被

违约金1500万

的诉

请求,

不予 持。

原 不 一审判决,上诉至 东省

市中级 民法

, 东省

市中级 民法 二审 持原判。

【法官后 】

《

同法》

五十二

三项规定以 法

掩盖

法目的

同

。《

作 发协议》的性质应当根据当事

的权利义务作出

定,

不

以

项目的名称确定。《

作 发协议》约定的

规划为

用

,

其仍 于农民

所有, 只能用于农民或

农村

织的

项目。 原

该

所

的农村

织的

成

,且《

作

发协议》约定,房屋

成后的

作

益分配比

为官

田

作社占

总

积的30%,

某荣占

总

积的70%, 某荣

有权将分配比的70%

用

用权及

下

上

的

用权

及其

附着

让、出租、

租

抵押

用权;官田

作社同意将

房屋产权

用 件(原件)交

某荣

,

某荣就每套房屋以官田

作社名义有权

让房屋的

用权,

订过户交

协议,注

过户交

的房屋

积

积以及

间权

,

不能办理

房产权 ,只能

将总房产权 用 复印加盖官田

作社公章交给 套新房户业主

存档;房屋 成后

某荣可

据 乡房

产价格自主定价。上述约定,

以

《 作 发协议》约定的项目大部分

用于对外销售的公寓

楼,

农村

织自用的

项目,

《 作 发协议》的性

质为 作 发房 产 同。上述 某荣分配

70%

用

用权

的约定,违反了《

理法》 六十三 关于“农民

所有的

的 用权不 出让、 让或

出租用于 农业

”的规定。《 东

省 级 民法 关于审理

用

用权 同

纷案件的指 》 十

五 规定“ 作 发房 产

同 指当事 订

的以提

出让

用

用权、 金 作为共同投 ,共享利 、共担 险 作

发房

产

为基 内容的协议”。 案的《 作

发协议》

作

发房

产

同。

官田

作社与 某荣 不具

房 产

发 营

质, 法不

从事房 产 发 营 动,且双

法领取

用 规划 可

工程规划 可

, 此,双

订的《 作

发协议》

违反法

、行政法规的

制性规定

。

要注意,根据《

东省

级

民法

关于审理

用

用权 同

纷案件的指 》

十

规

定“

同约定

房 产项目公司进行房 产

发 营的,该 同为公

司

同,当事

以 约

不具

房 产

发 营 质为由主张

同

的,不予

持”对不具

房 产

发 营

质, 约定

房

产项目公司

发的不以不具

房 产

营 质

定 同

。

《最

民法

关于审理涉及国有

用权

同

纷案件适用

法

问

的解释》

十五

关于

作

发房

产

同的当事

双

不具

房

产 发

营

质的,应当

定

同

的规定,

的

作

发房

产 同的当事

应当具

房

产

发

营

质的问 ,

适

用于

案原、被

双

。

对《

作 发协议》

订后申报的

项目为

少年

育培训中

或

主

业

, 《 作

发协议》性质的约定

被

销或 变 ,原

诉提出的

行《 作

发协议》,

作 发的

用权及

用权的

益 归其所有的诉 请求,亦

《

作

发协议》的上述约定

发生变

。

真正的 作 发 同的法 责

, 作 发房 产 同, 指当事

订 的以提 出让

用权、

金 作为共同投 ,共享利 、共

担 险 作 发房

产为基

内容的协议。实

中往往

责出

金

的 作一 对外 订 工

同。如果对外拖欠工程款,房

产 作

发

的 作

应当对发包 欠

工程款承担连

责 , 作

发

共同

投 、共享利 、共担 险,

伙的 征,应当按

伙的规定对

外承担连 责 。

作 发房 产,

于

作 发

的共有财

产,共有 对共有财产产生的

务对外应承担连

责 。《 权法》

一百 二 规定:

共有的不动产或动产产生的

权 务,

对外关

上,共有 享有连

权、承担连

务, 法

有规定或

三

知道共有 不具有连

权

务关

的 外。

分真

作

作。《最

民法 关于审理涉及国有

用

权

同

纷案件适用法 问

的解释》规定:

作 发 产

同约定提

用权的当事 不承担 营

险,只 取

定利益的,应当 定

为

用权 让

同。

作 发房

产 同约定提

金的当事

不承担

营

险,只分配 定

量房屋的,应当

定为房屋买卖 同。

作

发房

产

同约定提

金的当事

不承担

营

险,只

取

定

货币的,应当定为

款

同。

作

发房

产

同约定提

金

的当事

不承担

营

险,只以租

或

其

用房屋的,应当

定为房屋租

同。

作中,由于一

当事

不承担

营

险,只

取

定利益,不

伙的

征,对

也没有共有关

,不承担

营

险的一

当事

不应当对外承担连

责

。

编写

: 东省

市白云区 民法

军

30宅基 上的房屋买卖 同的 力

——刘某 诉

某华、张某甲房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

东省

市中级

民法

(2017)

02民终9076号民事判决书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 (被上诉

):刘某

被 (上诉 ): 某华、张某甲

【基 案情】

涉案房屋

农民

所有的

上 造,

用

为张某乙,

用途为住宅。2007年5月7日,张某乙、

某芳与

某华、

某宇 订房

屋 让契约,约定

某华、

某宇 张某乙、

某芳 买其位于莱西市

街道办事 田格 的房屋,产权自买 办理完房产变

登记后归买

所有。刘某 户

莱西市日 镇刘 村。2015年8月22日, 某华

与刘某

订“二手房买卖

同”;

某华出具

,

:刘某 按

约定交

买田格

二手房屋定金10000 。该10000 由作为中间

的张某甲 取。2015年11月22日, 某华与刘某

订 同,作为2015

年8月22日 订 同的补充

同,内容如下:刘某

买 某华拥有莱西

市

街道办事 田格 村的房权,详见

用权 , 某华应

确

该房权

,如房权不

法产生的后果及

损失由

某华

担;

交

总价

338000

, 同

订之日刘某

某华

房定金

10000

;双

同意

款 款, 择日过户;交

费、税费、过户手

由

某华承担;刘某 违约,

某华返还

扣

定金, 某华违约,返

还其双

定金,中介 取定金的50%作为劳务费;双

件配 中介过

户,

提

所有材

; 某华

有关

件过户到刘某 名下;为

安

,所有房款由中介

,待此房过户后交由

某华;刘某

金

须及

到位,确

该房过户交代

;

某华及中介所办此房屋

件须真实

有

法,反之,

某华承担相应的

责

;

某华

此房

纷反之

刘某

此房成交价一

的

损失

。

附有

用权

,张某甲亦作为“见

”

字。张某乙、

某芳与

某华、

某宇

订房屋 让契约后

办理产权变

登记。张某乙、

某芳又与

刘某

订房屋及宅基

用权

让协议,约定:张某乙、

某芳自愿

将涉案房屋以338000 的价格 让给刘某 ,刘某 应于2015年9月30

日前将该款一次性交由张某乙、 某芳,张某乙、 某芳同意将涉案房

屋占用范 内的宅基 确权登记给刘某

。张某甲作为

字。至法 辩 终

前,该定金10000

仍 张某甲

。

【案件

】

某华与刘某

订的田格 二手房买卖

同

有

。

【法 裁判要旨】

东省

市莱西市

民法

审理 为:根据查 的事实,涉案

房屋的

用权

用权,刘某

该村

织成 ,根

据《中华 民共 国

理法》的规定,

织成

权 买该

房屋, 同内容违反了法

制性规定,

同。 同双 当事

某华、刘某

知上述情况

订了 房

同,双

有过错。根

据《中华 民共 国 同法》的规定,

的

同自始没有法 约

力;

同取

的财产,应当予以返还;双

都有过错的,应当

自承担

相应的责

。 刘某 要求返还双

定金20000 的诉 请求,

不

予

持;

某华应返还刘某

定金10000 , 该款项 张某甲 ,

张

某甲应与

某华共同返还刘某 交

的定金10000 。

《中华

民共 国

理法》 十

、 十一

一款,

《中华

民共 国

同法》

五十二

五项、

五十六

、

五十

八

规定,判决如下:

某华与张某甲于判决生

后十日内共同返还刘某

交

的定金

民币10000

。

某华、张某甲不

一审判决,提出上诉。

东省

市中级

民

法

审理

为:

某华、张某甲主张刘某

涉案房屋所

村

村

民,提交的刘某

字捺印的户口 复印件;刘某 辩称其

莱西市日

镇刘 村村民,

提交其

户口 原件予以

。

某华、张

某甲提交的 据,不 以 实其主张。我国法

没有规定宅基

用权

的买卖问 ,根据国务 发布的《关于加

让 理,严禁 卖

的通知》,农村的住宅不

织成 之外的居民出售;

国务

《关于 化

严格

理的规定》中,再次

加 农村

宅基

理,禁止

镇居民

农村

宅基 。一审 定事实 楚,适

用法 正确。 东省

市中级 民法

《中华 民共 国民事

诉 法》 一百六十九

一款、

一百七十

一款

一项、

一

百七十五 之规定,判决如下:

上诉, 持原判。

【法官后 】

案实质上 对农村宅基

用权的 定问 。宅基

用权

典 的用益 权,由 权法予以规定,指农村村民 法享有的,

所

有的

上

造、

有住宅及附

的权利。此项权利,基于中国

色的

制度,

对我国农村村民长

以 将

所有的

用

造

住宅及其附

情况的法

确 。宅基

农村居民安

之所,

“安

厦千万间,大 天下寒

欢 ”理想的 行,

我国社会

主义制度优

性的充分 现。

根据法

规定,宅基

用权

对宅基

用权享有有

的

分

权。实

中,争议最多的

宅基

上的房屋能

让、抵押、买卖、

承、

与

。 案中,涉案房屋

宅基

上的房屋,当事

双

订了

书

买卖

同,

交

定金。

先

要确定的

当事

双

的

,房

屋买卖

同的当事

该

织成

,争议的

该房屋买

卖

同

有 ,根据

同法规定,内容违反法

制性规定的

同

。

进一步

定,宅基

上的房屋能

织成

与

织成 之间

。

先,农村宅基 的取

的。宅基

用权作为生

,

织成 权的一部分,

一种 格权,

也 此成为

所有权的实现

,

于

所有权内部运作范畴,基

于成 权的理 基础,即

织成 基于成

格

以

取

宅基

用权。其次, 持“一户一宅”原则。如 界定“一

户”“一宅”,原则上,“一户”按

户

理中的“户”

确定,

应

掌 , 现公平 理的原则;“一宅” 名

义,应指“住宅”,一

户只能有一 住宅。再次,根据《 权法》 《

理法》的规定,

宅基

用权的目的具有

定性,即

先

织成 的居

住权,只能用

农村村民

造住宅及其附

, 留有其所有权。

最后,根据“ 随房 ”的一般原则,宅基 上的房屋可以自由买卖,则

导致宅基

用权与房屋一

实现

。 上,如果宅基

上的房屋能

够

织成 与

织成

之间

,则与

宅基

用权的初衷背道

,

所有权也

将成为一个

。

编写 :

东省莱西市 民法

白 莉

31农村房屋买卖 同

后对损失的 理

——厦门市

安区

镇五 社区居民委

会 七居民小 诉

某榆

房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判

书字号

福

省厦门市

民法

(2017)闽02民终5387号民事裁定书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 (被上诉

):厦门市

安区

镇五

社区居民委

会 七居

民小 (以下 称五 七 )

被 (上诉 ): 某榆、柯某、

某 、

某国

【基 案情】

1988年5月26日,五 七

与 某榆(又名

某)及 某民(已 ,

柯某之配 , 某

、 某国之 )

订一 《房屋产权

让 同书》,

后 该 同书丢失,双 于2001年8月24日再次补 一 《房屋产权

让 同书》,两

同内容一致,主要约定:五

七 将政

批准的部分

屋(该房屋原为一层房屋)及 屋

基

用权 让给

某榆

某

民,现诉争房屋

为 安区

镇

西 268-××号。后

某榆及

某民 该房 进行基 至三层, 某榆、柯某、

某 、

某国居住

该房屋。 五 七

房产

遗失,2011年五 七

补办房屋所有权 ,

产权

为五

七

。五

七

为,

某榆及

某民

小

成

,

亦

社区的成

,

买 小

房屋违反法 的

制性规定, 法应当

定该

同

,请求法 判令:1.确

五 七

与 某榆及柯某的配

某民(已 )2001年8月24日 订的房屋产权

让 同

;2.判令

某榆、柯某、

某 、

某国 即

离 于

安区

镇 西

268-××号

二楼、三楼房屋 交还五 七

。厦门市

安区

民

法

于2017年8月31日作出(2017)闽0213民初819号民事判决书判决: 一、厦门市

安区

镇五

社区居民委

会

七居民小

与

某榆

及

某民2001年8月24日

订的房屋产权

让

同

;二、判令

某

榆、柯某、

某

、

某国应于

判决生

之日

三十日内

离

于

安区

镇 西

268-××号

二楼、三楼房屋

交还厦门市

安区

镇五 社区居民委

会

七居民小

。宣判后,被

某榆、

柯某、

某

、

某国

福

省厦门市中级

民法

提

上诉,

二审

审理过程中 某榆、柯某、

某 、

某国申请

上诉,福 省厦门

市中级 民法 于2017年12月6日作出(2017)闽02民终5387号民事裁

定,准

某榆、柯某、 某

、 某国

上诉。

【案件

】

农村房屋买卖

同

后对损失的 理。

【法 裁判要旨】

福 省厦门市

安区

民法

审理 为:农民

所有的

法 于村农民

所有的,由村

织或

村民委

会 营、

理。具 到 案中,五 七

与 某榆、 某民

订《房屋产权 让

同书》,虽 交 的标的

上

, 根据房 一

原则,实际上

双 交 的标的 也包括了相应的宅基 , 某榆、 某民不 五

七

织成

,且诉争房屋至今仍登记

五 七 名下, 双

订的《房屋产权

让 同书》违反了我国

理法

法 法规,

法

定

。

同

后,

该 同取

的财产,应当予以返还。

买

某

榆、

某民

买房屋后自行出 对房屋进行了新 , 虑到买受

对

于房屋的

附部分

附 于出卖 五

七 原有的原 上, 法分离,

买受

将

附一

返还给

出卖

,由出卖

将原房及

附部分的价

折价补

买受

。 虑到出卖

出卖 即

知其所出卖的房屋及

宅基

禁止

范

,出卖多年后又以违法出售房屋为由主张

同

,

出卖

应对

同

承担主要责

。对于买受

利益损失的

,应当

虑出卖

升

或拆迁、补

所获利益,以及买

受

房屋现

原买卖价格的

异造成损失

予以确定,

鉴于

某榆、柯某、

某

、

某国

案审理

间

就其损失提出

确

的反诉主张,

案不予

理。

某民去世后,

某榆、柯某、

某

、

某国

法

承

某民对于诉争房产享有的权利,且居住

诉争房

产二楼、三楼中,

五 七

主张 某榆、柯某、 某 、

某国

离

于 安区

镇

西 268-××号

二楼、三楼房屋

交还给五

七 的诉 请求,

予以

持。

上所述,

《中华

民共 国

理法》 十

,《中华

民共 国 同法》

五十二

、 五十八 之规定,判决如下:

一、厦门市 安区 社区居民委

会 七居民小 与

某榆及

某民2001年8月24日 订的房屋产权

让 同

;

二、判令 某榆、柯某、 某

、 某国应于 判决生 之日

三十日内 离 于

安区

镇 西

268-××号

二楼、三楼房

屋 交还厦门市 安区 社区居民委

会 七居民小 。

某榆、柯某、 某

、 某国

不 一审判决,提

上诉。福

省厦门市中级 民法 审理过程中,

某榆、柯某、 某

、 某国

申请

上诉。

为,

某榆、柯某、 某

、 某国

案审理

间提出

上诉的请求,不违反法 规定,

予以准

。

《中华 民共

国民事诉

法》

一百七十三 规定,裁定如下:

准

某榆、柯某、

某 、

某国

上诉。

【法官后 】

镇化

背

下,

、房屋的

成为客观现实。

大的

拆迁利益

动下,出卖

看到房屋

及房屋拆迁后

的

大利益后

反悔,

民法

提

诉

要求判决确

同

,归还房屋的案

见不

。

房屋买卖

同被确

后,如

平衡双

的利益 ?

房屋买卖 同被确

后,为平衡双

的利益

同

后果的

理上,要

虑 同

对双 当事 的利益

,包括出卖

、拆迁、补 所获利益,以及买受

房屋现

原买卖价格

的 异造成的损失两

,平衡买卖双 的利益。对于

房 已

、装 、扩 房屋, 房屋

部分,应对买受 的投

进行补

。

,出卖 应当

买受

的损失包括:1.返还原 房价款及房屋

原 买价款 现房屋价款之间的 价;2.买受

扩 、

、装

房屋

的部分;3.该房屋

拆迁

出卖 获

的拆迁利益及

的

部分。以上损失 要委托有 质的

构进行

确定损失

。对于

拆迁部分补 ,

同

后根据过错分配原则予以

理。

案中, 同

后,

该 同取

的财产,应当予以返还。

买

某榆、 某民

买房屋后自行出 对房屋进行了新 , 虑到买

受 对于房屋的 附部分

附 于出卖 五

七 原有的原 上,

法

分离,

买受

将

附一

返还给

出卖

,由出卖

将原房及

附部

分的价

折价补

买受 。

虑到出卖

出卖 即 知其所出卖的

房屋及宅基

禁止

范

,出卖多年后又以违法出售房屋为由主张

同

,

出卖

应对 同

承担主要责

。对于买受

利益

损失的

,应当

虑出卖

升 或拆迁、补

所获利益,

以及买受

房屋现

原买卖价格的 异造成损失

予以确定,

鉴于

某榆、柯某、

某

、

某国

案审理

间

就其损失提

出

确的反诉主张,

案不予

理。

编写

:福

省厦门市

安区

民法

郑宇

五、拆迁安 房买卖

32

房交 中房屋出卖 逾 办理房屋产权

的违约责

——母某萍诉

尔

工业大学房屋拆迁安

补

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

江省 尔

市中级

民法

(2016)

01民终65号民事判决书

2.案由:房屋拆迁安 补

同

纷

3.当事

原 (上诉 ):母某萍

被 (被上诉

): 尔

工业大学

【基 案情】

尔 市南 区护军街

新小区D栋1单

××室

尔 工业大

学自 职工住房。母某萍之

母某秋原有位于

尔 市南

区护军街

16号××室的房产

尔

工业大学自 职工住房规划范

内。2008

年12月12日,母某秋与

尔

工业大学

订《房屋

换协议书》一

,

约定乙

(母某秋)同意将其被 换住宅的所有权及其

用权一

给甲

(

尔

工业大学),甲

责

原 学校自 房中为乙 以同

用

积

换私产房屋一

(

积款、楼层

价款、进户费、装

费、产权登记费

由乙

担);乙

被 换住宅: 尔

市南 区护

军街16号××室,

积53.00平

, 用

积36.55平

;

计

原

出

积按学校规定价格

买。协议书

订后,母某秋将其被

换

的房屋所有权 及

用权

交给

尔

工业大学

从该房

出。

2011年8月10日,母某秋

病去世。2013年1月8日,

母某秋的

部

承

同意,母某萍以母某秋的名义到

尔

工业大学

换了位于南

区护

军街

新小区D栋1单

××室,

用

积37.76平

,

于2013年1月

住了

换后房产。2015年10月9日,

尔

工业大学为母某萍办理了

该争议房屋的住房

。

查

,

尔

工业大学

新街职工住宅项目

总

,

房 产登记部门没有登记

案。位于南

区护军街

新小区D栋1单 ××室房产 房

产部门亦没有登记

案。

现 案涉房产

办理房屋所有权

,母某萍诉至法 ,请求判令:

尔 工业大学应协助母某萍办理案涉房屋所有权

用权登记手

, 提

要的

件;

母某萍的损失69607.83

(自2013年4

月11日 至 诉之日止)。

尔 工业大学辩称:争议房屋

尔

工

业大学自 房屋,不能办理房屋产权

的原

不

尔

工业大学造

成的, 案不适用《最

民法 关于审理

房买卖 同

纷案件适

用法 若干问 的解释》(以下 称《

房买卖司法解释》)的规定,

母某萍不存

损失,请求

母某萍的诉

请求。

【案件

】

1.案涉房屋的性质;2.

案

适用《

房买卖司法解释》的规

定,母某萍的损失应

到

持。

【法

裁判要旨】

江省 尔

市南

区 民法

审理

为:母某萍之 母某秋

与

尔

工业大学

订的《房屋 换协议书》

双 真实意 表示,

法有

。

尔 工业大学

有协助母某萍办理房屋所有权

及

的义务。现位于南

区护军街 新小区D栋1单

××室房产 房

产

登记部门没有登记

案,不

办理房屋所有权

及

的 件,

待

件

后,

尔

工业大学才能协助母某萍办理。案涉房屋

自

的职工住房,不

于

房,

案涉房产发生的争议不适用

房买

卖的相关法

。母某萍的其

诉

请求,

事实与法

据,不予

持。

江省 尔

市南

区

民法

《中华

民共

国

同

法》

十

、

六十

规定,判决:

母某萍的诉 请求。

母某萍不 一审判决,提出上诉。

江省

尔 市中级 民法

审理 为: 尔

工业大学对母某萍之 母某秋原有房屋进行拆迁

与母某秋 订了《房屋 换协议书》,该协议书

双 当事

真实意

表示,一审判决确

双 当事

订的房屋 换协议 法有

正确,法

予以确 。 母某萍已

通过 受取 的

实际占有

用案涉房

产, 此母某萍

尔 工业大学主张权利适格。

关于母某萍要求 尔

工业大学为其办理房屋产权手

及

损

失的请求应

持的问 。

尔 工业大学与母某萍之

母某秋

订

《房屋 换协议书》后,母某秋 行了将私产房屋交 的义务, 尔

工业大学亦按协议约定及母某萍的申请 行了为母某萍

换房屋的义

务,

行应协助母某萍办理房屋所有权 及

义务。案涉房屋

由于 房 产登记部门没有登记 案,不

办理房屋所有权 及

的 件,造成现

法办理权

手 ,也 法确定办理

,其原

尔

工业大学自

原

。房屋作为不动产,其权

变

以登记作为

权

变动生

要件。变

登记不能, 违反房屋 换

同的违约行为,就房

屋

换的损失,房屋 换 应予以

。 尔

工业大学

为案涉房产

单位

自 房屋,不 于

房,

此不同意予以

。根据我国

《

适用住房

理 理办法》的规定,单位

房

适用住房

的

成部分,单位

房不

新征用或新 买

织

房,且参加

房的对

于

单位职工。

案母某萍原房屋的

用权

尔

工业大学享有,母某萍也

单位职工。

此,

尔

工

业大学对母某萍原房屋进行

换的行为

单位

房

性,

以

的

进行的

交

行为,

母某萍与

尔

工业大学之间

订的

《房屋

换协议书》

具有

房买卖性质,

尔

工业大学逾

办理房屋权

登记手

,应当比

《

房买卖司法解释》

十八

的

规定,

房买卖

同的标的

尚

成

订

同,买受

母某萍自

房屋交

用之日

90日内

能取

房屋权

书,且双

同没有约

定违约金且损失

以确定,应当按

已

房款总 ,参 中国

民银行规定的金融

构计

逾

款利息的标准计 损失。母某萍该

项上诉请求于法有据,予以

持。

关于母某萍请求 尔

工业大学提

要

件的问 。案涉

房屋不 于房 产

发项目,

单位自 职工住房项目,且该项目已

政 相关部门审批

公示。母某萍可就其请求查看相关公示

件。 上,母某萍的上诉请求部分成

,予以

持。

江省 尔

市中级

民法

《最

民法

关于审理

房买卖 同 纷案件适用法 若干问 的解释》 十八

一款

二项、 二款,《中华 民共

国民事诉 法》

一百七十

一款

二项之规定,判决:

一、 销 尔

市南

区 民法

(2015)南民二民初字 1234号

民事判决;

二、

判决生

后十五日内 尔

工业大学

母某萍逾 办理

房屋产权登记的损失68634.28 ;

三、

母某萍的其

诉 请求。

【法官后 】

《

房买卖司法解释》

一

对该解释适用的前提

件作了

,

实

中存

大量的如

适用住房性质的房屋进

市

交

,

出卖

没有按

约定办理房屋产权

,或双

约定办理房屋产权

的

间,

可以参

适用《

房买卖司法解释》

十八

的规

定,成为司法实

中的

。

《

房买卖司法解释》

一

规定:“

解释所称的

房买卖

同, 指房 产

发 业(以下 称为出卖

)将尚

成或 已

工

的房屋 社会销售

移房屋所有权于买受

,买受

价款的

同。”

房,目前我国法 法规及司法解释 有 确规定。

社

会实际生 当中 遍 为,

房就

所有作为

上市交

的房屋,

即由房 产 发

造的房屋,也包括私有房屋、

适用房 , 这

只 从单一市 交

买卖关

角度对房屋的泛指,

从

房 质上

予以 示,

房

我国具有独 含义, 不能

单

为只要 进

市 交 的房屋就

房, 不

与房屋的 单相加。《 市房

产 理法》 三十 规定,从事房

产 发

营的主

须具

相

应的法定 格,即

房的

造 出卖主

格

由法 专门规定的,

房 有 定含义的,它专指由房

产 发

营 业

出售的房

屋,《

房买卖司法解释》所称的

房即专指此 房屋, 狭义上

的

房,按 房屋存 的

,可分为现房

房。《

房销售

理办法》规定,现房 指 工

格的房屋,

房 指正

中的

房屋。如前所述只有房 产

发 业

造的房屋才

房, 其

如

适用房、房

房、私有房屋虽也可

房

产市

交

, 只能

泛意义上的

,可根据一般的房屋买卖行为规则加以规范,不 于

《

房买卖司法解释》

的范 之内。

案中, 尔

工业大学

不

房 产

发 业,2010年其 据

尔

市住房

房产

理局 发的《 尔

市单位自

职工住房

项目

务书》自行

房屋,其目的

解决职工的住房问

,

不

以

营利为目的,虽

的范

内

盖了包括母某萍

母某秋原有房

屋

内的

单位

,

不能

此

所

楼房

尔

工业大学自

房屋的性质,

此

案所涉及的房屋

《

房买卖司法解释》中专

指的

房,不应适用《

房买卖司法解释》的相关规定。双

当事

订的

《房屋

换协议书》,

约定交房的

间,亦

约定

办

理房屋产权

,

换

选择为原

积产权

换,对于

出

积

部分约定 按成

价格

,

市

价格,如参 《

房买卖司法

解释》 十八 规定确定

尔 工业大学承担逾 办理房屋产权

的违约责 ,

加重了 尔

工业大学的责

。

根据《 同法》 一百三十

、 一百三十五 、

一百三十

八 的规定,买卖

同的出卖

不

有 买受

交 标的

的义务,

还要承担移 标的

所有权的义务。这也 买卖 同作为最基 的

交换中的一个 征 终极目的。《

权法》

九 规定:“不动产

权

、变 、 让 消

,

法登记,发生

力;

登记,不发生

力, 法

有规定的 外。” 十

规定:“不动产

权的

、变 、 让 消 ,

法 规定应当登记的,自记

于不动产登

记

发生 力。”可见,我国房屋所有权变动原则上采登记生 主

义。 案母某萍通过 换取

争议房屋,其与

尔 工业大学之间

成

殊的房屋买卖关

,母某萍取 房屋亦 可以进

通领

的房屋,

尔 工业大学须交 房屋

房屋所有权

移给母某萍,现 尔

工业大学 能提交充分的

据 实不能办理房屋所有权

书 其自

原

造成的,

不能办理房屋所有权

书

母某萍

完

取

的

换

后房屋的

权,

害了其权利,应适当

护母某萍的相应损失。

为对母某萍的 护可参 《

适用住房 理办法》的相关规定,

5

年后

可上市交

的原则,确定逾 办理房屋产权登记的

,

《最

民法 关于审理民间

案件适用法

若干问

的规定》

二十九

二款规定:“ 约定逾 利

或 约定不 的,

民法

可

以区分不同情况

理:(一)

约定

内的利

,也

约定逾

利

,

出

主张

款

自逾

还款之日

按

年利

6%

金占用

间

利息的,

民法

应予

持;(二)约定了

内的利

约定逾

利

,出

主张

款

自逾

还款之日

按

内的利

金占

用

间利息的,

民法

应予

持。”

可参

此规定,适用

母某

萍的损失。

编写 :

江省

级 民法

单一琦

33计 房屋买受 应 拆迁区位补 款 应当 虑被

拆迁 以优惠价格 买安 房屋的实 利益

会利

益

——刘某荣诉

某顺房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

北京市

二中级

民法

(2017)京02民再83号民事判决书

2.案由:房屋买卖 同

纷

3.当事

原 (被上诉

):刘某荣

被 (上诉 ): 某顺

【基 案情】

1991年3月10日, 某顺(居民)与

某 (刘某荣之夫,农民,于2009

年9月7日 病死亡) 订《住宅房屋买卖契约书》约定,

某顺愿将自

己住宅房屋八间及

总

积约290平

的所有权以2万 的售

价卖给 某 (

归

所有)……

某 进住该住宅后对 内房屋

进行了

、新 及装 。2008年4月, 某顺诉至法 要求确 《住

宅房屋买卖契约书》

,法

予以

持。2008年12月,

某顺诉至法

要求 某 腾退该房屋,法

予以

持, 判决 某顺给

某

补

款(房屋重

成新价)202704

。

2010年10月1日,北京丰台区科技

发展有 公司

发项目

将上述房屋征 。被拆迁房屋所

宅基 区位补 价为4500 /平

,区位补

款计1732500

,房屋重

成新及附

作价1359971 ,被

拆迁房屋补

款

计3092471 ;拆迁补 费及奖励 计1226435 ,拆

迁补

款

计4318906 ;

扣定 安

房 房款及房屋公共

基金

1652400

。定

安

房安

口6

,

房指标

45平

,

房指

标共计270平

,定

安

房售价6000

/平

,

房款

扣162万

,实际

房款

住

据实

,多退少补。按

房款的2%扣

房屋

公共

基金32400

;

折抵后,北京丰台区科技

发展有

公司

应

被拆迁

2666506

。

订协议后

某顺之子

某领取了上述协议

中约定的拆迁补

款。

某

死后,法

确定刘某荣承

某

的诉

权利及诉

义务。

刘某荣诉至法

,要求分

上述拆迁补 款。 某顺主张其房屋被

拆迁的区位补 价为4500

/平

,应当以4500 /平

作为标准计

刘某荣的补

款。刘某荣提

《拆迁实

案》

称应以该

案中 五 的内容作为其

据,

五

,选择货币补 的拆迁

,根据《北京市丰台区 民政 关于<北京市

房屋拆迁

理

办法>的实 意见》的相关规定,宅基

区位补

价为9900 /平

。

【案件

】

1.房屋买卖 同

后,如 确定双 对

同

所应承担的责

比 ;2.如 确定房屋拆迁补

款的计

基础。

【法 裁判要旨】

北京市丰台区

民法

一审 为: 某顺与

某

订的《住宅房

屋买卖契约书》已被法 生

的民事判决确

, 法

规定,民事

行为被确

后,当事

该行为取

的财产,应当返还给受损失的

一

。有过错的一

应当

对

此所受的损失,双

都有过错的,

应当

自承担相应的责 。

案中,

某顺 出卖宅基 及房屋 应

知其出卖的宅基

及房屋

于我国法

禁止

范 ,

出卖多年后

又以违法出售房屋及宅基

为由主张

同

, 其应对

同

承担

70%的过错责 。

某 对

同

亦有过错,应承担30%的责 。

某

现已死亡,按其遗 , 某

的诉

权利及诉

义务应由刘某荣承

。

关于刘某荣主张的区位补

款。农村

归

所有,农民

法享有宅基

用权。拆迁

的区位补

款,应根据

的所有权

用权补

给取

宅基

用权的

织成

。

案中

某顺于

1991年就将涉案房屋出卖给

某

,

某

对

内房屋不

、新

与装

,还实际

用、

营、

理多年,

房屋遇到拆迁,

某

作为该

宅基

多年实际

用 应与

某顺共同享有该补 。

虑宅基

实际 用情况以及房屋被拆迁所获利益补 情况,区位补

款应按每平

9900 的标准为宜, 根据双 的过错责

确定具

。刘某荣

要求给 区位补 款的诉

请求,

不当,法

予以 持。对刘某荣

要求 某顺

担

手 费3万 损失的诉 请求, 乏法

据,法

不予 持。

北京市丰台区

民法

《中华 民共

国民法通则》 六十

一

一款、《中华 民共

国 同法》 五十八 的规定,作出如下

判决:

一、 某顺

刘某荣房屋区位补 款2668050 ,已

952875

,

部分于判决生 后十日内

;

二、

刘某荣的其

诉 请求。

某顺不 一审判决,提

上诉。北京市

二中级 民法

审理

为: 同

后,当事 双

都有过错的,应当按 过错程度 自承担

相应的责

,同

应当遵

公平原则确定

的利益。

案争议的

为

某顺与刘某荣对于 同

应承担的过错责 比 及对于区位补

价的计

标准。

案中,一审法

据 案查

的具 事实, 定对

于房屋买卖

同

, 某顺与刘某荣

有过错, 某顺承担70%的过错

责

,刘某荣承担30%的过错责 ,

双 的过错程度,

予以

持。对于拆迁区位补 价的

,一审法 根据拆迁具 政

、宅基

实际

用情况及房屋

拆迁所获利益补

的情况,确定按

每平

9900

的标准计

,

法

的公平原则,

予以

持。

某顺要求

刘某荣

部诉

请求的上诉意见,

法

及事实

据,

不予

持。

北京市

二中级

民法

《中华

民共

国民事诉

法》

一百七十

一款

一项规定,作出如下判决:

上诉, 持原判。

【法官后 】

案 过一审、二审后,又 抗诉指令再审,后发 重审又 一

审、二审,较为复杂。双 当事

事实 定

法 适用多次进行辩

,法

过多次

慎

,才达成较为 一意见, 将争议

锁定为

同

后 同双

应承担的过错责

比 及对于房屋拆迁区位补

价的计 标准。

过错应当承担相应责

这一

自 不用多 ,这如同真理一样

不 自 的。 法

对于过错大小如

确定以致如 承担与过错相

的责 则没有 确规定,亦

一个 确的计 标准。发 重审前一审

为, 虑到 某顺

出卖宅基

及房屋

应 知其出卖的宅基

于法

禁止

范 ,且 出卖多年后又以违法出售房屋及宅基

为由主张

同

, 定 某顺应对

同

承担70%的主要责 。

对于刘某

荣一 ,应 知自己不具

买涉案房屋的 格

买此房屋,亦应承

担相应责

;

其基于对

某顺及涉案房屋所

村委会的

,

此

后多年内

理 用房屋,对房屋尽到良好的“

义务”,对其苛责不

宜过严,

定其对

同

承担30%的次要责

。

关于此项责

的划分,

法 酌定的一个过程, 查

的事实基础

之上,

虑划分责 ,

我国目前关于此

案件过错

定的“通行

法”。北京市

民检察

案的抗诉书中指出,发

重审前的二审

将

某顺对

同

的法

责

酌减至55%,

充分、

确的事实根据,

不利于对房屋买受

刘某荣正当权益的

法

护,也与北京市情不

,有失公正。发

重审后,一审、二审法

持了刘某荣要求

某

顺

其70%的房屋区位补

款,即

某顺承担70%的过错,刘某荣承担

30%的过错。

某顺

知其宅基

为法

禁止

卖给不享有此项

买权的居民刘某荣,后

多年

临拆迁利益又以违法买卖为由主张

同

,

不

实 用原则,不为法 所褒扬,判令其承担70%的责

正 恰当。

关于区位补 价的计

标准,法

查 ,根据涉案房屋《拆迁实

案》可知,选择货币补 的拆迁 ,宅基 区位补 价为9900 /平

;选择定 安 房补

的被拆迁

,宅基

区位补

价为4500

/

平

。

案选择以9900 /平

作为计

区位补

款的标准。 为,对

于选择定 安 房屋的拆迁住户,涉案

段宅基

的拆迁补

利益

有货币补 款一项,还包括以优惠价格 买安

房屋的实

利益

会利益。 案中,

某顺选择定 安

房屋的补

,比选择单

货

币补

的宅基

区位补

单价每平

减少4400 ,

该减少的

部分 基于安 房屋的销售价格优惠

,将宅基 区位补 利益的

一部分 化到了定

安 房屋这一实

利益之中。应当充分 虑

某

顺已 以优惠价 买了安

房屋这一实际利益,也应充分

虑其 二十

多年后又主张房屋买卖 同

获

拆迁补

优惠 房的

会利益,选择9900

/平

作为计

区位补

款的标准,才不失公

。

编写 :北京市丰台区 民法

名利

六、公房 让

34 名买房的 定与审理原则

——刘某诉郭某卿

房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

北京市

区

民法

(2017)京0108民初31918号民事判决书

2.案由:房屋买卖 同

纷

3.当事

原 :刘某

被 :郭某卿、刘某琦、刘某 、刘某梅、刘某珣

【基 案情】

郭某卿与刘某贤 夫妻关 ,二

共育有

女,分别为刘某琦、刘

某珣、刘某 、刘某梅。刘某琦育有一子刘某。刘某贤于2014年11月

20日去世。

某 30号房屋

刘某贤所 单位分配的公房,后按 房

政

。刘某贤于2009年12月11日取

30号房屋的所有权

书,登记

刘某

贤名下。现30号房屋由刘某、郭某卿

用。

审中,刘某主张与刘某贤存

名 房关

,30号房屋 房款实

际由其

。刘某

、刘某梅、刘某珣对此不予 可。为此,刘某

提交了刘某贤书写

一

,内容为:“我夫妇现住 华

铁 宿舍

三号楼三十号三居室单

一套,于一九九七年房

间公房出售 ,我

以职工名

为私有。当

问

与外孙刘某协

,同意由

所买,

此待我

离世后该房产权应由外孙刘某所有,

权干

。同

,唯恐后

发生

葛,

此

书为

。

书

:刘某贤、郭某卿

一九九八年三月

”。

质

,刘某

、刘某梅、刘某珣虽

可上述

刘某贤书写,

抗辩上述

中刘某贤

确

自己与郭某卿离世

后,30号房屋归刘某所有,现郭某卿尚

离世,刘某不应主张房屋权利,

不

可 房款由刘某出

。郭某卿亦 可上述

真实性, 同意刘

某的过户请求。刘某

提交其

宝交

细,欲

实30号房屋

产生的水电 费用由其 担,刘某 、刘某梅、刘某珣则表示郭某卿年

事已 , 法自行

,且刘某实际

用的 郭某卿的钱。刘某琦

传票传

到 参加诉

。

【案件

】

刘某与刘某贤

成

名买房的法 关

。

【法 裁判要旨】

北京市

区

民法

审理

为:当事

对自己提出的诉 请求

所 据的事实或 反 对

诉 请求所 据的事实有责

提

据加

以

。当事

能提

据或

据不 以

其事实主张的,由

有举

责 的当事 承担不利的后果。

同 纷案件中,主张

同关 成

生 的一 当事 对

同订

生 的事实承担举

责

。 案中,刘某主张与刘某贤存

名买房关

,

据该 同关

要求刘某贤的 承权利

协助其办理30号房屋的产权过户手

,刘某对

此承担举

责 。由刘某提交刘某贤书写

材 及郭某卿 审中

述可

实,30号房屋由刘某实际出

买。刘某

、刘某梅、刘某珣虽

对此不予

可,

提交相应反 ,

对其抗辩不予采

。现刘某虽

已

实

买30号房屋由其出

, 该出

行为不能直

实其与刘某贤

存有

名买房的

同关 ,且从刘某贤书写

中“当

问

与外孙刘某协 ,同意由

所买,

此待我

离世后该房产权应由

外孙刘某所有,

权干

”内容可知,刘某贤

表达对其死后房屋

归

的意见,

直

阐述与刘某存

名买房

同关

。刘某提交的

水电

费用亦不能

实

名买房

同关

的成

。

上,刘某提交的

据尚不

以

实其与刘某贤之间存

名买房

同的约定,

对其诉

请求不予

持。

案

审理过程中,刘某琦

传票送达

传票

到

,

正当理由

到

应诉,视为其放弃了

辩、质

相关诉

权利,

将 法

判决。

上所述,北京市

区

民法

《中华 民共

国民事诉

法》 六十

一款,《最

民法

关于适用<中华

民共 国民

事诉 法>的解释》 九十

、 九十一

一项,《最

民法

关

于民事诉

据的若干规定》 五

一款,《中华 民共

国民事诉

法》 一百 十

之规定,判决如下:

刘某的 部诉 请求。

【法官后 】

名买房的现

现实生 中大量存 ,由于国家政

原 ,某些

房产的 买 要一定的 格,事实 房

没有

格 买,

登记 房

具有 格 买 最

见的情

。

名买房

发的 纷,

审理 应注

意以下问 :

一、 名 与出名 (登记 )之间应

同关

名买房 指,当事 约定一 以

名义

买房屋,

将房屋登

记

名下,由

名 实际享有房屋权益。审判实 中,

名

为其

所

房屋的真实权利

, 会出现 名

以所有权

纷为由,

诉要求确

房屋归其所有的案件。

名

出名 之间实际应为关

于

用名字的 同

纷,如

名 直

要求确

房屋归其所有的,法

应当

其释

,

知其以

同

纷提

诉

。

案中,刘某

为其与刘

某贤存

名买房的

同关

,刘某贤去世后,其将刘某贤的

承

作

为协助办理过户义务的主

进行

诉。

二、

凭出

事实不能

定

名买房关

当事

对自己提出的诉

请求所

据的事实或

反

对

诉

请

求所

据的事实有责

提

据加以

。当事

能提

据或

据不 以

其事实主张的,由 有举

责 的当事

承担不利

的后果。

同 纷案件中,主张 同关 成

生 的一

当事

对

同订

生 的事实承担举 责

。 名

应承担

名买房关

成 的举 责 。

案中,刘某虽 实30号房屋由其出

买,

了出

的事实,刘

某还应举

其与刘某贤之间确实存

名登记的约定。刘某提交

的刘某贤书写的

中,虽写

了刘某出 的事实,

提及 名登记

的事实, 刘某的主张不能成

。

三、 名 房不 违反相关政

、法 的规定

由于我国住房政

历了多阶段的

,目前我国房产种

多,

有 通

房、

适用房、两 房、自住

房 不同性质的房

屋。其中

适用房 政

性

住房, 国家为

定

,主要

低

居住权益的房屋。如

名 违反相关政 、法规的规定,

买政 性

住房, 登记

名下的,

名 主张确

房屋归其

所有或

据双

之间的约定要求登记 办理房屋所有权

让登记的,

一般不予

持。

编写 :北京市

区 民法

刘 琳

35涉房 房房 产 纷的受理

——

某虹诉

东省医药

房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

东省

市中级

民法

(2017)

01民终18683号民事判决书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 (上诉 、反诉被

): 某虹

被 (被上诉

、反诉原

): 东省医药

【基 案情】

原 原 被 的职工。1992年12月25日原

与被 (甲 、出售住

房单位) 订了《

市公有住房买卖协议书》约定:被

将 落于

市天河区 金北

9号××房的住房一套出售给原 。原

一次

款后,双 须办理交 及权

移手

。后原

涉嫌 挪用公款 、

污 受到刑事

, 于2011年4月获 释。被 决定

1998年4月15

日前

分配的住房。

2011年9月1日,原

法

提 诉

,请求判令被 协助原 办理

涉案房屋的过户手

,法 判决,原

胜诉。被

抗辩原

与被

订

的涉案《

市公有住房买卖协议书》 基于当

事业单位与其有

行政

理关

的干部职工之间的内部关

订,

审查该协议的

内容

性质, 被

分配房屋给其职工即原 ,

进行房

, 于房

的

协议,

之后原

刑事

被刑事

,被

于1994年申请办理了涉

案房屋的返售手

。原 与被 之间的 纷涉及房 房政

的适用问

,

于行政

之间的内部争议,应由行政主

部门进行

, 法不

于

民法

受理民事诉

的范 。

【案件

】

涉房

房的房

产

纷

于行政

之间的内部争议还

法

受

理的民事

纷。

【法

裁判要旨】

东省

市

秀区

民法

审理

为:一、住房制度

国

家 单位给职工的住房优惠制度。房

的对

有 制的,单位职工只

有

房

件才有 会享受该住房优惠政

,同 遵守国家法 、法

规及单位有关规章制度 职工的责

义务。根据

市中级 民法

作出的(1995) 中法刑

初字 190号刑事判决书中 定, 某虹自

1992年12月至1993年8月,先后挪用北京光社实业公司及

东省医药

投

加禾国际金融

货

公司的

金,用于私 用

途, 采取截留

法,共同

污公款,构成挪用公款 、

污 ,被判

刑,剥夺政治权利终

。 某虹的行为严重 害

东省医药

利益, 此情况下, 某虹 旧按

正 职工标准享受住房优惠政

东省医药

买涉案房屋,

于理不 ,也损害了 东省

医药

单位内其

大干部职工的 法权益。二、根据《中华

民共 国民法通则》 五十八 的规定,下列民事行为

:……(三)

一 以欺诈、胁迫的手段或

乘 之危, 对

违背真实意 的情况

下所为的;

的民事行为,从行为

始 就没有法 约

力。 某虹

隐瞒

事实, 实

行为 间与

东省医药

订的《

市公有住房买卖协议书》

东省医药

违背真实意

的情况

下与

某虹

订的,该《协议书》应

。

上, 某虹要求 东省

医药

办理涉案房屋的过户手

涉案房屋不予

持。

东

省医药

反诉确 涉案

同

予以采

。

东省

市

秀区

民法

《中华

民共 国民法通则》

五十八

一款

三项

二款的规定,于2017年4月25日作出如下

判决:

一、原

某虹与被

东省医药

于1992年12月25日

订

的关于买卖

市

金北

9号××房的《

市公有住房买卖协议

书》

;

二、

原

某虹的

部诉

请求。

某虹不 一审判决,提

上诉。

东省

市中级 民法

审理 为:上诉

某虹

其

职

于被上诉

东省医药

间与被上诉

东省医药

订

了涉案的《

市公有住房买卖协议书》,上诉

某虹

于 约当天

即已 被上诉

东省医药

了 部

房款 已实际 用了

涉案房屋。后上诉

某虹

刑事

被判

刑事

被被上诉

东省医药

公职, 上述涉案协议书对上诉

某虹被

名

后房 房的 理

确约定,

市当年的房

政 亦

买房

受

刑事

须

房 房的规定,且住房

办亦出具了关于 销涉案

房屋返 案的函件, 为当年住房

办核准被上诉

东省医药

单 办理返 上诉

某虹已 公有住房的决定 乏法

据

予

以 销。 此,上诉

某虹与被上诉

东省医药

订的涉案

《

市公有住房买卖协议书》

违反法

、行政法规的 制性规

定,为 法有

同,双 应

约 行

自 同义务。一审判决 定该

协议书

,应予

正。

上诉

某虹与被上诉

东省医药

订涉案房屋买卖

同,

上诉

某虹 法行

其民事权利的 现,双

法所 订的涉

案房屋买卖

同受法

护。 买房

房 上诉

某虹作为被上诉

东省医药

正 职工 所

法享有的民事权利,后其被 以刑

事

,

法 对其触 刑

的惩 ,两 之间

不抵触,上诉

某虹

法应享有的民事权利不能

其触

刑法

被剥夺。完成涉案房屋的

交

手

,

没有违反法

的公平原则。被上诉

东省医药

作

为涉案房屋的出售

,

上诉

某虹早已

约

部

房款的情况

下,

有

作为买

的上诉

某虹办理涉案房屋产权

移登记手

的

义务,其至今

与上诉

某虹办理该手

的行为

乏法

据。

,

双

确

涉案房屋已被被上诉

东省医药

,

被上诉

东省医药

应将涉案房屋交

给上诉

某虹

用。

上,上诉

某虹的上诉请求成

,

予以 持。

《中华

民共 国 同法》 八

、 六十

,《中华

民共 国民事诉

法》 一百七十

一款

二项规定,判决如下:

一、 销 东省

市

秀区

民法 (2016) 0104民初41640号

民事判决;

二、被上诉

东省医药

判决发生法

力之日

三

十日内,协同上诉

某虹一

到房

部门办理

市天河区 金北

9号××房的产权过户 登记手 ,

将该房交

上诉

某虹 用;

三、

被上诉

东省医药

的

部反诉请求。

【法官后 】

案有以下两个问

注意。

一、涉及房 房的房

产 纷

民法

应予受理

房

房又叫已

公房,

指享受国家房 优惠政 的住宅。即居民

将现住公房以标准价或成

价扣 折

后 买的公房。单位 职工出

售房

房

国家

单位给职工的住房优惠制度。与一般房屋买卖

同

不同的

,房 房买卖 同

当事 自行约定的内容外,还会受到房

政

的制约,不完

同于市

价格

对价。由于房 房买卖涉及我

国现行的房

政

,所以

房

发的

纷,

民法

受理,应当

当事

的诉 请求作出判

。

如果当事 争议的核

房

房的买卖问

,则

于平

主

之间的民事权益之争,

理

涉及房

政

的,如追

买定金、

房款、办理过户手

及产权

的,法

应当受理;如果当事

争议的核

为

用房

政

以及如

适用房

政

,如职工

应参

与房

,单位内部如

房、分房 ,则不 于民事 纷,法

不宜作为

民事案件受理。1992年11月25日最

民法

出台了《最

民法

关于房产案件受理问 的通知》,该通知规定

单位内部分房、 房、

腾房 房 产 纷法 不予受理。

该规定主要 指 于单位内部

理性问 ,或

国家政

问

的 纷,这种 纷法 不予受

理。

案中,双 争议的

于双

之间的房

协议

于平 主

之间的民事权益 纷,还

于行政

之间的内部争议。 案中原

某虹 被

东省医药

了涉案房屋的 房款,已

行了

相应的 同义务,

约定

部房款后,被

东省医药

有义

务协助原

某虹领取“房屋所有权

” “

有

用 ”。双

之间的 纷不 于历 遗留的落实政 性质的房 产

纷,亦不

行政指令

划拨、 构

分

的房

产 纷,也不

单位

内部 房、分房

的占房、腾房 房

产 纷,

于平

主

之间的民事权益

纷。

此, 案不

于《最

民法

关于房产案

件受理问

的通知》规定的

民法

不予受理的房

产

纷。

二、买房 受刑事

后单位可

房

房

一审法

为,原

某虹

挪用公款

与 污 被刑事

,

被被

东省医药

公职。一审法

为单位职工只有

房

房

件下才有 会享受该住房优惠政

, 某虹

严重 害

东省医药

的利益,

被刑事

的情况下

享受该政

于理不

,

为原

某虹

实

间与

东省医疗

订涉案协

议存

欺诈,

对

违背真实意

的情况下所为的,应当

于

的

行为,对原

某虹的诉请不予

持。

二审法

为,

买房

房

某虹作为

东省医药

正

职

工

所

法享有的民事权利,后其被

以刑事

,

法

对其触

刑

的惩

,两

之间

不抵触,

某虹

法应享有的民事权利不能

其

触 刑

被剥夺。 且也

相关的政 、法 规定职工受刑事

后单位可以

房 房。

且,原、被

订涉案房屋买卖

同后,原

某虹

被

东

省医药

了涉案房屋的 房款,已

行了相应的

同义务。

其触 刑法 受到刑事

的事情

不能导致其作为民事主

法

享有的权利被剥夺。《 同法》 八

规定:

法成 的

同,对当事

具有法 约 力。当事

应当按

约定 行自己的义务,不

自变

或 解

同。

法成

的 同,受法

护。 此,原

某虹的

诉请与法有据,其

法权益应当受到法

护。

编写 : 东省

市

秀区 民法 汤

芳

七、房屋买卖代理

36房 产中介 构应对 准确性 述造成的损失承担

责

——张某诉北京链家房

产

有

公司、金某华房屋买卖

同

案

【案件基

息】

1.裁判书字号

北京市 阳区

民法

(2016)京0105民初46007号民事判决书

2.案由:房屋买卖 同

纷

3.当事

原 :张某

被 :北京链家房 产

有 公司(以下

称链家公司)、金某华

【基 案情】

2016年3月8日,张某、金某华 链家公司居间 务下

订了《房屋

买卖业务 约 件

订 》,该 订

包括《北京市存量房屋买卖

同

(

成交版)》《居间

务

同》及《补充协议》,约定金某华

张某

买北京市

阳区

厂南里2号 18号楼14层××号房屋,

约定了定

金及房屋款项的

间及金 , 款项

的

上选择了理房通托

。当

张某 临着以此套房屋售房款作为自己新 住房

买房款的

现实,

专门 链家公司工作

核实款项到账的 间,链家公司工作

承

选择理房通进行

金托

须 手

,直 到账,张某可以迅

速

到款项(

审中,张某提交

据进行了

),

实际

行

过程中

如此,通过理房通,款项实际

费了一定的

间,张某为

新

房屋的

房款进行了款项的拆

,发生了一定拆

费用,张某以链

家公司

准确性

述导致其选择

款

不当为由要求链家公司进行

。

【案件

】

居间

居间

务过程中 准确性 述对于交 一

约选择产

生重大

导致损失发生的,

应当承担违约责 。

【法 裁判要旨】

北京市 阳区

民法

审理

为:当事

应当按 约定

行

自己的义务,一 不 行 同义务或

行 同义务不

约定的,应

当承担

行、采取补

或

损失

违约责

。 案中,金

某华按 与张某的书 约定

行了

大部分

房款的给

义务, 按约

给 的12万 亦只存 两天的迟 行为, 虑到双 房屋买卖 同最终

已

行完毕,该钱款迟 给

行为亦

不 以给张某造成实际损失,

张某要求金某华承担违约

责 ,

不予

持。对于张某要求链家

公司承担违约责 一节,

据中链家公司工作

对于理房通

的介 存 与事实不 的表述以及《理房通

金托 协议》 订

间

于双 的房屋买卖

列 同的

订 情节,可以 定,链家公司

提 居间 务过程中存

瑕疵,应当对张某产生的 法

理损失承担

责

范

内的

责

,

将

张某提交

据情况酌情予以判

。

《居间

务

同》

于《房屋买卖业务 约

件 订 》中的一部分,

链家公司辩称其作为居间

不应作为

案主

的意见,

不予采

。

北京市

阳区

民法

《中华 民共

国 同法》 六十

、

一百

七

之规定,判决如下:

一、被

北京链家房

产

有

公司于

判决生

后七内

原

张某5万

;

二、

原

张某的其

诉

请求。

【法官后 】

房屋交 过程中

息的真实有

及

准确对房屋交

的双

都

重要,也

房屋中介

务的重要内容,

目前的居间 水平参

不 ,导致 房屋交

息传递过程中给房屋买卖当事

造成

损

失 发 纷。

我国现行法 规范对于房屋中介的如实报

义务的规定 自《

同法》

百二十五 “居间 应当就有关订

同的事项 委托

如实报 。居间

意隐瞒与订

同有关的重要事实或

提 虚

情况,损害委托 利益的,不

要求

报酬

应当承担损害

责

”。

款对于如实

知事项界定不 ,加之 实际房屋买卖过程

中居间

作不规范、房屋买卖双

乏取

意

导致房屋买卖当

事 的损失 法 到

。

案法官

以下

虑判决居间

承

担相应的违约责 。

确如实 知事项的范

。一

与房屋交

约具有

密关联性

的事项,包括对 当事

用

况、财产 况、房屋质量、 落位

、

权 及历 情况 房屋买受

、出售

的 息及房屋基

况 。二

对

买房屋或

可能损害当事 利益具有重要

及决定

性的事项,如“产权

移手

及材

”“

款

度”“

政 ”“房

产税费”“

金监

” 房屋交 的程 性、政 性 息。 案中理

房通

金托

款项的到账

间直

到原

金的 用, 此情

下

应

于对

行

同具有重要

的事项。

居间

的瑕疵

述。

房屋买卖交 过程中,居间

金报酬的

利益

动下,对于有利于

成交

的

息往往会主动

知或

夸大

述,

对于不利于交

的瑕疵

息,往往不愿意

知或

虚

述,

案

及

同

订

间

据

以

定居间

同

订过程中对

于理房通

金监

款项到账

间

进行了不准确不恰当的

述。

确

居间 瑕疵

述造成当事

相应损失。居间

作为房屋买卖

居间

务的专门

构应当具

较

的专业性及提

息的准确

性,

其

务

间当事

对其具有

的

,

案原

正

基于对居间

的

,导致款项 按 其

的

间到账,确对原 的

金 用及

后 房屋的 买进度产生实质

。

编写

:北京市

阳区 民法 宋学

国

37房屋买卖 同中的居间 责

——刘某 诉于某威、北京我

我家房

产

有

公司房屋买

卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

北京市

一中级

民法

(2017)京01民终7966号民事判决书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 (上诉 ):刘某

被 (上诉 ):于某威、我 我家房 产

有 公司(以下

称

我 我家公司)

【基 案情】

北京市 平区东小口镇某号房屋为于某威所有。2016年9月13日, 于某威 刘某 通过我 我家公司居间 订房屋买卖 同约定:房屋总

价186万 。刘某

款

120万

。刘某

分2次 于某威

定

金与拟 款金 外的所有成交总价款。若

一 违反约定,

后

15日内仍

行,守约 有权解

同。解

同应当以书

的

进

行,解

同后,违约 应将其已

取款项返还给守约

, 按 房屋

成交总价的20% 守约

违约金。

同日,于某威

刘某 、我 我家公司 订补充协议,约定:由于刘

某

原

法于

协议

定金,于某威同意刘某

交5

万

,

13万

查档完成1日内补

。若逾

补 ,则视为刘某

违约,于某威有权要求刘某

按约定的定金金

双 承担违约金, 于

某威有权解

同。刘某

定金5万 。

2016年9月14日至15日,我

我家公司

工

某要求于某威提

房

复印件,

知其

则

法查档

法

定金,于某威

复已

提

了

房产

,

约当天

某已

手

上进行过核实,要求刘某

剩

定金。9月25日,

某

知刘某

称

于某威给的房产

复印件

印

的,

委不

,查不了档。

某要求于某威去银行拿复印件

原件

片,

于某威不给。此后

同

能

行。

一审中, 某出 作 称,根据先

,查档

要有房产

的原版复印

件,于某威提 的

印版

的复印件,不

委查档要求。 其

实际去 委查档。

《房 产登记技 规程》 6.2.1 规定:查 、复制登记 应当

下列规定:1自

、法

其

织提

、房屋 落,可

查 登记 中房 产的自

情况及查封、抵押

权利 制

况。

刘某 称, 于某威不提

中介要求的房产 复印件,导致中

介 法进行查档,没有

同约定的

内完成过户。于某威称已

提

交了房产 复印件,现中介要求重复提交,其没有违约, 刘某 没有

同约定的定金18万 构成违约。

【案件

】

1.查档工作 能完成的原

于某威

提 原版大小的产权

;2.中介公司居间行为与房屋买卖

同 能

行的关 ;3. 买卖

同关

中,

同

能

行的责

如

定。

【法

裁判要旨】

北京市

平区

民法

审理

为:于某威

提 房产

原版大小

的复印件,同 要求刘某

剩 定金, 居间 提示定金约定

查

档后

,于某威仍不提

约定的复印件, 法

定于某威违

约。一审法

判决:

解

房屋买卖

同,于某威返还刘某

定金5万

,

刘某

违约金28万

。

原

与被

不

一审判决,提出上诉。

北京市

一中级

民法

审理

为:居间

要求于某威提

原件

大小的房产

复印件,

知于某威

印版

法查档。

根据

某的

述,其

去 委实际查档,

据

判

印版的房产

法查

档。 《房 产登记技 规程》

针对查

档案

要提 房产

复印件的格 作出要求。

查档的程

完成的根 原

于,双

以

及我 我家公司事实上

曾到不动产登记部门进行查

,即根

动查档工作。

案中查档义务 基于补充协议的约定

产生。查档

成房

屋买卖 同的前提

件,

房屋买卖

同项下的义务约定。 此,尽

买卖双 及 某

可应由 某实际进行查档 作,不

要买卖双

到 。 某应当实际查 档案却 完成该工作,导致了房屋买卖 同

能

行,我 我家公司对此存 过错。

查档 房屋买卖 同项

下的义务,我 我家公司 基于事实上的委托代双

行义务。

三 造成的 同

纷,应当

同双

当事 之间进行 理,

同当事 与 三

之间的

纷,应

行解决。

此,确定

案查档工

作 能完成导致 同 行

碍的责

, 要先行

确房屋买卖 同中查

档义务的

行主

。

据补充协议,到

委进行查档确权的主

为“甲

乙双

”,

事实上,买卖双

可以单独进行查档,也可以共同查档。

双

当事

对于该项义务的 行主 作出

确约定,且

进行协

的情况下,双

主动 行查档义务,亦 要求对 与自己共同完成

查档,共同导致房屋买卖 同

能 行完毕。

此,涉案

同

同

义务约定不

产生 行

碍,双 当事 对于

同约定不

、对于

同义务

于

行,

存

过错,

应当承担相应责

。刘某

要求于某

威

居间费用损失、

违约金的诉

请求,

乏事实

法

据。

北京市

一中级

民法

判决:

解

房屋买卖

同,于某威返还刘某

定金5万

,

刘某

要求

于某威

违约金的诉

请求。

【法官后 】

案的争议实质 由于中介公司

行

务 同的瑕疵

的

房屋买卖 同 行

碍。根据《 同法》

百二十

之规定,社会

公众甚至中介公司自己 遍将中介的义务内容

于居间

务项下的报

交

会、 成房屋买卖

同 订。 现实生 中,房屋买卖 同所

须的诸多交 环节

由中介公司

作,买卖双 当事

按

中

介公司要求 通知提 材

, 不实际参与 定义务的 行。中介公司

的

务出现瑕疵会给房屋买卖

同的 行

直 的

碍。与中

介公司居间 务质量 遍不

相矛盾的,房屋买卖 同 纷中,当事

甚至法官通

将目光对准双 当事

, 意

不到中介公司的行为瑕

疵以及应当承担的责 。

从理 角度分析,基于

同的相对性,

房屋买卖

同 纷中应

当 买受 及出卖

之间

理争议、确定责

,中介瑕疵

行行为

乎

根

须关注,也不会

案的 理

果。

实际的审理过程中,中

介公司的瑕疵 行行为

一个干扰

,

视中介公司的行为及责

会对违约行为

定

扰,

须对此进行

确的

定。

案

中,一审法

的错

即 于

略了我

我家公司的 行瑕疵,即没有意

到我

我家公司

实际

行代为查档的义务

了双

的争议,反

为我

我家公司要求于某威提 原版大小产权 的要求

正当的,从

定于某威拒不提 构成了违约。事实上,

定违约行为及责 的前

提

正确确定约定的义务主

,具 到

案中的查档义务,房屋买卖

同

约定应当“查档”,

对查档义务的

行主

作出

确约定,且

双

主动 行查档义务的情况下,

于共同导致房屋买卖

同

能

行完毕,互相之间不应承担违约责

。我

我家公司基于双

的委

托,应当实际代为

行查档的义务,我

我家公司

实际

行,其居间

务的瑕疵

行行为导致了房屋买卖

同的

行

碍,我

我家公司应当

就此承担违约责

。

据《

同法》

一百二十一

,由于中介公司瑕

疵

行行为导致一

当事

承担违约责

,该承担责

的当事

有权

行 中介公司主张权利。

案对于中介公司行为及过错所作事实

定,

将对于违约

行进行追

产生约

力。

此,尽

房屋买卖

同 纷中应当 买受 及出卖

之间

理

争议、确定责 ,

房屋买卖 同案件的审理中,法官的审理范

不

应局 于当事 提出的诉

请求 事实理由,不能 单 将可能存

的

法 责

定于买卖双 ,

应当有一个 为宽

的视野。即 基于房

屋买卖法 关 产生的违约责 只能

买卖双

之间进行确定, 仍可

能会涉及将 对中介公司责

的追

。即 不承担 案的

责 ,中

介公司的 行行为瑕疵 义务 违约行为

存 的基础事实, 要

买卖 同 纷中进行 定。

编写 :北京市

一中级 民法 冰

38 权代理行为的 力 定

——

某泉诉刘某 、白某菊房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

北京市

平区

民法

(2016)京0114民初17941号民事判决书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 : 某泉

被 :刘某 、白某菊

【基 案情】

北京市 平区

平镇水关新村21号楼某房屋的所有权

登记为白

某菊。刘某

北京宜鑫房

产

有 公司(以下 称宜鑫公司)的

工作

。2016年5月30日,

宜鑫公司居间介

,出卖 刘某 与买受

某泉 订《北京市存量房屋买卖

同》及《补充协议》,约定:出

卖 将涉案房屋以166万 的价格出售给买受

。定金10万 ,买受

银行申办抵押 款,拟 款金 为140万 。双 还对其

事项进行

了约定。 同 订后, 某泉

刘某

房定金10万 、中介费

16600 及买房手

费6300

。

2016年7月13日,白某菊与 某泉

订《存量房屋买卖

同(

成

交版)》(即

同),办理了

手

,

同约定的

房款为203万

。2016年7月26日, 某泉

白某菊

房款16万 ,白某菊为

某

泉出具了

款

。2016年9月,白某菊配

某泉到南京银行北京

万柳

行办理银行

款审批手 。2016年11月4日, 某泉与白某菊申

请

销了上述

同,此后双

重新提交办理

同的申请,亦

行

同。

某泉主张其 与刘某

订 同 ,刘某 提交了

房屋所有权

书的

片,

知其刘某

涉案房屋的实际所有权

,

白某菊

为挂名所有权

,根据双

约定,房屋总价款为166万

,扣

其已

的10万

及拟

款的140万

,剩

16万

由其与白某菊

办

理

手

直

给白某菊,其与白某菊

订的

同约定

房

价为203万

为了提

款

,其申请的银行

款获批后,双

应办

理新的

同,

刘某

及白某菊

之后

拒

提交办理新

同

的申请,导致双

同

能

行。

某泉提交其与刘某

及其与白

某菊的

予以 实。

中刘某 主张其与 姓

伙

涉案

房屋的实际所有权

,白某菊

挂名的所有权

,双 之前把价格

的

了,之后再以低的价格办理

手 ,

房价上

, 要求

某

泉 加房款30万 。白某菊

可涉案房屋由刘某 及 姓

伙

配,

具 房屋交 过程

某泉只能与刘某

量。

【案件

】

刘某 以涉案房屋所有权 的

与 某泉 订的《房屋买卖

同》

有 ,该

同

对白某菊产生法

力。

【法 裁判要旨】

北京市 平区

民法

审理

为:涉案房屋的所有权

为白某

菊, 某泉虽主张涉案房屋的实际所有权 为刘某 , 刘某 及白某

菊对此 不予 可, 某泉提交的

亦不能充分

其该主张成

, 法

不动产登记

的 力,确 涉案房屋的所有权 为白某

菊。

某泉与刘某

就涉案房屋的买卖事宜达成了《北京市存量房屋

买卖

同》及《补充协议》,刘某

订上述

同 虽不

涉案房屋

登记的所有权 ,亦 提交由白某菊

字确 的授权委托书,

刘某

与

某泉就涉案房屋达成买卖 同后,白某菊配

某泉办理了买卖

涉案房屋的

手

, 取了

某泉

的 房款16万 ,配

某泉

办理了涉案房屋申请银行

款的相关手 ,且

某泉提交的其与白某菊

的

示白某菊对刘某

出卖涉案房屋一事

知情,且要求

某泉就

同

行的相关事宜找刘某

量,上述事实能够

白某菊对

刘某

与

某泉达成房屋买卖

同一事知情且

持异议,应视为其对刘

某

售房行为的追

,

刘某

与

某泉就涉案房屋买卖事宜达成的上

述协议应视为双

真实意

的表示,

违反法

规定,

法有

同,

法对白某菊产生法

力,应由白某菊承担相应的法

责

。

某

泉主张双

按 203万

的价格办理

手

为了提

银行

款

度, 某泉提交的

可以

实上述事实, 203万

双

真实的交

价格,法 确定双 真实的交 价格为166万

。

白某菊与 某泉 订的

同虽已 销,

同

行政

关对房屋交 市 进行 理的行政手段,刘某

代理白某菊与 某泉

订的房屋买卖 同

不具

解 事由,白某菊关于其与 某泉已不存

房屋买卖法 关 的抗辩意见, 乏

据,法

不予采 。现 某泉同

意代白某菊 还银行 款,

以现金

一次性

剩

房款,双

同具

行的 件,

对 某泉要求白某菊

行房屋买卖

同、配 其办理过户手

其交

房屋的诉

请求,法

法予以

持。

上所述,北京市 平区

民法

《中华 民共

国 同法》

十

一款、 六十

一款、 一百

七 之规定,判决如

下:

一、被 白某菊

行被 刘某 与原

某泉于2016年5月30

日

订的《北京市存量房屋买卖

同》,被

白某菊与原

某泉于

判决生

后七日内共同至北京市 平区×号房屋的抵押

款银行办理

该房屋的提前还款解押手

,所 费用

由原

某泉承担;

二、至

判决生 之日,原

某泉应 的剩 房款为140万

,

前项手

办理完毕后三日内,被 白某菊协助原

某泉办理上述房屋

的产权过户手 ,将该房屋过户至原

某泉名下

将该房屋交

原

某泉,如

扣

前项所

的费用后仍欠

房款的,原

某泉将

扣

前项所

的费用后的剩

房款

过户当日

给被

白某菊;

三、

原

某泉的其

诉

请求。

【法官后 】

案涉及 权代理行为

力

定的问

。《

同法》

十八

一款规定:行为

没有代理权、

代理权或

代理权终止后以被代

理 名义订 的 同,

被代理 追

,对被代理 不发生 力,由行

为 承担责 。 案中,涉案房屋登记

白某菊名下, 某泉 与刘某

订房屋买卖 同 ,刘某

取

白某菊的授权即以房屋所有权

的名义与 某泉

订了

同,刘某

的行为构成 权代理。刘某

虽

主张其 涉案房屋的实际所有权 ,

我国民法就不动产权的确 采

的 登记主义,即涉案房屋登记

名下,即推定该房屋归 所有。

此情况下,刘某

涉案房屋的登记所有权

,其以房屋所有权

的

与 某泉 订的 同

法 于待定

,

白某菊事后对刘某

的代理行为予以追 , 则刘某 的代理行为

法对白某菊不产生法

力。

案中,刘某

及白某菊的事后行为 能

示白某菊对刘某 代理

其与 某泉 订房屋买卖一事知情且

表示反对,应视为白某菊对刘

某 的代理行为进行了追

,表现 :1. 某泉提 的

示其

与白某菊协 相关事宜 ,白某菊对刘某

同的行为

提出

异议,反

一再

某泉应当找刘某

协

,其就此不发表意见。2.

二手房交

程中,

同应

《北京市存量房屋买卖 同》

之后产生,《北京市存量房屋买卖 同》的内容具 、 确、

,

同当事

享受权利、 行义务的

据。

同为办理过户所

须,

同的价款往往与 现买卖双

真实意

的《北京市存量房屋买

卖

同》的价款不一致。白某菊 与

某泉订

新的《北京市存量房

屋买卖

同》,即与

某泉办理

的行为

行为针对的

某

泉与刘某

的 同,同

其对于刘某

代其

同行为的

可。

3.

同之后白某菊配

某泉办理了561号房屋的

款手

。根据上述事实,可以

定白某菊对刘某

的

权代理行为进行了追

,根据我国

同法的规定,刘某

的代理行为有

,涉案房屋的买卖

同

法对白某菊产生法

力。

同具

行

件的情况下,

某泉要求白某菊

行刘某

与其

订的房屋买卖

同的诉

请求,

法应当 到 持。

编写 :北京市

平区 民法

田 娟

39 权代理相对 行

销权的 要 件

——

某 诉贺某兵、

某珍房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

福

省厦门市中级

民法

(2017)闽02民终5447号民事判决书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 (上诉 ): 某

被 (被上诉

):贺某兵、 某珍

【基 案情】

2017年3月16日,贺某兵(甲 )与

某 (乙

) 订一 《房 产

居间协议》(以下 称诉争 同),约定:甲

将 落于

区同安

2号之一××室(天 大厦)的房屋(以下 称诉争房屋)出售给乙 , 总价款10900000 ; 同 订当日乙

定金1000000 ;乙

于

2017年3月16日 甲

40000 (定金),于2017年3月17日前 甲

960000 (定金),2017年4月15日前(送件过户当日) 甲

2300000 , 房款7600000

由乙

银行申请按

给甲 ; 产

权 贺某兵及其配

到

,由 某珍代表 取乙 定金,

某珍已征

甲 同意出售此房, 某珍承担此房

取定金的 部法

责 ;

。诉争 同由 某珍代贺某兵 订。厦门市

区万汇行新华阳光

房屋中介

营部居间

成诉争

同

约,三

约定中介费150000 ,由

某

承担。 同

订后,

某 于2017年3月16日

某珍

定金

40000

,于2017年3月17日

某珍

定金960000 。

2017年4月6日,

某珍应

某 要求出示诉争房屋不动产权 原件

提

复印件。其后, 某

根据不动产权 编码上 查

确 诉争房

屋买卖

同已

案。

2017年4月13日,

某

贺某兵、

某珍发出《关于房屋买卖事

宜的沟通函》,要求贺某兵、

某珍于2017年4月15日(

六)

、户口

、

婚

、产权

原件以及3月16日之前

的

公

的

委托书到居间

协

。同日,

某

厦门市

江公

公

下

某珍手

发送了相同内容的

息。

2017年4月17日(

一),贺某兵、 某珍以及居间

2位工作

前往市政务 务中

不动产登记中

口, 待

某 办理诉争房屋过

户手 。其间,居间 工作

通过拨打电 、发送短 的

联

某 , 至市政务

务中 下班前 某

仍 出现。

2017年6月25日, 某

贺某兵、 某珍发出

函称:

到

贺某兵对诉争 同的追 ,视贺某兵拒

追 诉争 同,其作为 意相

对 通知 销诉争

同。

2017年7月3日,贺某兵、

某珍

某 发出

函称:

某

违反 同约定,按

诉争 同

十二

×项约定,已

定金应予没

。

2017年7月11日, 某

至

诉贺某兵、 某珍。

案 审中,

贺某兵 确 某珍自始对出售诉争房屋事宜有

权代理权。

查 , 某

及其配

为银行从业

。

【案件

】

某

有权 据《中华 民共 国

同法》

十八

二

款的规定

销诉争

同。

【法

裁判要旨】

福

省厦门市

区

民法

审理 为:享有《中华

民共

国

同法》

十八

规定的

销权须

两个

件:一

主张

销权

为

意,二

同

被代理

追

。

案中,

某

主张

销

同不

上述

件。1.

某

意相对

。其一,诉争

同

:“

产

权

贺某兵及其配

到

,由

某珍代表

取乙

定金,

某珍已征

甲

同意出售此房,

某珍承担此房

取定金的

部法

责

。”可

见

某

受产权

到

、相

某珍具有代理权的

理

下

订诉争

同的。诉争

同还约定

某珍承担定金责

,即

某珍

权代理, 某

行 同具有 同于

某珍有权代理

下的法

。

同相对 没有违约行为产生的情况下, 某 要求贺某兵、

某珍出具公 委托书,

同上之

据,亦

情势上的

要,反

对

其此前 约行为的悖反。其二,2017年4月17日,亦即诉争

同约定的办

理产权过户之日顺

的 一个工作日,贺某兵、

某珍 居间

的陪同下前往市政务 务中

不动产登记中

口准

约,

某

居间 多番联

下仍

到 。

某 及其配

为银行从业

,金融职业

决定其较

通 具有

丰富的市 交

以及

审

慎的法 意 。 此情况下, 某 应当

到:该日实际上

同约

定的产权过户日,到此日为止出卖

违约行为,其 到

可能构成

违约;即 质疑 某珍的代理权,也可到 直

确 ,

避

不见。

某

到 ,应自行承担不利后果。可见, 某

行 同过程

中存 违反 同约定 不

的行为,主观上

意。2.贺某兵以实

际行为追 了 同。其一,2017年4月6日, 某珍应 某

要求出示诉

争房屋不动产权 原件 提

复印件,其后 某

查 确

诉争房屋买

卖

同已

案。众所

知,不动产买卖

同

案须

产权

确

同意。从诉争

同已

案的事实, 某

理应推 贺某兵知悉、

可

行了诉争

同。贺某兵的

约行为具有追

同的 果,且该

情况已

某 知道诉争

同

案 为其所获知。上述事实的法

意义为:贺某兵追 诉争

同的意

表示于

某 知晓诉争 同

到达

某

。其二,2017年4月17日,贺某兵前往市政务

务中 不动

产登记中

口配

过户,该行为亦表

其知晓

可

约

行

同。

居间

工作

通过拨打电

、发送短

的

多番联

某

。由

于居间

提

的

息

以

,

某

理应知晓贺某兵到

准

约的

情况。上述事实的法

意义为:贺某兵追

诉争

同的意

表示于

某

知晓贺某兵前往不动产登记中

约

到达

某

。可见,贺某兵以

其实际

约行为追

了诉争

同,其追

的意

表示至少先后两次到达

某

。

上所述,

某

不享有《中华

民共

国

同法》

十八

规定的 销权,

权 销诉争 同,对其提出的诉 请求予以

。

福 省厦门市

区

民法

《中华

民共 国

同法》

六 、 六十

一款、

十八

规定,作出如下判决:

某 的诉 请求。

某 提 上诉。福

省厦门市中级 民法

审理

为:一审判

决 定事实 楚、适用法

正确,

《中华

民共 国民事诉 法》

一百七十

一款 一项规定,作出如下判决:

上诉, 持原判。

【法官后 】

按 理性

,每个

自

利益的最 判

护 ,

基于

真意

为的

权代理行为 害

利益、

权代理

相对 从中获益 于

。实 中,相对 出于

行 同对自己有利的

虑,一般不愿主张

销

权代理

的

同。

,若相对

对

行

同损益判

从获利

变为亏损

,其主张

销 同的概 大 。

此种情况下相对

主张 销

同的目的 于规避市

险。通 ,对平

自愿

的 同所分配的市

险,法 不

持单 规避或 意

嫁,

对恶意 加的市

险

有重新选择的权利。也就

,法

予

意当事 从以欺瞒手段

同的对手恶意 加的市

险

中“解套”的

途径,《

同法》

十八

子,其

一款

二款分别

予了

相对

权代理

件下重新选择

交

的权利。

的角度,

权代理

没有代理权、

代理权或

代理权

终止

以

名义

同

恶意,

同所蕴含的市

险

知悉、判

、抉择的,

此

的追

权

对的、不附

件的,

可自由选择

承受 同后果。对相对

,市 中交

对手的

往往与交

险

度关联,有 一桩交

达成取决于

与

定

交 对手 为。

权代理情 下,

相对

恶意, 多

权代

理

相对 隐瞒了

的真实意

,

同

相对

为交

对

手

。

客观上交

对手

为

却

不确定的, 权代理的

质

权代理 通过欺瞒交 对手

息的手段 导相对

订

同,

此法 也应当相应

予相对 重新选择

交 的权利。由于相

对 利益

权代理受损与相对

自 主观

息息相关,且受制

于

对 同的 度, 法

予相对

的重新选择权利(相对

销

权) 制 加严格。

一、相对 须

意

《 同法》

十八

二款对相对 行

销权规定的 要

件 相对

意。现实中相对 对

权代理的主观

复杂多样,

按

意递减、恶意递 的规 进行梳理:一

完

意,有 理理由

相 有权代理

同;二

过失

意,对代理权疏于审查, 尽

要

的注意义务,应当知道

权代理

同;三

消极恶意, 知有权代

理

同,

意放 代理瑕疵,以

行 同

对其有利为标准主

张代理

力,以

达到

行 同由其 控的目的,

将此种

又称为“

会主义恶意”;

积极恶意, 知

权代理

同,甚

至存

与代理 恶意串通情

。

为,《

同法》

十八

二

款的“

意”应作严格解释,

相对

完

意的情况下,相对

享有

销权。

案房屋交

发生

中央

房

产

控政

不

加码的过程

中,诉争

同

订后房价

始下

,

价房屋从“一房

求”变为“

手

芋”。市 波动下

房

某

的

发生了变化,欲利用对

代

理行为的瑕疵主张

销

同,从

达到

避

房价下

损失又规避违约

责

的目的,其主观

于典

的“

会主义恶意”。虽

某

极

力掩

、

恶意,

其真意却隐藏

行 同的种种行为之中,有待

裁判 发现

示。通过法

查发现, 某

受贺某兵

到 、相

某珍具有代理权的 理

下

订诉争 同的,诉争

同

同 还约定 某珍承担定金责 作为代理瑕疵的 险补

。至诉争

同约定的办理产权过户之日, 某

居间 多番联

下 到

配

过户。自始至终出卖

违约行为,即 质疑 某珍的代理权,

某 也可到 直 确 ,

避 不见。可见,

某

行 同过程

中存 违约 不

行为,主观上

意。

二、

追

《 同法》

十八

二款对相对

销权规定的

一 制

件

须

追

之前行

。追

对

权代理行为事后持肯

定 度的意 表示,根据《民法总则》

一百

十二 规定须 相对

作出。意 表示由意

表示两

成,其中“意 ”为内部要 ,

现表意 对 定事项的 度

观 ;“表示”为外部要 ,

表意

将

度 观 对外传递的行为。按 外观

的区别,《民法总则》

一

百

十

将“表示”分为

示

示。

示的意

表示

指用口头、

书

或

据电

进行表意的行为。 示的意 表示

指通过

定行为传递

度

观 的表意行为,通

某种积极行为,如 自动售

货

投币、扫二

码 款、拍卖举

。 法

有规定, 示同

示

具有同样的表意

果,《最

民法

关于贯

执行<中华

民共

国

民法通则>若干问

的意见(

行)》

六十六

规定:“一 当事

对

当事

提出民事权利的要求,对

用

或

字

确表示意

见,

其行为表

已

受的,可以

定为

示。不作为的

示只有

法

有规定或

当事

双

有约定的情况下,才可以视为意

表

示。”《民法总则》

一百

十

对此进行了

受。

案中,贺某兵虽

就其追

同进行

示,

作出以下行为:一

出具诉争房屋产权

原件

提

复印件,二

同意房屋买卖

同

案,三

前往不动产

登记

口配

过户。上述行为

对诉争

同的

约行为,已

够

某 确 贺某兵 可诉争

同,应当

于贺某兵

示的追 , 某 再

主张 销 同于法

据。

上所述,司法实 中应对相对

销权行

的 制

件

严格

审查, 别要注意相对 的“

会主义恶意”,以及 法

定

的

示追 ,防止恶意相对

控交 、

嫁 险,

护

、安 的市

秩 ,实现 权代理

利益平衡。

编写

:福 省厦门市

区 民法

郭泽

40中介 房 同的 力 定

——

某 诉

某洋

房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

上

市奉贤区

民法

(2017)沪0120民初2554号民事判决书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 : 某

被 : 某洋、 某、江某光

三 :上 富 房产

事务所

【基 案情】

落于上 市奉贤区

原农

北村8号××室房屋权利 为被

某洋、 某。2016年11月13日,被

某洋、

某与被

江某光

订

《房 产居间 同》约定,被

某洋、 某将

争房屋以420000

出

售给被 江某光。还约定,被

江某光为投 ,其决定 三

产权

名

字,被

某洋、

某 须配

。同日,被 江某光

被

某洋、

某定金40000 。2016年11月19日,被

某洋、 某与被 江某光

订《补充协议》约定, 争房屋过户完4个月内把户口迁出,留房款

80000 , 个月内不迁出作为违约金。2016年11月24日,被

江某光

账给被

某300000

。2016年11月26日,原

与被

某洋、

某

订《房

产买卖居间协议》约定,两被

将 争房屋出卖给原 ,价格

为600000

。2016年11月26日交

款300000 ,剩 款项为 款

300000 。双

订协议后60天完成交 手

。原、被

双

自

解

同或不遵守

同约定,应承担违约责 。若原 违约定金不退,

违约

理。若被

违约则

原

双 定金,作为违约金。当天,原

账给被

某298000

,两被

出具

据,

到

款298000

。双

确 ,由于玻璃破损,扣

2000

。被

某又将上述

298000

给被

江某光。2016年11月27日,原

与被

某洋、

某

订

同,

同中约定相关违约责

,

进行了审税,由被

江某

光

了原、被

双

的税款。2016年12月28日,

争房屋被上

市

区

民法

查封。2017年1月5日,被

某洋、

某出具《买卖房屋

承

书》

,卖家从过户

始之前一切

务都与

争房屋

关,如

卖家出现事务追 法 责

,一切后果由卖家承担。2016年11月26日,

原 通过 三 推介与被

某洋、

某 订《房 产买卖居间协议

书》约定,原

买两被 房屋,价格为600000

。

300000 ,尾款

300000

款。 订 同60天完成交

手 。

后原

了

款,

被 至今 交房。2016年12月28日,

争房屋被

区 民法 查封。

遂请求:1.解 原

与被

某洋、

某 订的《房 产买卖居间

同

协议》;2.被

某洋、 某

即返还原

房款298000 ;3.被

某洋、 某

原

违约金180000

;4.确 被

某洋、 某、江某

光 订的《房 产买卖居间协议》

;5.被

江某光对上述 2、3项

诉 请求承担连

责

;6.被

某洋、

某、江某光

原

费、

费、担

手 费。

【案件

】

中介以 取 价为目的

且与卖家约定由其指定实际买房 的所

居间 同

有

。

【法

裁判要旨】

上

市奉贤区

民法

审理

为:被

某洋、 某与被 江某

光

订的《房 产居间 同》 双

真实意

表示, 法有

。原

为上述协议存 欺诈

,

提

所 欺诈

据,且

三被

之

间钱款给

情况、交 情况、过程

,原 上述

同 事后补 存

欺

诈的

法

以采 。被

某洋、 某

持其与原

订 同

行与被

江某光之间的协议约定,

行配

义务,被

江某光

审

中也

可其

实际出卖

,

原

及三被

确

,三被

从

将被

江某光

实际出卖

一事

知原

,被

某洋、

某与原

订

同,

由被

某

取

房款,

原

亦

从知晓被

江某光

实际出

卖

。

上述买卖

同关

中,被

江某光作为隐名出卖

,被

某

洋、

某作为隐名代理

,原

具有选择权,

审中

释

,原

持按

同追

同相对

即被

某洋、

某责

,于法

悖。现

争房屋被查封,导致 同 法

行,原

要求解

与被

某洋、

某

的买卖 同关 的诉 请求,

予以

持。

同解 后,被 已

取的房款应当予以返还。

同解

争房屋被查封致

同 行不能,

被 理应承担相应责 。原

主张按

同约定,以定金作为违约金,

其酌情主张180000 。 原、被 居间 同中,关于定金已

予以划

去,虽 原 辩称,其不 楚上述 况, 其所持

同中定金

款亦予以

划去且其

的款项,被

上也

确为

款, 原

以定金

300000 酌情主张违约金,于法 据。

被 违约行为确实给原 造成

实际损失,且被 江某光以中介

参与了原

与被

某洋、 某交

过程,其作为专门从事居间业务的

,且作为格

同提

,

其

与被

某洋、 某的买卖 同中 确约定了违约金

,

作为隐名出卖 的 同中却划去相关定金,对原

不公,

参

原 实际损失及

同的违约金约定酌情确定,被

原 违约

金84000 。被

某洋、

某作为隐名代理

承担责 后, 代隐名

出卖 被 江某光承担责

范 内有

其追

的权利。原

还主张被

江某光

恶意串通、欺诈承担连

责 ,于法

据,

以 持。

上,判决:

一、解

原

某 与被

某洋、 某于2016年11月26日

订

的《房

产买卖居间协议》;

二、被

某洋、

某于

判决生

之日

十日内返还原

某

房款298000

;

三、被

某洋、

某于

判决生

之日

十日内

原

某

违约金84000

;

、

原

某

的其

诉

请求。

【法官后 】

随着近几年房产市

的持 膨胀,中介

房的现 愈

愈 ,中

介买房 房之后再

价卖出早已成为

百姓耳

能详的事情,司法裁判

要通过判 避 助长 房

气的同

亦 要注意交 的

定性

给

予社会一定的价

导。

一、“ 房 同”的

力 定

(一) 房行为的 定

案 现的所

“ 房”,即中介先与卖家订 买卖

同 约定由

其决定 卖的下家,再以中介

成卖家与真正实际卖家订

同之

后直 由卖家将房屋过户给真正买家最终达到低买 卖

取

价

的目的。

实现 取 价的这一

个过程中势 涉及两个或两个以上的

同,以 案为 ,被

江某光作为中介

先与被

某洋

子 订《房

产买卖居间协议》再

成

某洋与原

某

订《房

产买卖居

间

同协议》,此

两个 同

有

,以及前后两个行为如

定,三

之间的法

关

又该如

定 解决 案

纷的核 问 。

(二)中介与出卖 订

的 同

力

先,被 江某光虽与

某洋 子

订的

《房 产买卖居间协

议》,

根据

同内同

看,江某光

作为中介

实际买受 ,

同

内容亦

关于房屋买卖的约定,

此江某光与

某洋

子之间

质上

买卖关

居间关

。这样一

表

了

买目的

投

且双

约

定由“中介”指定下家的房屋买卖

同

有

实

中确实存有争

议。

违背公

良

。实

中有

为中介

房的行为扰乱

秩

,

违背公 良 ,

此此 以

房为目的的 同应当

。

公 良

不 确定的法 概 ,亦没有 确的构成要件,司法实

中亦不

以此原则 直

定 同

。中介通过低买

卖的

取 价确

实有损正 的房产交 秩

,

以上升至违背公共秩 或

良

,

直 将 同

以此为由

定为

恐不利于

护市 交

的 定

性。

真实意 表示 同不成

。亦有实

观

为,“中介与出卖

订 同只 先占有房屋的 买

会,同

寻买主,

真实要

买房屋, 订买卖

同

真实意 表示

同不成 ;

房 行为

有违 实 用原则,

法不予 护。”我国

同成 的一般要件

同双 就 同的主要 款达成 意,

意原则上 指双

当事 表示

内容的一致,对 同 款 客观上意

表示一致。中介与出卖 订

同 出卖

知 且同意由中介先买下房屋

且由其决定

卖 ,

这

样的买卖 同中一

具有

买的意

表示

一 具有出卖的真意即

矣, 此以意 表示

真实为由

定 同的成

。

(三)出卖 与实际买受

订

的

同

力

某洋

子与实际买受

原

订 同

确实没有

知其已

将

房屋卖给中介江某光,隐瞒了江某光

实际出卖

的事实,

房屋

没有过户,

据

权法的规定, 某洋

子

房屋真正的权利 ,

实际买受

亦 基于 真正权利

买房屋的意

订的

同, 某洋

子的行为

以被

定为欺诈,双 之间 同亦

法有

的。

上,虽

住房与

乡

部的《房

产

理办法》中

确

规定“房

产

构

房

产

不

对交

当事

隐瞒真实

的房屋交

息,低价

进

价卖出房屋

取

价”,

该

件

不能

成为

定

同

的

力性

制性规定。尤其

如

案中的江某光作

为中介却

不

同中表示其作为中介的

,

此中介以

房为目的

的

同

当前实

中尚且

以被

判定为

。

二、三 之间法 关

的 定以及买受

权益

中介 隐瞒实际

情况下与实际买受

、出卖 三

法 关

竟该如

定。我国《民法通则》

六十五

二款规定:“书

委

托代理的授权委托书应当

代理

的姓名或

名称、代理事项、权

间, 由委托

名或

盖章。”《民法总则》 一百六十五

亦同样规定:“委托代理授权采用书

的,授权委托书应当

代

理 的姓名或 名称、代理事项、权

间, 由被代理

名或

盖章。” 此,我国大部分学

为我国民法将代理权授予行为定性为

单 法 行为只 要被代理

就代理权的授予作出单 意

表示即

可。 案中,被 江某光隐瞒自己

且 自

其 实际出卖 的情

况下,其又 成原

与被

某洋 子即房屋权利 订 买卖 同,包

含着其作为隐名出卖 将出卖事宜委托给 某洋 子的意

表示,

某

洋 子亦自 其与原

订的 同

为了 行与江某之间的协议,即相

当于

受江某光的委托与原

订

同, 此参 适用《 同法》

百 三 隐名代理的规定,当实际买受

代理 遇到

行 碍

予其选择权, 过法 释 ,有权选择违约请求权主张的对 ,以

其

权益。

编写 :上 市奉贤区 民法

婉

八、房屋确权 纷

41夫妻一 将婚后登记 己 名下的房屋对外出售后

死亡对 权 分的 定及 同 行的

——

某诉张某义

房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

上 市 一中级 民法

(2017)沪01民终774号民事判决书

2.案由:房屋买卖 同

纷

3.当事

原 (被上诉

): 某

被 (上诉 ):张某义、

某云、丁某英、张某生、张某

【基 案情】

张某 与被 丁某英于1988年登记 婚。2003年,张某

买位于

上 市闵行区 洱

88 1号××室房屋, 与

三 中国民生银行上

闵行 行 订《个 住房抵押 款

同》申请按

款29.9万 。

2005年5月18日,涉案房屋产权登记

张某

名下。

2015年10月19日,原

张某

房定金10万 。2015年10月

23日,原

与张某

订《上

市房

产买卖

同》,约定原 以总价

229万

买涉案房屋,过户

间 交房 间

为2016年2月5日前。

约当日,原

应

款66万

(含已

定金),张某 应于

约后七日

内归还尚欠

款

取 注销抵押材

。2015年12月23日前,原 应

二

款3万

。张某

配

原

申请

款,手

双

申请过

户。待房

产交

中

出具过户后的产权

及

款银行为抵押权

的

项权利

后,原

应委托

款银行

三

款160万

。

到

房款后三日内,双

办理房屋交

手

。同日,双

还

订《房屋买

卖补充协议》,约定实际上房东到手价为220万

,其

9万

为

的

税费,多退少补。

约后,原

按

了房款66万

,

张某

尚

还

原有

款也

抵押。

审中,原 申请

作

二

款的

间

的, 好

办理 款 房东

见

当

。后 双

都较 ,通过中介从中

联 口头推迟见

间。中介 2015年12月25日左 与张某

定于

2016年1月3日或4日 上 见

。

2016年1月1日,张某

病 发死亡被注销户口。之后,原 与五

被 ( 张某 的法定 承

)多次协

果,原

遂 诉要求:1.判令

五被

即 还涉案房屋的

款;2.判令 三

五被 还

部

款

后 即办理

定 涉案房屋上的抵押手

。3.判令五被

即配

原 办理涉案房屋的产权过户手

;4.判令五被

即交

涉案房

屋。

【案件

】

1.原 与张某

订的《上 市房 产买卖 同》

法有

。张某

权 分涉案房屋;2.原

于2015年12月23日

二

房价款3万

构成违约;3.张某 死亡后,涉案房屋买卖 同

可以

行。

【法

裁判要旨】

上

市闵行区

民法

审理

为:原 与张某 就涉案房屋

订

的

同,

其真实意

表示,

法有

。作为房屋共有

的丁某英

知

晓

同意出售该房屋的,张某

同

权

分,

该

同可以

发生

权变动的

力。就

二

房款

间,中介

实双

协

一

致,变

了

同约定,直至张某

死亡,原

没有

会

被

当

该款。且张某

先归还尚欠

三

的

款,

违约

先,

即

如五被

所述原

构成违约,五被

亦不享有

同解

权。现

张某

死亡,张某

的法定

承

亦

有

行义务

享有

取剩

房款的权

利。

充分理解五被 痛失至 的

情, 五被

着

实 用原

则,

行涉案房 产买卖

同,

三 归还剩 抵押

款。现

三 亦表示 上述

款归还后,同意配

办理

定 涉案房屋上的

抵押登记手 。现原 的诉请,

同约定,

予以

持。鉴于原

目前已将剩 房款163万

(含

的9万 税费)交至

。为避

诉 ,

对原 应

五被

的后

房款一

作出 理。

上 市闵行区

民法

《中华 民共

国 同法》 六

、

一百 七 、 一百三十五 规定,判决如下:

一、五被 于

判决生

之日

十日内

三 归还

部 款

息(具 金 以银行当日 款

水账目为准)。若届 五被

不能归还,

则由原 代为

;

二、 三 于上述 款

之日

三日内注销 定

涉案房屋上

的 项权利;

三、原

于上述房屋抵押登记

后三日内 五被

房款3万

。同日,五被

协助原 将上述房屋产权办理过户至原

名下,过户

间发生的相关税费 费用, 部由原

担;

、原

于房

产交

中 出具原 为产权 的房

产权 的当

日

五被

剩

房款151万

;

五、五被 于

到上述

部款项后三日内,将涉案房屋交

原

。

张某义、 某云、丁某英、张某生、张某

五

提

上诉。

上

市

一中级

民法

审理

为:张某义

五

上诉的主要理

由一

为张某

出售涉案房屋

共有权

丁某英同意,

权

分

不能发生

权变动的

力,二

某

2015年12月23日前

二

房款30000 构成违约且已达到 同约定的解

件。对此, 张某

义 五 的上诉主张亦 其一审 的

辩意见, 一审法

已 有针对

性 、详尽 阐述了张某义

五 上述主张不能成 的理由,对此予以

同且不再 述。二审 间,张某义

五

提 新的、切实的

据

以推 一审法 的 定,

对其上诉诉请不予

持。 上所述,张某

义 五 的上诉请求不能成

,应予

;一审判决 定事实 楚,适用

法 正确,应予 持。上 市

一中级

民法

《中华

民共

国

民事诉 法》 一百七十

一款

一项之规定,判决如下:

上诉, 持原判。

【法官后 】

案所涉法 问 较为复杂,不

有出售的房屋 有抵押对于

款

银行的 位 定及

款 同的 理,还有 同一

死亡后

同 行问

,以及夫妻一 出售共有房屋

涉及 权

分 问 。 理 案核

于,如 理解夫妻一 将登记 己

名下的共有房屋对外出售的情

,现

案具

情况,

一梳理。

一、婚后 买的登记

一 名下的房屋的权

定

现实生

中,夫妻双 将婚后 房

登记

一 名下的情 不

少

。根据婚姻法相关规定,婚姻关 存

间取

的财产

于夫妻共有

财产,不

不动产登记 上

登记 一

配 的名字就 定该配 对房

屋的

权。

二、产权登记

以自己名义与买受

订出售

同的

力

审判实 中,配

多以产权登记

取

配

同意出售共有房

屋

于

权

分作为

同

力的抗辩。

,

权

分

同

的

法定情

,不

同

的后果。

产权登记

以自己名义

订的房

屋买卖

同,仍

有

。当

,

权

分的

同客观存

行上的

碍,

以

权变动的 果。

三、判

于 权

分的举

责 分配

由于出卖

以单独产权 的

订

同,若要求买受

有

查 出售 婚姻 况的义务

所 。实

中,配 一

多以出售

其同意为由主张 权

分, 案中, 产权登记 死亡,按案情一

度

“死 对 ”的 局。我

为,产权登记 单

分夫妻共有

房屋,应先由买受

对出卖

取 授权或具有表见代理的情

加以举

。一般

,可

虑配

一

参与挂

,价格磋 、 取房

款以及夫妻

共同居住

。

案中, 产权登记 一家 生

外省,这 疑又给

定

了几分 度。

上,婚姻法范畴下对夫妻共有财产的 护,以及 同法范畴下对

民 事交

定的

护, 审判

量的问

。若一

共有

权利,势 损害市

交 ,反之,一

同

行,又将损害夫妻共同

财产,

权利失衡及社会不

定。审理中,应根据具 案情,审慎裁

判。

编写

:上 市闵行区

民法

芳 林舒

九、定金与违约金

42当事 请求 加违约金的

应以实际损失 为

——

某芬诉北京京大

房

产

发有

公司

房

售

同

案

【案件基

息】

1.裁判书字号

北京市 二中级 民法

(2017)京02民终8564号民事判决书

2.案由:

房 售 同

纷

3.当事

原 (被上诉

): 某芬

被 (上诉 ):北京京大

房

产 发有

公司(以下 称京大

公司)

【基 案情】

2012年8月1日, 某芬(买受 )与京大

公司(出卖 ) 订《

房 售 同》约定:房屋

落为丰台区

5号住宅楼2层××号,

该房号为

定编号,该

房的用途为

业、配套公

;

积

248.13平

,房屋总价款7443900

;买受 可以

房总价款

的50%,3723900

于2012年8月1日前

,其

价款3720000 可以

银行

款

;

十二 :交

件:出卖 应当 2013年6月30日前

买受

交

该

房;该

房交

应当

下列 件:该

房

已取

规划

批准 件

工程

工

案表,有

质的房产

绘

构出具的该

房

积实

技

报

,

出卖

承

的市政基础

其

达到的

件,出卖

已取

了该

房所

楼栋的房屋

权

;该

房达到

十二

约定的交

件后,出卖

应当

交

日七日前,书

通知买受

办理交

手

的

间、

以及应当

的

件,双

进行

交

,出卖

应当出示

十二

约定的

件,

十二

约定的其

件,出卖

不出示

件或

出示

的

件不

,或

十二

约定的其

件的,买受

有权

拒

,由此产生的逾 交房责 由出卖 承担;出卖

按约定

件将该

房交 买受 的,逾

过120日后,买受

有权退

房,买受 要求

行 同的, 同

行,自约定的交

届

之次日 至实际交

之日止,出卖 按日计

买受

部已

款

万分之一的违约金, 于该

房实际交 之日

60日内

买受

违约金;出卖

的违约金

计不

过

房总价款的2%。上述

同

订后, 某芬

了50%

房款3723900 ,

了税款,

双 至今

办理涉案房屋交 手 。

某芬 为京大

公司长达三年

其交

房屋,其 买的

铺,逾

交房给其造成重大损失, 同约定京大

公司

的违约金 计不

过房屋总价款的2%,违约金约定标准过

低,不 以 补其

损失,现

诉要求按 同

房屋市

租金标准计

逾 交房违约金。 某芬提 北京

亚恒泰房 产

有 公司于

2017年2月28日出具

报

,报

涉案房屋

某芬主张的违约

间市 租金为:2013年19.6万 ,2014年41.16万 ,2015年43.45万

,2016年45.74万

,2017年6.52万

,以上

计156.47万 。

【案件

】

1.按

同约定标准计

的违约金

以

补 某芬的损失;2.若

予以

,违约金

如 确定。

【法

裁判要旨】

北京市丰台区

民法

审理

为: 案中的《

房

售 同》

双

当事

真实意

表示,不违反法

、行政法规的

制性规定,应

为

法有

,双

当事

应当

同的约定

行

自义务。

同

订后,京大

公司

按

同约定于2013年6月30日前交

房屋,

违

约,应当承担违约责

。

某芬主张违约金的

间为2013年6月30日

至2017年1月9日

诉

止,京大

公司

可此

间房屋

能交

的事

实。

某芬主张

同约定的违约金过分低于其所受损失,要求法

予以

,应按涉案房屋市

租金标准计

。

涉案房屋

铺,房屋逾

交 ,致

某芬

法 营

用或出租房屋获益,造成损失, 某芬提交

其自行委托

构出具的涉案房屋市 租金

报

其损失。

京大

公司违约 间较长,

据双

同约定,被

承担的违约

责 上 为总房款的2%,即148878 ,

过低, 法

据违约 间,

参 市 租金价格,公平原则

对违约金

予以酌定。

北京市丰台区

民法

《中华 民共

国 同法》 六十

、 一百一十

,《最

民法

关于审理

房买卖

同 纷案

件适用法 若干问

的解释》 十六

之规定,作出如下判决:

一、北京京大

房

产 发有

公司于

判决生

之日 七日

内

某芬

位于北京市丰台区

5号住宅楼2层××号房屋逾

交房违约金75万

;

二、

某芬的其

诉 请求。

京大

公司不 一审判决,提出上诉。北京市 二中级 民法

审理

为:京大

公司逾

交房的违约事实

确,该公司应当承担

违约责

。根据《中华 民共 国

同法》

一百一十

二款之

规定,约定的违约金低于造成的损失的,当事

可以请求

民法 予以

加。《最

民法 关于适用<中华

民共

国 同法>若干问

的

解释(二)》

二十八 规定,当事

同法

一百一十

二款

的规定,请求 民法

加违约金的,

加后的违约金

以不 过实

际损失

为

。

案涉诉房屋用途

业用房,具有较大的

业价

,

京大

公司逾

交房,客观上造成

某芬

法实际

营或出租获利,

某芬主张的京大

公司

能按

交房造成其租金

益损失,北京市

二中级

民法

为应

理损失范

。根据双

同约定,京大

公司应

的违约金

计不

过

房总价款的2%,即148878

。

某芬诉

中主张该

同约定的违约金低于其实际损失,

提

相关

报

予以佐

。北京市

二中级

民法

衡量违约金

主要以

某芬客观的损失为基础,同

兼

同的 行情况、违约

间、当事

过错程度以及

利益

公平原则

予以分析, 为涉

案 同约定的违约金低于

某芬的客观损失,

某芬要求

违约金的

请求应予 持,一审法 酌情确定的75万 的违约金

理,

予

以确

持。

北京市 二中级 民法

《中华 民共 国民事诉 法》

一百七十

一款

一项之规定,作出如下判决:

上诉, 持原判。

【法官后 】

房屋买卖 同 纷的审理中,违约金的

问

双 当事

争议的

问 。《最

民法

关于当前

势下审理民 事

同

纷案件若干问 的指导意见》 六

规定:“……应当根据 同法规

定的 实 用原则、公平原则, 持以补 性为主、以惩

性为 的违

约金性质……”

此,中国现

行的

以补

性为主、惩

性为

的

违约金制度。

性违约金用于 补违约损害之功能,其

的 定有可参

的

标准。《最

民法 关于适用<中华

民共

国 同法>若干问

的

解释(二)》

二十九

一款规定:“当事

主张约定的违约金过

请

求予以适当减少的,

民法

应当以实际损失为基础,兼

同的

行

情况、当事

的过错程度以及

利益

,根据公平原则

实

用原则予以衡量,

作出裁决。”根据《

同法》

一百一十

二款规定,约定的违约金低于造成的损失的,当事

可以请求

民法

予以

加。这里的“损失”

据《最

民法

关于适用<中华

民

共

国

同法>若干问

的解释(二)》可以

出

于“实际损失”。

关于实际损失的确定,有几

要注意, 先,它应当 受法

护的权

益。其次,这种损失 违约

的违约行为 直

导致的,意

着违约行

为与违约损失之间有 果关

。如果与违约行为 关的损害,不能够

损害

之中。用违约金的

与实际损失进行比较,如果过分

于

或 低于实际损失,法

据当事 的申请即可能对违约金

进行

。

《 国民法典》 三百

十三

规定:“

判 违约金

适当

,应当 虑 权

的一切

法利益,

不

虑财产利益。”可

见, 国法这一原则性规定要求法官

确定违约金

要

,应当从多

虑。《最

民法

关于适用<中华

民共 国

同法>若干问 的解释(二)》中也规定了对违约金

进行确定 ,

要

虑其

,如当事

的过错、 同

行的情况、

利益

寻求替代交 的

程度

。这将

有利于

持公平公正原则,实现违

约金

的根 目的。

案中, 某芬与京大

公司所交 房屋

铺,京大

公司

过

同约定 间

某芬交房,致

某芬

法

营

用或出租房

屋获益,造成损失。且京大

公司违约 间较长,双 当事

同中

所约定的违约责

上 为房款的2%,即148878

,

过低,不 以

补

某芬

对

违约行为所遭受的损失。法 正

据了违约 间、市

租金价格

,同

遵 公平原则对违约金

予以

虑,酌定为

75万

,

公平

理的。

编写

:北京市

二中级

民法

蒋

43当事

违约发生后约定的

款项能 适用违约

金

规则

——曾某诉

某

、

某

房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

福

省厦门市中级

民法

(2017)厦02民终511号民事判决书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 (被上诉

):曾某

被 (上诉 ): 某

被 : 某

【基 案情】

2016年5月29日, 某

与曾某

东 公司居间下订

《房产买卖

协议书》,约定 某 将位于厦门市

区东安北里3号××室的房产

出卖给曾某; 订

同当日买

应

房定金20万 ;违约 应

守约 含

费 内的多项损失。同日,曾某

某 定金20万

。

2016年6月29日,曾某、 某

、 某

订 《协议书》,就

行前述

《房产买卖协议书》过程中出现问

进行协

理,约定两被 于2016

年7月1日24 前 原

454800

(包含双

定金400000 、中介费

39800

、承

书违约金10000

、

费5000

);如两被

如

,每逾

一日

协议总金

的5‰作为违约金;原

不追 两被

的刑事责

违约责 。

某

审中确 如果违约,同意

费。

【案件

】

当事

违约发生后约定的

款项能

适用违约金

规则主

张

低。

【法

裁判要旨】

福

省厦门市

区

民法

审理

为:

某

某

以《协

议书》的

确

违约,且同意于2016年7月1日前

454800

,

于

双

违约事实发生之后对违约损失的

确

,

约定如发生违

约 违约责 如 确定, 不适用违约金

原则。原 主张两被

约

454800 ,于法有据,

予以

持。双

约定,如两被

如

上述款项,应按日5‰

违约金,两被 抗辩违约金过

。

为,上述违约金计

标准已达到年182.5%, 双

已就违约损失进行

确 的情况下,被 拒不

款给原

造成的

金占用损失,上述标

准

过 ,

法予以

,酌定为按年24%计 ,从逾

之日(2016

年7月2日)

至实际

之日止。

某 与曾某订 的房屋买卖

同

中约定违约 应承担

费, 某 亦确 如违约同意承担

费,

原 主张两被

案

费损失20000 ,于法有据,

予以

持。 三 东 公司

法传

, 正当理由拒不到

参加诉

,

不

案的审理。

福 省厦门市

区

民法

《中华

民共 国

同法》

一百 七 、 一百一十

,《中华

民共

国民事诉

法》 六十

一款,《最

民法

关于适用<中华

民共 国民事诉 法>的

解释》 二百 十

之规定,判决:

一、被

某

、 某

应于

判决生

之日 十日内

原

曾某454800 及相应违约损失(从2016年7月2日

,计 至实际

之

日止,按年利 24%计 );

二、被

某

、 某

应于

判决生

之日 十日内

原

曾某

费损失20000

;

三、

原

曾某的其

诉

请求。

某

持原审意见提

上诉。

福

省厦门市中级

民法

审理

为:

某

与

某

以《协议

书》的

确 了

法

行房屋买卖

同对曾某应承担的违约责

。《协议书》

当事

的真实意

表示,

某

主张其对《协议

书》内容 不知悉,其 须承担相应的

责

,以及 曾某先违约的

主张,

乏相应的事实 法

据。

某

据

《协议书》

约定违约金

过

,

当事 应

约 行。至于 某

与 某

之间的约定, 不能对曾某产生约 力。 某

主张的 乏社会

亦

不能作为

责 的 法事由。《协议书》约定的逾

的违约金

标准,原审法 已

法作了

低。

某 的上诉请求,

乏事实

法

据。一审判决

定事实

楚,适用法 正确,应予 持。福 省厦

门市中级 民法

《中华 民共

国民事诉 法》

一百七十

一款 一项规定,判决如下:

上诉, 持原判。

【法官后 】

一、违约事实发生后当事 确定的

款项不 于违约金

《 同法》 一百一十

一款规定:“当事 可以约定一

违

约

应当根据违约情况

对

一定

的违约金,也可以约定

违

约产生的损失

的计

法。”该 规定的违约金

于双

订

同

对将 发生损失金

的 定,即约定之

违约事实尚 发生,

可实现防止违约发生 守约

担过重的损失

举 责

果。违

约金,

由当事

约定的或

法 直

规定的,

一 当事

不 行或

不完

行 同

一

当事

一定

的金钱或 其

给

。

性违约金

当事

双

先

计的损害

总

,又叫作损害

的

定。

案中,

某

与曾某于2016年5月29日订

《房产买卖协议书》,

约定

某

将位于厦门市

区东安北里3号××室的房产出卖给曾

某。曾某、

某

、

某

于2016年6月29日订

《协议书》,就

行

前述《房产买卖协议书》过程中出现的问

进行协

理,约定两被

于2016年7月1日24

前 原

454800 (包含双 定金400000

、

中介费39800 、承 书违约金10000

、

费5000 )。

上述

《协议书》

某 违反《房产买卖协议书》实际发生后双 对

房 同权利义务进行

订 ,该协议中约定的 某

454800

款项,不 于损害

的

定,

于双

对实际损害

的确定,

性质上与违约金有根 的区别。

二、违约事实发生后当事 确定的

款项不适用违约金

规

则

《 同法》 一百一十

二款规定:“约定的违约金低于造成

的损失的,当事 可以请求

民法 或

裁

构予以 加;约定的违

约金过分 于造成的损失的,当事 可以请求

民法 或

裁 构予

以适当减少。”违约金 性质上 于损害

的 定,

定的金

与

实际损失的金 可能不一致,甚至相

悬殊,

该款规定了违约实际发

生后 定的违约金

实际损失有

的

规则,即低于实际损失的

当事 可以请求 加,过分

于损失的可以请求减少。 该

规则的

根

原理

于,订

同

实际违约

当事

据以

判的环 、

件

情况已发生

大变化,

的损失

实际损失不可能总

相 ,

应

以实际损失为标准进行相应

。 违约损失发生后当事

确

定

款项, 违约已 实际发生 所为,当事

据以确定的环 、

件

情况已

定,其由此确定的

款项,不能适用《

同法》 一

百一十

二款规定违约金的

规则。

案中曾某、

某 、

某

《协议书》中约定曾某、

某

于2016年7月1日24

前

原

454800

。两被

据以判

的环

、

件

情况已

确定

疑,其

完

可以根据《房产买卖协议书》中房屋的价

、违约责

内容约

定,对

交

款项的金

情况与对

协

确定损害

金

。

此基

础上确定

454800

款项,其抗辩

于违约金且过

,没有法

据。

三、违约事实发生后当事 确定的

款项 阻却事由的应予

持

如果违约事实发生后当事 确定的

款项确有

不公,

有

阻却 款适用的事由?

为,违约事实发生后当事 确定的

款

项,不适用违约金的

规则, 双

协议中约定该

款的行为,性

质上仍 于 同。

该约定仍适用

同法规定的阻却事由,如 同

, 同有 欺诈胁迫、乘

之危、

失公平

可变 、可 销的情

。 审查没有上述阻却事由的,当事

应当遵守契约 约

行。

案

中被

某 、 某

举

确定

款项的约定有

或可

变 、可 销的情

, 原

主张

《协议书》约定的金

款项应当予以 持。

编写

:福

省厦门市

区 民法

44 用房逾 交 及违约金的 定

——

某

诉 锡市金顺房

产 发有

公司

房销售

同

案

【案件基

息】

1.裁判书字号

江苏省

锡市中级

民法

(2017)苏02民终4490号民事判决书

2.案由:

房销售

同

纷

3.当事

原 (被上诉

): 某

、薛某

、 某

被 (上诉 ): 锡市金顺房 产

发有

公司(以下

称金顺公

司)

【基 案情】

2014年1月23日,金顺公司(出卖

)与 某

、薛某

、 某 (买

受 ) 订 同,约定三

买金顺公司 发的

用

房屋,买受

按约实际

了 房款484873 。

同约定,出卖 应 2014年5月1日

前将

约定的

房交

买受

用;出卖

应当书 通知买受

办

理交 手 ;出卖

逾 交房

过90日后,买受

有权解

同,买受

要求

行 同的, 同

行,出卖 自约定的最后交

的

二天 至实际交

之日止按日 买受

已交 房价款万分之一

的违约金。 某 (甲 )

与 锡市金

业

营 理有

公司(乙

,以下

称金

公司)

订了委托

营

理协议书一

,约定甲

买

的上述

铺,委托乙 从2014年5月1日

至2024年4月30日止进行出租

营

理,甲

自愿放弃前3年 乙

取

的

营 益 。

2017年6月14日,金顺公司

某

三

具了 房发票,

某

三

发出书 通知,通知房屋交

办理房产

。

某

三

为金顺公司

其发出过书

房通知,

请求判

令金顺公司自2014年5月2日

至实际交

之日止按已

房款每日万分

之一计

的违约金。金顺公司抗辩其已于2014年5月1日

金

公司交

了房屋,且

某

三

遭受损失,不同意

违约金,且

为违约

金主张过

。

【案件

】

1.逾 交 的

定;2.违约金的确定。

【法 裁判要旨】

江苏省 锡市锡 区

民法

审理 为:双

房买卖 同

约定

三 交

,金顺公司 审理过程中

提

据

金

公司交 房屋的情况, 应

为金顺公司确存

逾 交 房屋的行为。

金顺公司所辩 某

三

遭受损失,主张的违约金过

,一审法

为双

房买卖 同约定违约情 下应由违约

违约金,且

约定的违约金计 标准不

过 ,即

委托 营

理协议书约定 某

三

一定

内放弃

三

取

的 营

益,不

金顺公司 据

房买卖

同主张违约金。

江苏省 锡市锡 区

民法

《中华

民共 国

同法》

一百一十

之规定,判决如下:

一、金顺公司于 判决生 后十日内

某 、薛某

、 某

给 55227 ;

二、

某

、薛某

、 某

的其

诉 请求。

后金顺公司上诉至江苏省 锡市中级 民法 ,

二审审理过程

中提

了

工

书 金

公司的情况

,用以

案涉房屋已于

2014年5月1日前

工

,

2014年4月30日前交 给了金 公司。

二审法

为双

订的

房买卖

同约定,金顺公司应于2014

年5月1日前交 案涉房屋,该交

指办理

交

手

,出示相关

件

房屋交

单,

金顺公司直到2017年6月14日才通知

某

、薛某

、 某

办理房产

,

违约,应承担相应的违约责

。

金顺公司

二审中提

的

工

书以及金

公司的情况

,不能

已

同约定的

内

行了约定的交

行为。

江苏省

锡市中

级

民法

《中华

民共

国民事诉

法》

一百七十

一款

一项之规定,判决:

上诉, 持原判。

【法官后 】

案中,买受

与出售

订的

房买卖

同 双

真实意

表

示, 法有 ,对双

应具有约 力,双

应根据

同

行自己的权

利义务。

《 同法》 六十

规定:“当事 约定由 务

三

行

务的, 务

三

行 务或

行

务不

约定,应当

权 承担违约责

。”可见,

三

交 的行为,应当有双 的约

定为前提, 案中

该前提,买受

虽委托

三 对其

买的房屋进

行 营 理, 也

有委托

三 进行

房的约定。

房买卖 同中

约定的交

为办理

交 手

,出示相关

件

房屋交

单,出售 提 的 工

书以及

三 的情况

,不能

已

同约定的

内

行了约定的交

行为。出售 逾 三年之久通知

买受

办理房产

,应当 定出售 构成了逾

交 的违约行为。

案

殊性

于,买受

与 三

的委托

营 理协议中放弃了

出售

违约

间的

益,出售

为买受

其违约行为遭受损

失。关于违约金与实际损失的关

,

先,

案中买受

委托

三

营

理,放弃

益权,虽

上看

受损,

买受

放弃其对

房屋

的权利,出售

的违约,导致买受

失去了及

对房屋质量

提出异议的权利,

为出售

的违约责

不

买受

损失

受

。

外,

为,对于违约责

,当事

有约定的应当

先从约定。

根据《

同法》

一百一十

二款规定:“约定的违约金低于造成

的损失的,当事 可以请求

民法 或

裁

构予以 加;约定的违

约金过分 于造成的损失的,当事 可以请求

民法 或

裁 构予

以适当减少。”虽

法

予法

职权

违约金的权力,

此

公权力对司法 质范 内的主动干

,应予慎重。违约责

从约定,违

约 对于自己发生违约将承担的违约责

确知晓,违约责

出违

约 的

, 护了当事

同

的

利益。

为,

违

约金 于对 同的变 ,应

适用于法

规定中可以对 同变 的情

,如 约 有重大 解或

失公平,或 约后出现了不可

见的情 ,

还有就 守约 恶意利用过

的违约金 取利益的情 。

案,

房交 习惯中

同的提

一般为出售

, 约 双

的 位

就

失衡,守约 为买受 的情况下,应当遵从 同约定。

编写

:江苏省

锡市锡

区 民法

45违约金

规则的适用

——

某 诉张某房屋买卖 同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

北京市

三中级

民法

(2017)京03民终5207号民事判决书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 (被上诉

、反诉被

): 某

被 (上诉 、反诉原

):张某

【基 案情】

2016年1月7日, 某 作为买受

、张某作为出卖 与

田公司作

为居间

订《居间 务

同》,双

委托 田公司就买卖涉案房屋提

居间 务。约定买受

居间

居间

务费98550 。双

订

的买卖 同成

,居间 务完成。

应按

同约定

居间

务费。出卖 或买受 违反

同约定,导致居间 不能

行义务

的,居间 不承担责 ,且居间 有权

取

同约定的居间 务费,如

为守约 ,则守约 可要求违约

。

同日, 某 作为买受

、张某作为出卖

与金 丰公司作为

务

订《房屋交

务

同》,约定 务内容为协助办理房屋解押

手

、

款手 、公 手

、

手

。

订

同当日,买受

务

务费32850 。

审中, 法

问,金

丰公司同意退还

某

的

务

费。

查,2016年1月1日,

某

作为买受

(乙

)、张某作为出卖

(甲

)与

田公司作为居间

(丙

)

订《买

定金协议书》,约

定乙

愿意以657万

买房屋,乙

款120万

。税费由乙

担。

订 协议当日,乙

丙

所要

的

房定金10万

。

同约定于2016年1月15日前

定金50万

,于2016年4月30日以

金监

200万

,于2016年5月30日过户当日

282万

。

业

金5万

过户当日交

。

2016年1月7日, 某 作为买受

(乙 )、张某作为出卖 (甲

)

订《北京市存量房屋买卖

同(

成交版)》,房屋为涉案房屋,

房,

定抵押,房屋成交价格为657万 。买受 直 交

定金50万

,具

间为 订附件当日

20万 ,剩 30万

于2016年1月

15日前

。 业按

款,买卖双

应于2016年4月27日前办理申请

款手 ,买受 拟 款

为120万

。剩

房款,买受

于2016年

4月27日前

房款200万

,

为金

丰公司指定账户 金监

。买受 于2016年6月1日前

房款282万

,

为银行

金监 。 部监 款项于权

移登记手 办理完毕后

甲 。具

内容以买卖双 与 金监

构

订的监

协议为准。

七 为违

约责 。买卖双 应按约定

行义务,若逾

行,自逾

之日 违约

按成交价格的每日0.5‰

守约

逾 违约金。自逾

之日

过十五个工作日仍

行,守约 有权单 解

买卖 同,

一 违约

造成买卖 同 法

行或解 的,守约 可

据定金

则或成交价

格的20% 违约

。违约

还应承担守约

此次交

所

的居

间

项费用。

同日,

某

作为买受

与张某作为出卖

达成《补充协议》,约

定买卖双

应于2016年4月8日前配

金 丰公司办理 金监 手 ,

订与办理

金监

相关的协议。买受

同意出卖 于2016年4月8日前

以该房屋为担 办理 款,由金 丰担

出

办理 款手 ,配

出

办理与 款相关手

,包括 不

于售房委托公 、房屋抵押、

制公

。买受

应于2016年4月27日前将

房款200万

,

金

丰指定账户。若出卖

与金

丰担

的出

订《

款

同》,则金

丰监

的

金优先作为

次

款的还款

。

同

订后,

某

于2016年1月7日

张某

定金20万

,于

2016年1月18日

张某

定金30万

。

2016年1月20日,

某

田公司

居间

务费98550 ,代

务费32850

。当事

当 确

务费

田公司代金

丰

公司 取,金 丰公司表示同意退还此

费用。

2016年4月8日,买卖双

准

金监

协议。金

丰公司与双

订 金监 协议 ,准

订

款 同

其 协议,张某予以拒

,遂产生 纷 同至此 行中止。

某 、

田公司 金

丰公司表

示张某有 款 求, 拒

订 款

同 协议。张某则对此

,表

示没有 款 求,

金 丰公司要求其

订

金监 协议同

须

订 款 同 协议,对此金

丰公司

,表示不 同

订。

就双

订的《北京市存量房屋买卖 同(

成交版)》附件二

以及《补充协议》中双 约定的由金

丰公司进行 金监

以及张某

金 丰公司指定的 款

款一节,张某表示

同 制

同, 法

,张某基于重大 解 订的,要求

销上述约定。就此, 某 、

田公司、金 丰公司 表示

同

制

同, 可以

的。补充协

议

张某 款 要拟定的, 双 协

后拟定的,

制

同。

【案件

】

张某拒

订

金监

协议 行为

构成违约, 同

应当解

及

同解

的后果。

【法

裁判要旨】

北京市

阳区

民法

审理

为: 某

张某 订房屋买卖

同,该

同

双

真实意

表示,

法有

,双

应按

同约定

行

自的义务。现

某

已按

同约定

了定金,双

应按

同约

定

订

金监 协议

行

同。此

,张某主张其对双

关于金

丰公司

金监 的

同约定内容存

重大

解,要求

销。

法

审理

查

,双

就金

丰公司进行

金监

一事,进行了

确的约定,该约定

双

真实意 表示。现张某主张存

重大

解,

提交相关

据

加以

,法

对此

法

定,

法

对张某反诉要求

销有关金

丰

公司 金监 的约定不予

持。 张某 按

同约定

行

同,

订 金监 协议,导致

同 法

行,按 双

同约定,已构

成违约。现 某

据 同约定要求解

同,有事实 法

据,且

张某当 亦表示同意解 ,

法 对

某 该请求 法予以

持。

某

要求返还定金50万 ,有事实 法

据,且张某当 亦表示同意,

法 对 某 该请求 法予以 持。关于违约金, 某

据 同约定

的违约金计

主张违约金,有 同

据。

某 主张其实际损失

房屋升 损失,亦有事实 据, 法

对此请求

法予以

持。关于

某 要求张某

的居间

务费,实为两项费用,一 居间

务费,根据

同约定,该费用

田公司不予退还,由违约

守约

, 对此法

法予以 持。二

务费,该费用

田公司代金

丰公司

取,金 丰公司当

表示同意退还。

对 某

要求退还

务费,

法

法不予 持。

上,北京市

阳区 民法

《中华

民共 国

同法》

八

、 五十

、

九十三

、 九十

、

一百一十

、

一

百三十

之规定,判决:

一、解

某

张某于2016年1月1日

订的《买

定金协

议书》

2016年1月7日 订的《北京市存量房屋买卖 同(

成交

版)》

《补充协议》。

二、张某于判决生 之日 七日内返还

某

房定金50万

;

三、张某于判决生

之日

七日内

某

违约金1314000

;

、张某于判决生

之日

七日内

某

居间

务费损失

98550

;

五、

某

的其

诉

请求;

六、

张某的

部反诉请求。

张某不 一审判决,提出上诉。

北京市 三中级 民法

审理

为: 法成 的 同受法

护,对当事 具有法 约 力。当事

应当按

约定 行自己的义务,

不

自变 或解

同。

某

张某 订的《北京市存量房屋买

卖 同(

成交版)》及附件、《补充协议》

当事 的真实

意 表示, 法有

,

应按

同约定

行 自的义务。从

行 同的情况 看, 某

同

订后已按

约定

了定金,

应 约以金 丰公司 金监 的

行 同,即办理 金监

手 、 订与办理

金监

相关的协议。 张某拒

订

金监

协

议,其关于金 丰公司不具

金监

的 质、其

由金

丰公司

金监 的 同约定内容 重大 解应予 销,以及被要求

金监

的相关 件严重损害其利益的上诉主张, 乏事实及法

据, 法

对此不予采 。

根据 某 提交的

据内容

知张某

拒

订

金监

协

议后曾

确表示拒

变

由银行进行

金监

。其

一审

间及二审

前

审过程中

对

真实性表示予以 可,

二审最后一次

审

中

该

的真实性,且其没有相反

据予以

, 法

对其

据真实性的

述不予采 。张某 拒

金 丰公司进行 金监

后亦拒

变 为银行监

行 同,

与

之间的协议

约定相违背,一审法 据此

定张某构成违约,

不当。张某上诉提

出

金监

可协

某

原

造成

同

法

行

解

,与查

事实不

,法

不予采

。

根据双

同约定,对于张某违约造成

同

法

行的情

,

某

有权要求解

同,且张某

审中亦表示同意解

,一审法

据此

定

同解

不当,法

予以确

。

同解

后,张某应

某

返还定金50万

。

同的附件及《补充协议》

同的

成部

分, 张某违反《北京市存量房屋买卖

同(

成交版)》附件 《补

充协议》的约定,亦应按

同约定的违约金计

相应的违约

金,一审判决

同违约金

款的约定及房屋升 损失,确定相应违

约金

过 ,对此法

予以 持。张某上诉主张不应按

同的

违约金 款 计 违约金

, 据不

,法

不予 持。关于居间

务费,根据双

同约定,由违约

守约 进行

,一审法 据此

定由张某

某

居间

务费,亦

不当。

上所述,张某的上诉请求 不能成 ,一审判决 定事实 楚,适

用法 正确,应予

持。北京市 三中级 民法

《中华 民共

国民事诉 法》 一百七十

一款

一项规定,判决如下:

上诉, 持原判。

【法官后 】

案的主要争议

之一 涉及的法 问

为:当事

同中同

约定了定金 违约金的情况下,当事

一 请求返还定金, 一 请

求

违约金的,法

如

适用违约金

规则。

定金

同订 或

行之前

的一定

的金钱或替代

作为担

的担

。 据性质及功能的不同,定金又可分为 约定

金、成约定金、解约定金、违约定金

约定金。违约金

指按

当

事

的约定或 法

直 规定,一 当事 违约的,应

一

的

金钱。

据我国《

同法》

一百一十五 规定,当事 可以约定一

对

给

定金作为

权的担

。给

定金的一

不

行约定的

务

的,

权要求返还定金;

受定金的一

不

行约定的

务的,应当双

返还定金。从该

规定

看,定金作为

权的担

,

违约性质的定金,

这就

定金与违约金约定

一定程度上产生了重

。

定金与违约金之间的适用,关

到

同

一

违约导致

同不能

行

,违约

应承担的责

问

,对守约

如

主张权利至关重要。由

于定金与违约金

具有 补守约 实际损失的功能,为避

违约

同

一行为承受两种后果, 定金与违约金的适用

,我国《

同法》采

取了“择一适用”的原则。

据《

同法》

一百一十六

规定,当事

约定违约金,又约定定金

,一

违约 ,对

可以选择适用违约金

或 定金 款。不

看出,对于守约

,其

能 两

之间选择一

种对自己最有利的

主张,获

。

注意的 ,该

款规定

的“择一适用”针对的 同一违约行为,如果双

当事

同中针对

不同违约行为分别作出了定金 违约金的约定, 一 存

以上所述的

不同违约行为 ,守约

可 据

同的约定分别主张定金 违约

金。

司法实 中, 同针对同一违约行为分别约定了定金

违约金,

一 要求返还定金, 一 要求

违约金,法

应当如

适用违约金

规则对违约金的具

进行

,存 争议。 据《最

民法

关于适用<中华

民共 国

同法>若干问

的解释(二)》 二十九

, 民法 应当以实际损失为基础,兼

同的 行情况、当事 的

过错程度以及

利益

,根据公平原则

实

用原则予以

衡量。

据该 款,其 对

民法

违约金

应当予以

虑

的

作出了规定,

提到定金与违约金同

约定 ,应如 衡量。

目前,对于

将定金约定及

的

作为确定违约金

的 据,

存

两种观

:

一,

违约金

应以实际损失为 据, 须 虑定

金

的情况。

同中对于违约金的约定 双

当事 的真实意

表

示,

一

违约的情况下,应当按

同约定的违约金

对守约

予

以

损失,

定金

的情况,该违约金

款

为有

。 二,

违约金

应

虑到定金的

情况,

将其作为确定违约金

的

一个

据。定金

违约金作为守约

可自主选择的权利主张

,其功

能

守约

同不能

行所造成的损失,如果两

过大,

会违背权利义务相

一的理

。

如,双

订房屋买卖

同,总价款为700万

,双

约定若一

违约,则其应当

守约 20%即

140万 的违约金, 同 订后,买

了10万

作为定金,现卖 违

约,买

主张损失 , 可以要求按

定金

则双 返还定金,也可以

要求按

同约定的违约金主张

, 此种情况下,定金

则与违约

金的

相去甚远,守约 能

基于其已 的10万 定金作为要求违约

140万 违约金的 据?通过对相关案件进行检 ,从权利义务相

一的角度出发,目前 民法

往往会将定金作为

违约金

的

据之一,

虑守约 定金

的情况下,对 同 行情况 其

予以

量,酌情确定违约金

。

编写 :北京市 三中级 民法 奕

薛

46定金 同的生

件

——

某诉胡某房屋买卖 同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

北京市

阳区

民法

(2016)京0105民初

66890号民事判决书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 (反诉被

): 某

被 (反诉原

):胡某

【基 案情】

2016年8月11日,胡某与

某

《北京市存量房屋买卖 同》。

主要内容 ,胡某出售的房屋

落于

阳区安

56号2号楼××号。

该房屋抵押给招 银行北京

行,抵押金 120万 ;胡某应于

后且

2016年10月25日办理抵押注销手 。双 通过我 我家公司居间介

成交。房屋成交总价700万

; 某应于 同

订当日 胡某

定金

50万 ; 某拟 款金 300万 ;双

一致同意

某分两次

胡某

定金与拟 款金

外的所有成交总价款, 一次于

后且2016年10

月15日 胡某

200万 ,

二次于

当天且2016年11月1日 胡某

150万 。胡某应当 房屋查档当天将房屋交

某。双 最

应

于 同 订之日 90日内,共同 房屋权 登记部门申请办理房屋所有

权

移登记手 。

某

款逾

10日之内,

同

行,

自约定

的应

款

届

之次日

至实际

之日止,按逾 应

款每日万分

之五

胡某

违约金; 某逾

款

过10日,胡某有权单 解

同,如胡某选择单

解

同,应当以书

进行,

同自胡某

某发出书

通知到达之日

自动解

, 某应按成交价款的20% 胡某

违约金。胡某逾 10日内交 房屋,自约定的交

届 之次日

至实际交

房屋之日应按房屋成交总价万分之五

某

违约金,且

应于实际交

之日

某

,

同

行;胡某逾

10日

交

房

屋,

某有权单

解

同或

选择

行

同,如

某选择单

解

同,应当以书

的

进行,

同自

某

胡某发出书

通知到

达之日

自动解

,胡某应于5个工作日内将已

取的

部款项返还

某,

按

房屋成交总价的20%

某

违约金。

2016年8月12日,胡某与

某 我

我家公司见 下

补充协

议。主要内容 ,胡某同意将位于 阳区安

56号2号楼××号房屋

出售给 某。 三

友好协

同意,

一 如对 一 或

两 作出

承 ,都会以补充协议、

或 承

书 书

现,不存 也不

可口头约定或 承 。为了

金安 ,双

到 委进行房屋查

档确权之前,我 我家公司

议 金自行交 不

过10万 ,

议选

择 金监 或

金存

进行交

,如 按

上述提示交 ,导致

的 险将由买卖双

自行承担。由于

某原

法于

协议

定金,胡某同意 某

交10万

,

部分 房屋查档当天且

2016年8月12日内补 ,若逾

补

,则视为

某违约,胡某有权要求

某按

同约定的定金金

双 标准承担违约金, 有权解

同。

某于

后自行

胡某

房款400万 。双

协 同意

协

议后2日内共同办理房屋交

手 ,胡某须 交

前腾 房屋,

所有

应承担的费用。 某承

其 住后至办理完产权 移手

之前,不

对房屋主

构进行 动或

进行装

。如

某原

能办理产权

移登记手 , 确定 某违约且胡某要求解

同导致

同终止

行

的,

某按

胡某要求

出房屋,

用

间发生的

业费、

气

费、水电费

费用,

按 同

段租金最 标准

胡某

占用房屋

间的房屋

用费,给胡某造成其 损失的,仍

承担

责 。如 胡

某原

能办理产权 移登记手 ,

某要求解

同导致

同终止

行的,胡某须按有关约定

某承担违约责 ;

胡某承担违约责

后3

日内,

某须 出房屋,

用 间发生的

业费、 气费及水电费

用

,

按

同

段租金最低标准

胡某

占用

间的房屋

用费。

同及补充协议对违约责

有约定外,双

一

违反补充协议

的约定,违约

应

守约

房屋成交总价款20%的违约金。

同

后,

某

胡某10万

定金。2016年8月12日补充协议

当日,

某又

胡某定金10万

。2016年8月21日,

某将剩

定

金30万

给胡某。2016年8月24日,胡某

某出具了

取定金50

万 的 据。2016年10月24日,胡某

某丈夫发送

,以 某

按

定金及

款提出解

约,

表示将50万 定金予以退还,

利息1万 。2016年11月5日,胡某

我 我家公司

郭某某及

某分别发送

,通知 某终止 同

行。 我

我家公司多次协 ,

同终

行。

【案件

】

定金 同的生

件。

【法 裁判要旨】

北京市 阳区

民法

审理

为:胡某与

某

的《北京市存

量房屋买卖 同》及补充协议 双

当事 真实意 表示,内容不违反

国家法 、行政法规的 制性规定,

法有 。关于违约责

问 ,

从双 争议的定金及 房款

环节进行判

。 先,

定金

环

节,双 虽

补充协议中约定了逾

定金的违约责

, 该约定

有悖法 规定。根据法 规定,定金

一种担

,定金

同从实际

交

之日

生 。

某

胡某

定金之前,定金

同

不生

。即

某

约 胡某

定金,也不能据此 定

某违约。双 就逾

定金构成违约的约定,实则 变了定金的性质。

,即 将50万

视作分

房款,也不 以

持胡某行

同解约权。根据补充协议

约定,胡某同意

某 交定金10万 ,

某于补充协议

当日即

胡某定金10万 ,

行了相应义务。补充协议约定, 某应

房屋查档

当天且2016年8月12日内将剩

定金补

,该约定

定了房屋查档当天

以及2016年8月12日两个

件,如

某于补充协议

之日即2016年8月

12日将剩

定金补

,则与胡某同意

某

交10万

的约定不一致,

该约定不

确。

且,即

某逾

于2016年8月21日将剩

定金30万

给胡某,也

过10日的解约

。退一步

,即

某

款

过了10日的

,胡某也

约采取书

的

通知

某解

同。胡

某

书

通知 某解

同,

受

某

的定金,表

其同意

行 同。其次,关于

款的

环节,胡某提出 某夫妻口头承

9

月中

房款,其主张不

没有事实 据,且不

“不存 也不

可口头承 ”的约定。

此,胡某以

某违约

拒

行

同的理由

不能成 ,其拒

行 同的行为构成违约,应

某承担违约责

。

某要求解

同,胡某同意解

同,

予以确 。

某要求胡某

返还定金50万

违约金140万

,

事实及法 规定,

予以

持。胡某反诉请求,没有事实与法

据,

不予 持。 上,北京

市 阳区 民法

《中华 民共

国 同法》 一百

七 、

一百一十

的规定,判决如下:

一、解 胡某与 某

的《北京市存量房屋买卖

同》及胡某

与 某、北京我 我家房

产

有

公司

的补充协议;

二、胡某于 判决生

之日 十日内返还

某定金50万 ;

三、胡某于 判决生

之日 十日内

某违约金140万 ;

、

胡某的反诉请求。

【法官后 】

2015年年底至2016年年初,北京楼市

,房价疯 。中央 控楼

市的重拳

出,通过提

买二套房

比

政 对 刚

的 房作

出

制,

颇

,楼市新政的发酵作用 现

慢,北京

一

市的

二手房市

度仍十分之

,房价可

一天一价,

买

房能力下

,换房

惧

出售自己名下唯一住房后就买不

下一套住房,或最

单

的,卖房

今天卖房

天就亏

完房屋买卖

同就后悔拒

行

违约现

发。作为房屋买卖

同中相对

势的一 ,卖房

有可能会以 款政

变化为由要求变

同

行

间、

,甚至为

同

行

件,

同双

都会

为害

对

违约

多的违

约

款,以避

自己承担房价疯

的畸

险。房屋价格的大

波

动

纷产生的外部背 ,

失、当事 逐利 理

纷产生的内

部原 , 中介 构 理 乱则助推了逐利性违约。

这样一个背

下 案发生。双

订《北京市存量房屋买卖

同》及一 补充协议,房屋买卖 同约定 双

订该 同当日, 某

一次性交 50万

房定金,胡某

房屋查档当天将该房屋交 给

某。

同 订当日, 某交

10万

定金给胡某。后双

订补充协

议,约定 为 某

能 买卖

同 订当日交

50万 定金,双 约定

房屋查档当天且2016年8月12日内补 。补充协议

当日,

某又

胡某定金10万 。2016年8月21日,

某将剩 定金30万

胡某。2016年8月24日,胡某

某出具了

取定金50万

的 据。

房屋查档当天,胡某 将房屋交

某。 某

为胡某 按约定交

房

屋 于违约,应退还50万 定金

违约金140万 。胡某 为,

某

逾

交 定金 违约,要求

某按

双 返还定金的金

标准

违

约金。

此, 案的主要争议

就 于双

房屋买卖 同及补充协议

中都约定了逾

款的违约责

,

某逾

定金

要承担违约

责

。这样一个争议就涉及定金 同生

件的问 。

定金

同 当事 意

表示一致即 成

, 成 以后不一定就能

生

。定金

同

当事 双

意 表示一致应当采用书

。《担

法》

九十 规定:当事

订

同,“定金应当以书

约

定”。定金

同成

后,须实际交

才能生

。《

同法》

十

规定:“

法成

的

同,自成

生

。法

、行政法规规定应当办

理批准、登记 手

生

的,

其规定。”定金

同不

于

要办理

批准、登记手 的

同,却不能

成

就生

,它还

须

《担

法》的

别规定。《担

法》

九十

对定金

同生

件

确规

定为:“定金

同从实际交

定金之日

生

”。

定金的法

力,

指定金

同生

后

当事

之间产生的相应权

利义务关 。定金

法成

,

实际交 ,

产生法

力。由此可

见,定金 同 于实 性 同。

我国民事

法的规定,定金的法

力主要表现 :(1) 务

行 务后,定金应当抵作价款或

;(2)

给 定金一 不 行约定的

务的,

权要求返还定金;

受定金的一

不 行约定的 务的,应当双 返还定金。

定金的主要作用 通过

同当事

一

同 行

同主要义务

前交 给对 的金钱, 不

行 发生不返还或双 返还的

力, 到

担

果的担

。定金作为 的担

, 我国民事

法中己

到了肯定。1981年通过的《

同法》

十

确了定金制度,

将其作为 同 行的一种担

;1986年通过的《民法通则》 八十

九 中规定的定金,

权一节中,作为担

务 行的

种

之

一;1995年通过的《担 法》以专章规定定金,将其作为与

、抵

押、质押、留

列的一种

权实现的担

;1999年通过的

《 同法》 一百一十五

同样将给

定金作为 权的担 。 此,定

金的性质 于担 ,这也 为

么定金

同为实

同,

当事 交

定金之后定金才

到担

的作用。

案中,双

对于逾

定金约定了违约责 ,其实

通过约定

变了定金的性质,

之变为

款,

不具有了定金的功能,

这

有悖法

规定的。

此,按

同约定,逾

定金,

定金的权利

有权利解

同,

权要求逾

定金的违约金。胡某

取50

万

定金之后,

某出具了定金 据,

书

通知 同解 ,应视为

愿意

行 同。

后

房屋查档当天,其

配

房屋查

交

房屋却实实

的违约了。

案还涉及

外一个问

要指出,中介公司提

居间

务 ,为

成买卖成

,存

尽审核

注意义务的情况。比如,

订

同 ,对

同

款约定不

没有提示双

当事

进一步

确

同内容以避

争

议发生。中介公司的

工作为提

居间

务

少

要的相关法

知

,对买卖 同双

存 一定的

,甚至 知被居间

同可以 ,

可以不严格按

同 行这

导性

,导致买卖双

险 加,也

导致 行过程中产生 纷。

上,随着我国房 产业的蓬勃发展以及房

产市 的不

,

房屋作为一种

,

的生 中所占据的位

重要。

房

买卖这一民事法 行为较之于其

交 行为,其标的的

殊性

交

的复杂性,决定了双

当事 对交 行为

慎重为之, 如

以法 手段

房买卖中双 当事 的利益,

为

所关注。

中介作为居间 务提

,

应 悉相关法 规定, 为双

草

同

中承担

导的作用,避 不

法

规定或约定不 的

同 款的出

现。

编写 :北京市

阳区 民法

毛 蝶

47 订

房屋买卖 同定金

的确定

——

某诉

某 房屋买卖 同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

北京市门头沟区

民法

(2017)京0109民初3891号民事判决书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 : 某

被 : 某

【基 案情】

2017年3月20日, 某

(甲 )、

某(乙

)、林某

、刘某(丙

) 订《买卖定金协议书》(以下

称《定金协议》),约定:

协

一致,就甲 出售房屋给乙

取

房定金事宜达成如下协议:交

501号房屋,

积55.03平

,产权 号京2017门不动产权

00111××号,产权

某

,甲

所售的房屋权

瑕疵,

务

纷;

上市交

件。乙

应 甲

定金,乙 应于 协议

甲

房定金共计肆拾万

,甲

取定金应

乙 出具

。甲乙双 应于

协议后18个工作日内

《北京市存量房

屋买卖 同》 相关法

件。甲乙双 同意,由丙 为

次交 提

居间 务,且应

买卖

同 由乙

丙

居间代理费 民币

贰万贰

捌

;

协议

后,甲乙双 私自或

行通过其

居

间

买卖 同的,则丙

取的定金不予退还

2017年3月20日, 某

(甲 )与

某(乙

) 订《补充协议》,

:甲乙双

于2017年3月20日就位于501号房屋

订以下补充协议,双

友好协

的基础上达成如下协议:1.甲乙双

约定房屋总价款为

民币(2280000)贰

贰拾捌万

。2.

甲乙双

协

乙

买

房屋

业

款拟定

款

(900000)

拾万

。3.

次

买房屋定金为

(400000)肆拾万

,乙

协议

订之日给

甲

定金一部分

(70000)柒万

,于2017年4月2日补

剩

(330000)叁拾叁万

。

4.

乙

补

定金后甲乙双

配

中间

去门头沟区

委提交房屋核

与客户

质审核。甲乙双

不

找

口推托(房

核

、客户

质核拟10个工作日出 果)。5. 房

核 与客户 质审核通过后,甲

乙双

订存量房屋买卖

同 同

去门头沟

委 订

同,同一

天

后乙

给甲

款(980000) 拾捌万

。6.

订

同后3日内甲乙双 配 中间 去银行办理

款申请

。7. 银行

下达批 函后三日内甲乙双

配 中间 去门头沟 委申请 税过

户。甲乙双 不 找

口推托或拒不办理。8.甲

该房屋有户

口, 承 于2018年9月前迁出。9.甲

承 该住房为

房已 五年

且 产权 名下唯一住房,乙

承

社

北京

且 60个月。

如有一 恶意隐瞒

于欺诈行为且承担相应违约责 。10.如有 尽事

宜,以存量房买卖

同为准。

订《定金协议》及《补充协议》当日, 某

某

指定的账

户

70000 , 某

某出具定金 据,

据记 :今

到 某

买501号房屋,产权

号京2017门不动产权 00111××的房屋定金共计

民币70000 。

买卖双

协 一致同意:如买 违约,此定金不予退

还;如卖房违约,应按此定金金 的双

返还给买 ,具

款事项违约

责

以存量房买卖

同为准。该房屋总价为2280000

,定金为

房款

的一部分。2017年3月24日, 某

某 指定的账户

330000 ,

某

某出具定金 据,

据记 :今 到

某 买501号房屋,产权

号京2017门不动产权 00111××的房屋定金共计 民币330000

。

买卖双

协 一致同意:如买 违约,此定金不予退还;如卖房违约,

应按此定金金 的双 返还给买 ,具

款事项违约责

以存量房买

卖

同为准。该房屋总价为2280000

,定金为

房款的一部分。

2017年4月15日,

某(买受

)与

某

(出卖

)

订《北京市存

量房买卖

同》(以下

称《房屋买卖

同》),

,出卖

所售房屋

落为501号房屋……房屋成交价为

民币2280000

……买受

出

卖

定金,定金金

为

民币70000

,定金

为直

给

出卖

,于核

当日

给330000

款的一部分……买受

工

银

行申办抵押 款,拟 款金

为 民币900000

(小写)……出卖 应当

6月18日前将该房屋交 给买受 ……当事

双 同意,自

同

订之日 20日内,双 共同

房屋权

登记部门申请办理房屋权

移

登记手 。

订《房屋买卖 同》当日, 某

林某

居间

务费10000

。

《房屋买卖 同》 订后, 某

与 某前往门头沟区 委

订

同,后 某

确拒

将501号房屋出售给 某。就解 房屋买

卖 同的问 ,双

曾进行协

,

达成一致意见。

【案件

】

房屋买卖 同约定的定金

与定金 同约定的定金

不一致,

后 订的房屋买卖

同中的定金

能 构成对定金 同的变 。

【法 裁判要旨】

北京市门头沟区 民法

审理

为: 某与 某 就501号房屋

买卖的相关事宜,

居间 刘某、林某

参与下订 《定金协议》,同

日,

某与

某

又 订《补充协议》, 某按

协议约定

行了给

某

定金40万

的义务。之后, 某、 某

按 补充协议约定订

《房屋买卖

同》。三 约定

当事 的真实意 表示,内容不违反

相关法

,

为有

协议。

同生

后,当事

应当

行约定义务。当事

协

一致,可

以解

同。 某

、

某

订《房屋买卖

同》后,

某

配

某到房屋

理部门进行

,表示拒

出售501号房屋,导致

同不能

行。诉

前,双

就解

同事宜进行协

,由于意见分歧较大,

达成

一致。

审中,

某要求解

同,

某

表示同意,

采

双

的一致意见,确定

审 间为

同解

间。

某同 主张解 《定金协议》及《补充协议》, 某

为《定

金协议》及《补充协议》已

被《房屋买卖

同》所覆盖, 须解

。

对此

为,三

协议 针对买卖501号房屋, 自 有独

的内容且

相互联 ,约定了房屋买卖顺

及双

行约定

自承担的义务。

《房屋买卖 同》不能覆盖《定金协议》及《补充协议》,应当与

《房屋买卖 同》同 解

。导致《定金协议》《补充协议》《房屋

买卖 同》解 的原 ,

某 拒

行约定所致,其应当承担违约

责 。

某

可 到 某给

的 房定金,且同意双 返还, 双

就

定金的

意见不一, 某

主张 到定金7万

, 某主张

定金40

万 ,定金

为

案争议

。

据查 的事实, 着

原则确定

某

的定金40万

, 某

应当双 返还。具

理由如下:1.《定金协议》及《补充协议》中,

确

某

买

某

的501号房屋,

房价款为228万

,

某

某

定金40万

,

确定

定金的 间,同 约定办理买卖房屋 项手

前后步

及双

应当 行的义务。两 协议具 房屋买卖 同的主

要事项。

某按

约定给

某 定金共40万

, 某 写的定金

据

中注

若卖

违约,双 返还定金。表

双

知悉协议内容及违约后

果。2.按《补充协议》约定,双 订

《房屋买卖 同》,其主要目的

通过房屋

理部门进行

上审核(

同),完成房屋买卖交

,

变《定金协议》及《补充协议》。3.《房屋买卖

同》写

某

给

房定金7万

、于核

当日

给33万

款的一部分。

该

同

行,

不能

变

某

订

该

同之前已

定金40万

的

事实,

某

主张

某

定金7万

的意见,

事实

据,

不予

采

。

某要求 某

1万

居间

务费的主张, 其已

要求

某

双 返还定金,且 以 补该损失,

该项请求, 乏事实及法

据,

不予 持。

北京市门头沟区 民法

据《中华 民共 国 同法》 八

、《中华 民共

国民事诉 法》

六十

之规定,判决如下:

一、2017年3月20日 某、 某

、林某

、刘某 订的《买卖定

金协议书》及 某、 某

订的《补充协议》于2017年8月9日解

;

二、2017年4月15日 某与 某

于 订的《北京市存量房买卖

同》于2017年8月9日解 ;

三、 某 于

判决生

之日

七日内双

返还 某定金800000

;

、

某的其 诉

请求。

【法官后 】

案中,如

适用定金

则 要

确定金的性质、定金 同的实

性以及

同

订的

过程

确定。

一

确定金的性质。定金 同

同当事 为

主 同的

行,

订从

同约定一 当事

先

给对

一定定金,

务

行

务后,定金应当

或

抵作价款的一种担

同。定金按

性质分

为

约定金,即为

正

订

同

交

的定金;成约定金,即以交

定金为

同成 的要件;违约定金,即交

定金的一

如不

行

同,

受定金的一

可不予返还定金,

受定金的一

不

行

同应当双

返

还定金;解约定金,即交

定金的一

以丧失定金为代价解

同,

受

定金的一

可以双

返还定金为代价

解

同。能

适用定金

则,

先

确定金的性质。若定金

同为中的定金为成约定金,双

订正

同后,定金的担 功能已 实现,一

违反正

同中约定的

义务,不能适用定金 则。

二

确定金

同为实

性 同。根据法

及司法解释的规定,定

金 同 于实 性

同,实际交 的定金

多于或 少于约定

,

视为变 定金 同,实际交

的

为定金

。定金 同

于从

同,房屋买卖 同为主 同。

三

虑

同 订的过程

定。

案中原、被

定金协议

及补充协议中约定的定金

为40万

,原 实际交 40万 ,被

受了40万

出具了 据,定金协议及补充协议虽名称为定金协议

具

房屋买卖 同的主要 款。后双

订正

的房屋买卖

同中约定

定金

为7万 。虽 一

同为定金 同,一

同为房屋买卖

同, 两

具 房屋买卖

同的主要

款。被

辩称后

订的 同视

为对先 订的 同的变 ,后

订的房屋买卖

同已 覆盖定金协议及

补充协议, 定金

实际

为7万

。 从定金协议及补充协议

款的约定 看,定金协议及补充协议上约定的定金

意

个房

屋买卖的

行,此定金为违约定金,后

订的房屋买卖

同

不能覆盖

定金协议,同 定金 同为实

性 同,买房

按 定金协议的约定交

定金后,定金

以实际交

为准,交

定金后 订的房屋买卖

同虽对定金

作出变

, 不能以此 定定金

为

同中约定的

,应以实际交

的定金

为准。

一 不

行 同义务后, 取

定金的一

应当以实际 取的定金

双 返还。

编写

:北京市门头沟区

民法

宇

蕾

48

房买卖 纷中定金返还问

——叶某诉

门大生投

发展有

公司

房 售

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

江苏省

门市

民法

(2018)苏0684民初1953号民事判决书

2.案由:

房

售

同

纷

3.当事

原 :叶某

被 : 门大生投 发展有 公司(以下

称大生公司)

【基 案情】

2017年3月,叶某意

大生公司所 发销售的大生产业 内202

号房屋, 于2017年3月21日

银行

账 大生公司

10万 ,后大生

公司 叶某 具 据, 款事由栏 “202#定金”。双

订 书

定

金 同,亦 就该款项的返还

件、正

房买卖 同的主要 款及

订约

作 确约定。后大生公司销售

至叶某 进行磋 ,

能

就案涉房屋买卖的价款、

及

主要 款达成一致。2017

年9月,大生公司将10万 退还至叶某账户。叶某 为,大生公司 其

取10万 定金, 作为 其出售约定的前述202号房屋、订

正 房屋

买卖 同的

。现大生公司单 退还定金10万 ,表 其拒 与其

订正 的房屋买卖

同,构成违约,损害了叶某的利益, 大生公司应双

返还定金20万

。现大生公司已返还10万

,应

返还定金10万

。原

叶某为

护其 法权益,现

诉至法

。

截至

审,案涉房屋尚

出售,原

叶某要求以2017年3月同

批次交

定金客户的相同

件 买前述房屋;被

大生公司

为,同阶

段交

定金的 房

早已订

主

同

行

款义务,目前该房屋的市

价

已与去年同

发生客观变化,

双

间的

房

同不能根据案外

去年同

的 房

款确定。

【案件

】

叶某

大生公司

钱款的性质以及

案情

适用定金

则。

【法 裁判要旨】

江苏省 门市

民法

审理

为:定金

的一种担

,具

有从 同 制裁性质。 约定金作为订 正

同的担

,应当具有约

双 当事

某

内作为一定的民事法

行为内容及相应的制裁

后果。 案中,原、被 达成买卖案涉房屋意

后,原

被

了

10万 ,

被

原

具的 据中

了“定金”字样,双

订

书 定金 同,

约定前述款项的返还 件、订 正

同的

,

亦

主 同的实质性

款。 审中,被 自

前述款项

定金。现

原 主张适用定金

则,其须举

被 拒

约或最终

能订约的

原

于被 ,对此,原

能提 相应的 据予以佐 ,应承担举

不

能的不利后果。 外,民事

动应当遵

自愿、公平、 价有 、

实

用原则。交 定金后,原

自述直至2017年年底,双 仍

磋 过程

中, 就房屋价款、 款

及

主要 款存 较大分歧,双

最

终 能订 正

同。

约双

约过程中 享有平

、自愿的

约权利,双

能就 同内容达成一致正 基于当事 行

自 权利

所发生的可能性

果。原、被

能订

正

同的原

磋

不成,

不可归责于当事

双 。

不可归责于当事

双 的事由,导致

房

买卖

同

能订

的,出卖

应将定金返还买受

。 被

已将 取原

的10万

退还至原 账户,原 要求被 再行返还10万

的诉 主

张,

据不

,

不予 持。

上,江苏省

门市

民法

《最

民法

关于审理

房

买卖

同

纷案件适用法

若干问

的解释》

,《中华

民共

国民事诉

法》

六十

一款之规定,判决如下:

原

叶某的诉

请求。

【法官后 】

所

定金,

指

同当事

为了确

同

行,

据法

规定或

当事 双 的约定,由当事

一

订

同

,或订

同后、 行

前,按

同标的

一定比

, 先给

当事

的钱款。定金 质上

的一种担

,具有从

同 制裁性质。从学理上看,定金包括五

种

: 约定金、成约定金、 约定金、违约定金、解约定金。

发

与买受

订的

房

书或定金协议具有约 双

当事

确

定的

内作为一定的民事法 行为的内容,即作为 订正 《

房

售 同》的担 , 该 定金应为

约定金。

房

书中,

出现

金、意

金、

金、押金或订

金 , 其与“定金” 不完

同,判

为定金应当以当事

的

约定

具有定金性质为

据。当事

交

金、定金、押金 ,

约定定金性质,当事 主张定金权利的, 民法 不予

持。 约定

金作为订 正

同的担

,应当具有约 双

当事

一定

内作

为一定的民事法 行为内容及相应的制裁后果。

约定金 同应当

对主 同的基

款有所

,只 双

日后进一步细化。

外,《最

民法 关于适用<中华 民共 国担

法>若干问

的解释》

一百一十五 规定:当事

约定以交

定金作为订 主

同

担

的,给

定金的一 拒

订 主

同的,

权要求返还定金;

定

金的一

拒

订

同的,应当双 返还定金。

约定金

则适用

件

可以概括为:一、当事 间有定金 同且已 实际

;二、一 当事

拒

订

主 同。对于“拒

”的判

标准

么,法

确的

规定。当事

不能就

房买卖

同协

一致,

可以推

一

当

事

拒

订

主

同从

适用定金

则

?

约定金的目的

成双

订

主

同,

主

同能

订

要双

进一步协

,取决于

同双

平

协

基础上意

表示

一致。根据

同法的规定,当事

应当

遵

公平原则确定

的权利义务。

一

不能以不

理、不平

款迫

对

受。

定主

同

能订

的过错

,应重

察

同

的当事

尽到了 慎、勤勉、

的 约义务。如主

同的订

磋 不成,不可归责于双

,不适用定金

则。

编写 :江苏省

门市 民法

云

49违约定金与损失

用 的 理

——

某诉

某勇房屋买卖 同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

江苏省连云

市

区

民法

(2017)苏0706民初3720号民事判

决书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 : 某

被 : 某勇

【基 案情】

2017年3月24日, 某与

某勇

订“房产交 委托代理协议”,

某勇自愿将位于连云 市

区 洲

38-2号楼三单 ××室,以97.5

万 的价格出售给

某。当事 双

还约定:“乙 ( 某)中途悔约,

应书 通知甲 (

某勇),

房定金归甲 所有。甲 中途悔约,应书

通知乙 , 自悔约之日

10天内

乙 双

返还定金 。” 同

订当天, 某给

某勇定金3万 。2017年4月28日, 某勇

某出

具书 通知书,称其不再同意出售案涉房屋。原

为了 护其 法权

益,请求法 判令:1. 法确

原、被

之间

订的房屋

让协议

法

有 ;2. 法解 双 之间

订的房屋买卖 同,被 双

返还定金6万

、

中介费9750 、房屋上

价损失46.24万 、卖房损失10万

,以上共计63.215万 ;3.被 承担

案诉

费用。

根据

某申请,法 委托江苏苏

房 产

有

公司对案涉

房产进行价格司法

。江苏苏 房

产

有 公司出具报

的

为:

价对

价

2017年5月8日的房

产市

价

为

民

币113.88万

。

某勇

可当

出售房屋

,屋内留给

某的家电、家

具

的总价

为5000

。

【案件

】

1.如

界定原、被

约定的“悔约”,

解约定金还

违约定

金;2.如

护守约

的

法权益。

【法 裁判要旨】

江苏省连云 市

区

民法

审理

为: 某与

某勇之间

订的房屋买卖 同

双 当事 的真实意 表示,不违反相关法 规

定, 法成 且有

,双 应当按 约定 行

自的义务。

《最

民法

关于适用<中华

民共 国担 法>若干问 的解

释》 一百一十七

规定:“定金交

后,交

定金的一

可以按

同的约定以丧失定金为代价

解 主

同, 受定金的一

可以双

返

还定金为代价 解

主 同。对解

主 同后责 的 理,适用《中华

民共 国 同法》的规定。”这

司法解释关于解约定金的规定。

解约定金与违约定金的区别有:解约定金的当事

,可以抛弃定金或双

返还定金 达到解

同的 果;违约定金适用于一 不

行 同义

务的情 ,其违约行为通 导致 同目的不能实现。质 之,

确约

定解约定金的

,违约 可以主动适用定金

则, 须对

同意即可

解

同;反之, 违约定金情 ,

适用定金

则 解

同的选择

权

守约

。

案

房屋买卖 同

纷,当事

双

同中 确约定:“乙

(

某)中途悔约,应书 通知甲 (

某勇),且

房定金归甲 所有;甲

中途悔约,应书

通知乙

,

乙

双 返还定金。”如 界定当

事

约定的“悔约”,

案争议

。对此法

为:1.如果基于上

述司法解释的规定,将 案的定金界定为解约定金,出卖

作为主动违

约

,可以双

返还定金为代价

解

同,

房屋价格大

上

的情

况下,

有失公

,不能够充分

护守约

(买受

)的民事权益。2.

为当事

没有

同中规范

用专业法

“解约定金”,

用了

法

专业用

“悔约”,法

应当严格按

《中华

民共

国

同法》

一百二十五

一款的规定,即“当事

对

同

款的理解有

争议的,应当按

同所

用的

、

同的有关

款、

同的目的、

交

习惯以及 实

用原则,确定该

款的真实意

”,界定当事

同 款的法

性。根据

实 用原则,将 案定金界定为违约定金,

不让违约 以双 返还定金为代价

解

同,

法 正义的要求。

3. 为当事 约定的“悔约”,可以视为当事

双

享有约定的单

解 权,法 应当尊重当事

的约定,不能以违约 不享有解 权为由,

以司法权予以干 ,即 案的违约 享有约定的单 解 权。 此情况

下,即 守约 不同意,违约

也可以单 解

同。4.根据《最

民法 关于审理买卖 同

纷案件适用法 问

的解释》

二十八

规定:“买卖 同约定的定金不 以

补一 违约造成的损失,对

请

求

过定金部分的损失的, 民法

可以

, 定金

损失

的

总 不应 于 违约造成的损失。”根据上述规定, 同被违约

单 解 后,如果定金 则不能够

补守约

的损失,守约 可以同

主张损失

,定金 则

损失

二 可以

。 上, 某勇可

以单 解

同,

当双

定金不能够 补

某损失 ,

某勇还

承担

损失的民事责 。

根据 同约定,悔约后十日内应当返还,

某勇还

从2017年5月

8日

逾

返还定金的利息,利息标准以年利

6%为宜。

某的其

损失确定如下:1.

买房屋

,约定价格为97.5万 ,现

过司法

,房屋价格为113.88 ,价

16.38万

其损失;2.家电家具

价

5000

某实际给

的2000

中介费也

于损失;以上共计

17.08万

。 某勇应当从原

诉之日 ,即2017年5月8日

逾

给

利息,利息标准以年利

6%为宜。

江苏省连云

市

区

民法

据《中华

民共

国

同法》

九十三

二款、

九十七

、

一百

七

、

一百二十五

,

《最

民法 关于审理买卖

同

纷案件适用法

问

的解释》

三

一款、 二十八

的规定,作出如下判决:

一、

法确

原

某与被

某勇之间

订的“房产交

委托

代理协议”

法有

;

二、 法确 原

某与被

某勇之间

订的“房产交 委托

代理协议”已 被解 ;

三、被

某勇于 判决生 后十日内返还原

某房屋定金6万

及利息(从2017年5月8日

至实际给

之日止,以6万 为

金,按年

利 6%予以计 ); 、被

某勇于

判决生

后十日内

原

项损失共计17.08万 及利息(从2017年5月8日

至实际给

之日止,以

17.08万 为 金,按年利

6%予以计

);

五、

原

某的其

诉 请求。

【法官后 】

房 产市 价格的上

, 发了大量的房屋买卖 同

纷。此

案

件的事实 不复杂, 如 适用法 ,产生了

多不同意见。就 案

,归

主要争议 :如

理解双

当事

约定的“悔约”, 解约

定金还 违约定金?如果 违约定金,案件如

理?

一种意见

为:此 的“悔约”, 违约的意 ,

同中的定金

违约定金,违约

不能行

解 权,如果买受

能够

款,法

应

当判决

制

约。

一种意见 为:“悔约”应当分为两个部分理

解,“悔约”不

有“违约”的意 ,还有“解

”的意

,可以 定性

为违约定金的基础上,适用《最

民法 关于审理买卖

同 纷案件

适用法

问

的解释》

二十八

的规定。违约

可以解

同,只不

过其还

守约

的其

损失。

同意 二种意见,理由如下:

《最

民法

关于审理买卖

同

纷案件适用法

问

的解

释》

二十八 规定:“买卖

同约定的定金不

以

补一

违约造成

的损失,对

请求

过定金部分的损失的,

民法

可以

,

定

金 损失

的

总 不应 于

违约造成的损失。”此 中所规

定的定金,

于违约定金,不包括解约定金

。这就

,当违约定金

不能 补守约 的损失 ,守约 还可以要求损失

。如果 解约定

金,则当事 可以以抛弃定金或双 返还定金为代价,达到解

同的

目的。

案涉定金性质的界定,决定着案件审理 果的

。

为当事

法 上的不专业,双

同中没有

确约定为“解约定金”或“违约

定金”,

同中约定了双

可以“悔约”,

“悔约”?如果

从前后 理解,将“中途悔约”理解为解约定金,有一定的

理性,

这样会

对守约

不公平。根据《

同法》

一百二十五 的规定,

从 实 用原则出发,将 案定金界定为违约定金,

法

的正义。

定金被界定为违约定金

,意 着违约 不能够解

同,守约

可以要求

行

同,这又有悖于当事 意

自治原则,

为从字

上理解,“悔约”就意 着当事 (违约 )可以不再 约。

尚私法

自治、契约自由的当代,当事

之间

订的 同,就

的“

”,

应该严格遵守,法

的司法权一般不应当

。

如

解决上述矛盾? 案

理过程中,

将“悔约”界定为违约

定金的同

, 予了当事 约定的单

解 权,

为“悔约”就意 着

不再

约,不再

约也就

可以单

解

同。

同被解 后,定金

则不能够充分

护守约

的损失

,根据

《最

民法 关于审理买卖

同

纷案件适用法

问

的解释》

二十八

规定,守约

同

主张损失

,定金

则

损失

二

可

以

,

护了守约

的民事利益,也

民法的公平原则。

如果不

予违约

单

解

权,

根据守约

的要求判决

制过

户。案件这样 理

,会出现多种不确定的情况:1.银行

款的办理存

不确定性;2. 不能 款

,守约

短 间内有可能

不到 房的

款;3.如果房屋产权尚没有登记 出卖 名下,可能存

房屋不能一

次性过户的情况 。以上情况会造成判决的不确定性,执行的可 作性

也大打折扣,甚至会造成 判现 ,达不到案

事了的良好社会 果。

编写

:江苏省连云 市

区 民法 张

50违约金与定金能 同 主张

——

某诉

某利、重

市璧

区聚鑫房产

有

公司房屋买

卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

重

市

一中级

民法

(2018)

01民终1021号民事判决书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 (上诉 ): 某

被 (被上诉

): 某利、重 市璧 区聚鑫房产

有 公司

(以下 称聚鑫公司)

【基 案情】

2017年4月11日,被

某利作为甲 (售房

),原

某作为乙

( 房 ),被 聚鑫公司作为丙 (中介 ),三

订《房屋买卖中介

同》,约定乙

买甲 位于重 市璧 区凤凰 14 ××号房屋,

积84.35平

的房屋,成交价格为350000 ;办理产权变

发

生的相关税费由乙

独自承担; 2017年4月11日乙 交

房定金10000

给甲 ,当甲

到房屋定金之日不

将房屋

售给 三 ;乙 于

2017年4月21日前

该房屋的 房

款43000 给甲

, 房尾款由

乙 委托丙

银行申请按

款;甲乙双 于该房屋的

报 完成

后三个工作日内或银行按

审批下

3日内办理该房屋的产权过户手

;如有一

按

协议约定的内容

行,逾

将

房屋成交 19%的

违约金。

2017年4月11日,原

某 被

某利交

定金10000 ,4月20日

交

房

款43000 。原

某于4月11日

被 聚鑫公司交

务费3500

。原

某、被

某利

审中确

同约定的过户日

应为2017年8月13日,被

某利

述称其已于4月28日

知

某

其

取

房屋所有权

的委托手

,其不能为

某办理过户,原

某

述称其

4月、5月对房屋过户

有

的,现

的房屋价格已由4100

/平

上

至5400

/平

。该房屋至今

办理所有权过户变

登记。原

诉至法

请求判决:1.被

某利

违约产生的双

定

金20000

,返还原

已

的

房款43000

,违约金60670 ,被

聚鑫公司退还已

交 的中介费3500

, 计133570 ;2.两被 承担

连 责 ;3.两被

承担 案诉 费。

【案件

】

原 同 主张定金与违约金

应 到

持。

【法 裁判要旨】

重 市璧 区

民法

审理

为:被

某利、原

某、被

聚鑫公司三

订的《房屋买卖中介

同》

三 真实意

表示,不违

反法

制性禁止规定, 法有 ,具有法 约

力。 同

订后,原

某按约定 被

某利交

定金10000 、

房

款43000 ,

聚

鑫公司交

务费3500 。被

某利 按

同约定于2017年8月18日

协助办理房屋产权过户登记,

某利违约行为,现 某、

某利对该

同予以解 表达了一致意愿,被

某利应

原

某承担违约责

;就 某主张的要求被 返还 房

款43000 ,

同解 ,被

某利应 原

某返还该款43000

;就原

某主张的双 返还定

金20000

,

某利

受定金10000

不能

行约定的过户义务,应

当

法

某双

返还定金20000 ;就原

某主张的违约金60670

,被

某利辩称计 标准过 ,原

某

充分举

其实际损

失情况,

被

某利迟

行

间、过错程度以及

某

利

益

,

据公平原则

实

用原则,酌定被

某利应该

原

违约金20000

。原 主张被 聚鑫公司应返还中介

务费 对

某利的违约责 承担连

责

,没有事实

法

据,

不予

持。

重

市璧 区

民法

《中华

民共

国

同法》

一百

七

、

一百一十

、

一百一十五

之规定,作出如下判决:

一、被

某利于

判决生

之次日返还原

某

房款43000

;

二、被

某利于 判决生 之次日 原

某双

返还定金

20000 ;

三、被

某利于 判决生 之次日 原

某给

违约金20000

;

、

原

某的其

诉 请求。

某不 一审判决,提

上诉。重

市 一中级 民法

审理

为: 某、 某利、聚鑫公司

订的《房屋买卖中介 同》

三 真实

意 表示,且不违反法

制性规定,应 有

同,

应当按

同

约定享受权利、承担义务。

同 订后, 某按约定

某利

了定

金

房

款,

某利

按 同约定协助

某办理房屋产权过户登

记,

某利违约,应

某承担违约责 。对于 某主张的违约金

60670 ,一审法 根据 某利违约金过 ,请求法 予以

的抗辩,

同 行情况、当事

的过错程度以及

利益

,对违

约金

予以适当

不当,

予以 持。虽

某上诉称一审

法

主张的违约金不能

补其损失,

其

举示相应

据

该主

张,

对该上诉理由 法不予采 。至于 某

二审中提出的其

异

议,

与

审查

的事实不

,

法不予

持。 上所述, 某的上

诉请求不能成 ,应予

;一审判决

定事实

楚,判决

果正确,应

予

持。

重

市

一中级

民法

《中华

民共

国民事诉

法》

一百七十

一款

一项之规定,作出如下判决:

上诉,

持原判。

【法官后 】

案

理重

于如

正确适用定金

违约金。定金

违约金择

一适用

我国 同法的

定

,其实质

避

重复

。根据我国

《 同法》 一百一十六

的规定,若一 违约,守约 可以选择适用

违约金 款或 定金 款。此 款中规定的违约金性质实质上 于

性违约金, 定金的性质实质上 于违约定金。二

具有损害

补

功能,

性违约金 对损害

总

的

,违约定金

最低损害

的 定。 此,当违约定金与

性违约金同 适用 ,会造成对

最低损害

部分的重复

,加重当事 的

担。择一适用则

法

对意 自治的

, 现了尊重私法自治 实现个案正义的一种平

衡。 《最

民法 关于审理买卖

同 纷案件适用法

问 的解

释》 二十八 同

规定,买卖 同约定的定金不 以 补一 违约造

成的损失,对 请求

过定金部分的损失的, 民法

可以

,

定金 损失

的

总

不应 于

违约造成的损失。此 的定金

仍

于违约定金, 与该违约定金

用的 于

出定金部分的损害

。

案中,一审、二审法

已

持原 要求被

某利双 返还

定金的情况下,又

被

某利迟

行 间、过错程度以及 某

利益

,

据公平原则

实

用原则,酌定被

某利给

原

违约金20000

。此判决看

持了违约定金 违约金的 用,

实质上,此 的“违约金”应该 法

权衡实际情况的基础上判决

的被

对定金不

部分的损害

,与择一适用规则的实质

背离之

。

上述判决有一定的指导意义。

现实生

中,

房

售房

房屋

往往会事先

订

协议

少量的定金。

目前国内

房

产市

异

的现实

况下,短短

月房屋价格就有可能大

上

升。部分房屋出售

有可能以丧失定金为代价不

房

行

同,

将房屋

卖

。

房

只

用

的价格

行

买房屋,这就造成

房

利益的

大损失。

此,法

的裁判若

持

房

要求双

返还定金,

多

情况下

不能

补当事

的实际损失,也有可能造

成大批售房 通过违约 获取 大利益,对 护良好的市

交 秩

益。这就 要法

审理此

案件

,兼 当事

的过错程度以及

利益,正确适用好定金与违约金的关

,作出

法、 理的裁判。

编写 :重 市璧

区 民法

孙 月

十、房屋

与担

纷

51房屋买卖 同中 典

同的法 适用问

——

某 诉上

东发展银行股

有

公司北京分行、

某国

房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

北京市 一中级 民法

(2017)京01民终4355号民事判决书

2.案由:房屋买卖 同

纷

3.当事

原 (被上诉

): 某

被 (上诉 ):上

东发展银行股 有

公司北京分行(以下

称 发银行)

被 : 某国

【基 案情】

2012年10月31日, 发银行与国

公司

《融

度协议》,约

定:“

发银行

国

公司提

可

环

用的融

度1800万

;

尔

中

能

科技有

公司、

某国作为担

为国 公司的上述

务

提

担

。”同日,

发银行与 某国

订《最

抵押

同》, 发

银行申请办理了抵押权登记。

2012年10月31日, 发银行又与

尔 中

能 科技有

公司(

某国作为法定代表

)

订《最

抵押

同》,以北京市东

区

国

门内大街×号×层10号、11号、12号房屋为国

公司《融

度协

议》项下的

务提

最

抵押担

。

2013年12月11日,

发银行与国

公司

订《

动

金

款

同》,国

公司申请提款,1800万

款现已发放。

款

届

后,国

公司不能按

还

款。2015年6月16日,

某

(买受

)与

某国

(出卖

)

订《房屋买卖

同》,

某国将已

抵押的18231号房屋售

与 某 ,有出卖

办理抵押注销手

,成交价格为1320万 ,由买受

直

出卖

定金20万

。

2015年6月29日, 发银行(甲 、抵押权

)、 某

(丙 、买

)、 某国(乙 、卖 )

订《三

协议》,约定:乙 以18231号房

屋 甲 提 抵押担 ,丙

买上述抵押房屋,乙

同意出售该

房屋, 以出售价款 还甲

款。三

就买卖抵押房屋及

还 款

务,达成协议。随后,由于18231号房屋被 民法

查封,

法办理房屋

移登记手 ,双

此产生争议。

房尾款300万 现已解 监

返

还 某 。

2016年8月4日, 发银行自(2015)东执字

3911号执行案件中取

案外

尔 中 能 科技有 公司承担担

责 用以

务的款

项9939232.95 。

【案件

】

1.如

定《三 协议》的法

性质;2.《三 协议》与《房屋买

卖

同》的关 ;3.《三 协议》与《房屋买卖

同》解

的法 后果

如

定。

【法

裁判要旨】

北京市

区

民法

审理

为:

同

订后,原

某

了

房款,被

某国应当按约定交

房屋,虽其

行义务过程

中,18231号房屋被法

查封,导致

法过户,

此权利瑕疵担

责

于被

某国,其应当承担违约责

。

对于原

主张的诉

损失费、

利息损失费

业费

不予

持,对于原

所主张的

费及

费,

酌情判定为10万

。对于

同解

后

发银行,

取的1000万

还款应

予退还,

发银行、国

公司、

某国的权利义务应恢复至原

。

上,

《中华

民共 国

同法》

八 、

九十

、

九十七 、 一百一十五

之规定,判决如下:

一、解 原

某 与被

某国于2015年6月16日

订的《北京

市存量房屋买卖 同》;

二、解 原

某 与被

某国、被

上

东发展银行股

有 公司北京分行于2015年6月29日

订的《三

协议》;

三、被

某国、被

上

东发展银行股 有 公司北京分行

共同退还原

某

房款1000万

;

、被

某国双 返还原

某 定金40万 ,

原

某

损失10万 ;

五、

原

某 的其 诉

请求。

发银行不 一审法

判决,提出上诉。北京市 一中级 民法

审理

为:一审法

判令争议款项由

某国、

发银行共同返还,判

决

果正确, 以

某

唯一受损

,有失公平为由进

判定 案

的

同责

,判理不当,

予以

正。 ,相关款项的

行

,一

审法

予

确,

对此一

正。

《中华 民共

国 同法》

八

、

六十

、 九十七 ,《中华 民共

国民事诉

法》

一

百七十

一款

二项之规定,判决如下:

一、

持北京市

区

民法

(2016)京0108民初29294号民事判

决

一、

二、

五项;

二、变

北京市

区

民法

(2016)京0108民初29294号民事判

决

三项为:

某国、上

东发展银行股

有

公司北京分行于

判

决生

后十五日内,共同返还

某

房款1000万

;

三、变 北京市

区

民法

(2016)京0108民初29294号民事判

决

项为: 某国于 判决生 后十五日内,双 返还

某 定金40

万 ,

某

损失10万

。

【法官后 】

我国 同法中

同之概

,

民事领 中对于

同

这种 典

同 泛存 。与

同相 列的还有

名 同以及

同联 ,三 都

于 典

同的范畴。 同联 存 若干 同关

,

同只存 单个

同关 。

案中, 发银行、 某国、 某

订的《三 协议》存 三

民事主 ,相互之间 成了多重的权利义务关

。《三 协议》中,

现了 发银行

某国之间的担

同关

,又 现了

某国

某

之间的房屋买卖

同关

。三 之间的基础法 关

现

《三 协议》之中, 现了房屋买卖

同、担

同关 、 款 同

多个有名 同关 ,具 了

同的成 要件。 此,《三 协议》

典

的

同。

司法审判中,

同适用法 的

,不

于当事

量的众多,

于

之间错

复杂的权利义务关 。不同于有名

同,

同

具有

民事主

权利义务的不可分割性 交

的一 性,

之间的

权利义务关

应

同一个

同框架内解决,即遵

项权利义务单独

定,

同

行情况

定的标准。

《

同法》

九十

规定,有下列情

之一的,当事

可以解

同:……(

)当事

一

迟

行

务或

有其

违约行为致

不能

实现

同目的……

某

取

18231号房屋所有权的

同目的

法实

现,

此其享有

同的解

权。三

当事

案诉

中一致同意解

《三

协议》,法

据此判决予以确

。

案一、二审皆

定

发银行对18231号房屋

法办理产权

移登

记

过错,且 《三 协议》 行

间亦 违约行为,

案仍判令

发银行承担1000万

房款的连

返还责

。对此,我

的 据如

下:

不当 利之返还请求权。 案中, 《房屋买卖 同》 《三

协

议》 解 的情况下, 发银行

占有1000万

构成不当

利。

某

某国

1300万

房款 为解 房屋抵押进 取

房屋所有

权; 某国同意将上述 房款划 至

发银行以实现 权。

法办理

房屋产权 移登记的情 下, 某 的给 目的不能实现,

发银行

占有1000万 钱款,双

的损益变动欠 法

据,

发银行对

1000万 的占有构成不当

利。

《三 协议》中交 的一 性。如前 所述, 某

二

房款的前提为完成房屋过户。虽

某 分两次

房款,且对

一

房款1000万 的

有此约定, 通过

确

同目的

交

行为的一 性,可以 定

某

部 房款的目的

取 房屋所

有权,两次

行为具有相同的目的,即取

房屋所有权。

某

同目的

法实现的情 下,实际占有相应钱款的

同当事

应予以返

还。

社会

的发展

导致民事

同

的多样化 复杂化,只要当

事

之间订

的

同不违反法 、行政法规的

制性规定,不违反公

良

,就应充分尊重当事

的意

自治,

定

同有

。审判实

中出

现了

多新

的

同,这

要裁判

对纷

复杂的

同

纷

,根据现有

法

司法解释,

分缕析,分析当事

订

同的

意,

理顺

权利义务关

,正确适用相关法

原则

规则,作出公正

理

的裁判

果。

编写

:北京市

一中级

民法

柳适

栋

52买卖 担 的 定及其 力 析

——

某诉郑某房屋买卖 同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

北京市

二中级

民法

(2017)京02民再120号民事判决书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 (被上诉

、申诉

): 某

被 (上诉 、被申诉

):郑某

【基 案情】

某、郑某二

北京市房

区 村河村村民,位于

村×区×

排1号的房屋(以下

称1号房屋) 郑某所有。2010年12月31日,郑某

某 款100万 , 息 还。2014年2月22日郑某欲再

某 款100

万 ,双

2014年2月23日达成 款

同一

,约定,郑某

某

款

216万 ,其中包括2010年12月31日

款100万

、利息16万 ,2014年2

月22日 款100万

, 款

为12个月;郑某到村委会把1号房屋过户

给 某所有,郑某

住一年,如到 郑某 还

款, 某有权让郑某一

家 离1号房屋,如郑某一年

内还

款, 某到村委会将住宅再过户

给郑某。协议 订当天,郑某

村委会提交卖楼申请一 ,

:我叫郑

某,根据 村河村委会原 楼规定,我与张某贤买了一栋别 ,住×区×

排一号,总

积329平

,现由于

款,

卖给

村河村民

某,

请村委会批准为盼。 某于当日 村委会提交买楼申请一 ,

:我

叫

某,

款给村民郑某,

将 村河村×区×排一号郑某家的别

抵押,双

协

已达成初步意见,到

款归还不上,自愿将一号房屋

过户给

某,请

村河村委会给予批准。

2014年2月24日,

某、郑某二

作为买卖房屋的申请

又达成协

议一

,村委会同意

某与郑某之间进行楼房交

。协议约定,郑某将

现居住的1号房屋以200万

的价格自愿出售给

某。双

自觉遵守

《

村河村民楼房交

的规定》,

完

的补助费3万

、过户手

费6万

费用后,村委会给予办理楼房过户手

。楼房交

后,

某对

1号房屋拥有长

居住权、

用权。协议

订后,

某夫妻

协议上

字,郑某夫妻及二子

协议上

字,北京市房

区

村河村委会

其中

三 协议上加盖了公章,

郑某所持有的一

协议原件上加盖公章。

协议 订后,

某

村河村委会交 了退还

补助款3万 ,过

户款6万 , 将原房屋产权

原件上交给村委会。村村委会于2015年3

月6日为 某办理了 房权

私字

1304××号 村河房屋产权 。

后 郑某 钱长 不还, 某

诉至法

,要求判令1号房屋归其所有。

【案件

】

1. 某与郑某之间

存 民间

法

关 ;2. 某能 直

协议书 郑某主张 行交

房屋的义务。

【法 裁判要旨】

北京市房 区

民法

审理

为:当事

应遵 自愿、公平、

价有 、 实 用的原则从事民事

动。 某为 村河村

织成 ,享有 用

村

的 格。 某与郑某之间关于涉案房屋

的 理意见,应以双 所 订的最后一

书 协议为准,该房屋买卖协

议

双

真实意

表示,不违反法

、法规

制性规定,

该协议应

有

,双

应按约 行。郑某已

到 某给

的 房款,应按约将

涉案房屋交

给

某。郑某的辩解

乏法

据,法 不予采 。

《中华

民共

国 同法》 六十

、 一百 七 之规定,判决如

下:

被

郑某于

判决生

后三十日内将位于北京市房

区

村河镇

村河村×区×排一号的房屋交

给原

某。

郑某不

一审判决,提

上诉。北京市

二中级

民法

审理

为:

案的争议

郑某应

基于双

之间的房屋买卖协议

行交

义务。

据

案已查

的事实,2014年2月22日,郑某为

某出具

款

216万

的

;2014年2月23日,双

订《

款

同》约定

款

、

约定将涉案房屋过户给

某以及届

款

与

涉案房

屋如

理 内容;当日,双

村河村委会提交申请,

某将100万

汇 郑某账户;2014年2月24日,双

作为申请

达成协议。

、 款 同、双

申请的内容以及上述协议的 行情况,可以确

,

双 之间 民间

关 ,双

订涉案房屋的买卖协议实质上 为了

行《 款 同》的相应

款,

某基于其与郑某之间存

房屋买卖

同关 ,要求郑某 行交

涉案房屋的 同义务, 乏

据,法

以

持。原审法

定双 之间 房屋买卖关

判决郑某

行交

义

务,错 ,应予以 正。

北京市 二中级 民法

《中华 民共 国民事诉 法》

一百七十

一款

二项之规定,

判决如下:

一、 销北京市房 区

民法

(2015)房民初字 06209号民事判

决;

二、

某的诉 请求。

某不

二审判决, 北京市 民检察 申请抗诉,后北京市

民

检察

北京市

级 民法

提 抗诉,北京市

指令北京市 二中

级

民法

再审。再审 果

持原审判决。北京市

二中级

民法

再审

为:

案争议

问

某与郑某之间

存 民间

法

关

。 某能 直

协议书 郑某主张 行交

房屋的义

务。根据

案查

的事实,双

自2010年

即存

民间

关

,至

2014年2月双

再次发生民间

关

,

订《

款

同》,根据该

同的约定,

约定

款

、

,还约定将涉案房屋过户给

某以及

届

款

与

,涉案房屋如

理

内容,

之后双

共同

所

居住的村委会申请房屋买卖,

订了协议书。

分析双

当事

出具

,

订《

款

同》及协议书的顺

及内容,可以

定郑某

以其

住房作为

款 还的

,双

之间不

单唯一的房屋买卖关

,

一种 典 担

即买卖 担

。

郑某与 某之间存 民间

关 , 以房屋提 担

的情 之下, 某以与郑某存

房屋买卖

同关

主张郑某交 房屋的请求,

不能

持。 案亦不适用

《最

民法 关于审理民间

案件适用法

若干问

的规定》(以

下 称《民间

规定》)予以裁判。

上所述, 某的再审请求事实

与法

据不 ,

不予

持。

二审 理

定事实

楚,适用法

正确,判决应予

持。

北京市 二中级 民法

《中华 民共 国民事诉 法》

二百 七

一款、 一百七十

一款 一项之规定,判决如下:

持

(2015)二中民终字 10246号民事判决。

【法官后 】

案 一 典

的“名为买卖、实为

的”买卖

担 案件,

殊之

案 不适用于《民间

规定》

二十

规定。检察

提

抗诉

为原二审适用法

错

,应适用《民间

规定》

二十

的规定,

见,

案 2015年3月提

诉 , 《民间

规

定》

2015年9月才 行,

案 不能直 适用《民间

规定》,

于

检察

提

抗诉适用法 错

的情况。抛

案的法 适用问 ,就

案所涉及的案件

作如下梳理。

以

订买卖

同作为民间

同的担

,

称买卖

担 。近年

出现了大量的

同之外

订买卖

同,若

款

能按

,则

行买卖

同,以此担

权实现的情况。此

案件

司法实

中存

的问

主要有两大

,一

关于

意的性质

定,主要问

买

卖

担

与典 买卖以及代

。

一

关于买卖

担

的法

果的

定,主要

买卖

担

同的

力、买卖

意的

力及买卖

担

的实现

问

。

一、买卖 担

的界定

买卖 担

一种

通过约定

的权利

移实现担

目的的

典 担 , 质上

以 之权力 移

实现 权的担 ,

于 权性担

。买卖 担 的目的

权的实现,即买卖 担

定的目的

民间

的法 关 按

同约定的

实现, 不

为了消

的法 关

存 。“以 订买卖作为民间

同的担 ”

于当事 之间自由创 的一种

权 行的

, 于意

自治的内

容。根据契约自由原则, 不违反法

制性规定 公 良

原则,也

不

公共利益的情 下,当事 可以根据契约自由原则约定 权

行

之担 的

。可见,从学理学上,不

这种担

担

果如 ,

承 买卖 担

于 典

性 权担

的一个

。

买卖 担 的

。买卖 担

包括通过买卖 同事先 移所

有权的担

,即让与担

的

。也包括通过买卖 同约定, 权

与 务

务

不能

享有买卖

同 行请求权的

实现担

,这

一种

让与担

的担

制度,我

姑且称之为“后让与担

”。

案涉及的房屋买卖的情况

于 二

,只 该房屋不 上市交

的

房,

村

所有的农村住宅,虽

某通过村委会已

将

该房屋的所有权

变

自己名下,

这种产权的变

不具有法

上

的意义。

区分买卖 担

、典

买卖与代

。典

买卖与买卖

担

区分的最主要标

于买卖

同当事

存

担

的

意。具

:1.买卖标的

的交

以出卖

如约

还主

同

务为前提。2.由

于该买卖

同附

于主

同的

同,买受

(即

权

) 须再

买卖

同项下的价款。3.买受

的目的不

获

标的

所有权,

获

标的

的对价,可能

金钱

买卖

同标的

。

代

即通

意义的“以

抵

”,

务

与

权

约定,由

权 受领 种给

,以代原定之给

, 其

之关 消

之契约。代

要

同, 为只有

权 现实受领了

种给 ,原 务关

才归于消 , 则原 务关

不消

。一般

为,代

能够

到

消

权 务关 ,则 须

代

的 意以及 之所有权的

移

这两个 件。买卖

担 与代

质上的不同表现 :一 行为

目的不同。买卖 担 的目的 于

权的实现, 代

的目的

则 要消

权 务关 。二 作出的 间

不同。买卖

担

同

同到 之前就 定了,代

一般

务 行

届

才发

生。三 买卖 担

不会消

主 权,还会新

一种法

关 。代

产生的法 后果 变

与消 原

权 务。可见,买卖

担

具

民间

同担

的意

表示, 质上 一个以 移 权力为内容的

担

意, 不宜视为一个附

件的代

协议。就 案

,所涉

及的“以房抵 ”可看作一种代

约,就

双

先约定,如到

不能

务则以 抵

的情 ,

我国的现行 法

社会实

不 持该种 法,不

《担

法》还

《 权法》都对该种 质

款采取禁止主义

法模 ,也就 于对代

约同样采取禁止

度。

二、买卖 担

的法

规制

截至目前,我国 有《民间

规定》 二十

,以司法解释的

了买卖

担

司法裁判中的具

裁判规则。

买卖

担

作为当事

之间自由

的

典

性

权担

,根据其创

的内容不

同,可能兼具

权

权的

性,所以,还应当受《民法通则》《

同

法》及其相关司法解释、《担

法》

《

权法》及其相关司法解释

的规制,这部分法

规范可视为买卖

担

的一般性规则。

三、买卖 担

的法

果

现实中,买卖

担 基

都 以房屋或价

较大的

买卖的

担 民间

,

民间

交 中,

款 一般 于劣势

位,为了规

避禁止 押 款,往往会采用该种

,一般

,担 房屋的价格往往

要 于 款 息,

且 乏对

权 的

义务。如果 定买卖 同有

,

务不能

,判令

务

行买卖

同,往往会造成实质的不

公平, 且会损及其

权

的利益。

外,判

买卖 担

的 力不

应以买卖 同内容

公平

理作为

件,即不能 为买卖

同 理就

定有 、不 理就 定

,

须有 一的标准, 则会造成司法

实 的 乱。

担

意 买卖 意构成了买卖

担 的

力基础。买卖 担

的核

对 务 行提 的担 的

意, 实

中,买卖

担 案件的

当事 客观真实存

三种

意,即作为主 权的

款 意、作为 权担

的担

意以及作为 权担 手段的买卖

意,这三种

意共同构成

涉及民间

的买卖 担

的典

。具

表现:一

现出三

单

独的 同,将担

意、民间

意、买卖

意分别约定

三 协议

上。二

两

同中

现,

民间

同中

约定担

的

意,也

约定民间

的

意,担

意作为民间

同中的一个担

款,

买卖

意

行约定

单独的买卖 同中。三

约定 一

同中,当事

关于买卖标的

的意 表示,作为担

意的客观工具,将担 的

意直

约定

买卖

同中,

案的外观则 于

二种

,即

同

中约定了担

款,协议书

一

行单独的房屋买卖 同。

以法

行为理

分析案

中《协议书》的

力。法

行为理

定民事行为 力的基

准则。法

行为可一般性

定义为当事

旨

根据意

表示的内容获

相应法

果的行为。法

行为的核

当事

的意

表示。意

表示

将欲发生法

果之意

表示于外的

行为。一个法 行为

产生

力,

先取决于当事

的意

表示

现真实意愿。

外,应严格区别法

行为的成

与生

。通

为,

法 行为的一般成

要件有三个:一

当事 ,二 有意

表示,三

有

标的存 ,标的就

当事 想要达到的私法上的

果。

法 行为成

后, 不

就能发生法

上的 力,还 须

法 规定的 件,也

就

法 行为的生 要件。 案中, 某与郑某虽就以

订农村房

屋买卖协议为 款

同提

担 达成一致,表

上房屋买卖协议虽已成

,

不当 就一定生 ,

生

正

案争议的一个

问 。

通过双 当事 出具

,

订《 款

同》及房屋买卖协议书的顺

及内容,可以 定房屋买卖协议

外观,双

之间的真实意 表示

款, 房屋买卖协议只

款 同的担 内容,郑某 以其住房作为

款 还的

,其买卖的意

于民法理 上的意 表示不真实,具

虚 表示。虽 该房屋买卖协议成 ,

为不

法 规定

的生

件, 不能自 生

。 外,

房屋交

习惯中,往往 确约定

房屋的交

间,

案中

确约定房屋交

间,却约定郑某享有

权,亦不

房屋交 惯

, 此双 之间的法 关

民间

同关

农村房屋买卖

同关

。

、买卖 担

的

途径

实现买卖 担

的过程,就 实际

行该

典

同

以此

买

卖、担

法

关 的过程。

买卖

担 中的买卖 同

一

种作为担

手段的

典 的买卖

,那么当事

自 可以

担 的目

的之下,

法

的范

之内,自由安排其

行

,当事 可

确

约定

款,当 行买卖

同 件具

,买受

不直 取

标

的

的所有权,

主

同

金

范

内,有权对标的

折价、拍

卖或变卖的款项受

。具

到

案中,名为房屋买卖、实为

款担

,

应

定房屋买卖

同

,

出

要求

行房屋买卖

同的诉

请求。出

可以就

案

诉民间

法

关

理。

由于

案

涉及的

农村房屋的买卖,法

对此

没有十分

的规定。若

诉民

间

纷,法官应充分

虑涉案农村房屋具有的

性、

殊性

政

性

征,对涉案房屋

拍卖、变卖予以适当的变通,

原则,

理的 度内 理该 务,尽量有

平衡双

的利益,

案件的

理

果有正确的价 导 , 审判实 中培育

行社会主义核 价

观。

编写 :北京市 二中级 民法

53名为买卖实为

的 理

——

某钰诉

兴房 产

发有 公司、董某

房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

河北省

市丰南区

民法

(2015)丰民重初字

69号民事判决

书

2.案由:房屋买卖 同

纷

3.当事

原 : 某钰

被 :

兴房 产

发有 公司、董某

【基 案情】

2014年6月10日, 某钰为乙 ,与甲

兴房 产

发有

公

司 订房 产买卖

同,约定:甲 将

发

的丰南区

镇兴

小区底 18套售给乙 ,成交价格为

民币200万 ,于2014年6月10日

之前交

部房款,甲

上述房产

成 取

售 可

后与乙

订正 买卖 同,

责为乙 办理房产

件。甲

加

盖了公章, 由法

代表董某

字;乙

字

按指印。2014年6月10

日, 款 董某 出具

“

到 某钰交 房款 民币贰

万

正”。 款 董某

名

加盖

兴房

产 发有

公司印

章”。2014年6月10日,

某钰丈夫郑某

的农行账户于两次

账20万

150万

到董某 农行账户,2014年6月7日给 董某

现金10万

,2014年6月8日两次给 董某 现金

10万

。2014年6月22日,双

订房

产买卖

同补充协议,约定:甲 确

2014年6月30日前取

上述房

产

售

可 , 将买卖 同约定的房产交 乙 ,为乙 办

理房产

相关

件。 则,甲

件退还 某钰已

房

款200万

,

乙

违约金60万

,同

自2014年6月10日始至退

部

房款之日止每月按

房款的4%

某钰

损失。 该

补

充协议上,甲

兴房

产

发有

公司加盖了公章;乙

某钰

字

按指印。董某

兴房

产

发有

公司原法定代表

,2014年6月30日,该公司申请将法定代表

变

为郭某。

某钰

为

兴房

产

发有

公司违约,请求判令被

退还已

房款200

万

;

违约金60万

;自2014年6月10日

至退

部

房款之日止

每月按 房款的4%

损失。

【案件

】

1. 案原、被

于

种法 关

;2.董某

的行为

于个 行为

还 公司行为。

【法 裁判要旨】

河北省

市丰南区

民法

审理 为: 案双 争议

之

一,双

房 产买卖 同关

还

关 。虽 原 与二被

订

的 《房 产买卖

同》,《

》中也注 为交 房款,

同约定

内容 乏真实性,200万

买18套底

,其平

价格与市

价格

过大,不 真实意 表示,根据被

提 的

内容, 原

丈夫郑某

董某 提 的

金,董某

出具的

中确

到

某钰交

房

款,

由董某

名确

,且与原 丈夫郑某

其提 的

金

能够相互印 ,双 实际应 于

关 。双 争议的

二个

,董某

款

公司行为还

个

行为。董某

与原

发生

关

,

兴房

产 发有

公司法定代表

,且 与原

订

同、补充协议以及

原 出具的

中 加盖了公司印章, 以公司名

义的对外行为,虽

原 丈夫郑某 将

款打到了董某 个

账户,

不能以此

就

董某 的个 行为,

兴房 产 发有 公司主

张该

款董某 用于 还个

务,应当承担举

责 ,

其 能提

据

,其抗辩主张,

不予以采

。双

补充协议对违约金以及

损失的约定,

视为对

款利息的约定,

其约定标准

出了《最

民法

关于审理民间

案件适用法

若干问

的规定》

二十九

一款规定的标准,

出部分,不受法

护。虽

司法鉴定,原

提

的《房

产买卖

同》及《

》中公章印

与样

公章印

不

同一枚印章盖印,

该两

据上法定代表

的指印

名

真实

的,如果

兴房

产

发有

公司

为该印章

造,损害了其公

司利益,应当 法

查 关申请 案,由 查

关 理,不

于 案的

审理范 ,亦不构成 案审理程 中止的事由。

河北省

市丰南区

民法

《中华

民共 国民法通则》

八十

、 一百 八

,《中华

民共 国

同法》

二百 六

,《最

民法

关于审理民间

案件适用法 若干问

的规定》

二十九

一款的规定,作出如下判决:

一、被

兴房

产 发有

公司于

判决生

后十日内

还原

某钰 款

金 民币200万

; 自2014年6月10日

至 判决

生 之日止,按月利 2%计

,给 原

以上

款 金的利息;

二、

原 的其 诉

请求。

【法官后 】

司法实 中大量存 通过 订买卖 同为

行为提

担 情

。法 关 的性质界定,不应受制于当事 之间 订 同的外观

名

称,

应由当事

的真实意

同的实质内容

决定,只要确

双

当事

就

问

达成了

意且出

已 实际将款项交

给 款 ,

即可

定

权 务关 成

。当事

订买卖

同,其目的

担

务

能及

还

息,

务

法 还

务 ,以其自有房产直 抵 ,

当事

不存

真实的买卖

同关 ,

民间

关 。

关于

案应按

种法

关

审理的问

。原、被

虽

订的

房屋买卖

同,

双

的真实目的不

房屋所有权的

移,

为

款

担

。根据《最

民法

关于审理民间

案件适用法

若干问

的规定》

二十

规定,应按民间

关

审理。

关于董某 的行为

于个

行为还

公司行为的问

。 案

同

订

董某

兴房

产

发有

公司法定代表

,且

同中

董某

字

加盖了公章,虽诉

过程中

鉴定公章与公司提

的样

公章不 同一枚,

董某 的指印

名 鉴定

真实的,现公司主张

董某 个

务,公司于

同 订后变 了法

,公章亦有变 的可

能,对于

公司法 的董某

与原

订 同,

同中加盖公章,

从外部表现 以让原

为

公司行为。若

定 个

务,

能力

定不如公司的能力

,可能损害 务

的利益。对于公司若

为该印章

造,损害了其公司利益,应当 法

查

关申请 案,由 查

关

理,不 于 案的审理范

。

审判实 过程中,我 不应拘泥于事 的外观,应 求事 的

质,

完 贯

权法有关 权行为与 权行为相分离的原则,努力实现

同

法提 的 实 用

护交

安 原则。

编写

:河北省

市丰南区 民法

刘小欢

54为民间

定担

订的房屋买卖 同 力

——

某诉

某房屋买卖 同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

北京市

一中级

民法

(2017)京01民终4557号民事判决书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 (被上诉

): 某

被 (上诉 ): 某

【基 案情】

2013年11月27日, 某与

某 订《房屋买卖 同》,约定:“卖

(甲 ): 某,买 (乙 ):

某。 一

房产位

甲 同意出售甲

所

有的位于 落于北京市 平区沙河镇南丰 兆丰家 10号楼4单 ××

号(产权 : 某)所有权 分的房产给乙 。房屋

积85.26平

。房 产权 目前 发

还没有办理下 ,

房产 下

的

甲

自愿

件配 乙

办理交

过户

后 问

。甲

此房产一切

情况介

实,承

此房产所有权 同意出售。同

业交

前

甲 产生的

业 理费、水电、有 、通 费及

该房产

用所产生的费用。乙 对

房屋房产

尚 办理完成的事实以及对甲

所出售的房屋已充分了解,乙 愿意

买上述房屋。 二

成交价格

以及如

甲、乙双

同意上述房产的成交价格为总价

民币

陆拾万

(大写),$1600000(小写)。

于当日一次

。 三 办理

过户及房屋交 甲

取 房产 后,应通知乙

办理房屋过户手 ,乙

应

到甲 书

通知之日 30日内与甲

共同到房

局完成产权

过户……

同中还约定了其

内容。” 同后有双

字及捺印。

同后

示的

订

间为2015年1月1日。

2013年11月27日,

某与

某

订《房产抵押

同》,约定:“抵押

(

款

):

某,抵押权

(出

):

某。为确

2013年11月27日

订的房屋抵押 同(以下

称主

同)的

行,抵押

(以下

称甲 )愿

意以其有权

分的房

产作抵押。抵押权

(以下

称乙

)

实

勘

,

充分了解其权

况及

用与

理现

的基础上,同意

受甲

的房

产抵押。

一

甲

用作抵押的房产为北京市

平房

产

发

总公司 发的兆丰家

迁楼房屋一套, 落于北京市 平区沙河镇南

丰 兆丰家 10号楼4单 ××号

积85.26平

,产权 :

某。 二 根据主 同,甲乙双 确

: 务

为 某,抵押

自

2013年11月27日至2015年1月1日。

三

双

,上述房 产价

为 民币

陆拾万

(大写),$1600000(小写)…… 六

抵押房

产现由甲

用,若

同到

能还款,甲

须

件配

乙

办理交 过户 房屋后

手 。甲

抵押

间对其抵押的房产承

担

、养护义务

有

抵押房

产完好

损的责

, 随

受

乙 的检查监督……” 同后有双

字及捺印。 同后

示的

订

间为2013年11月27日。

查, 审中双

可涉案房屋

于 迁房,尚 办理相关权

。

审中被

某 法

提交银行

水 细,

原

某从其

160万 ,原

某 为银行 水

细 被

取现消费,与自己没有关

; 审中被

某 法 提交

,

原

已 到 房款160万

,

原

某对

内容不予

可,

可

上

字及捺印。

【案件

】

当事

以 订房屋买卖

同为民间

同 定担

, 款到

后

款

不能还款,

款 要求确

同

的,该如

理。

【法

裁判要旨】

北京市

平区

民法

审理

为:《中华

民共

国

同法》

五十二

规定:“有下列情

之一的,

同

:(一)一

以欺诈、胁迫

的手段订

同,损害国家利益;(二)恶意串通,损害国家、

或

三

利益;(三)以

法

掩盖

法目的;(

)损害社会公共利益;(五)

违反法

、行政法规的

制性规定。”《中华

民共

国

权法》

一百八十六

规定:“抵押权

务

行

届

前,不

与抵押

约

定 务 不 行到

务

抵押财产归 权

所有。”

案的争议

房屋买卖 同的 力问

, 某与

某 同日分别 订了《房屋买

卖 同》 《房产抵押 同》,双

订房屋买卖 同的真实目的

将

房屋作为 款的担

, 此房屋买卖

同的 行只 具 实现担

权

的

,该 同虽已成 ,

于 款

与出

务

行 届

前,

变相约定将担 财产归出

所有,

质契约的要件,应

同,原、被 双 产生的 纷应按

同关

予以 理。现 某要

求确 《房屋买卖

同》

,其主张

法

规定,

予以 持。

北京市 平区 民法

《中华

民共 国

同法》

五十二

,

《中华 民共 国

权法》

一百八十六 ,《中华 民共

国担

法》

十 ,《中华 民共

国民事诉 法》

六十

之规定,作

出如下判决:

原

某与被

某于2013年11月27日

订的《房屋买卖 同》

。

某不 一审判决,提出上诉。北京市 一中级 民法

审理

为:当事

对自己提出的诉

请求所

据的事实或

反

对

诉

请求

所

据的事实,应当提

据加以

, 法

有规定的

外。主张

法

关

存

的当事 ,应当对产生该法 关

的基 事实承担举

责

。

案中,通过审查当事 提交的《房屋买卖 同》《房产抵押

同》《欠

》以及其

据材

双

的 述意见, 某对于与

某之间存

民间

法

关 已完成相应的举 责 。

某主张的

订《房屋买卖

同》《房产抵押

同》《欠

》

为了

助应

某妻子的抗辩意见,与

查

的事实不

,也有违日

生

法则,

不予采

。

案事实,双

订《房屋买卖

同》的真实意

表示

为民间

定担

,

不

通过

正

交

对价取

诉争房

屋。据此,

案的基础法

关

应为民间

法

关

。一审法

据当事

主张的房屋买卖法

关

进

审理

案有

,

予以

正。

北京市

一中级

民法

《最

民法

关于审理民间

案件

适用法 若干问 的规定》

二十

,《最

民法 关于适用<中

华 民共 国民事诉 法>的解释》

三百三十

之规定,作出如下裁

定:

一、 销北京市 平区

民法

(2017)京0114民初5144号民事判

决;

二、

某的 诉。

【法官后 】

案一审法 与二审法

审理的

异 于对 质抵押的判

定问 。 质 款

指当事

之间关于 务

届 不 行

务

权

(抵押权 )有权直 取

抵押财产所有权的约定内容,

违反担

的

原则 被法

定

。一审法

为 某与

某 同日分别 订了

《房屋买卖 同》

《房产抵押 同》,双

订房屋买卖

同的真实

目的 将房屋作为

款的担

, 此房屋买卖

同的 行只

具 实现

担

权的

,该

同虽已成

,

于

款

与出

务

行

届

前,变相约定将担 财产归出

所有,

质契约的要件,应

同, 一审法 判决

原

某的诉

请求。二审法

为

通过审查当事 提交的《房屋买卖

同》《房产抵押 同》《欠 》

以及其

据材

双

的 述意见, 某对于与 某之间存

民

间

法

关 已完成相应的举 责

。

案事实,双

订《房

屋买卖

同》的真实意

表示

为民间

定担

,

不

通过

正

交

对价取

诉争房屋。

《

权法》

一百八十六

规定:“抵押权

务

行

届

前,不

与抵押

约定

务

不

行到

务

抵押财产归

权

所

有。”《担

法》

十

规定:“订

抵押

同

,抵押权

抵押

同中不 约定

务

行

届

抵押权

受

,抵押

的

所有权 移为 权

所有。”以上

法 关于“禁止 押”的规定,以

上规定 指

同或

抵押

同中有关于 质 款的约定,

案中 某与 某 《房屋买卖 同》

欠 中

有 质

款的约定,

且 款

某 诉要求确

双

订的《房屋买卖 同》

。《最

民法 关于审理民间

案件适用法 若干问 的规定》 二十

规定:“当事

以 订买卖 同作为民间

同的担 , 款到

后 款 不能还款,出

请求 行买卖 同的, 民法

应当按

民间

法 关 审理,

当事 释

变 诉

请求。当事 拒

变

的, 民法 裁定

诉。” 案中, 款

某 诉要求确

买

卖 同

的,法

也应当按

民间

法 关

审理,如果法

当

事 释 变 诉 请求,当事

拒 变

的,

民法 应当裁定

诉。

编写 :北京市

平区 民法

振祥

55“以房抵 ” 房屋买卖 同的 力 定

——

某 诉钱某伟

房买卖 同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

江苏省

锡市中级

民法

(2016)苏02民终4775号民事裁定书

2.案由:

房买卖

同

纷

3.当事

原 (上诉 ): 某

被 (被上诉

):钱某伟、 某琴、 某甲、 某乙、

锡孚森之

科技有 公司(以下 称孚森公司)

【基 案情】

2012年7月6日,钱某伟与江苏天福房 产

发有 公司(以下 称

天福公司)订

房买卖

同, 买宜兴市

锦 ×× 101号、

102号 售

房, 101号房价款为4114391 ,

款为2414391 ;102

号房价款为3963023 ,

款为2313023 。同日, 某琴与天福公司

订

房买卖 同, 买宜兴市

锦 ××

103号、104号 售

房,103号房价款为6071863 ,

款为3521863 ;104号房屋价款为

3963023 ,

款为2313023 。上述

房

售 同 于2012年7月6

日 案, 同约定

款外的剩 房款由买受

案之日 七日内

办理银行 款

,房屋的交

为2013年1月1日前。2014年12月17

日,

某

与钱某伟、

某琴、

某甲订

协议,协议约定:确

某甲

欠

某

款

计1800万

,其中

金1200万

,利息600万 ;钱某

伟、

某琴将上述

套 售房屋 让给 某

, 某 对房屋现 了解

愿意

受该房屋;

套房屋用于抵

某甲

欠 某 的

金 务

800万

,

某

钱某伟、 某琴

600万

承担尚

归还银行

的按

款,600万

分

,协议订

后的15日

200万 ,于2015

年6月30日前

200万

,办妥产权

名或变

登记手

完毕后十日内

200万

;

某

按

银行要求

还银行

款,

所述房屋项目

具

交

件的情况下,钱某伟、

某琴应

法

法规规定的可以

办理产权变

登记的情况下,应

件配

某

办理产权

名或过户

变

登记手

。2014年12月15日,

某乙及孚森公司

出具担

书,

1600万

范

内承担连

担

责

,担

范

包括1200万

金损失、

代

房产

款及

息损失、实际

房款及利息损失、追

损失应

的 理费用。协议订

后, 某

某琴

了200万 。

审理中, 某

称协议订

,钱某伟、

某琴 同意将房屋抵

部分 务,其当

虑拿到一

一

,就同意了该 案;协议订

,

其知道房屋的情况,也到实

看过,

发

交 ,双

法确定具

的交 、过户 间,

作相关约定, 名亦

存 按

款

法

办理, 钱某伟、

某琴承

近

发

可以交

, 其

受了该协

议。钱某伟、 某琴表示

订 协议

作关于近 交

的承 。

审理中,

于2016年6月13日至宜兴市

锦 楼盘了解情况,天

福公司前销售 理严京 表示该楼盘

发

原 ,至今

交

。

【案件

】

某 与 某琴、钱某伟、 某乙 所

协议

法有 。

【法 裁判要旨】

江苏省

锡市惠 区

民法

审理 为: 案所涉的协议

抵

某甲

欠 某

的 务

产生,

协议涉及的抵

务金

800

万

,

某

行

房款 承担银行按

款 还义务,相关

房款与银行按

款金 已

过 务抵 金

,该协议的性质应为房屋

买卖

同。该协议订

,协议涉及的房屋已

于

交

的

,

双

对房屋情况有所了解。双

亦

协议中约定

名、交

或过

户的具

间。

某

称协议订

某琴、钱某伟承

近

交

,

据

。该协议

真实意

表示。《最

民法

关于审理

买卖

同

纷案件适用法

问

的解释》

三

一款规定:当事

一

以出卖

约

对标的

没有所有权或

分权为由主张

同

的,

民法

不予

持。

某琴、钱某伟订

协议

持有

房买卖

同

登记

案,虽

办理权

登记

取

所有权,

协议

不

此

。《中华 民共 国

市房 产

理法》

三十八

虽 规定了

法登记取 权

书的房 产不

让,

该规定 对房 产过户

分行为的规制, 不

同

的 力。

上, 案诉争的协议

书

真实意 表示, 不违反法

制性规定,亦不损害国家、

法利益,协议书

法有 。

某 的

项诉 请求 乏事实

及法

据,

不予 持。

江苏省 锡市惠 区

民法

《最

民法 关于审理买卖

同 纷案件适用法 问

的解释》

三

一款之规定,判决如下:

某

部诉 请求。

某

不 一审判决

江苏省

锡市中级 民法

提 上诉,

按

上诉费, 锡市中级 民法

《中华 民共

国民事诉

法》 一百五十

一款 十一项、《最

民法

关于适用<中

华 民共 国民事诉 法>的解释》

三百二十

之规定,裁定:

按上诉

某

自动

上诉

理。

【法官后 】

案的争议

为 某

与钱某伟、 某琴

所

协议(以下

称协议)

法有 。

案中,判

案所涉协议的

力, 要解决

以下三个问

:1.协议的性质;2. 某

的意

表示

真实;3.协议

钱某伟、 某琴

取

权

。

一、关于协议的性质

某

与钱某伟、

某琴

所

的协议中,

某

取

房屋的

对价包括

房款、承担按

款及800万

款

权冲抵。

协议的主要目的

于解决

某甲所欠

某

800万

款

务。该协

议

有买卖的内容,也有抵

的内容,其性质

竟

以

抵

还

房屋

买卖,抑或二

同的协议,

案一项具有争议的基础性问 。该协

议不同的性质 性决定了不同的 力审查 径。

案要解决 案协

议的 力问 , 先 要对协议的性质进行 别。

所 以 抵 协议,

法 行为层 ,当事 约定以

种给

替

代原定给 的协议。我国法

对此

规定,欠 构成要件,也

乏法

果规范,该种 同

于 典

同。对于以 抵

协议的

,对于 届

的以 抵

协议,一般 为实质

质

款,

同。对于已届

的以

抵 协议,理 上有三种

:实

同

,也即“代

”,即只要尚

行 权

移手 ,以

抵 协议

不成 。 成 同

,以 抵

协议

于 成

同,不以现实的 权

移为要件。 分行为 , 分行为相对

担行为。 担行为

创 权利

义务的行为, 分行为则直

发生权利变动的法

行为。该

为以

抵

以 种给 取代原定给 ,

原有 之关 基础上财产权利的

变动,

分行为的构成要件。 以

抵

同法意义上的契

约,

于 分行为。

司法实 中,江苏省

级 民法

于2014年4月14日发布的《关

于以

抵

若干法

适用问

的审理

要》

可了此种观 , 为

务

届

后

成的以 抵

协议,如

办理 权

移手 ,

权 要求

行以

抵

协议或

要求确

所抵之

归自己的,法

应

诉

请;如已办理了

权 移手

,要求确

的,法 不予

持。最

民法

发布的 15批指导性案

之72号案

(以下

称72号案 ):汤

、刘新

、

太、

洪刚诉新疆鄂尔多斯

房

产

发有

公

司

房买卖 同

纷一案中,法

为

款

同双

当事

协

一

致,终止

款

同关

,

房买卖

同关

,将

款

金及利息

为已

房款

队长

的,

不存

《

同法》

五十二

规定的

情况下,该

房买卖

同具有法

力。实务界

遍

为,该指导案

可了以

抵

协议的

成性质。

72号案 与 案情况

,

务到

,当事

之间以

房屋买卖 同终止原先的

权 务关

, 约定将 款 权作为 房款

进行冲抵。

为,以72号案 确

的裁判规则作为承

以 抵

协

议 成性的 据略有不妥。此种情况实质 构成 之

,即双 当事

新的 权 务关 以消 原先的 权

务关 。

以 抵

实

质 代

,即以 种给

取代原定给 。前

新 成

生 即宣

旧 的消 。后 即

成代

协议也不意 着旧

的消 ,

要

实际 行才发生旧

消 的法

果。 此意义上,以 抵

协议仍为

实 性 同,

双 如 协议中约定协议成

即旧 消 ,则该协议

已不再 以 抵 协议,

化为买卖

同。

以 抵 协议 力的审

查与买卖 同 力的审查应有不同的审查 径。基于防止虚 诉

的

要,

以 抵 协议还

买卖

同, 务的真实性以及

金

的匹配仍应 法官审查的要

。

以 抵

协议中, 权

实际

移 审查要件,买卖 同则不以 权实际 移作为审查要件。

案中, 某

与钱某伟、 慧琴所 协议中, 了以对 某甲的

800万

权作为

房款进行冲抵,其还

行

房款

承担按

款,

确约定了 某甲所欠800万

务消

,协议双

互 权利义

务,

典

的房屋买卖 同。该房屋买卖 同

于 的

,一旦成

生

原

即消 。

对于

案协议审查,应遵

房屋买卖

同的审查

径,房屋买卖

同

于

成性

同,

不以

权的实际

移作为生

要

件。

二、

某 意

表示

真实

协议

订 ,房屋已

于

交

的“

尾”

,

某

对房

屋的现

也有所了解。双

协议中约定“过户交

”

间正

基

于对房屋现

了解的基础之上。双

就房屋交

、

名或过户作出的

约定应视为远 约定,协议

于远

约,

同标的具有

性,

同

目的为

将 取

房屋。

可以

定, 某

订协议

基于真

实的意 表示。

三、协议

钱某伟、 某琴

取 房屋权

书

某 主张协议

的理由 于钱某伟、

某琴 取

房屋权

书,

于 权

分,也违反了《

市房 产

理法》

三十八

的

相关规定, 协议

。这里有两个问

,1.钱某伟、 某琴

为

权 分,协议

权 分

;2.《 市房 产 理法》 三十

八

导致 同

的

力性

制性规定。

关于 一个问

,法 行为分为

担行为

分行为。 担行为

一个 相对于 一

承担为或不为一定行为义务的法 行为。 分行

为指直 作用于某项现存权利的法

行为。

担行为

分行为相互

独 ,其 力应遵

不同的

径进行判

。当事

具有 分权

担

行为的 力前提,

分行为的 力前提。《最

民法

关于审理

买卖

同

纷案件适用法

问

的解释》

三

一款规定:当事

一

以出卖

约

对标的

没有所有权或

分权为由主张 同

的,

民法 不予 持。如上 所

,协议应定性为买卖

同, 可以

适用该司法解释的相关规定。 案中,钱某伟、

某琴

订协议之前

已与案涉房屋 发

订了

房买卖 同且办理了

案,已

定唯一的买受

,对于将

取 房屋能够有

定的

。 案协议亦

约定了房屋

能够交

过户的情况下,由钱某伟、

某琴协助办理交

过户,

协议

不要求钱某伟、

某琴

取

分权的情况下进行

分。

上,虽

订协议

钱某伟、

某琴尚

取

涉案房屋的实际

占有与控制,也

取

房屋的权

书,

不

协议的

力。

关于

二个问

,《

市房

产

理法》

三十八

规定了

法

登记取

权

书的房

产不

让。该

对

同

力产生

的

力性 制性规定。理由如下:1.房 产交

不为法 所禁

止,《房 产 理法》的 法目的 于规范交

秩 ,

打击禁止房

产交 。2.房屋买卖 同所指 的权利义务

房屋 让,还

涉及其

同利益,如 案所涉的 权冲抵、违约损失 ,如 此

同 力,将导致利益失衡。3.此 的“不

让” 基于房 产

理

秩 的 虑,对房屋的过户作出的规制, 于

同 行范畴,即对于

分

行为的规制。这种规制只

由房 产

理部门不予登记过户即可达到

规制目的, 须 此 定 担行为即

同行为的

力。 上,《 市房

产 理法》 三十八 应为 理性规定, 不对协议 力产生

。

编写

:江苏省

锡市惠

区 民法

正阳

十一、其

56房屋买卖 同

情 中“恶意串通”的 定标准

——

某甲诉

某乙、

某丙确

同

案

【案件基

息】

1.裁判书字号

北京市东 区

民法

(2017)京0101民初6013号民事判决书

2.案由:确

同

纷

3.当事

原 : 某甲

被 : 某乙、 某丙

【基 案情】

某甲、 某丙、 某乙

某生与刘某英的子女。1993年4月27

日,刘某英 买了位于北京市东 区东大 ×

4、6号房屋,该房屋

积41.7平

。1993年9月17日,刘某英取

该房屋所有权 。

2005年6月4日, 某生去世。2013年5月24日,

某乙、 某丙与刘某英

订《存量房屋买卖

同》,将东

区东大

×

4、6号房屋中的6

1

层房屋(以下 称涉诉房屋)出售给刘某英、

某乙、 某丙,房屋成交

价20万

。

同中房屋的交

、违约责 、税费相关规定、权

移

登记

款

被划掉。2013年5月27日,刘某英、 某丙、

某乙

订

《房屋共有协议》,约定涉诉房屋由刘某英、

某丙、 某乙共有,共

有

为按

共有,由刘某英占有 分之二

, 某丙占有 分之一

,

某乙占有

分之一

。2013年6月4日,刘某英、

某丙、

某乙领取涉诉房屋的所有权

。刘某英于2015年2月6日去世。

某甲

为,北京市东

区东大

×

4、6号房屋

某生去世后,

某生

的遗产。

某乙、

某丙及刘某英

知

某甲为

某生的

法

承

之一,

与

某甲

量的情况下私自

订《存量房屋买卖

同》,以

买卖的

办理产权

移登记,排

了

某甲获

遗产的可能。该

同

某乙、

某丙与刘某英恶意串通

订,损害了

某甲的利益,应

同。 要求确 刘某英与刘某英、被

某乙、

某丙于2013

年5月24日 订的《存量房屋买卖 同》

。

某乙、

某丙不同意

某甲的诉 请求, 为刘某英对上述房屋有二分之一的产权

,

某甲的利益 现 刘某英的产权

中, 某乙、 某丙

损害 某甲

的利益。

【案件

】

某乙、 某丙与刘某英 订《存量房屋买卖 同》

存

恶

意串通、损害 三

法权利益的情

,

应

定

。

【法 裁判要旨】

北京市东 区

民法

审理

为:有恶意串通,损害国家、

或

三 利益的情 的,

同

。根据查

的事实,涉诉房屋

刘

某英、 某生夫妻关 存

间 买, 于二

的夫妻共同财产,

某生去世后,其所享有的相关财产

应由其配

及子女共同 承。刘

某英、

某乙、

某丙作为

某甲的

,对涉诉房屋

刘某英、

某

生的夫妻共同财产及 某生去世后, 某甲对涉诉房屋享有

承权利

情况应该

知。

遗产

分割的情况下,刘某英与 某乙、 某丙

订《存量房屋买卖

同》,将涉诉房屋的所有权

出售给

某乙、

某丙,且

某乙、

某丙

相应对价。从

同 订双

的

关

及

对价 情况,可以确定刘某英、 某乙、 某丙

订关于涉诉

房屋的《存量房屋买卖

同》存

恶意,该

同

了

某甲对于

某

生所留遗产的 承权,应

同。

原

要求确

刘某英与刘某

英、被

某乙、

某丙于2013年5月24日

订的《存量房屋买卖

同》

的诉 请求,具有事实

法

据,

予以

持。二被

的

辩称,

不予采

。

上,北京市东

区

民法

《中华

民共

国

同法》 五十二

之规定,判决:

确 刘某英与刘某英、被

某乙、 某丙于2013年5月24日

订

的《存量房屋买卖

同》

。

【法官后 】

案为典 的

房屋共有 同意出售房屋的案 。《最

民

法 关于审理买卖

同 纷案件适用法 问

的解释》

布前, 权

分房屋买卖 同 力存 较大争议。《最

民法 关于审理买卖

同 纷案件适用法

问 的解释》

布后,根据该解释 三

一款的

规定:“当事 一

以出卖

约

对标的

没有所有权或

分权

为由主张 同

的, 民法

不予

持。”

房屋买卖

同中,不能

分

权 分

定

同

。 该

规定

可所有的

权 分 同 为有

同。关于 权

分房屋买卖 同

力的 定,应

先判 该房屋买卖 同

具

同生 的要件且

存 《 同

法》 五十二 规定的 同

情

。只有

同具

同生 要件

没有《 同法》 五十二

规定的

同

情

的情况下,才 虑适用

《最

民法 关于审理买卖 同

纷案件适用法 问

的解释》

三

的规定。

司法实 中,当事 以《 同法》 五十二 规定的

同

情

中“恶意串通,损害国家、

或

三 利益”主张确

同

的案件

多,

“恶意串通”涉及交

双 主观意 的判 ,当事

一般举

,

实 中较

定。如

判

存 《

同法》

五

十二

“恶意串通”的情

?一般

,确 房屋买卖 同

力 ,

定“恶意串通”应从

同的

订过程、

行过程、买卖双

的关

及

交

的对价

外

的表现

,判决

订房屋买卖

同

存

主观恶

意及客观损害利益。具

,

先,应审查买卖双

的交

目的

存

恶意、买卖双

的关

,如交

双

知买卖的房屋中存

三

的利益。如

知前一手交

为恶意串通仍

交

,或存

案中

刘某英、

某乙、

某丙作为

某甲的

,

知买卖的房屋

刘某

英、

某生的夫妻共同财产及

某生去世后,

某甲对该房屋享有

承

权利的情况下仍 订《存量房屋买卖

同》的情况,可以

定买卖双

的交 目的存 恶意。其次,应审查房屋买卖过程

存

与一般交

不同的不

理的情 ,如

通过中介公司进行 买,

买房屋

到房屋进行查看, 房款

,

房款的

一般交

习惯, 房的价款

低于市 价格 。

案中,刘某英与 某

乙、 某丙 订的《存量房屋买卖

同》为双

自行成交的 同,且约

定的成交价格 为20万 ,

某乙、

某丙 买亦

相应 房款,

可以确定刘某英、

某乙、

某丙

订的《存量房屋买卖

同》存

恶意。最后,应审查房屋买卖

同

造成损害

三 利益的客观

果,主要审查 三

房屋中

存

相关利益。 案中,刘某英、

某乙、 某丙 订关于涉诉房屋的《存量房屋买卖 同》

了

某

甲对于 某生所留遗产的

承权。

上述事实,最终确

刘某英、

某乙、 某丙 订关于涉诉房屋的《存量房屋买卖 同》为

同。

编写

:北京市东 区 民法 莹

57 母 分子女名下房产 “为了被监护 利益”的

判 规则及买卖 同 力

——郭某诉

某、

某辰房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

北京市

三中级

民法

(2017)京03民终4667号民事判决书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 (被上诉

):郭某

被 (上诉 ): 某、

某辰

【基 案情】

某与钟某芳

夫妻关

, 某辰

二 之子, 某、

某辰名下

有一套位于北京市

阳区

门外大街三号

2号楼××室的房屋(以

下 称涉案房屋),其中 某辰享有99%的

,

某享有1%的

。

2016年7月22日,郭某与 某、 某辰

订《北京市存量房屋买卖

同》,约定 某、

某辰将涉案房屋出售给郭某,价 1030万 。双

自行交 定金200万 , 于2016年11月20日前(含当日)办理申请

款

手 ,买受 拟 款

为:150万 。

6项约定剩

房款,(1)买受

于2016年10月5日前(含当日)

出卖

房款 民币150万

;

(2)买受 于2016年11月20日前(含当日)

出卖

房款

民币300

万

,

为福 金

丰担 有

公司北京分公司指定账户

金

监

。

部监 款项于权

移登记手 办理完毕后

甲 。

同

订后,郭某

了前两 定金共50万

,按

同约定,

三

定金100万 应于2016年8月15日前由郭某

给 某、

某辰,同日

某、

某辰须将房屋交

郭某,

至今双

按约定

行2016年8

月15日的

款 交房义务。就其原

,郭某称

某、

某辰

确表示不

同意交

房屋,且其后将账户封闭,拒

后

款项。

某、

某辰

则解释称,

郭某

按

同约定

100万

款项,没有

行

同

的

意。

郭某诉至法

,请求

行房屋买卖

同,

由

某、 某辰

违约金、租金及中介费

。

审中,房屋买卖

同的中介

某

出 作 ,称 某出卖房屋的过程中曾多次通过电 与其妻钟某芳沟通

卖房事宜, 通过

发送给中介

钟某芳的售房委托书, 后

双 产生争议,没有再提交书

手 。

某、

某辰提交公

书一 ,

内容为

钟某芳

成年

某辰的母 ,

其法定监护 。

【案件

】

1.如 判

母

为了 成年

利益出售子女名下房产;2.对于

房产过户中“为子女利益出卖房产”

书上

有 母一

字,

房屋买卖 同的 力。

【法 裁判要旨】

北京市 阳区

民法

审理

为:被

某多次 2016年8月15

日前后 原 及 田公司

议终止

同,原 有理由 为被

有不愿

行 同的意 表示,从自我利益

护角度出发,原 有权拒 先交

定金,防止损失可能

扩大, 被

仍应

行交

房屋的义务,

对被

所述

行顺

抗辩的意见不予采

。8月15日之后原

又

多次表示要求

行 同交 定金,被 以

同不完

为由不愿

行

同, 被

所述房款提取事宜

不

案房屋买卖 同的

力,

同亦不存

行上的

碍,

同有 且可

行的前提下,

为被

不 约的行为构成违约,

酌情

违约金

为50万

。

北京市

阳区

民法

《中华

民共

国

同法》

六十

之规定,判决如下:

一、原

郭某于

判决生

后三日内给

被

某、

某辰剩

房款970万

,被

某、

某辰于

款后当日协助将北京市

阳区

门外大街三号

2号楼××室房屋所有权

移登记至原

郭某名

下;所有权

移过程中发生的税、费由原

郭某承担;

二、被

某、 某辰于 判决生 后十日内

原

郭某违约

金50万 ;

三、

原 郭某的其

诉 请求。

某、 某辰不 一审判决,提出上诉。北京市 三中级 民法

审理 为:根据法 规定,

制民事行为能力

的民事

动可以由其

法定代理 代理,由于出卖房屋

某辰作为房屋所有权

之一

制

民事行为能力的 成年 ,

某以其

及房屋共有权 的

与郭某

订房屋买卖 同,

法

规定,不

同

力。郭某、 某之间

价有 交 ,房屋价格

低于当

市 价格,不存 双

恶意串通

损害 成年 利益的情 。

某虽主张

为

生意 金

张,

为

了 某辰的利益,

就此提 有力

据予以

实。 郭某

前两

定金后, 某、

某辰 金

丰公司

法 其办理出

金 提出解

约,

同 据,双 就此协 不成,郭某行

不安抗辩权,

剩 房款

不当,应当由

某、

某辰承担违约责 。

某、

某

辰据此主张提出解

同,

不

法定解 或约定解 事由,不应予

以

持。

北京市

三中级 民法

《中华 民共 国民事诉 法》

一百七十

一款

一项之规定,判决如下:

上诉,

持原判。

【法官后 】

《民法总则》

三十五

一款规定:“监护

应当按

最有利于

被监护

的原则

行监护职责。监护

为

护被监护

利益外,不

分被监护

的财产。”由此可见,监护

对

成年子女财产的

分权

以其“

须为了

成年

的利益”为基

原则的。一旦损害了

成

年 利益,就可能涉及买卖

同

或

力待定的问 ;

外, 与

三

订的房屋买卖 同

行过程中,一旦发生争议, 母往往会以其

不 为了被监护 的利益为由,主张

同

不能 行,这

可能损害

买受 利益。 此,

理此

案件

,如 判

“为了子女利益”成

为一个核 问 。

由于法 上对

“为了子女利益”的原则规定

,适用 较为

抽 ,加之目前不动产登记

构 过户登记环节对 母 分子女财产

乏程 上的严格 制,通

留

要求单

监护 出具为被监护

利益的书

即可办理相应登记,

进行实质性审查,加大了法

理此

纷的 度, 案就

中

现这一问

的典 案 。具

,可

虑以下几个

:

一,监护 出售房屋的价格

理。虽

有 出售

定

损害 成年 利益的唯一标准, 出售房屋

标以相对

理的价款仍

判 监护

意

理

分

成年

房产的一个重要

。

案中,郭某、

某事先

不相

,

通过中介公司达成房屋买卖意

订

同,

价有 交

,所约定的房屋交 价格亦

低于当

市

价格,

据 示 某存 恶意损害 某辰利益的情 。

二,售房意图与被监护

利益的关联性。由于售房真实意图

家

内部事务,外

以知悉,买受 往往 于诉

中举 的

势一 ,

原

有

件

售房意图的出卖

为达到毁约目的,却

于举 ,

主

张

为子女利益出售房产,

案件

局。

此,

该问

的

理上,

不能

凭出卖 的一

之

,应

售房款用途与被监护

利益之间的

关联性、监护 与被监护

之间的

权关

进行把

。

我国

权与监护权

分离区别的情况下,作为监护

,

况好

关乎抚养能力

,即

其

自

营

况恶化、

金

原

出卖房屋,取

的利

亦间

务于家

利益,

以

凭此

就 定损害了 成年 利益。退一步

,即

母 出售房产 承

为了子女利益,其

真正为了孩子的利益仍有待于后 对该 售房款

的实际用途进行追

检 。如果 母

出卖房产后确实行

了

不

利于子女利益的 分行为,那么这也

被监护

不 不承担的一种

险,其仍可以就所受损失 监护 主张

权

。

三, 母 单

“为了 成年 利益”的书

不能成为

定买卖 同 力的理由。根据《房屋登记办法》 十

规定,“

成年 的房屋,应当由其监护

代为申请登记。监护 代为申请 成年

房屋登记的,应当提交

监护

的材

;

分

成年 房屋

申请登记的,还应当提 为

成年 利益的书

。”由于上述法

法规

确要求

须 母双 都

书

上 字 能出售 成年

财产,且实

作中亦只

母一

书

上 字即可过户。

此, 判

为了 成年

利益的问

上,法

不应 以

母

部

字即 定该

及房屋买卖 同的

力,还应

案件实际分不同情

况作出甄别。

如,夫妻

离婚

确约定房屋过户至子女名下,

一 不

自出卖,那么此后

母一 出卖房屋

应由双

共同 字确 “为了孩

子利益”,法 应对此进行严格审查。

案中, 某 交

过程中多

次通过电

与其妻钟某芳联

量,

出示钟某芳 字的同意书 片,

且交

的

款账户也 钟某芳的账号。对于买受 郭某

,已 尽到

了作为买受

的审查注意义务。

此,

案中,

某作为

某辰的法定

代理

,与郭某

订房屋买卖

同,

法

规定,不能

母一

字即

定

同 力及为了

成年

利益的售房意图。

编写

:北京市

三中级

民法

夏

58家 成 之间为孩子上学

订的房屋买卖 同的

力 定

——

甲诉

乙

确

同

案

【案件基

息】

1.裁判书字号

北京市

三中级

民法

(2017)京03民终8291号民事判决书

2.案由:确

同

纷

3.当事

原 (上诉 ): 甲

被 (被上诉

): 乙、

丙、

丁

【基 案情】

甲与 乙于1981年1月登记 婚,婚后生育一子 丙。1999年2

月, 乙与北京市公 局密云分局 订职工 房协议, 乙

买北京市

密云区花 小区×号楼1层×单 101号房屋一套, 积为61.5平

,

房价款为19369.23 。2003年1月,

乙取 房

,房屋登记所有权

乙。

2007年3月, 丙与 丁

婚。2011年3月17日, 乙与

丙、 丁

订房屋买卖 同, 乙将北京市密云区花 小区×号楼×单 101号

房屋(以下 称101号房屋)以6万 的价格卖给

丙、 丁, 办理了房

屋权

移登记手

, 101号房屋过户登记至

丙、

丁名下。

2016年12月19日, 丁

诉 丙离婚, 该案中 丁的诉 请求

提及要求分割涉案房屋,北京市密云区

民法

于2017年2月判决

丁的诉

请求。2017年5月4日, 甲提 诉

,要求确

乙与

丙、

丁于2011年3月17日

订的房屋买卖 同

。

当事

涉案的房屋内居住且涉案房屋已出租。

一审审理 间,

对于

给

房款事项,

述不一。二审中,

丁称双

口头

定的房屋价款为10万

,

同约定的价款为6万

为了避税,

当

钱

丙的账户里,

丁听

丙

用19万

给其

母久

东区的房子装

,

丁

为该19万

涉案房屋的价款。

乙

丙不

可 丁的

述,

称

房款,

乙其

房屋的装

款

自行

。

丁

法

提交

涉案房屋房款的

据。

关于 用涉案房屋 学情况。

丙、 丁之子 戊于2010年2月5

日出生, 丙、 丁与 戊的户口 登记 涉案房屋。 戊

用该学区

房指标于2016年9月 学。

关于涉案房屋过户后的

用情况。涉案房屋过户至

丙、 丁名

下后, 甲称其控制房屋 进行出租。根据 甲

二审提交的

据,2013年至2014年、2015年至2016年的

费

据的抬头

写 “

票号: 甲”,2017年4月15日的水费

据

名称“ 甲”, 甲的

与其 订的书 租

同内容基

一致。

丁 可涉案房屋过户后

一直出租,其没有

取过涉案房屋的租金。

【案件

】

乙与 丙、

丁

具有买卖房屋的真实意 表示以及

存

真实的房屋买卖

同关

,进 确定案涉房屋买卖 同的

力。

【法 裁判要旨】

北京市密云区

民法

审理

为:根据《最

民法

关于审理

买卖

同

纷案件适用法

问 的解释》 三

的规定:当事 一

以

出卖

约 对标的 没有所有权或

分权为由主张

同

的,

民法

不予 持。 乙将登记 其名下的案涉房屋 让给 丙及

丁,后办理了权

变 手 。

乙与

丙、 丁订 房屋买卖 同,双

具有完

行为能力,且双

可订

同

其真实意

表示,

同内容亦不违反法

或社会公共利益,

同

法有

。虽

订

同

有

乙之妻 甲同意出售房屋的书

承

材

,

买卖双

已办理房

屋过户手

多年,且双

又

关

,

甲称对

乙

让房屋一事不

知情,有悖

理。现其主张

同

,不

法

规定,法

不予

持。

北京市密云区

民法

据《最

民法

关于审理买卖

同

纷案件适用法 问

的解释》 三

、《中华

民共 国民事诉

法》 六十

一款之规定,判决:

甲的诉

请求。

一审判决后,

甲不 ,提 上诉。北京市

三中级

民法

为:

《中华 民共 国民法通则》 五十五 规定:民事法 行为应当具

下列 件:(一)行为 具有相应的民事行为能力;(二)意

表示真实;

(三)不违反法 或

社会公共利益。

此,意

表示真实

民事法

行

为的基

件。 案中, 订案涉 同,

理,

之间当存有买卖房

屋的意 表示及相应 行行为。

,

查

事实,

一 列外

行为与上述意 表示存 相悖之 :

一,从

同目的看,

可

订 同 为 戊上学,且 戊已 用涉案学区房的指标 学。 二,从

同内容看, 同

约定成交价6万

, 约定定金、 款

、 款

、交房 间、违约责

重要 款,且约定的成交价 著低于市

价,

亦 可 为避税。

三,从

同 行看, 同 订当日,

房款的情况下,即完成过户,与交

习惯不

。且 此之后, 甲

乙

丙

丁主张过

房款。

,从涉案房屋过户后

用情况

看,涉案房屋以

甲的名义出租

取租金。

上, 乙与

丙、

丁

之间不具有出卖房屋的真实意 表示,亦不存

真实的房屋买卖 同关

就此

行相应义务,

据此实现

戊利用涉案房屋

学指标上学

的目的。

此,

订案涉房屋买卖 同,

真实意愿

买卖,应

民事行为。 甲的上诉请求,于法有据,予以

持。

北京市

三中级

民法

《中华

民共

国民法通则》(2009

年

正)

五十五

,《中华

民共

国民事诉

法》

一百七十

一款

二项之规定,判决:

一、

销北京市密云区

民法

(2017)京0118民初4391号民事判

决;

二、确

乙与 丙、

丁于2011年3月17日 订的《存量房屋买

卖 同》

。

【法官后 】

案涉房屋 于学区房,

戊祖

乙以单位职工

房 登记

其名下。根据相关 学政

,为

戊顺利

学, 乙与

戊之

母

丙、 丁 订房屋买卖

同 办理了房屋权

移登记手 。 戊

学后,

丁提出离婚诉

, 甲诉至法 请求确

乙与 丙、

丁 订的房屋买卖

同

。 案审理的重

于 乙与

丙、 丁

之间

具有买卖房屋的真实意 表示以及

存 真实的房屋买卖

同关 。

案裁判于《民法总则》实 以前,

据《民法通则》 五十五

二项即民事法

行为应当意 表示真实所作出的裁判,

案涉及

通 虚 行为的 定及 力问 ,即案涉房屋买卖行为能

定为通

虚 行为。

通

虚

行为的构成要件。通

虚 行为,即行为 与相对 通

以虚

的意

表示实 的民事法 行为,该行为以 意掩盖真意。通

虚

行为应具

个要件:一

须有意

表示;二 须表示与内 目的

不一;三

须有虚

意即表意

相对 对其表示与意

不一致具有

知性;

须行为 与相对

通 实

。 要

的 ,1.没有“通

”或

没有相对

的,为单独虚

表示,又称真意

留,不构成通

虚

表示。2.该“通

”要求表意

、相对

之间具

双

的、积极的

意

联

。3.该“通

”不同于“恶意串通”,不以意图欺

三

为

要,只要事实上具有隐蔽性即可。4.该“通

”不同于“以

法

掩盖

法目的”,即不以存

法目的为要件。

通

虚

行为的

力

定。通

虚

行为包含两个行为:一

装

行为;二 隐藏行为。

装行为, 指 现行为

相对

虚 意

表示的民事法 行

为。 案中, 乙与 丙、

丁 订的房屋买卖

同, 应以房屋交

为 意, 乙 移案涉房屋所有权,

丙、 丁

价款。实际上,

乙

与 丙、 丁 订房屋买卖

同 为了 戊顺利 学,且

戊也已

用

案涉学区房指标 学。 订房屋买卖

同

为了实现 戊

学

的目的且能够避税

采取的

装行为,表现 :从 同内容看,该 同

约定了成交价格6万 , 约定定金、

款

、 款

、交房

间、违约责

重要 款,且约定的成交价格

著低于市

价格;从

同 行看, 同 订当日,

房款的情况下,涉案房屋即过户至

丙

丁名下,且 此之后, 甲

乙

丙

丁主张过

房

款;从案涉房屋的

用情况

看,房屋过户后仍以 甲的名义出租

取租金。

上述情况, 乙与 丙、

丁之间不具有出卖房屋的真实

意 表示,亦不存

真实的房屋买卖

同关 。

隐藏行为, 被 装行为所掩盖的,代表行为

相对

真实意

的行为。

装行为

,双

之间法

关

的性质应根据隐藏行为进行

判

,进

再

法 规范确定其 力。 此,如当事 之间的法

关

名为房屋买卖,实为其 法

关 的,应以隐藏的法 关

为基础确

定其

力及相应权利义务。

案中,

乙、 丙、 丁 订房屋买卖

同的真实目的 让

戊 用该学区房指标 学,

要进一步

确“隐藏行为”所对应的实际法 关

以及分析其 力具有一定的

讨价

。

为此,存

两种观

,一种观

为,

定通

虚

行为

要以对隐

藏行为所对应的实际法

关

作出

定为前提。

一种观

为,只

定虚

行为即行为

与相对

以虚

的意

表示实

的民事法

行

为

即可,对隐藏行为的

力

须

虑

审查,即对隐藏行为

法进

行

确定性

,亦可

定

装行为

。

案中,对于

乙、 丙、

丁之间 订买卖

同以此实现 学的隐藏行为实际

种法 关 ,

与 同、 名买房 同还

其 法

关 ,

法准确定性,且 过

释 ,当事 就此

提出

确主张,只

持

存 房屋买卖的意

表示。

现有

据 当事

述,能够 定

所 订的房屋买卖

同 以虚 的意

表示所为的民事法 行为, 应 定为

。

隐

藏行为能 以及如

确定性 不

定

案房屋买卖

同

。

编写 :北京市 三中级 民法

田子阳

59 名买房

订书 协议的事实 定标准

——

某、

某胜诉

某梅确

同

案

【案件基

息】

1.裁判书字号

北京市

一中级

民法

(2018)京01民终1830号民事判决书

2.案由:确

同

纷

3.当事

原 (被上诉

): 某、

某胜

被 (上诉 ): 某梅

【基 案情】

某 与刘某英生有二女一子,即

某、

某梅、 某胜。刘某英

于2002年3月20日去世, 某

于2011年10月20日去世。

某 与中国石化国际事业公司于2001年11月30日

订《房屋买

卖契约》。该 同

示: 某

按房

房政 以15784.92

买北京市

区三义 北16楼4层1单

××号房屋;计

房屋价款

折 了

某

、刘某英夫妻的工 。

某、 某胜与 某梅

审中确 涉案房

屋 中国石化国际事业公司的自 公房, 其家

成 没有

中国石

化国际事业公司的

工。2006年3月22日, 某

取 涉案房屋的房屋

所有权 书。2006年4月4日, 某

北京市

二公

下公

遗

,表示涉案房屋

某

个

所有,

其去世后将该房产留给女

某梅个

所有。2007年4月22日,

某 与

某梅就涉案房屋 订房

屋买卖

同, 某

将涉案房屋以50000 价格出售给 某梅。同年4月

25日,房屋过户至

某梅名下。后 某梅将房屋出售给

。 某、

某胜主张,2000年3月,中国石化国际事业公司将涉案房屋分配给 某

承租,房屋

由

某 以现金

买的,2002年 某

对房屋进

行了装

,

某

一直居住

涉案房屋内,

房款票据、房屋所有权

一直由

某 持有。刘某英去世后,

承

对遗产进行分割,

后

某

与

某梅

其

法

承

同意的情况下进行了虚

交

,

订了房屋买卖

同将房屋过户至

某梅名下。

某、

某胜

为

某

与

某梅的行为

了

的

法

承权,诉至法

要求确

某

与

某梅

订的房屋买卖

同

。

某梅主张涉案房屋

由其前

夫

母给予

夫妻二

的,其

法承租

,也一直居住

涉案房屋

内,只 为了少

房款才

母的名义 买涉案房屋,

房款、房

屋装 费

由其

的,取

涉案房屋产权

后也一直由其持有,

其不同意 某与 某胜的诉

请求。

【案件

】

1. 某梅

某 名义买房

订书

协议的事实

定;2.

某

与 某梅以 订《房屋买卖 同》过户房屋的 同性质

定。

【法 裁判要旨】

北京市

区

民法

审理

为:关于

某梅主张的

名买房问

。 某梅主张其

某

名义 买涉案房屋, 某、 某胜对此予以

。 先,涉案房屋

问

, 某梅与 某、 某胜意见不一,

针

对 自主张,双 所提 的

据 不

以

自主张;且双

可

家 成 中没有中国石化国际事业公司的 工, 对于如

取 涉案房

屋,双

作出

理解释,

且 提

相关

据

;

亦 法核实

相关情况。其次,对于

房款的交

,双

也意见不一,

双

同样

提

充

有

的 据

自的主张。再次,房屋的装 、

用情况及房

屋手

的持有情况,双 意见不一,且

提

充 有 的

据

自主张。最后,

某 生前留有公 遗

将涉案房屋留给

某梅,亦与

某梅的主张相矛盾。

某 与

某梅 就

名买房

订书

同,

且上述情况

法通过双

提 的

据

予以确 的情况下,

法采

某梅的主张。

关于涉案房屋的性质问

。基于前款

定,

不采

某梅

名

买房的主张,

涉案房屋

某

与刘某英夫妻关

存

间

买,且

计

房屋价款 折

了二

的工

,

涉案房屋应为

某

与刘某英的

夫妻共同财产。

关于

某 与

某梅

订的买卖

同的性质及

力问

。从

某

梅的自述 看, 某 与 某梅 订房屋买卖

同 为了过户涉案房

屋,

某梅

买卖

同中的约定

房款。再

某

曾

留有公 遗 将涉案房屋留给 某梅的情况,

定 某

与 某梅

所 订的 同名为房屋买卖

同,实为

与 同。 某 与

某梅

知涉案房屋中包括刘某英的财产

的情况下, 刘某英去世后,

所有法定 承 同意, 自将房屋从

某 名下过户至 某梅名下,已

损害了 三 的利益,

某 与

某梅 与

同中涉及刘某英财产

的部分

。

上,北京市

区 民法

《中华

民共 国

同法》

五

十二

二项,判决:

确

某 与

某梅于2007年4月22日 订的房屋买卖

同中涉案

刘某英财产

的部分

。

某梅不 原审判决,提

上诉。

二审法

同意一审法

裁判意见,北京市

一中级 民法

据

《中华

民共 国民事诉

法》 一百七十

一款 一项之规定,判

决:

上诉,

持原判。

【法官后 】

近年

,随着

政

的出台,“

名买房”情

日益

多。

《

权法》规定:“不动产权

书

权利

享有该不动产

权的

”,此

我国法

对房屋权

的

要求。

我国民法又充分尊重当

事

意

自治原则,

不违反法

制性规定以及社会公共利益的前提

下,

当事

之间自由订

同,

此《北京市

级

民法

关于审

理房屋买卖 同

纷案件适用法 若干问 的指导意见(

行)》 十

五 规定:当事 约定一 以

名义

买房屋, 将房屋登记

名下, 名 实际享有房屋权益, 名

据

同约定要求登记 (出名

)办理房屋所有权 移登记的,可予

持。

由此 造成了法 层

的产权 与实际层

的产权

不一致的

,从

由“ 名买房”

发

的 纷 见不 。

问

于,北京市 级

民法 对

名买房

予以

持有着较为

确的规定, 对于如

定双 存

名买房的事实,法

给法

官判案提

的裁判规则,北京市

级 民法

对此亦

作出 确规

定。 案中,原

某、 某胜主张

某梅与

某

订房屋买卖

同

恶意进行虚 交

,以 法的 同

掩盖私自 分共有财产 害其

法 承 权利的目的,请求法 确

某

与 某梅

订的买卖

同

。 某梅对此进行抗辩,主张其只

母的名义

买涉案房

屋, 就 名买房

某 与

某梅

订书

协议,这

,法 该如

判定 某梅“ 名买房”事实的成

?

就

案

,一、二审法

都 为

某

与 某梅就“ 名买

房”一事

订书

协议的情况下,

凭 某梅的 述以及

审

提

交的《房屋进住

》、房屋

费通知、住房情况

查函 执、

居委会

据,

不能

某

与 某梅就“ 名买房”存

口

头约定,

且从双

当事 的

述与提交的 据

看,法

法查

房

屋的出

、

用情况,也

法查

房票据及房产

的持有情况,加之,

名买房关 中也

存

一个

意,即

名

与被

名

就房屋所有

权的归

达成一致意见,即

如

某梅所述其与

某

就“

名买

房”存

口头约定,

某

生前的公

遗

中表示要将涉案房屋留

给

某梅,据此可

定

某

与

某梅

就房屋的所有权

达成

意。

法

法

定

某梅“

名买房”的事实成

。

外,

案审理

的

一个关键 于

某

与

某梅以

订《房屋买卖

同》过户房屋

的 同性质该如

定。

案中,

某 与

某梅 订了《房屋买卖

同》,目的 将涉案房屋过户至 某梅名下,

某梅

同

中约定的对价,名为买卖 同,实为

与 同。

编写

:北京市

区 民法 虹

60

政 对房屋买卖 同 力的

——张某玲诉

某祥房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

福

省厦门市中级

民法

(2017)闽0205民终4607号民事裁定书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 (上诉 ):张某玲

被 (上诉 ): 某祥

【基 案情】

某祥 案涉房产的权

登记

。2016年5月28日,

某祥(甲

、

出售 )与张某玲(乙 、买受 ) 厦门 田

房 产代理有 公司

沧 八分公司(以下 称 田

沧八公司)的居间下 订一 《房屋

买卖 同》。 同约定, 某祥将案涉房产以4120000 的总价出售予

张某玲;张某玲应于 同 订当日

某祥

200000 定金,于2016

年6月6日前

房款800000 。

某祥应于案涉房产的一手产权

办理出 后七个工作日内

抵押权

申请提前

款,该

款由张

某玲以 房款代 某祥

。张某玲应于 某祥与抵押权

确定的日

将 房款2330000

至抵押权

指定账户;张某玲应

案涉房产

过户之日内将部分

房款770000

给 某祥。 某祥应于 到该

770000

的

房款当日将案涉房产交

给张某玲。《房屋买卖

同》

九

违约责 :(一)甲 的违约责

:若甲

不能按约定交房、办理

过户手

……或违反 同其

约定的,视为违约,按成交价每日万分之

五承担违约金……若 违约导致诉

的,守约

的居间

务费(

金)、

费、

费

要费用由违约 承担。《房屋买卖 同》中

补充协议

二 约定,甲 应

案涉房产解押当日将办理案涉房产甲

名下的权

相关权利义务、出售与过户该房屋以及

取售房款相关权

利义务

以公 的

委托给乙

指定

将相应的公

书交

给

乙

……。补充协议

三

约定,

到公

书后,由甲

代理

与乙

(或乙

指定的产权

)办理案涉房产交

相关手

……同日,

某祥、

张某玲与

田

沧八公司

订《居间

务

同》及《交

务

同》

一

,

某祥、张某玲分别作为卖

与买

名。张某玲

田

沧八公司提

的《

金及代办费确

书》上

字,该确

书上记

金为103000 。同日,厦门

田 房

产代理有 公司出具《 款

据》一 交由张某玲 执,

到案涉房产中介费50000 。

同 订后,张某玲于2016年5月28日

某祥

了50000 定

金,于5月30日

150000

定金,于6月6日

800000

房款。2017

年1月10日,厦门 投房 产有 公司(以下 称

投房 产公司)发出

通知,通知该公司

发的天

—A

项目的业主请于2017年1月10日

~2017年4月9日前往委托办理或领取相关

后自行 厦门市不动产登

记中 —— 沧工作 申请办理。2017年1月18日,张某玲

某祥发

出《 约通知函》,要求 某祥 行与张某玲

订的《房屋买卖

同》,于 到函件之日 三日内办理一手产权

。 某祥于2017年3月

17日领取了办理产权的相关

,于2017年3月26日办理出案涉房产的

产权 书。2017年3月31日,

某祥到中国

银行股 有

公司厦门

市分行(以下 称

行厦门市分行)

还案涉房产的抵押

款。 后,

行厦门市分行到厦门市不动产登记中

办理抵押注销手

。2017年3月

1日,张某兰与张某玲 订《委托 房协议书》,委托张某玲以张某玲的

名义

沧区政

附近买房,价格3500000~4500000

之间。

查

,张某玲名下有位于厦门市

区

禾 104-108号 江花

2号楼×单 的房产、厦门市

区长

283号××室房产及厦门

市

沧区

北一里16号××室房产。2016年10月5日,厦门市 民政

办公厅发布《厦门市 民政 办公厅关于进一步 进我市房 产市

平

发展的意见》,该意见的

二 :进一步从严执行住房

政

:对以下三种

居民家

,

行政区

内

其销售

积180平

及以下的

住房。(一)拥有2套及以上住房的

市户

居民家

;(二)拥有1套及以上住房的

市户

居民家

;(三)

法提

房之日前3年内

市逐月连

2年以上个

所

税或社会

险

的

市户

居民家

。上述

住房包括新

住房

存

量住房(二手住房)。交

间按以下

定:

买新

住房以提

交

房买卖 同

间为准,存量住房(二手住房)买卖以市不动产

登记中 业务 件

间为准。2017年3月,张某玲与福 天衡联

事务所 订《委托代理 同》,约定福

天衡联

事务所指 林

财、 宏 作为 案的代理

,

代理费79000 。2017年5月23日,

张某兰 账

费79000 。

案审理过程中,张某玲

提

出财产

申请,

于2017年6月30日作出(2017)闽0205民初2304号

民事裁定书,裁定查封、冻

某祥名下的案涉房产(以3120000 为

)。张某玲

财产

申请费5000

。

【案件

】

政 出台的

政

对 同的 行环

产生实质性

,若产

生实质性

,那么

于不可抗力、情势变

还 不可归责于双

当

事 事由。

【法 裁判要旨】

福 省厦门市

沧区

民法

审理 为:张某玲与

某祥 订

《房屋买卖

同》

张某玲与

某祥的真实意

表示,内容

法,应为

有

,

同双 都应当严格

协议

行。 案中,张某玲已

了定

金200000

及

款800000

,案涉房产的产权已办理出

,抵押权也

于2017年3月30日注销, 同约定双

应于案涉房产抵押权登记注销后

五个工作日内办理送件过户手 。

2016年10月5日,福

省厦门市

民政

办公厅发布《厦门市

民政

办公厅关于进一步

进我市房

产市

平

发展的意见》,规定拥有2套及以上住房的

市户

居

民家

行政区

内

其销售

积180平

及以下的

住房。张某玲 于厦门市户

,名下已

有3套房产,

于上述意见中的

对

。

此,房屋买卖

同双

就自2016年10月5日

法到厦门

市不动产登记中

办理过户,直至

次

政

解

。张某玲由于其拥

有房产的情况,

于

次

对

,

现行

政

下,不能再次

房,

案涉房产买卖 同

法

行,张某玲请求办理案涉房产的不动产权

移登记至张某玲名下,

不予 持。

关于案涉房产的交 问

。《房屋买卖

同》约定,

某祥应于

到770000 的 房款当日将案涉房产交 给张某玲, 770000

房款

的交 约定

案涉房产过户之日。张某玲

于

对

,案涉房产

件下 法过户至张某玲,后 770000

房款的交

及案涉房产

的交 也不具

行 件。

此,张某玲请求

某祥将案涉房产交

给

张某玲,

不予

持。张某玲请求

某祥剩 房款770000 ,

不予 持。

关于逾

行违约金问

。

政 的出现导致交

法

行,这 于案涉房产买卖双

不可

的情 ,这种情况的变化

出

于买卖双 的主观意愿, 于客观

导致 同目的 法实现,由此导

致 房 同 法

行的后果不可归责于

一 。

此,张某玲请

求 某祥

逾

行违约金,没有法

据,

不予

持。

关于中介费的

担问

。由于

房 同

法

行不可归责于

一

,

鉴于相应的中介费用已

,已

的中介费用应由案涉

房产的买卖双

分担。

此,张某玲请求 某祥

中介费用103000

,

其提

的

据 示

50000

,

持25000

, 过部分

不予

持。

关于

费问

。《房屋买卖

同》约定的 由违约

承担

费,

案没有违约

的情

下,张某玲请求

某祥

费,

件不

成就,

不予

持。

关于

费

担问

。

房

同

法

行不可归责于

一

,张某玲请求

某祥

费,没有相应的事实

据,

不予

持。

关于办理委托公

的问

。

先,由于受托

张某玲

,

案外 张某兰。张某兰不

案涉房产的买受

, 某祥与张某兰不互

同的权利义务。 此,

某祥与张某兰之间的委托不具有不可

销

事由。 此, 同约定的委托

以

为基础,委托

某祥可以随

行

意解 权,可以随 拒

行、

销或

解 委托。即 委托关

通过公 成 ,

某祥也同样可以通过公

解 委托。其次,

案中委托公 约定存 的目的 受

某祥的委托办理过户手 ,张某玲

已 委托

某祥

请求办理过户登记手

,再要求 某祥委托张某

兰办理过户手 也没有存

的 要,张某玲自不能再要求办理委托公

。最后,张某玲

于 次

对 ,案涉房产不能 移登记,相应的公

委托也 须再进行。 此,张某玲请求 某祥将案涉房产项下不动产

权 相关权利、义务,包括出售该房屋以及 取

房款的相关权利义务

委托给张某玲指定的张某兰,没有事实及法

据,

不予 持。

福 省厦门市

沧区

民法

《中华

民共 国

同法》

百一十 ,《最

民法

关于适用<中华

民共 国

同法>若干问

的解释(二)》 二十六

,《最

民法 关于审理

房买卖

同

纷案件适用法

若干问

的解释》

二十三

,《中华

民共 国民

事诉

法》

六十

一款规定,判决如下:

一、

某祥应于 判决生 之日

十日内

张某玲中介费25000

;

二、

张某玲的其

诉

请求。

张某玲、 某祥

不

原审判决,提

上诉。后张某玲、

某祥于

2017年10月30日以双

当事

已

外

解为由,分别

厦门市中级

民

法

申请

上诉。

二审法

为,上诉

张某玲、

某祥

案审理

间提出

上

诉的请求,不违反法

规定,

裁定:

准 张某玲、

某祥

上诉。

【法官后 】

司法实 中,

、禁

问

发的房屋买卖 同

纷不 少

,大多表现为买受

新政实

法进行房屋过户登记,诉至法

要求

损失、

行

同或解

买卖 同。 案中涉及的法

问

政 出台的

政

对 同的 行环

产生实质性

,若产

生实质性

,那么

于不可抗力,还 情势变 ?

不可抗力, 指“不能

见、不能避

不能

的客观情况”,

多表现为 力不可抗拒的自

力,如

、台

、洪水、

、

自

害,也包括社会异 事件,如战争、 工、 动 。

为,构

成不可抗力应具 以下 个

件:1.不可 见性。法 要求构成不可抗

力的事件 须发生

当事

订

同

,一般理

正 的当事

法

见到该事件的发生;2.不可避

性。

同生 后,当事 对可能出现的

意外情况尽

采取了及

理的

,

客观上

不能阻止这一意外情

况的发生;3.不可

性。

同当事

对意外事件所造成的损失不能

;4.

行

间性。构成不可抗力的事件 须

发生

同

订之后、

终止以前。

情势变

,

指 同成

以后客观情况发生了当事

订

同

法

见的、 不可抗力造成的不

于

业

险的重大变化,

行

同对于一

当事

不公平或

不能实现

同目的,当事

请求

民法

变

或 解

同的,

民法

应当根据公平原则,

案件

的实际情况确定

变

或

解

。

为,情势变

原则应具

以

下

项

件:1.以

同

以存

的客观情况确实发生了变化为前提,且

客观情况发生变化的

间

须

同成

以后尚

行完毕之前;2.

客观情况发生变化须为当事

所不能

见;3.变

的发生

不可归责于

当事

的原 ;4.情势变 发生后,如

行

同 持

同 力,对当

事 一

失公平。

对于

的房屋买卖 同

纷能

直 适用不可抗力、情

势变 原则加以解决,理 与实务界观

不一。

一种观

为,由于

政

买房

的主

格不适格,

同 以存 的客观情况发生变化,造成

同目的

法实现,

政

应理解为重大情势变 ,可以适用情势变 原则,当事 可据此要求解

同。

二种观

为,不能适用情势变

原则。审判实务中对

情势

变 原则应持有 慎 度,不

肆意扩大“情势”的范 。情势变

原

则主要针对

势、

政 的重大变化,如

遇 价

、

危

。 重要的 ,

政

实 后,直 导致的

同

法 行,

行 同对一

当事

失公平。

三种观

为,当事

订了房屋买卖

同,双

有意 行完

同约定,

由于

政

原

法过户,且该不能过户的行为

不能

避

、不能

的,应将

政

定为不可抗力。 若

同内容可以

行

政

导致费用过

或其

后果, 行对一

著不公的,可

实际情况 定为情势变

。

为:

先,出台

政 对房 产市

进行宏观

控

一个令所有市 主

不及防的

变过程,

历从

到

逐步

加

完

的发展过程。房屋买卖

同作为标的

较大、与买卖双

切

利益密切相关的

同,当事

同订

之

,应对可能出现的房

产市

险以及

行

碍有一定程度的

见

判

。其次,房产

政

出台的最终

果

导致对某一

当事

失公平,不适宜

单

适用情势变

原则。

上,

政

应比

《最

民法

关于审理

房买卖

同 纷案件适用法

若干问

的解释》

的规定,将其

定为“不可归责于当事

双 的事由”,从

对双 当事

的利益进

行平衡 理。 案中,原 张某玲与被

某祥

订房屋买卖 同

先

且 订 同 双 主

当 政

要求,

政 出台

后,2016

年10月出台的《厦门市 民政 办公厅关于进一步 进我市房 产市

平

发展的意见》规定对于原

张某玲

,

法

避 解决

的,相当于其 厦门 区不具有 房的主

格。由于 房

格 顺利

行房屋买卖 同

须具

的前提性

件,一旦丧失 房

格将导致

个 同 法

行。此

,原 张某玲与被

某祥对导致 同

行

过错, 于可以按

“不可归责于双

当事 的事由” 理,

一 当事 都可以诉求解

同。

同已 法通过协 、变

同的

顺利 行,实际上

同已

“ 行不能”的

, 原

张某玲诉请

行 同,

法 到

持。 此

原 张某玲若要求返

还

房款及定金,法 应予以 持。

编写

:福

省厦门市

沧区

民法

林

61 房

约过程中

房 格后遇

令升级

对 同 行的

以及

同的性质 定

——

某姬诉

某

房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

上

市

一中级

民法

(2017)沪01民终2911号民事判决书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 (反诉被

、被上诉

): 某姬

被 (反诉原

、上诉

): 某

【基 案情】

某

位于上 市闵行区虹梅

3297

20号××室房屋的产权

, 三

该房屋的抵押权

。

2014年9月23日, 某姬与 某

订《上

市房 产买卖 同》

及《补充协议》,约定 让价为375万

,

款170万 ,银行 款205

万 。2014年10月1日前腾房,2016年4月30日前过户。过户之前,买

按6000 /月 卖

租金,2014年10月1日至2016年1月31日的租金

96000

约次日

, 2016年2月1日至交

过户前的租金 过户当

日补 。交 所有税费 由买 承担,卖

配

同价格,最终交税

买

按

过户 交

中

出具的发票交税,不再

行

订买卖

同。

约后,

某

房款170万

及租金96000 。同年10月1日,双 完成

交房手

。

2016年2月,

社

两年后,

某姬即与

某 联

后 事宜。

2016年2月23日,居间 分别

双 发送《通知函》,称 政

变化,请

务

于2016年3月2日18

前按

原

同约定的买卖

件

订新的示范

。

某

前往。

2016年2月24日,

交涉

果,

某姬提

案诉

要求:1.

某

三

还 款

息;判令

三

款后注销

定抵押。2.判令

某

以170万

为

金,自2016年5月1日

至2016年7月7日止,按每

日万分之五的标准计

的违约

金57800

。

2016年3月25日,上 市出台

新政,将

上 市户

居民家

房

个 所 税或社会

险的年

自 房之日 计 的前3年内

市 计

2年以上,

为自 房之日 连

5年及以上。

某 当 反诉:1.判令解 双

订的《上 市房

产买卖

同》;2.判令 某姬

违约

金75万 ;3.判令 某姬返还涉案房

屋;4.判令 某姬

自2016年2月1日

至实际返还房屋之日止,按每

月6000 计 的房屋 用费。

审理中, 某姬已于2016年6月7日、同年8月5日分两次将涉案房屋

上的剩 房款205万 以及自2016年2月1日 至2016年4月30日止的租

金18000

至

。

【案件

】

1. 某姬

或逾

款构成违约;2. 某

有义务于

某姬的社

2年后配

某姬重新进行

同。

【法

裁判要旨】

上

市闵行区

民法

审理

为:涉案

同 行

的 度

间

以及先交房后过户的交

皆异于一般 程,

买 社

情况

及补充协议约定,卖家

约

对买

情况

知的。虽 买

房

社

不

2年,

不能 定

同 力。 其 约定过户前已

具

房

格,

新政

对 ,若双 及

重新

,

不

交

进行。

重新

的性质,

行政登记之

,

交

中

上登记

一个新的

约日

,同

也

行

同的环节之一,

双

就房屋买

卖权利义务的重新约定,

此,

某

某姬社

2年后有义务

配

其重新

同。

虑到

某

予配

对补充协议

二

的理解存

异,况且

同 行 届 前实 的

新政确对双

约造成一定的 扰,

对 某姬要求 某

逾

配 过户违约金之请求,不予

持。鉴于

双

过户前采取

租金

的约定,

量 案

定自

2016年2月1日 至约定过户日2016年4月30日止的租金, 某姬应予以

。鉴于 某姬目前已将剩 房款205万 交至

,为避

,

对 某姬应

某 的后 房款亦一 作出 理。

据此,上 市闵行区 民法

《中华

民共 国

同法》

一

百 七 、 一百二十五

一款、

一百三十五 规定,判决如下:

一、 某 于

判决生

之日

十日内

三 归还

部 款

息。若届

某 不能归还的,则由

某姬代为

;

二、 三 于上述 款

之日

三日内注销 项权利(抵押);

三、 某 于上述房屋抵押登记

后十个工作日内协助 某姬

将上述房屋的产权办理过户至 某姬名下,过户

间发生的相关税费

费用,由

某姬

担。同日,

某姬

某

剩

房款2050000

以

及自2016年2月1日

至2016年4月30日止的租金18000 ,

计2068000

;

、

某姬的其

诉诉

请求;

五、

某

的 部反诉诉

请求。

某

不 一审判决提

上诉,二审法

审理

为一审判决

定

事实

楚,适用法

正确,遂判决:

上诉,

持原判。

【法官后 】

历次楼市

令的出台,

几家欢 几家愁。有 惧

房价再度

上 ,

下 订 同,却让

同 行平

多 险。有

约 具

房 格,却

行完毕前遭遇 严格的

政 。

对

同 行的

,应据个案 定。 案原

正 于两

的

殊情 ,

即

约 双 约定较长的

行

以

待

的消 ,

同 行

届

后又遭遇 严

。审理

案,着重应

虑如下几

个

:

对 同 力的

。对于

同的 力

定,应严格遵 《中华

民共 国 同法》 五十二 对

同

的严格 定。

房

约

,出售 也愿意 受这一 件, 愿意

待一定

间以 行

同,

同双 的意 自由,这一约定

不违反法

行政法规的

制

性规定,该

同当 有 。

外,住房

政

具有公共政 的性质,

确实会对 同能

行造成重大

。对于 同订

后,由于

实 导致 同目的

法实现的,则 同当事

可要求解

同。

同的性质 定。

理 案关键 于

新政

导致

同

不能

行,这就涉及

同的

定问

。

同双

对于房屋买卖的

意

始于

。

同

基于行政登记

案的 要,由买卖双

过户之前进行的相应行政

案手

。

买卖双

同

,受

政

约 ,

同约定的过户截

至日前,买受 的

房 格

碍消 、重新

即可交 的情 下,双

重新

新的

同,

行原

同的附随义务,出卖

不

行该义务的,构成违约,应承担

行的法

责

。就

案,

新

政

不

涉案

同的

行,审判

正

基于上述

量作出以上判

决。

还

一提的

,

买受

过户前遭遇新政外,出售

同

行

长尚

取

房款,又逢房价的

速上

,自称

力再

房。每个案件 有

之

,

生百

可见一

,

于法

, 于事实,

尊重意 自治,

案件审判的 一要义。

编写

:上 市闵行区

民法

芳 林舒

62 变工业用

用途的房屋买卖 同 力 定

——

某 诉

某 房屋买卖

同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

福

省厦门市中级

民法

(2017)闽02民终516号民事判决书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 (被上诉

): 某

被 (上诉 ): 某

【基 案情】

2009年12月10日, 某

与案外

厦门市大中亚实业有

公司就诉

争房屋 订《房屋

用权

同》,诉争房屋所

项目的规划用途为

工

(居住)办公

楼,项目性质为 业自用,

用年 自1996年1月29

日至2046年1月28日,约定交房 间为2011年4月30日。该房屋 用权

用价款总价为164000 。双

厦门市 江公

申请公 。该公

于2011年5月27日出具(2011)厦

松字 1302号公 书,其中

:

审核厦门市大中亚实业有

公司与

某

订的 同及相关 件

后, 公

知双 当事

:一、该项目所

的

用途为工

业(自用办公),

批准 用

:“日东 珠”1 为自一九九六年一

月二十九日 至二○ 六年一月二十八日止,

批准不

自 变

用途;二、根据《中华

民共

国

市房

产

理法》及相关法

法

规的规定,房 产

让或 变

,应当 县级以上

民政

房产

理部门申请办理变

登记。鉴于甲 厦门市大中亚实业有

公

司

让的房产目前尚不具

房 产买卖的 件,为确 双

所 待的

权变动目的的实现,交 双

应 有关

件成就之 ,及

到房 产

理部门补办房 产权 登记及相应的变 登记手 , 按政

有关规定

相关税费。双

当事

对此表示

楚知悉、理解。

查

,2016年8月3日,

某

作为乙

、

某

作为甲 、案外

厦门市

联房产行销

划有

公司作为丙

共同

订《房产买卖居

间协议书》(编号:00028××),约定:

一

甲

同意将

落于福

省

厦门市

区 林西

39号日东

珠1

××室的房产出售给乙 ,

房产权

号(

),

积48.57平

,用途住宅。附

用房

用

权

积为48.57平

。

二 甲、乙双

同意,上述房产成交价

为 民币350000 ,装 款

该项,以上 房款共计 民币350000 。

协议 订当日乙

应

房定金

民币20000 。

甲、乙双

同意,乙 将上述 房款分2次

给甲 ,已

的定金可冲抵

房款,具

款日 及金

如下:乙

于2016年8月30日前

甲

民币350000 。

六 甲

应于公

当日将房产交 给乙

用。

七 甲

上述房屋权

楚,

权 务

纷;如存

其 共有

则共有

已同意出售;如为已 公有住房、

适用房的,则同住

成年 同意出售。自 协议生 日

,若发生与甲 有关房屋产权

纷

或 务 权 ,概由甲

责,由此给乙 造成的损失,由甲

责

。若 甲 或甲

的委托代理 原

(包括

不 于甲

权 分、

代理

权代理 情 )致

房屋买卖

同

或被 销的,甲 、甲

的委托代理 自愿 乙、丙 分别按相当于定金 中介费的标准承

担过错

责 。双

订协议当天, 某

某

定金 民币

20000 。

【案件

】

1. 某

某

订的房产买卖居间协议

有

;2. 某

应返还20000

定金。

【法

裁判要旨】

福

省厦门市

区

民法

审理 为: 一, 某

某

订的房产买卖居间协议

有

。

某

主张,由于中介

知其诉争

房产可以办理房屋买卖公

,

其与

某

订《房产买卖居间协议

书》。

根据厦门

江公

出具的公

书,诉争房屋所

的

用途为工业(自用办公),

批准不

自

变

用途,

某

让

的房产目前尚不具

房

产买卖的

件。

某

主张《房产买卖居

间协议书》

。

某

为,双

订的《房产买卖居间协议书》有

。

为,诉争房屋 工业用 。

某 作为诉争房屋的 用权

,且 知诉争房屋目前尚不具 房

产买卖情况下与 某

订房产

买卖居间协议, 变原

用权出让

同约定的

用途。

《中

华 民共 国 市房 产

理法》

十

规定,以出让

取

用权的, 让房 产后,受让

变原

用权出让

同约定的

用途的, 须取 原出让

市、县 民政

市规划行政主

部

门的同意, 订

用权出让 同变

协议或

重新 订

用权

出让 同,相应

用权出让金。 某

能提

据

,其

让 争房产行为

上述法 规定。

《中华 民共

国 同

法》 五十二 规定,违反法

、行政法规的

制性规定,

同自始

。 某 主张房产买卖居间协议

,于法有据,

予以 持。

二, 某

应返还20000

定金。由于《房产买卖居间协议

书》 乏 法性,为

同,当事

应当承担

同

责

。

《中华 民共 国

同法》

五十八

规定,

同

后,

该 同取

的财产,应当予以返还,不能返还或

没有

要返还的,应当折价补

。

某

请求返还20000

定金,于法有据,

予以 持。

福

省厦门市

区

民法

《中华

民共 国

同法》

五十二

、

五十八 ,《中华 民共

国 市房 产 理法》

十

,《中华

民共

国民事诉

法》

六十

一款,《最

民

法

关于适用<中华

民共

国民事诉

法>的解释》

九十

之规定,

判决:

一、确

原

某

与被

某

于2016年8月3日

订的《房产

买卖居间协议书》(编号00028××)

;

二、被

某

应于

判决生

之日

十日内返还原

某

20000

。

一审宣判后,被

某

不 ,上诉到福

省厦门市中级 民法

。

福 省厦门市中级 民法

审理 为:

某 与 某

就诉争房

屋 订《房产买卖居间协议书》,其中

用途为住宅。

根据 某

与案外 厦门市大中亚实业有 公司

订的《房屋 用权

同》,诉争

房屋所 项目的规划用途为

工(居住)办公

楼,项目性质为 业自

用。同 ,(2011)厦

松字

1302号公 书亦

该项目所

的

用途为工业(自用办公)。根据一般生

社会

, 业自用

的 工(居住)办公

楼与居民住宅的性质

不同。工业用 与居

住用 二 的用 审批手

也不相同,其性质不能

同。

某

与 某 就诉争房屋所

订的《房产买卖居间协议书》事实上变

了

及房屋的规划目的

用途。

某 上诉称没有 变

及房屋

用途, 乏事实基础,

不予采 。虽

某

表示双

订《房产

买卖居间协议书》

, 某

对

用途及房屋情况

楚 了的,

即

某

事先知情,当事

的意

自治也不能逾

法

的规定,双

自变

及房屋用途

订的《房产买卖居间协议书》 违反

法

、行政法规的

制性规定,当

。 同被确

后, 某

理应

某

退还定金20000 。

福

省厦门市中级 民法

《中华

民共 国民事诉 法》

一百七十

一款

一项规定,判决如下:

上诉,

持原判。

【法官后 】

案

关于

变工业用

用途的房屋买卖

同

纷的

力

定。近年

,当事

将工业用

上房屋分割出售,将

产权权

的

房屋

让获取利益的行为,容

发房屋买卖

同

纷。

案的

殊之

于,房屋中介对于 变工业用

用途的房屋买卖

同 纷的

力予以肯定,进 作出该房屋买卖行为能够 到公

过户登记的

,

一定程度上

了双

当事

的判 。

案争议

于:原

被

订的房产买卖

同

有

。关于该情况下买卖 同

力

定问 ,实 中存 三种不同观 :1.肯定

。对 变工业用

用途买卖 同 力持肯定

的学

实务

为,《

理法》与

《

理法实

》中不

自

变

用途, 变

用途

须

相关

规划主 部门批准, 办理

用途变 登记的规定

理性 制性规定,

行政主 部门从

用途 制角度对

用

应按规划用途 用

的行政 理性要求,

针对 同

力的

制

性规定。违反该规定, 导致相关行政

理 关对其进行行政

的法

后果,不

导致 变工业用途的买卖 同

。2. 定 。对

变

工业用

用途买卖 同

力持

定 的学

实务

的观

亦

分成几 ,一

为相关法

中关于不

自

变

用途的规定

力性 制性规定,其目的 于

定 变

用途的行为 民

法上的

力,以

导民

事主

遵

我国

用途

制的基

原则,按

定

用途

理

用

, 则

用途

制将 同虚 。3.

力待定 。

对

变工业用

用途买卖 同

力持 力待定 的观 ,如北京市

大兴区

民法 (2014)大民初字 9773号民事判决书 为,原 与被

订房屋

让 同,被 将案涉房屋出售给原

,房屋的出售

用权的 让,

涉案房屋 被

以协议出让

取 ,规划用途

为工业用

,

工业国有

用

用权

批准不

让,

被

出

售工业项目房屋

政

行政主

部门批准同意,尚

批准前,该房屋

让

同

力待定。

具

到

案,一审法

二审法

对于房屋买卖

同

力的

定,

采用

定

。原

如下:从严

定

同

,

励交

原则

同法

的基

原则之一,意

着

法

规定上对

同

力尽量少干

,

司法

审判中从严 定

同 力,从

好

护

同当事

法利益的前

提下, 进交 的进行 社会

的发展。 案中,原

某 与被

某 就诉争房屋

订《房产买卖居间协议书》,其中

用途为住

宅。 根据 某 与案外

厦门市大中亚实业有 公司

订的《房屋

用权 同》,诉争房屋所

项目的规划用途为

工(居住)办公

楼,项目性质为 业自用。同

,(2011)厦

松字 1302号公 书亦

该项目所

的

用途为工业(自用办公)。根据一般生

社会

, 业自用的

工(居住)办公

楼与居民住宅的性质

不同。工业用 与居住用

二 的用 审批手

也不相同,其

性质不能 同。

某 与

某 就诉争房屋所 订的《房产买卖居

间协议书》事实上变 了

及房屋的规划目的 用途。

某 上诉

称没有 变

及房屋用途, 乏事实基础,法

不予采

。虽 被

某 表示双

订《房产买卖居间协议书》

, 某 对

用途及

房屋情况

楚

了的,

即

某

事先知情,当事

的意 自治

也不能逾 法 的规定,双

自变

及房屋用途

订的《房产

买卖居间协议书》

违反法

、行政法规的

制性规定,当

。

同被确

后,

某

理应

某

退还定金20000

。

编写

:福 省厦门市

区 民法 刘晓

林福

63以委托售房

房 利的法

价

——

某诉

某兴房屋买卖 同案

【案件基

息】

1.裁判书字号

北京市

一中级

民法

(2017)京01民终5419号民事判决书

2.案由:房屋买卖

同

纷

3.当事

原 (上诉 ): 某

被 (被上诉

): 某兴

【基 案情】

2017年1月3日, 某兴与

某 订《定金协议》。2017年1月4日,

某兴与 某 订《二手房买卖 同》,约定

某兴将5号房屋卖给

某,价格为113万 ,定金为10万 ,

某兴 到

款后

件配

某

办理过户及公 委托手 ,最迟于2017年4月4日前办理完毕

部手 ,

一 违约, 适用 六

的约定外,再给对

房屋总价款的20%作为

违约金。 某

某兴共

定金10万 。

某 北京盛世恒鑫房

产

有 公司职 , 不具

北京

房

格,准 以办理委托售房公

的

房 利。为此,

某于2017年1

月3日与 某兴就

买 某兴所有的5号房屋达成一致, 某当即

某

兴

定金1万

,

某兴为

某出具《定金协议》,主要

:5号房屋

的成交价格为95万

, 某交给 某兴定金1万

。2017年1月4日,

某

兴(出卖

,甲 )与 某(买受 ,乙

) 订《二手房买卖

同》,双

约定:乙

同意

买甲 所有的5号房屋,交 价格113万

,定金10万

,甲

应于 到乙

房款之日

3天内将交 的房产

部交

给

乙

用,

应

交房之前将所欠费用

。关于违约责

六

中

约定,若乙

中途违约,甲

返还乙

已

房款,

房定金归甲

所有;

若甲

中途违约,甲

双

返还定金及乙

已

房款。双

同

十

二

(最后一

)以手写

字

别约定:1.甲

到

款后

件配

乙

过户及公

委托手

。2.双

最迟于2017年4月4日前办理完毕该房

屋

部手

。3.

此

间,

一

违约,

按

六

的约定外,再

对

房屋总价款的20%作为违约金。4.不可抗拒

双

责。

同

订

当日,

某

某兴

定金9万

,

某兴

《二手房买卖

同》

字

日 后 的 白 注 : 某兴 到

某定金共计10万 (含1月3日给

的1万 )。 订

同 ,

某没有

某兴

其不具

房 格的

情况,也没有

某兴

同中约定“公 委托手 ”的具 含义

目的。2017年2月

, 某要求 某兴配 其办理委托售房手 的公 ,

某兴问 办理委托售房手

的含义后,不同意委托售房,只同意产权

过户,如果 要办理委托售房,则要求提 房屋价格。双

此产生争

议, 能

行

同。

【案件

】

1. 某与 某兴 订《二手房买卖 同》的 力问

;2. 同解

问 ;3.关于以委托售房的

进行房屋交 的行为的法

价。

【法 裁判要旨】

北京市 平区

民法

审理

为:当事

对自己提出的诉 请求

所 据的事实或 反 对

诉 请求所 据的事实有责

提

据加

以

。没有 据或

据不

以

当事

的事实主张的,由

有举

责

的当事 承担不利后果。 案中 某兴与 某 订的《二手房

买卖

同》,虽

双 的真实意 表示,

买

某

京 户口,

北京

区

社

五年,不具有北京 区的 房 格,导致双

订的

同

法

行,

某提交的

房 格核 单 示的申请核

为

某

某

,且

有相关部门盖章确 , 对于 某要求

产权及

移登记的诉

请求,法

不予

持。关于

某主张的违

约金损失,

某作为房

产中介从业

,

知自己不具有

房

格仍

与

某兴

订买卖

同,应自行承担

同解

的法

后果,

对

某的

该项诉

请求,法

亦不予

持。

同解

后,

某兴

该

同

取

的

房定金10万

,应予以返还。

上,北京市

平区

民法

据《中华

民共

国

同法》

九

十

、 九十七

,《中华

民共

国民事诉

法》 六十

之规

定,作出如下判决:

一、被

某兴返还原

某定金十万

,于 判决生

后十日内

行;

二、

原

某的其

诉 请求。

某不 原审判决,提

上诉。北京市 一中级 民法

为:法

上或 事实上不能 行的,当事 不

要求

行。 某与

某兴

订

的《二手房买卖 同》约定

某兴

到 某

款后

件配

过户及公 委托手

。

某不具

北京 房

格,目前

客观不能

行, 某 诉要求

某兴办理

移登记手 ,没有法

据,一审法

判

决

某的该项诉 请求正确,

予以确

。房子 用

住的,不

用

的。以委托售房的

进行房屋交

,目的 于逃避住房

政 ,减少交 环节,逃避税

监 ,

质上就

房 利,所以这种房

屋交

不受法

护。

某兴与

某 对办理委托售房公 产生

争议,导致

同不能

行,

某主张

某兴违约,

要求

某兴

违约金,没有事实根据,一审法 判决

某的该项诉

请求正确。

一审法

定 某兴与 某解

同,二审中双

表示

可,

不

持异议。

同解

后,尚

行的,终止 行;已

行的,根据 行情

况

同性质,当事 可以要求恢复原

、采取其 补

, 有权

要求

损失。一审法 判决 某兴返还 某定金10万

,二审中双

表示

可,

予以确

。

上所述,

某的上诉请求不能成

,应予

。北京市

一中级

民法

《中华

民共

国

同法》

九十七

、

一百一十

一项,《中华

民共

国民事诉

法》

一百七十

一款

一项规

定,判决如下:

上诉,

持原判。

【法官后 】

房子 用 住的,不 用

的。以委托售房的

进行房屋交

, 质上就

房 利,法

不应该

护这种房屋交

。

一、关于 同

力

根据《 同法》 五十二

五项、《最

民法

关于适用<中

华 民共 国 同法>若干问

的解释(二)》

十

的规定,只有违

反法 、行政法规的 力性

制性规定的 同才能被 定

。北京

市的住房

政

质上

于政

性规范,

法 、行政法规,虽

会对房屋买卖 同能

行以及

行的

产生重大

,

同不会

为不

政

。

此,即

某不具

房 格,也 不违反 力性的 制性规定,

此其与 某兴 订的

《二手房买卖 同》

有 的。法 上或

事实上不能 行的,当

事 不 要求 行。 某与

某兴

订的《二手房买卖

同》 客观

不能

行,

某

诉要求 某兴办理

移登记手

,没有法

据,一审

法

判决

某的该项诉

请求正确。

二、关于 同解

案中,法

上或 事实上不能

行的,当事 不 要求 行。

某

诉要求

行

同,

某兴亦没有反诉要求解

同,双

订

的《二手房买卖

同》只

为

某不具

房

格

于

法

行的

,

同

不当

解

。

当事

主张解

的情况下,一

审判决

定

同解

对

同解

的法

后果予以

理有所不妥,

二

审中双

对于法

定

同解

表示

可,

法

不持异议。

同解

后,尚

行的,终止

行;已

行的,根据

行情况

同性质,当

事

可以要求恢复原

、采取其

补

,

有权要求

损失。一

审法 判决 某兴返还 某定金10万

,二审中双

表示

可,法

予以确 。

三、关于以委托售房的

进行房屋交

的行为

“房子 用 住的、不

用

的”,

现实生 中,不少 以

委托售房的

进行房屋交

,目的

于利用房

产市 上

行情,减

少交 环节,逃避税 监 ,进一步抬

房屋价格,从中 取

价。

某

作为房屋中介 构的工作

, 知自己

房

格,却隐瞒真实情况,

与 某兴 订《二手房买卖

同》,

某

知不可能过户的情况下,

约定甲

到 款后

件配 乙

过户及公

委托手

, 意将“配

公 委托手 ”隐藏于

同

中,不

某兴阐 公

委托手

的

具 含义, 图 取 受托

的

后出售房屋, 取不当利益,这种房

屋交

不应该

到法

的 护,

某以

某兴没有配

办理委托

售房公 手 为由要求 某兴承担违约责 ,应不予 持。

编写 :北京市 一中级 民法

张进中

# Document Outline

* [扉页](#p2)
* [版权信息](#p3)
* [目录](#p8)
* [序](#p5)
* [一、商品房预售](#p11)
  + [1房屋买卖预约合同的司法认定和违反预约的处理](#p11)
  + [2能否依据房产买卖预约合同向开发商要求交付房产](#p17)
  + [3基于后让与担保签订的商品房预售合同经调解解除是否构成虚假诉讼](#p23)
  + [4未尽到明确告知义务构成根本违约致合同解除](#p28)
* [二、商品房销售](#p33)
  + [5开发商变更建设工程规划设计是否违约](#p33)
  + [6开发商因“政策不明,正在协调”逾期办理房屋权属证书是否构成违约](#p38)
  + [7房屋买卖合同与网签合同就争议解决方式有不同约定应如何认定](#p43)
  + [8开发商逾期办证的违约责任以不超过购房款总额的一定比例为宜](#p48)
  + [9商品房销售合同面积与实际面积不符时如何处理](#p55)
  + [10已交付精装修房屋水管冻裂后的赔偿责任认定](#p60)
  + [11住房限购政策出台导致居间合同无法继续履行应如何处理](#p65)
  + [12附条件解除合同中对条件的审查与认定](#p70)
  + [13《合同法》第九十四条第四项中“违约行为”应当理解为订立合同当事人一方的行为违反合同双方之间的约定](#p76)
  + [14商品房销售合同解除后的法律后果](#p81)
  + [15商品房销售协议中的本约合同与预约合同的区别与认定](#p88)
* [三、二手房买卖](#p93)
  + [16二手房交易中卖方故意违约,应向守约方赔偿房屋涨价损失](#p93)
  + [17二手房买卖合同中恶意串通行为与居住权保护的法律适用分析](#p98)
  + [18二手房买卖违约方未催告时解除权并非不能消灭](#p105)
  + [19以房屋新政为由要求解除房屋买卖合同的认定](#p111)
  + [20二手房买卖中因户口迁移迟延引发的违约责任及违约金认定问题](#p116)
  + [21“一房二卖”中前手购房人的占有权的保护](#p123)
  + [22替购房人偿还贷款后开发商是否必然可以解除合同](#p130)
  + [23房屋买卖合同违约责任认定](#p136)
  + [24合同法定解除权的法律适用](#p140)
* [四、农村房屋买卖](#p146)
  + [25非同一集体经济组织成员之间的房屋买卖合同效力](#p146)
  + [26农村房屋买卖合同被确认无效后遇征收,补偿利益应当综合考虑征收政策及实际房屋建设情况公平处理](#p150)
  + [27农村房屋买卖合同效力认定](#p156)
  + [28农村居民将其宅基地上所建合法房屋的所有权赠与城镇居民的行为应当合法有效](#p161)
  + [29以合作开发形式将农民集体用地用于房地产开发经营活动的效力的确定](#p166)
  + [30宅基地上的房屋买卖合同的效力](#p174)
  + [31农村房屋买卖合同无效后对损失的处理](#p178)
* [五、拆迁安置房买卖](#p183)
  + [32非商品房交易中房屋出卖人逾期办理房屋产权证照的违约责任](#p183)
  + [33计算房屋买受人应得拆迁区位补偿款时应当考虑被拆迁人以优惠价格购买安置房屋的实物利益和机会利益](#p190)
* [六、公房转让](#p196)
  + [34借名买房的认定与审理原则](#p196)
  + [35涉房改房房地产纠纷的受理](#p201)
* [七、房屋买卖代理](#p207)
  + [36房地产中介机构应对非准确性陈述造成的损失承担赔偿责任](#p207)
  + [37房屋买卖合同中的居间人责任](#p211)
  + [38无权代理行为的效力认定](#p216)
  + [39无权代理相对人行使撤销权的必要条件](#p221)
  + [40中介炒房合同的效力认定](#p228)
* [八、房屋确权纠纷](#p235)
  + [41夫妻一方将婚后登记在己方名下的房屋对外出售后死亡对无权处分的认定及合同履行的影响](#p235)
* [九、定金与违约金](#p241)
  + [42当事人请求增加违约金的数额应以实际损失额为限](#p241)
  + [43当事人在违约发生后约定的赔偿款项能否适用违约金调整规则](#p247)
  + [44商用房逾期交付及违约金的认定](#p252)
  + [45违约金调整规则的适用](#p256)
  + [46定金合同的生效条件](#p264)
  + [47签订数份房屋买卖合同定金数额的确定](#p271)
  + [48商品房买卖纠纷中定金返还问题](#p278)
  + [49违约定金与损失赔偿并用时的处理](#p282)
  + [50违约金与定金能否同时主张](#p288)
* [十、房屋借贷与担保纠纷](#p293)
  + [51房屋买卖合同中非典型合同的法律适用问题](#p293)
  + [52买卖型担保的认定及其效力评析](#p299)
  + [53名为买卖实为借贷时的处理](#p308)
  + [54为民间借贷设定担保而签订的房屋买卖合同效力](#p312)
  + [55“以房抵债”型房屋买卖合同的效力认定](#p317)
* [十一、其他](#p324)
  + [56房屋买卖合同无效情形中“恶意串通”的认定标准](#p324)
  + [57父母处分子女名下房产时“为了被监护人利益”的判断规则及买卖合同效力](#p328)
  + [58家庭成员之间为孩子上学而签订的房屋买卖合同的效力认定](#p334)
  + [59借名买房未签订书面协议的事实认定标准](#p340)
  + [60限购政策对房屋买卖合同效力的影响](#p345)
  + [61购房人在履约过程中符合购房资格后遇限购令升级对合同履行的影响以及网签合同的性质认定](#p353)
  + [62改变工业用地土地用途的房屋买卖合同效力认定](#p358)
  + [63以委托售房方式炒房牟利的法律评价](#p365)