广州法院房地产
审判白皮书

（2013-2017 年）

广州市中级人民法院

二零一八年八月

目　录

前　言 1
一、案件基本情况 2
（一）主要案件类型 2
（二）案件撤诉调解情况 3
（三）案件地域分布 3
二、典型问题与态势分析 4
（一）商品房预售合同纠纷 5
（二）二手房买卖合同纠纷 6
（三）物业服务合同纠纷 7
（四）租赁合同纠纷 9
（五）建设工程合同纠纷 10
（六）政策规避型交易纠纷 11
三、对策与建议 12
（一）加强企业自主管理 12
（二）强化日常行政监管 13
（三）增强行业协会治理 14
（四）加强法制宣传教育 14
（五）增强风险防范意识 15
（六）完善纠纷调处机制 15
广州市中级人民法院 2017 年度房地产审判十大案例 16

案例一：广州市某某房地产开发有限公司与金某某商品房预售合同纠纷案 17
案例二：杨某某、李某某与广州市某某房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷案 19
案例三：黎某某与广州市某某房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷案 23
案例四：郭某某与白某某、高某物权保护纠纷案 25
案例五：郭某某与梁某某、卢某某房屋买卖合同纠纷案 30
案例六：潘某某与王某某房屋买卖合同纠纷案 32
案例七：张某与黄某某房屋租赁合同纠纷案 35
案例八：广州某某地产代理有限公司与李某居间合同纠纷案 37
案例九：李某与尉某某共有物分割纠纷案 40
案例十：李某某与广州市某某停车场排除妨害纠纷案 43

前　言

房地产是国民经济的重要组成部分，与人民群众的生产生活息息相关。十九大报告明确指出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，面对普通百姓的住房需求，要加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。

自1988年成立专业房地产审判庭以来，广州市中级人民法院不断完善工作机制，适应经济社会发展要求，推进改革创新，强化队伍建设，提升审判质效，切实履行审判职能，防范市场风险，为广州房地产市场平稳有序发展、社会和谐稳定提供了有力的司法保障。

本白皮书立足于多年审判实践，充分挖掘司法数据资源，集中对近五年来全市各类主要房地产纠纷案件进行统计分析，梳理当前我市房地产市场存在的突出问题，并提出相应的对策建议，供相关行政主管部门、行业组织、企业及社会公众参考，更好地维护市场主体的合法权益，促进房地产市场持续健康发展。

一、 案件基本情况

2013-2017 年，全市法院受理一、二审房地产纠纷案件数量逐年增长，分别为 24303 件、26966 件、28457 件、31917 件、32859 件，年均增长率为 6.22%，共计 144502 件，占同期全市民商事收案总量的 19.49%。五年分别结案 21551 件、22464 件、22371 件、25858 件、25575 件，年均增长率为 3.48%，共计 117819 件，占同期全市民商事结案总量的 16.39%。

（一）主要案件类型

2013-2017 年主要纠纷结案数统计表（单位：件）[1]

年度	2013	2014	2015	2016	2017
房屋买卖合同纠纷	8969	11395	10326	9640	10474
物业服务合同纠纷	4075	3108	3139	4637	3393
物权保护纠纷	3126	2677	2720	2786	3025
租赁合同纠纷	1446	1676	2150	2530	3393
房屋拆迁安置补偿合同纠纷	1384	850	1045	877	791
建设工程合同纠纷	1114	1252	1568	1702	2271

房地产案件类型主要集中于房屋买卖合同纠纷、物业服务合同纠纷、物权保护纠纷、租赁合同纠纷、建设工程合同纠纷。其中，房屋买卖合同纠纷共 50804 件，物业服务合同纠纷 18352 件，物权

[1] 注：1.房屋买卖合同纠纷包含商品房预售合同纠纷、商品房预约合同纠纷、商品房销售合同纠纷、商品房委托代理销售合同纠纷、经济适用房转让合同纠纷、农村房屋买卖合同纠纷。2.租赁合同纠纷包括房屋租赁合同纠纷和土地租赁合同纠纷。3.建设工程合同纠纷、物权保护纠纷包含全部二级案由案件数。

保护纠纷 14334 件，租赁合同纠纷 11195 件。五年来，房屋买卖合同纠纷、物业服务合同纠纷数量波动较大，物权保护纠纷、租赁合同纠纷与建设工程合同纠纷近四年来呈现出稳定增长态势。随着征收补偿制度的完善和诉讼制度的变化，房屋拆迁安置补偿合同纠纷逐年减少。

（二）案件撤诉调解情况

五年来，全市法院准许撤诉的房地产案件数量分别为 4191 件、4485 件、4148 件、5226 件、5569 件。调解结案 4640 件、3785 件、2098 件、2586 件、2315 件。调撤率分别为：36.34%、30.67%、21.95%、24.48%、23.99%。一审判决后上诉案件数量分别为 3359 件、4651 件、5966 件、4059 件、5537 件，年均增长率为 10.51%。整体上诉率分别为：13.82%、17.25%、20.96%、12.72%、16.85%。

越秀、海珠、荔湾、天河四区撤诉案件最多，分别为 2401 件、2936 件、2867 件、3867 件。越秀、海珠、荔湾、天河调解结案分别为 2549 件、1601 件、1724 件、1814 件。2017 年，增城、白云、南沙、天河、番禺、荔湾、从化七区均出现调撤率下滑趋势；其中，增城、白云、南沙等区属于房地产建设爆发期，房价上涨明显，矛盾调和几率较低。

（三）案件地域分布

2013-2017 年，房地产案件受理总数最多的基层法院为越秀、天河、海珠、花都、荔湾五区，各区受理案件总数分别占五年全市房地

产案件总量的 19.62%、15.69%、14.72%、12.86%、12.80%，共占全市房地产案件总数的 75.69%。

各区法院上诉案件数量呈阶梯分布：第一梯队为越秀、海珠与荔湾三区。越秀区 4203 件，占比 18%；海珠区 3565 件，占比 15%；荔湾区 3005 件，占比 13%。第二梯队为番禺、白云、增城三区。番禺区 2686 件，占比 11%；白云区 2266 件，占比 10%；增城区 2113 件，占比 9%。六区法院合计上诉案件数量占比 76%。

近五年全市基层法院受理房地产案件总量对比

管辖法院	受理案件总数(件)	占全市房产案比例
越秀法院	15751	19.62%
天河法院	12594	15.69%
海珠法院	11818	14.72%
花都法院	10321	12.86%
荔湾法院	10277	12.80%
番禺法院	7715	9.61%
增城法院	7602	9.47%
白云法院	7335	9.14%
南沙法院	6948	8.66%
从化法院	3852	4.80%
黄埔法院	2035	2.54%
原萝岗法院	1229	1.53%
总计	80263 件	

二、典型问题与态势分析

2013-2017 年，中央与地方连续出台了多项房地产与金融调控

政策，广州市有关建设工程、商品房预售、二手房屋买卖、房屋租赁、房屋中介服务、物业服务等领域的纠纷增长明显。

（一）商品房预售合同纠纷

该类案件因商品房预售合同条款自身的缺陷或因不可抗力等因素引起的合同履行迟延或履行不能等而产生纠纷，包括预售商品房的交房时间、面积、质量、价款、产权证明等方面的纠纷。随着房地产开发市场管理日益规范，此类纠纷数量有所下降，但仍为我市房地产纠纷的主要类型。2013-2017 年，全市商品房预售合同纠纷案件分别为：3217 件、4587 件、3570 件、3197 件、3712 件，共计 18283 件。该类纠纷反映出我市商品房销售行为中存在的主要问题有：

1. 逾期交房、办证。部分房地产开发企业缺乏有效的风险评估机制，存在“取得预售许可容易，完成工程进度难”现象，一旦银行贷款收紧、市场发生波动，就无法按期竣工。部分开发企业对于工期进度、行政审批程序存在事前调研规划不到位，多因公用水电、永久用气、消防验收等审批事项无法解决，不能及时获得竣工验收备案表，延误交房与办证期限。

2. 以补充协议减免责任。房地产开发企业在与购房人签订商品房买卖标准合同之外，同时签订补充协议，以格式合同文本形式对标准合同内容作出实质性变更，从而减免开发企业责任，限制购房人权利。常见情形有：约定补充协议效力大于标准合同条款；约定若购房人申请购房按揭贷款不成功即没收定金；对标准合同约定的

交房条件作实质性变更；对影响房屋交付的“不可抗力”作任意扩大解释；调低开发商违约行为的违约金计付标准或限定总额等。

3.“双合同”购房。在严格的住房调控政策背景下，部分房地产开发企业采取购房捆绑装修的形式，与购房者签订双合同，规避政府限价的情况较为多见。该现象规避政府限价的有关规定，削弱调控政策效果，在造成购房者需支付高额首付款的同时，再次出售房产时需按照房价差额的 20%缴纳税费，且合同一般约定装修工程由开发商代为验收，质量难以保证。目前对开发企业违约惩戒机制不健全，业主维权渠道不畅通。

（二）二手房买卖合同纠纷

二手房买卖行为又称存量房买卖行为，指已经取得所有权的房屋业主将房屋转让过户给买方的交易过程。近年来，因国家房地产调控政策和楼市行情变化，全市二手房买卖纠纷呈现增多趋势。2013-2017 年，全市二手房买卖合同纠纷分别为 3441 件、4054 件、3194 件、4297 件、2929 件，共计 17915 件。其中，一审案件收案分别为 2749 件、3290 件、2229 件、3631 件、2139 件，共计 14038 件；二审案件分别为 692 件、764 件、965 件、666 件、790 件，共计 3877 件。2017 年，增城、荔湾、花都三区受地铁开通、疏解中心城区功能等因素的影响，受理二手房买卖合同纠纷增长率均超过 50%，增城法院以 181.68%居纠纷增长率首位。

二手房买卖合同纠纷类型呈多样化特点，法律关系趋于复杂。

与商品房预售合同纠纷主要集中在逾期交房、逾期办证的特点不同，二手房买卖纠纷可出现在房产交易的各个环节，包括拒不履行、迟延履行、限购限贷无法履行、一房数卖、借名买房、处分共有房产、连环买卖、户口纠纷等。纠纷涉及的法律关系除了买卖关系之外，通常伴有居间关系、租赁关系、数个买卖关系、共有关系、借名关系、抵押关系、代理关系等。

二手房买卖中介违规行为多发。在房价调控重点时期，部分中介公司为完成业绩、促成交易，虚报房价、收取加急费用、虚假委托售房等违规行为问题显著。2013-2017 年，全市法院共受理因中介服务不规范引发的各类涉房居间服务合同纠纷分别为 71 件、410 件、279 件、384 件、402 件，共计 1546 件。常见违规行为有：提供虚假信息、诱导买卖双方达成交易、虚假承诺、乱收费与重复收费、虚报房价、虚假委托售房、利用“独家委托”协议限制出卖人的缔约自由、中介人员自买自卖等。

（三）物业服务合同纠纷

随着物业服务行业的发展规模日益扩大，我市物业服务合同纠纷大量增加。2013-2017 年，全市法院共受理物业服务纠纷 4075 件、3108 件、3139 件、4637 件、3393 件，共 18352 件。该类纠纷主要集中在以下四个方面：

1. 物业管理费追讨纠纷。业主拒绝向物业管理公司交纳费用原因多样，且大多具有群体性特点。近年来，受物价上涨、人力成本

上升以及政府上调物业管理费上限的综合影响，物业费提价成为普遍现象，但提价幅度缺乏监管。在政府已放开非保障性住房物业服务价格的背景下，出现了在物业服务合同中直接约定附条件涨价条款的新类型案件，由于物业合同对涨价幅度没有明确约定、涨价幅度缺乏有效的事后监督、业主自治能力较弱等原因，导致物业费提价幅度难以规范，易引发纠纷。

2. 业主撤销权纠纷。随着业主维权意识提高，利益诉求多有不同，业主常以业主大会或者业主委员会作出的决定侵害其合法权益或者违反了法律规定的程序为由，请求法院撤销该决定，但普遍没有证据证明业主大会在表决过程存在违法或造假的情况。

3. 车位出售出租纠纷。房地产开发企业或者其他房地产开发单位未按规定将小区车位出售出租方案在建筑区划内显著位置予以公示，单方只售不租、高价出售项目规划范围内车位等现象多发。车位租售定价程序不公开，业主大会及业主对于定价过程参与程度低。无有效措施监督开发企业通过竞标、摇珠等公开竞争方式租售车位。

4. 加装电梯民事补偿纠纷。楼梯楼住宅增设电梯已成为众多中高楼层住户的切实生活需要。因旧楼加装电梯引发的纠纷通常为不同意加装电梯引发的排除妨碍纠纷以及加装电梯后引发的赔偿损失纠纷。一般发生在高楼层住户与低楼层住户之间，且当事人涉及整栋大楼的住户及使用人。该类案件属于新类型纠纷，立法未明确可赔偿范围及标准，调处难度较大。

（四）租赁合同纠纷

租赁合同纠纷涉及土地租赁、住房租赁、商铺租赁等多种类型。其中住房租赁纠纷很大比例为公房租赁，带有极强的政策性和历史性。而商铺租赁纠纷包括单个独立商铺纠纷和大型专业市场的小产权商铺纠纷。前者发生纠纷原因多为延付、拒付租金，擅自转租、不当使用等。而大型专业市场众多小商铺在空间上紧密依存，使用上相互牵连，需共用设施设备，统一管理服务，相互间存在高度依赖性，俗称“格子铺”。其所涉法律关系复杂、主体众多。随着市场经营情况的变化，容易引发群体性纠纷。

近年来，由于互联网电商经济的冲击，实体商场经营情况不佳，对外招租困难，商场无法盘活，引发新类型纠纷逐渐增多，小产权商铺投资管理领域主要存在以下三个问题：

1. 虚假宣传。开发商或大业主对大型商铺进行分割出售，采取过分包装和夸大广告，宣传售后返租，即买即收租，以承诺将商场做旺的方式出售给小业主。但实际出售之后并未按照事先的宣传和承诺对商场进行良好的规划和经营，收益目的难以实现，小业主以受欺诈为由要求撤销合同。

2. 面积位置混乱。被分割的铺位建筑面积往往只有几平方米，形同格子，具体四至范围只停留在房产证所附图纸中，未做实体间隔，无独立使用价值，有些小面积商铺名存实无。小业主无法对商铺进行实际控制，返租期满后，容易引发租赁、物业管理、商铺分

割以及相邻关系等纠纷。有些小业主以商铺面积、位置与合同约定不符，不具备使用功能等，要求解除买卖合同。

3. 消防验收责任及交付条件争议。返租期间大业主或管理方将整体商铺进行统一经营，租赁期满后没有对商铺进行间隔或恢复间隔，或者进行间隔后无法通过消防验收。而双方买卖合同对房屋交付条件，如装修、消防等事项约定不明，小业主遂以消防验收未通过、不符合交付条件为由拒绝收楼，要求解除合同或支付违约金。

（五）建设工程合同纠纷

2013-2017 年，全市受理建设工程合同纠纷案件增长迅猛，分别为 1213 件、1410 件、1735 件、1870 件、2263 件，共计 8491 件，年均增幅 13.82%。建设工程领域不规范现象较为普遍，主要存在以下四个问题：

1. 违规招投标。部分施工企业采取与建设单位串通招投标或与部分竞标人串标报价，排斥其他竞标人的不正当手段竞得建设工程，扰乱正常招投标秩序。

2. 违法转包、分包、挂靠。该情形表现日趋隐蔽，施工企业往往将非法转包、分包行为包装成劳务分包、施工联营、项目转让、内部承包等方式，转包方或者被挂靠方采取收取管理费、总包服务费、投标服务费等名目，意图使其合法化。

3. 不规范施工导致工程质量纠纷。缺乏建筑资质的施工单位在专业技术、机械装备、施工经验和组织能力等方面难以满足工程要

求，在施工过程中不规范操作，引发工程质量安全问题。部分施工单位使用不合标准的建筑工程材料导致质量纠纷。

4. 工程监理和验收制度执行不到位。实践中普遍存在监理公司“打酱油”现象，质量把关不严，随意签字盖章、空挂监理之名，监理制度流于形式。竣工验收程序不规范、验收标准不明确或未竣工验收即交付使用，因建设单位拖延验收、迟延支付工程款或因增加或减少工程量无法达成合意而引发纠纷。

（六）政策规避型交易纠纷

伴随房地产宏观调控的不断深入和经济结构转型的持续推进，政策调整的影响在诉讼中逐步显现，因规避政策而产生的新型、疑难案件不断增多。易引发争议的情形包括：

1. 借名购房。借名买房人与出借人之间口头或书面约定，借名人出资购买房屋，但房屋产权登记在出借人名下，在一定条件成就时或某些障碍消除后，出借人再将房屋产权过户到借名买房人名下。在借名买房人与出借人发生纠纷时，借名买房人往往要求确权或将房产过户登记到己方名下。出资人需要证明双方对房屋产权归属已有约定，登记产权人仅被“借名”的事实。如出资人不符合限购、限贷政策，将无法办理过户。

2. 以房抵债。房产交易买卖双方签订虚假民间借贷合同，并合同中约定以房抵债，掩盖房屋买卖行为，并通过虚假诉讼或者签订和解协议申请法院确认的方式，规避限购政策，逃避纳税义务。

3. 虚假离婚。通过假离婚签订协议，约定房屋归配偶一方所有的，另一方事后因弄假成真，难以复婚而主张协议无效的，一般难以举证证明胁迫或欺诈事由。此类做法较为隐秘，难以被及时发现与查处。

三、对策与建议

（一）加强企业自主管理

提高房地产开发企业履约意识。开发商增强社会责任感，建立有效的房地产项目开发风险评估机制，合理评估开发企业自身资金实力，对项目涉及的水、电、气等基础设施及小区绿化、消防等事项严格按照竣工验收标准建设，严格依照法律法规、《商品房销售管理办法》等相关规定进行商品房销售活动。

提升建设工程企业自律意识。全面落实合同管理制度，承建工程的勘察、设计、施工、监理等活动依法采用标准示范文本订立书面合同并依法报行政主管部门备案。加强建设工程监理力度与工程竣工验收管理，严格按照法定程序和验收标准验收，及时进行竣工结算和工程款支付。

提高物业管理企业服务质量。物业管理企业积极转变服务观念，以业主的需求为服务中心，进一步改善服务质量。积极与业主沟通，建立重大事项协商一致与通报制度，树立优质服务品牌，着力培育公平、有序的物业服务市场。

（二）强化日常行政监管

增强对商品房预售许可活动的日常巡查。加大对商品房买卖合同的备案审查力度，重点审查合同的权利义务条款，从源头上控制补充协议问题条款的泛滥，减少开发商通过补充协议“架空”购房合同。建议相关部门可根据开发企业的资质、资信情况、项目进度等情况分类制定预售标准，并在办证时充分考虑多种因素进行综合性审查。

试点格子铺销售项目备案登记机制。将该项目的开发、销售的相关资料记录在案，当小业主发现和投诉开发商虚假广告和承诺的行为时，工商行政主管部门可以及时对责任方做出行政处罚，责令整改等措施。

加大对建筑行业施工监管力度。建议相关主管与监管部门加强监督指导力度，严格工程招投标过程中投标人的资质审查，依法依规查处违法分包、转包及施工行为。积极引导施工方在施工合同中对工程款支付做详细约定，避免约定不明或有歧义的情况发生，实时监督工程款支付状况及用途。

建立对二手房交易市场的监管机制。因二手房交易行为较为分散，以政府部门主导，银行参与，买卖双方自愿推进二手房交易资金监管，形成二手房交易市场系统化、多样化监管机制。

细化小区物业服务与改造的指导监督。建议相关职能部门完善旧楼加装电梯补偿办法，明确经济补偿的受益主体、承担主体，分

担经济补偿的比例，各承担主体相互之间支付责任的承担方式，以切实保障低楼层住户物权，完善民事救济途径。针对物业管理费用追讨纠纷问题，建议相关部门规范物业服务合同示范文本，明确提价的前置条件、基本程序及增加幅度，建立事后报备制度。对于物业公司提价幅度不合理及标价外收费的行为，依法处理，共同引导建立有序竞争、服务良好的物业服务环境。

（三）增强行业协会治理

发挥房地产行业协会的自律、自管、自治作用，及时完善行业规范，规范中介违规行为，引导房产中介从业人员树立诚信、依法履约的理念，营造良好有序的交易环境。建议行业协会制定房地产开发行业自律公约，督促企业自觉遵守行业规范，如制定符合实际的物业管理行业公约，对物业服务企业的服务规范、公平竞争等作出细致可行的规定，明确对违规企业的强制惩戒处罚措施，进一步规范物业服务企业行为和市场秩序。

（四）加强法制宣传教育

强化社会法制和诚信教育，提高市场主体守法守约意识。相关主管部门、行业协会可联合审判部门通过报刊网络、微博、微信等媒体适时报道典型案例，解读相关“房产新政”，让民众知悉并理解各项法律政策，增强他们对法律与政策风险的预期和防范，做到签约前谨慎考虑政策因素，签约后自觉履行合同义务，不恶意毁约，共同营造全社会诚信守法的良好氛围。

（五）增强风险防范意识

社会公众在房屋交易时应当增强风险防范意识，依法理性维护自身合法权益，如在签订预售合同时应与开发商明确房屋交付标准；进行二手房屋交易时，认真审核中介提供的合同样本，确认充分表达合同双方当事人的真实意思表示后方可签名。合同签订后应严格履行，避免履行瑕疵、违约。若合同履行中确因客观原因导致履行出现问题时，应及时沟通磋商，以签署补充协议等方式完善合同履行条件，避免纠纷发生。

（六）完善纠纷调处机制

依托房管部门、街道诉前联调派驻点，加大对业主与物业管理企业的法律宣传与普及力度，强化法律意识与契约意识。结合《物权法》、《物业管理条例》等相关法律法规答疑解惑，增进业主与物业服务企业的相互理解与信任；利用辖区派驻调解员“人熟、地熟、情况熟”的优势，主动上门，正确引导，及时化解纠纷，使矛盾不激化，问题不累积，为纠纷化解奠定良好的基础。

广州市中级人民法院
2017 年度房地产审判十大案例

案例一

广州市某某房地产开发有限公司与金某某商品房预售合同纠纷案

【裁判要旨】

开发商作为购房人向银行贷款的保证人，在购房人不履行向银行还款义务的情况下，开发商无权要求解除其与购房人之间的商品房预售合同。

【基本案情】

广州市某某房地产开发有限公司（甲方、卖方）于2009年7月8日与金某某（乙方、买方）签订《商品房买卖合同（预售）》，约定：乙方向甲方购买案涉房屋，甲方同意乙方以按揭贷款方式付款。合同签订后，金某某向该房地产公司支付了首付款并以按揭贷款方式交付了剩余房款，该房地产公司亦将房屋交付给金某某使用。

2009年7月16日，某某银行（贷款人）与金某某（借款人）、该房地产公司（保证人）签订《个人一手住房贷款合同》，该房地产公司作为保证人为金某某贷款提供阶段性连带责任保证。某某银行向金某某发放了贷款。金某某借款后未按约还款。

某某银行作为原告，以金某某、该房地产公司为被告，向法院提起诉讼。该法院于2017年6月20日作出判决：解除某某银行与

金某某、广州市某某房地产开发有限公司签订的《个人一手住房贷款合同》;金某某于本判决发生法律效力之日起十日内向某某银行偿还贷款本金及利息、罚息;该房地产公司对上述债务承担连带清偿责任;其承责后,有权向金某某追偿。该房地产公司因此于2017年9月11日向一审法院提出本案诉讼,请求判令:1.解除其与金某某于2009年7月8日签订的《商品房买卖合同(预售)》;2.金某某向该房地产公司返还案涉房屋,并协助办理涂销预告登记手续;3.金某某向该房地产公司支付解除合同违约金175011元。

【裁判结果】

一审法院认为,商品房买卖合同中,该房地产公司作为开发商承担的是交付房屋、将房屋产权转移登记至买方名下的义务,金某某作为买方承担的是支付购房款的义务。本案中,金某某已经依约支付了购房款,房屋买卖合同的主要义务已经履行完毕,该房地产公司的合同目的已经实现。案涉房屋已经实际交付给金某某使用多年,解除合同将严重影响已经形成稳定的社会关系。因此,该公司在金某某已经履行完毕合同义务的情况下要求解除合同,有违公平及诚实信用原则,不予支持。为此,2017年9月27日判决:驳回该房地产公司的全部诉讼请求。

二审法院判决:驳回上诉,维持原判。

【典型意义】

该类案件中,开发商与购房人之间实际存在商品房预售合同关

系以及两者与案外人之间的银行贷款担保保证合同关系。商品房预售合同关系中，开发商承担的合同义务是交付房屋、将房屋产权转移登记至购房人名下；而购房人的合同义务是支付购房款。购房人依约支付了全部购房款，开发商作为卖方的商品房预售合同已经履行完毕，合同目的已经实现。双方商品房预售合同项下的权利义务已经基本完成，该合同关系中购房人不存在违约行为。至于购房人未按期偿还银行贷款致使开发商依法承担其作为保证人应承担的连带清偿责任，这属于开发商原本应该预知的合同风险，其作为保证人在承担连带清偿责任后，依法享有向购房人追偿的权利。现开发商以购房人违反从合同贷款合同义务而要求解除主合同商品房预售合同，不符合法律规定，不利于维护社会经济的稳定发展，有违公平合理原则，不应予以支持。

案例二

杨某某、李某某与广州市某某房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷案

【裁判要旨】

开发商与单个购房人不能在商品房预售合同中对建筑物共有部分作出处分。

【基本案情】

杨某某、李某某（乙方）与广州市某某房地产开发有限公司（甲方）于2016年4月6日签订了《广州市商品房买卖合同》，订明杨某某、李某某向该房地产公司购买位于海珠区某花园1801号房。在本合同附件七补充协议中，双方确认：1.小区建筑规划内的所有地下车库、地面停车位、会所、架空层及其他配套商业设施等物业的所有权或使用权、收益权、处分权归甲方所有，甲方有权将上述物业进行出售、赠予、出租、使用及经营。若乙方需取得上述物业的所有权或使用权，应与甲方另行签订相关合同。同时，乙方自愿放弃优先购买或承租该花园自编第十二期G-1、GJ-2栋地下停车库停车位的权利，并同意甲方无论在本项目停车位、停车库是否满足本项目业主需要的情况下有权直接将该花园第自编十二期G-1、GJ-2栋地下停车库、停车位对本项目业主之外的单位或个人出售或出租，此等情况下，甲方不需对乙方承担任何责任。2.小区建筑规划内的商业性质部分的外墙面使用权及收益权属甲方所有；乙方同意在签订《商品房预售合同》或《商品房（一手现房）买卖合同》时经甲方认可的业主单独使用一定范围的平台/天台/花园/其他区域。3.甲方或甲方委托的物业服务公司在不影响乙方使用该商品房的情况下，可就小区的相关公共部位、配套设施等与他人签署使用协议。该合同经广州市房地产交易登记中心登记备案。

上述《广州市商品房买卖合同》及补充协议签订后，因双方对

上述合同条款的效力发生争议，杨某某、李某某遂向一审法院提起诉讼，请求确认双方于2016年3月29日签署的《广州市商品房买卖合同》附件七补充协议中第六条第1、2、3款无效。

【裁判结果】

一审法院认为，杨某某、李某某在签订合同时放弃自己作为业主的部分权利，并不属于违反法律、行政法规的强制性规定的情形，也不能证明案涉条款存在以合法形式掩盖非法目的及损害社会公共利益的情形。杨某某、李某某以案涉条款违反法律、行政法规的强制性规定，以合法形式掩盖非法目的及损害社会公共利益的情形为由要求确认案涉条款无效，缺乏依据。遂判决驳回杨某某、李某某的诉讼请求。

二审法院认为，关于案涉协议涉及的建筑规划内的会所、架空层、外墙及共用平台、天台、花园等业主共有部分处分、使用、收益权的问题。根据物权法规定，对于属于全体业主共有的物业，若改变共有部分的用途、利用共有部分从事经营性活动、处分共有部分，则必须由业主共同决定。诉讼中，该房地产公司没有提供证据证明，其在与杨某某、李某某签订案涉补充协议之前，已依照上述法律规定取得了享有上述物业共有权利的其他业主的同意，其对此应承担举证不能的法律后果。杨某某、李某某对于案涉物业业主共有部分没有处分权，故其与该房地产公司就此约定的协议条款无效。

【典型意义】

基于建筑物区分所有权理论，业主对专有部分享有所有权，对共有部分享有共有和共同管理的权利。但在商品房买卖交易过程中，购房者多关注专有部分所有权，对于专有部分以外的共有部分的共有和共同管理的权利关注较少。随着建筑物外墙等共有部分的现实或潜在的经济利益为人们所认识，有些开发商在与购房人签订商品房买卖合同过程中对业主共有部分的权属通过补充协议的方式进行处分，约定属于全体业主享有共有和共同管理权利的物业归开发商所有，或者开发商享有使用及收益的权利。而购房者限于自身的谈判能力、法律认知水平等，对于该类条款没有关注或者即使有关注也没有能力要求开发商删除或变更，由此引发的纠纷越来越多。按照此类条款的约定，开发商在物业出售后依然无偿及无限期保留外墙和架空层等共有部分使用权、收益权等权能。这实际上把使用权、收益权等从所有权人的权利中分离出来，且这种状态是永久的，该种约定显然违反了物权法定原则，应确定为无效条款。此外，专有部分的所有权、共有部分共有和共同管理的权利均属于业主的主要权利，若改变共有部分的用途、利用共有部分从事经营性活动、处分共有部分，则必须由业主共同决定，业主个人无权单独决定。商品房买卖合同中通过格式条款约定共有部分的使用权、收益权等权益保留由开发商所有，该条款排除了业主的主要权利，根据合同法的规定，亦属于无效条款。

案例三

黎某某与广州市某某房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷案

【裁判要旨】

开发商实际交付的房屋层高与其在商品房预售合同中和购房人约定的层高不符，应承担赔偿责任。

【基本案情】

广州市某某房地产开发有限公司是某花园的开发商。开发过程中，该花园自编号2#、3#幢方案报建、施工图记载的商品房层高均为2.8米。2015年12月14日，黎某某和该房地产公司签订《商品房预售合同》，约定：黎某某向该房地产公司购买上述商品房，层高3米，建筑面积为83.39平方米，套内建筑面积为65.71平方米。双方未对房屋层高不符约定承担的责任作出约定。黎某某向该房地产公司支付全部购房款后，发现房屋实际层高为2.8米，遂于2016年6月29日向该房地产公司发出《关于请求解决层高不足问题的函》，要求赔偿损失。2016年7月26日，该房地产公司向黎某某发出《致业主的一封信》，表示没有欺骗业主的故意，只是双方签订的合同层高有误，并提出了解决方案。后因协商不成，黎某某遂向法院起诉，要求房产公司承担赔偿损失的违约责任。

【裁判结果】

一审法院认为，《商品房预售合同》约定房屋的层高为3米，房产公司交付的房屋实际为2.8米，不符合合同的约定，应承担违约责任。双方当事人并未就层高不符约定应承担的违约责任进行约定，法律对此也没有明确规定，而案涉商品房层高已无法改变，不具备可采取补救措施的条件，故应当根据房产公司的违约程度和黎某某受损程度酌情确定赔偿数额。黎某某未能举证证明房产公司在主观上存在隐瞒房屋实际状况的情形，而且房产公司在客观上也没有故意降低原来的建设标准从中获利的事实。鉴于案涉商品房的层高符合报建、施工和国家住宅设计规范标准，足以满足居住的需要，符合正常居住的要求。虽然房屋实际层高比合同约定相差0.2米，对黎某某使用房屋和生活居住的舒适度确有一定的影响，但该影响相对有限。因此，综合考虑上述情节，酌情确定由该房地产公司按照总房屋价款的2%支付赔偿款为宜。据此，判决该房地产公司支付黎某某赔偿损失款16935.2元。

二审法院判决：驳回上诉，维持原判。

【典型意义】

商品房买卖合同纠纷中因房屋层高减少所引发的纠纷，属于新类型案件。商品房层高不符合约定应当如何处理，双方合同没有约定，法律也无明文规定。对于处理层高减少引发的纠纷，在司法实践中应结合具体案情作出相应处理。如开发商擅自变更房屋层高，

以此手段变相超建住宅层数从中牟利的，因可认定其存在重大主观恶意，故应对其苛以较重的赔偿责任，可参照最高法院司法解释关于房屋面积差的处理方式处理。对开发商并无主观故意，建筑物符合建筑规范，按设计、报建标准建设，并未擅自变更层高，不存在恶意欺骗和隐瞒的，如因开发商笔误致合同约定与实际交房层高存在误差、房管部门系统信息录入错误等过失行为所导致的层高不符等，可根据约定和有关建筑、评估规范酌情确定赔偿数额。

案例四

郭某某与白某某、高某物权保护纠纷案

【裁判要旨】

当事人签订房屋买卖合同作为借款关系的担保，在债务人不履行还款义务情况下，债权人不能直接要求交付房屋进行偿债。

【基本案情】

2014 年 12 月 16 日，白某某与高某（夫妻关系）向案外人黄某某出具公证《委托书》，委托黄某某作为合法代理人代为出售涉案房屋、办理交易过户手续、代收售房款等。12 月 17 日，白某某与黄某某签订借款合同，并以案涉房屋抵押。2015 年 5 月 13 日，黄某某代白某某（卖方）与郭某某（买方）签订《房屋买卖合同》，买卖白

某某名下的涉案房屋，2015 年 8 月 20 日，涉案房屋登记至郭某某名下。

郭某某收楼未果，向一审法院起诉请求：1.白某某、高某立即搬出涉案房屋交还郭某某管业；2.白某某、高某向郭某某支付房屋占用费（自 2015 年 10 月 1 日计至白某某、高某搬出上述房屋之日止，按照 2500 元/月计算）。

【裁判结果】

一审法院认为,《中华人民共和国物权法》第九条第一款规定“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。”郭某某现已取得涉案房屋的房地产权证，具有法律效力。白某某、高某委托黄某某将涉案房屋售予郭某某，白某某未提交相反证据推翻《委托书》，对白某某、高某与黄某某之间的委托代理关系予以认定。白某某、高某对于其与郭某某的房屋买卖合同关系的真实性提出异议，应当另案提出相关房屋买卖合同纠纷之诉，但现有证据显示，白某某、高某至今未有通过合法途径主张权利。本案为物权保护纠纷，在涉案房屋已依法登记在郭某某名下且房屋买卖合同未被撤销、宣告无效的情况下，郭某某依法登记的权利当然受法律保护。郭某某已如期支付了全额购房款并于 2015 年 8 月 20 日取得了涉案房屋的产权，白某某、高某应当履行将涉案房屋交付郭某某使用的义务。白某某拒不腾退涉案房屋，应向郭某某支付房屋使用费。遂判决白某某、高

某将涉案房屋腾空并交还郭某某；白某某向郭某某支付房屋占用费。

二审法院认为，黄某某与白某某之间签订了《借款合同》，约定月息为3.5%，依据《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》的规定，借款人已付超过36%的利息和借款合同约定的未付的超过24%的利息部分不受法律保护。白某某委托黄某某处分涉案房屋，是基于黄某某与白某某之间存在借款关系，公证《委托书》实际是为借款关系提供担保。黄某某在还款期限届满之前未经白某某、高某同意出售涉案房屋并收取全部房款，实质上等于将房屋所有权转移为黄某某所有，构成流押条款。依照《最高人民法院关于适用<中华人民共和国担保法>若干问题的解释》第五十七条第一款“当事人在抵押合同中约定，债务履行期届满抵押权人未受清偿时，抵押物的所有权转移为债权人所有的内容无效”的规定，黄某某以白某某名义出售涉案房屋给郭某某的行为无效。依照《中华人民共和国民法总则》第一百七十一条的规定，涉案《房屋买卖合同》对白某某、高某没有约束力。郭某某二审陈述其无支付任何购房款，不构成善意买受人，不符合《中华人民共和国物权法》第一百零六条规定的可取得涉案房屋所有权的情形。

彭某某实际上是以被代理人白某某名义与自己实施民事法律行为，违反了《中华人民共和国民法总则》第一百六十八条的规定。遂作出判决如下：一、撤销一审判决；二、驳回郭某某的全部诉讼请求。

【典型意义】

《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十四条规定:“当事人以签订买卖合同作为民间借贷合同的担保，借款到期后借款人不能还款，出借人请求履行买卖合同的，人民法院应当按照民间借贷法律关系审理，并向当事人释明变更诉讼请求。当事人拒绝变更的，人民法院裁定驳回起诉”。该司法解释明确了以买卖合同作为民间借贷担保的，出借人应当与借款人先行对借款关系进行清理，而不能按照买卖关系主张权利。借款人白某某办理了特别授权黄某某处分涉案房屋的公证《委托书》，其授权包括出售房屋、收取房款、办理交易过户手续等，相当于让渡了产权人的全部权利,《房屋买卖合同》则最终实现了黄某某对房屋的处分。因此本案公证《委托书》与《房屋买卖合同》实际上共同构成借贷债权的担保，同时构成流押条款，导致在借款关系未清理之前，出借人能够任意处分借款人的房屋。

不动产物权登记生效原则的前提是推定不动产物权登记是真实合法的。本案房屋的不动产登记并非基于买卖双方的内心真意，该前提已经不存在。我国也并非完全采用物权变动的无因性原则，而是纳入了善意第三人制度来限制不真实的物权变动行为和约束非善意取得物权登记的当事人。黄某某在借款期限届满之前出卖涉案房屋，且未经白某某同意，未尽到代理人应尽的按照委托人指示处理委托事务、维护委托人利益、向委托人报告的义务，白某某对其代

理行为不予追认，因此黄某某的行为构成无权代理。在黄某某构成无权代理的情况下，郭某某既无购买的内心真意，也无实际付款，并非善意第三人，因此依照《中华人民共和国物权法》第一百零六条关于善意取得的规定，郭某某与黄某某之间的约定不能约束被代理人白某某，郭某某无权要求白某某履行《房屋买卖合同》约定的义务。

民事诉讼的基本原则之一是约定优先原则，在不违反法律强制性规定的前提下，合同是确定合同双方当事人权利义务的首要依据。本案虽然郭某某明确是基于物权而非合同关系要求白某某、高某交还房屋，但郭某某与白某某的委托代理人黄某某曾签订《房屋买卖合同》，且是基于《房屋买卖合同》办理了涉案房屋产权登记，而房屋买卖合同关系是双方之间的基础法律关系，是双方权利义务的直接依据。郭某某意图跳过合同关系直接依据物权登记主张权利，不予接纳。

本案释放了对“套路贷”不予纵容的裁判导向。导致本案纠纷的产生，放贷人、借款人、买受人均有过错。选择保护借款人权益可能导致产生更多“躺在权利上睡觉”的借款人，但选择保护其他二者利益可能产生纵容“套路贷”的更大的负面效果。两害相权应取其轻。

案例五

郭某某与梁某某、卢某某房屋买卖合同纠纷案

【裁判要旨】

当事人在二手房屋买卖合同中约定房屋按套出售计价，交易完成后房产证记载面积非因双方当事人原因发生变更，买方不得请求赔偿。

【基本案情】

2016 年 7 月 24 日，郭某某（乙方、买方）与梁某某、卢某某（甲方、卖方）签订了《存量房买卖合同》，约定：乙方向甲方购买越秀区新河浦某路 301 房，约定该房地产按整套出售并计价，成交价包括但不限于房地产价值、溢价、交易成本、装修家电（如有）等费用。

合同签订后，郭某某付清所有房款。2016 年 8 月 19 日，房管部门向郭某某核发了案涉房屋的《不动产登记证》，记载案涉房屋的建筑面积为 166.92 平方米。2017 年 4 月 17 日，房管部门重新向郭某某核发了案涉房屋的《不动产登记证》，记载案涉房屋的建筑面积为 140.05 平方米。

郭某某向法院起诉请求梁某某、卢某某返还案涉房屋的面积差购房款 1002775 元以及占用期间的利息等。

【裁判结果】

一审法院认为，虽然上述合同约定案涉房屋是“按整套出售并计价”，但根据交易惯例，房屋面积的多少也是决定房屋价格的重要因素，由于案涉房屋的真实面积比交易面积少了 26.87 平方米。如果该房屋面积记载错误的损失由郭某某单独承担有违公平合理的原则，故判令梁某某、卢某某向郭某某退还房屋面积差异款一半及利息给郭某某。

二审法院认为，梁某某、卢某某已经依约履行交付案涉房屋及转移房屋所有权的合同义务，郭某某亦已取得了房管部门核发的记载案涉房屋建筑面积为 166.92 平方米的《不动产登记证》，梁某某、卢某某并不存在未善尽合同义务的行为；其次，双方合同约定，案涉房屋为按整套出售并计价，并无约定按面积单价计价，更无约定重测面积与合同载明面积或原证载面积差异结算房款的内容，郭某某主张以重测面积结算房款，缺乏合同依据；再次，案涉的房屋买卖为特定物交易，双方交易时案涉房屋已经建成并已核发房产证，郭某某亦确认在交易前已经实地查看房屋，双方合同亦约定按整套出售并计价，故郭某某主张参照适用《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十四条的规定进行面积结算，理由不成立，不予支持。据此改判驳回郭某某要求返还面积差购房款及利息的诉讼请求。

【典型意义】

就本案纠纷，可从两个方面来分析：一是从合同约定的交易对

象来分析；二是从房产证登记的性质和法律效力来分析。其一，二手房交易对象是已经建成的并已发证确认其合法性的特定房屋，而非房产证上记载的面积数量（种类物）。买受人确认其购买取得的房屋与其签约前后所看到的房屋是一致的，房屋本身没有变化，可见双方对于交易对象没有发生误认，且买受人已取得该房屋产权及占有使用，出卖人已收齐房款，该房屋交易已经依约履行完毕，买受人请求出卖人退回面积差购房款，缺乏合同依据。其二，房产证上关于房屋自然状况如房屋坐落、编号、房屋总层数、所在层数、面积等记载，是对房屋物理状态的客观描述。本案由于双方并非以房产证上所载的面积数量作为交易对象，房产证上登载的面积数量变化也不导致特定房屋发生变化，故买受人主张因证载面积数量变化请求出卖人作出赔偿，理由也是不成立的。

案例六

潘某某与王某某房屋买卖合同纠纷案

【裁判要旨】

二手房屋交易不成，守约方有权要求违约方赔偿房屋因价格波动产生的差价损失。

【基本案情】

2016 年 8 月 11 日，经某中介公司居间介绍，买方王某某与卖方潘某某签订《房地产买卖合同》，约定卖方以 125 万元的价格出售案涉房屋给买方，定金 5 万元，首期楼款（不含定金）33 万元在成功递件当天由买方直接支付给卖方，楼价余款银行按揭；双方还约定了违约责任等。

签约当天，买方向卖方支付了定金 5 万元，并办理了相关贷款手续。同年 11 月 3 日，双方按约定前往房管部门办理过户手续，但当日卖方以其未带身份证原件及经纪方不在场为由拒绝办理过户手续。次日，买方委托律师向卖方发出《律师函》，要求卖方在 11 月 8 日前协助买方办理案涉房屋的递件手续，否则将追究卖方违约责任等，但卖方未予理会。买方通过经纪方联系卖方，卖方于 11 月 15 日明确表示不再出售案涉房屋。此后不久，买方向案外人杨某以 168 万元的价格购买了同小区房屋，并于 2017 年 1 月 10 日向一审法院提起本案诉讼，请求判令卖方向其返还定金 5 万元、支付违约金 12.5 万元、赔偿房价差额损失 30.5 万元等。

【裁判结果】

一审法院认为，本案合同是双方当事人在平等自愿协商一致的基础上达成的对案涉房屋买卖的合意，并签订了书面合同，双方均应诚信履约。合同签订后，买方已依约向卖方支付了定金 5 万元，并办理了相关贷款手续，后因双方当事人在办理递件过户手续时产生争议。卖方以对买方的付款能力产生怀疑和中介不在场为由，明

确表示不再出售房屋给买方，从而导致房屋交易不成。但是，从买方办理贷款、其个人在建设银行账户存款余额等情况来看，卖方对买方付款能力的怀疑，缺乏事实根据。即使卖方认为中介未到场，交易存在风险，也没有证据显示卖方在该日后要求重新商定办理递件手续的时间。故此，卖方拒绝履行《房地产买卖合同》依据不足，已构成根本违约。而买方提交了相关购房合同等证据，证明其另行购房屋价格与案涉房屋交易价格存在较大差额，其确实存在实际损失。遂作出判决：卖方向买方返还定金 5 万元，支付违约金 12.5 万元，赔偿房价差额损失 15 万元等。

在二审过程中，经法庭充分调查、询问及释明，卖方意识到其行为构成违约，应承担相应违约责任，故主动提出调解要求，并与对方当事人达成调解协议。

【典型意义】

二手房屋买卖合同签订后，双方均应诚信履约，共同维护房屋市场交易秩序，但在房价涨跌所带来的巨额利益面前，恶意违约的现象层出不穷，严重扰乱了房屋交易市场秩序，有损社会诚信。本案属于典型的卖方单方恶意违约的情形。为促进社会诚信和房地产市场健康有序发展，必须明确违约方应承担的损失不仅包括直接损失，还应包括守约方可得利益损失，包括房屋价格涨跌所造成的购房差价损失。至于差价损失赔偿金额的确定，合同有约定的从其约定，无约定或当事人不能协商一致的，可委托有资质的专业机构进

行评估。基于公平原则，评估时点应以根本违约行为导致合同不能履行之时为基准点。同时，对于守约方不积极阻止损失扩大而造成的损失，不能要求赔偿。如双方当事人均不同意评估，在当事人已举证证明其另购房屋所在位置、朝向、楼层、面积等方面均与诉争房屋相类似或具有可比性的情况下，可以按照两套房屋在损失发生时点的二手房交易市场成交价单价差额为基础，再综合考虑违约原因、过错程度及守约方实际支出等因素，酌情确定差价损失赔偿金额。

案例七

张某与黄某某房屋租赁合同纠纷案

【裁判要旨】

房屋租赁合同一方当事人违约不再履行合同，另一方当事人负有及时采取措施防止损失扩大的义务，否则，守约方不得就扩大的损失主张赔偿。

【基本案情】

2016 年 5 月 26 日，黄某某（出租人、甲方）与张某（承租人、乙方）签订了一份《房屋租赁合同》，约定甲方将涉案房屋租给乙方作医疗及商业使用。张某支付了全部押金，但从未向黄某某支付

过租金。

2016 年 12 月 10 日，张某向黄某某寄出《解除合同通知》。黄某某收到后，要求张某先支付租金及交还房屋，因协商不成，黄某某提起诉讼，请求解除《房屋租赁合同》，返还房屋，张某支付欠付的租金及违约金。

双方对是否在签订合同当天已经交付涉案房屋钥匙存在争议。一审法院组织双方到涉案房屋现场进行勘察，涉案租赁房屋均已经上锁，双方均表示没有涉案房屋的钥匙。张某表示在涉案房屋内无其任何物品，黄某某同意在 2017 年 6 月 5 日收回涉案房屋。

【裁判结果】

一审法院认为，黄某某与张某签订的《房屋租赁合同》系双方当事人的真实意思表示，内容没有违反法律的强制性规定，对双方均具有约束力。张某未依约支付过租金，已经构成违约，黄某某有权依照合同约定要求解除合同。双方作为民事活动主体，应当具备基本的市场交易常识，却对是否交还房屋钥匙（也即是否交付涉案房屋）的关键性交易环节各执一词，不符合一般市场交易习惯和常理。张某在其单方面提出解除合同且与黄某某电话联系的情况下，依然未协商办理房屋的交接手续，明显存在过错。同理，黄某某在明知张某已经不愿意继续履行合同的情况下，其未依照租赁合同第十一条约定强行收回房屋另作处理，导致房屋空置损失扩大，存在明显的过错。一审法院据此酌情判令张某应负担房屋占用费的 70%。

二审法院认为，黄某某作为出租方，负有交付房屋给承租方张某的合同义务和举证责任，但黄某某未办理交付房屋给张某的手续。在承租期间张某可在黄某某的配合下进出涉案房屋，黄某某实际上让渡了房屋的使用权，黄某某为履行合同也无法将房屋用作他用，客观上导致房屋空置，因此张某应支付相应的房屋使用费。张某于2016年12月10日发出《解除合同通知》明确表示其不再履行合同，黄某某应当及时对房屋另行处理以减少损失，黄某某没有证据证明张某在此之后占用房屋的事实，因此无权要求张某支付此后的房屋使用费。据此改判张某应向黄某某支付的房屋使用费为104806元。

【典型意义】

依照《中华人民共和国合同法》第一百一十九条规定，当事人一方违约后，对方应当采取适当措施防止损失的扩大；没有采取适当措施致使损失扩大的，不得就扩大的损失要求赔偿。本案黄某某在双方对房屋交付存在争议的情况下，接收到张某不再履行合同通知后，未积极主动收回涉案房屋，导致房屋空置而产生的损失扩大，其就扩大的损失不得向张某主张赔偿。

案例八

广州某某地产代理有限公司与李某居间合同纠纷案

【裁判要旨】

房地产交易中介机构在开展居间服务活动过程中，应全面审查购房人的购房资格、贷款条件及房屋本身限制交易情况，否则，不得请求支付报酬，甚至应赔偿损失。

【基本案情】

2016 年 11 月 15 日，李某（买方）与案外人丁某（卖方）、经纪方广州某某地产代理有限公司(以下简称代理公司)签订《房屋买卖合同》,合同约定:买方于本合同签订之日向经纪方支付人民币 26700 元作为咨询及中介服务费或以《咨询及中介费确认书》为准。逾期支付咨询及中介服务费的，每逾期一天，按应付费用的 1%向经纪方支付违约金。买方知悉限购及贷款新政，确保可提交合资格文件（如纳税或社保缴费证明、户籍证明等）以办理过户及贷款手续。

后，因李某无购房资格至合同不能履行。代理公司称合同签订时已多次向李某告知限购政策，而李某称没有问题，若不能落名也可以找到他人落名过户。李某则称签约时已经告知代理公司自己无购房资格，但代理公司表示可以帮忙解决购房资格的问题。

因李某欠付中介费,代理公司遂向法院起诉,要求李某支付咨询及中介服务费 26700 元及违约金。

【裁判结果】

一审法院认为，李某在签订《房屋买卖合同》时不具备购房资格，代理公司作为专业的中介机构对此应负审查和如实报告义务，

现《房屋买卖合同》因李某不具备购房资格而无法实际履行，代理公司对《房屋买卖合同》无法履行应负审查不严之责。代理公司提供的居间服务行为存在瑕疵，无权获取全额报酬。李某作为完全民事行为能力人，明知自身不具备购房资格，仍与卖方、代理公司签订《房屋买卖合同》，其本身也未尽审慎义务，对于《房屋买卖合同》不能履行亦应承担相应责任。遂判定，双方对中介服务费各负50%责任。

二审法院认为，依照《中华人民共和国合同法》第四百二十五条的规定，居间人的主要义务包括忠实和尽力义务。代理公司作为一个从事多年中介业务的房地产中介服务机构，在促成买卖双方达成交易意向并签订买卖合同前，有义务将买方是否具备政策规定的购房条件列入审查内容。代理公司在明知李某不符合广州市购房资格的情况下，仍让李某参与到买卖合同的订立过程中，没有尽到居间人应尽的尽力审查义务，代理公司无权获取全部的报酬求偿权，应对其所主张的中介服务费的损失承担过错责任。综上，判决驳回上诉，维持原判。

【典型意义】

随着政府对房地产调控政策的频繁出台和金融贷款政策的不断调整，中介公司在二手房交易中对政策的释明和购房者资格的审查责任越来越重要，中介公司是否全面完整告知购房人房地产新政以及是否全面履行了审查义务，均是房屋交易能否顺利进行的前提条

件。为了规范中介服务市场，中介机构主张获取全部居间报酬，除了应举证证实其履行了全面完整的告知义务，还应证明全面履行了尽力审查义务，而不能仅凭购房人在买卖合同中确认“中介方已向买卖双方说明国家及地方关于住房限购政策及金融按揭政策的相关规定，买卖双方承诺符合购房、按揭资格，如有虚假，愿承担因此而造成的一切经济和法律责任”，就简单认定中介公司履行了居间人的法定义务。对于中介公司未能履行合同法规定的如实告知和忠实尽力义务，提供虚假情况、损害委托人利益等过错，包括明知买受人属于被限贷对象而仍然告知或者许诺可以帮助获得购房资格，致使委托人在错误信息的误导之下签订合同，中介机构如存在上述过错情形，均无权获取全部的居间报酬，并应承担相应的法律责任。

案例九

李某与尉某某共有物分割纠纷案

【裁判要旨】

对于男女恋爱期间所购买的共有房屋，析产分割时应根据我国《物权法》施行前后时间不同来认定。

【基本案情】

位于广州市天河区某路某街 406 房共有权属人为李某和尉某某

在恋爱期间共同购买，该房屋的《房地产登记簿查册表》显示共有情况为共同共有，产权登记时间为2004年。

双方向中国工商银行广州高新技术开发区支行贷款340000元支付房款。尉某某支付了案涉房屋首付款95000元，李某认为上述款项为二人同居期间共同支付，应属一人一半。

双方因感情不和分手，并对房屋分割问题协商不成，尉某某遂向法院起诉，要求确认案涉房屋产权由其占70%份额，李某占30%份额，并由尉某某折价购买李某名下的产权份额。李某提起反诉，要求尉某某立即配合李某将案涉房屋过户至其名下。

【裁判结果】

一审法院认为，双方当事人对共有的案涉房屋并未约定共有方式，双方亦并不具备家庭关系，应当视为双方按份共有。双方对于共有的份额并未作出约定，因此应当依据出资额确定双方对案涉房屋享有的份额。尉某某与李某就案涉房屋的出资分别为265000元和170000元，故尉某某对案涉房屋享有60.92%的产权份额，李某享有39.08%的产权份额。由于案涉房屋不存在实物分割和共同使用的条件，现尉某某要求按照评估价格购买李某名下份额公平合理，故判决案涉房屋应归尉某某所有，由尉某某按李某享有的份额支付房屋折价款1468587.32元。

二审法院认为，《中华人民共和国物权法》自2007年10月1日起施行，而案涉房屋产权登记的时间为2004年，即双方在《物权

法》实施前即已取得案涉房屋所有权。根据“法不溯及既往”的原则，本案应当适用《中华人民共和国民法通则》以及1988年施行的《最高人民法院关于贯彻执行<中华人民共和国民法通则>若干问题的意见（试行）》（以下简称《民通意见》）来确定双方对于案涉房屋共有的类型。结合案涉房屋的《房地产登记簿查册表》载明案涉房产由李某、尉某某共同共有的事实，在无证据显示二人曾另外对案涉房屋约定为按份共有的情况下，应认定案涉房屋原为双方共同共有，析产应由双方各占50%的份额。关于案涉房屋的分割问题，二审中双方经协商后均同意通过竞价方式确定房屋产权归属。经竞价，李某以每平方米38040元价格竞得，故案涉房屋应归李某所有，并由李某按尉某某享有的份额支付房屋产权折价补偿款2039815元给尉某某。

【典型意义】

对于男女恋爱期间所购共有房屋，在感情不合分手后如何分割的问题。依照我国《物权法》规定，按份共有人对共有物的份额没有约定或约定不明确的，应当按照出资比例进行分割，不能确定出资额的则视为等额享有。而共同共有人对共有物权的分割应以等分为原则，并考虑共有人对共有财产的贡献等其他因素。可见，因共有关系性质不同，共有财产的分割方法也不同。在《物权法》出台之前，《民通意见》第八十八条规定：“对于共有财产，部分共有人主张按份共有，部分共有人主张共同共有，如果不能证明财产是按

份共有的，应当认定为共同共有”。根据该条规定，如果共有人均不能举证证明共有性质是按份共有，则应推定为共同共有。而《物权法》第一百零三条规定:“共有人对共有的不动产或者动产没有约定为按份共有或者共同共有，或者约定不明确的，除共有人具有家庭关系等外，视为按份共有。”这一规定改变了《民通意见》对共有性质的推定规则，将共有性质不明的情形推定为按份共有，除非共有人具有家庭关系等客观情形。因此在《物权法》施行后，法院审理共有财产分割纠纷案件，应首先考虑应适用何种法律来认定共有关系性质，这就涉及到法律的溯及力问题。根据“法不溯及既往”的原则,《物权法》自 2007 年 10 月 1 日起施行，对于此前形成的共有关系性质的认定不具有溯及力。因此,《物权法》施行前形成的共有关系应适用《民通意见》第八十八条的规定，而《物权法》施行后形成的共有关系则应适用《物权法》第一百零三条的规定。

案例十

李某某与广州市某某停车场排除妨害纠纷案

【裁判要旨】

行为人擅自占用建筑区划内业主共有区域进行营利活动，应承担停止侵权、恢复原状、赔偿损失等责任。

【基本案情】

李某某是广州市白云区某路某街 901 房的产权人。广州市某某停车场经营的停车场位于该物业所在楼宇的首、二层。

广州市某某停车场在小区共用道路上加设停车杆，并利用通道经营室外停车场。该停车场主张其加设停车杆已经居委会同意，目的是为了保障小区安全，也不影响小区业主的通行，并否认其有对通道停车进行收费。李某某主张停车杆的存在严重影响和妨碍小区行人及车辆的正常通行，该停车场利用小区通道经营室外停车场，侵犯了小区业主共同权益，要求该停车场撤除停车杆并停止经营收费。

【裁判结果】

一审法院认为，根据查明的事实，案涉道路的人行道并无设置栏杆，停车杆并未影响行人在人行道通行，车辆也可以正常通过，李某某主张停车杆妨碍李某某通行，缺乏事实依据，不予采信，李某某以妨碍通行为由要求撤除该停车场加设的停车杆，不予支持。因该停车场占道违规经营不属于法院处理范围，李某某要求该停车场立即停止在小区内的道路开设营业性停车场和收取停车费，应另循法律途径主张。

二审法院认为，该停车场设置停车杆用于停车收费的通道位于小区用地红线范围内，属小区全体业主共有。虽然该停车场设置的停车杆占用了小区业主共有的通道，但该停车杆的设置并不足以影

响小区业主的正常通行。因此，李某某诉请该停车场撤除该停车杆理据不充分。

因该停车场在其经营的室内停车场出入某街的通道处设立停车杆，客观上导致该通道形成了一个相对封闭的空间。该通道属于包括李某某在内的某小区全体业主共有，该停车场将该小区业主共有通道用作停车收费进行牟利，侵犯了包括李某某在内的全体业主的共有权。鉴此，李某某诉请该停车场停止利用前述通道开设营业性停车场并收取费用，合法有据，原审判决对此予以驳回有失妥当，应予纠正。

【典型意义】

依照《中华人民共和国物权法》及《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》的规定，建筑区划内的道路属于全体业主共有，利用共有部分从事经营性活动，应当经专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主同意。行为人擅自占用业主共有部分进行经营性活动，权利人有权请求排除妨害、恢复原状或者赔偿损失。

本案中，广州市某某停车场未经小区专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主同意，将属全体业主共有的道路改作停车场使用牟利，侵害了小区全体业主的共有权益，李某某作为小区业主，有权要求该停车场承担排除妨害、恢复原状的义务。但该停车场在出口处设置停车杆的行为虽然也构成侵权，但在一定程

度上有利于整个小区的封闭管理，符合全体小区业主的共同利益。因此，该停车场对加设停车杆的行为无需承担恢复原状的民事责任。

综上，针对侵占建筑区划内业主共有部分的行为，任何业主都可依据相关法律及司法解释的规定，要求行为人承担相应的侵权责任，但行为人具体如何承担责任，则需要结合侵权行为及损害后果等因素进行综合评判。