

广东高院发布房屋买卖合同纠纷典型案例

# 楼巴服务货不对板？判罚违约金！

购房人如果“断供”，开发商是否有权解除合同？销售广告中宣传小区提供的免费楼巴与实际不符，构不构成欺诈？近日，广东省高级人民法院公布一批典型案例，对这些房屋买卖合同纠纷热点问题进行了解答。案例涉及商品房预售、二手房交易两种主要合同类型，涵盖了销售广告、出卖人告知义务、商品房交付标准、违约免责事由、一房二卖、贷款未获批准、虚假交易、违法搭建等多个热点问题。

新快报记者了解到，今年前三季度，广东省商品住宅销售额超1万亿元，占全国销售额的12.6%。1月至10月，广东全省法院共新收一审房屋买卖合同纠纷案件26441件，同比下降20.14%；诉前调解有关纠纷58206件，其中成功调解23930件；审结案件24168件，其中16482件适用小额诉讼或简易程序，5911件调解或撤诉，调撤率近四分之一，纠纷源头化解和实质性化解效果明显。

■新快报记者 高京 杨喜茵 通讯员 粤法宣



■“有没有楼巴服务”是部分购房者选择楼盘的重要考虑因素。(资料图)

## 楼巴服务与售房广告不符 构成违约

某房地产公司在销售广告中宣传小区提供免费楼巴，并详细说明楼巴数量、开行频率、往返地点等，但陈某与该公司签订《商品房买卖合同》时，没有对楼巴作出约定。陈某入住小区后，发现某房地产公司实际提供的楼巴与广告内容不一致，遂起诉请求判令某房地产公司按照广告内容提供楼巴并予以赔偿。

珠海市中级人民法院经审理认

为，某房地产公司关于楼巴的广告内容确定、具体，案涉楼盘位于公共交通不便地区，楼巴广告对业主作出购买房子的决定具有重大影响，应认定为构成要约，属于合同内容。某房地产公司没有按照广告内容提供楼巴服务，构成违约。因提供楼巴属于服务义务，不适于强制履行，故酌情按照购房款0.5%的标准判决某房地产公司向陈某支付违约金。

**典型意义：**法院表示，开发商为促销投放广告应遵守诚实信用原则，关于楼巴的广告宣传明确、具体，依法对开发商具有约束力。开发商未依约履行的，应当承担相应的违约责任。该案对于规范市场秩序、促进行业自律具有积极意义。

## 购房人断供 被解除合同并付5%违约金

2014年3月18日，某房地产公司与金某签订《商品房买卖合同》，该合同约定，如金某不按期偿还银行贷款，导致银行要求该房地产公司承担担保责任的，该房地产公司有权解除合同，金某承担违约责任。某房地产公司、金某与某银行于同年同月签订《个人购房借款合同》，约定某房地产公司对金某的按揭贷款承担阶段性保证责任。

2015年7月30日，某银行向某房地产公司发出还款通知，载明因金某欠付贷款本息，某房地产公司应承担连带保证责任，为此某房地产公司向银行偿还了部分贷款。某银行曾以借款合同纠纷起诉金某，要求解除《个人购房借款合同》，法院生效判决确认解除合同、金某承担还款责任，某房地产公司承担连带清偿责任，并有权向金某追偿。后某房地产公司诉至法院，

请求解除商品房预售合同，金某承担相应违约责任。

广州市中级人民法院经审理认为，约定解除权条款属于就出卖人为买受人承担阶段性贷款保证责任设置的反担保性质的条款，是各方平衡权利义务、合理控制风险的安排，不属于不合理设置双方权利义务的格式条款，亦不违反法律强制性规定，应属合法有效。

生效判决已认定某房地产公司对贷款本息等承担连带清偿责任，某银行已申请强制执行。某房地产公司请求解除案涉合同具有合同和事实依据。案涉房屋总价较高，合同约定违约金为房屋总价的20%，显属过高，金某也对此提出抗辩，综合考虑合同的履行情况、房屋现值、当事人的过错程度以及预期利益等多重因素，根据公平原则酌情调整违约金，按总房款的5%计算。

**典型意义：**经办法官表示，商品房预售交易中，购房人通常采用“首付+按揭”的方式支付购房款。该案涉及该购房模式下购房人因自身原因“断供”、法院另案生效判决认定按揭贷款合同解除等情形下，购房人、开发商及抵押贷款银行之间多重法律关系背后的司法认定难题。该案从合同解除条款效力认定、合同应否解除、合同解除法律后果等方面逐一认定，为此类纠纷提供了可借鉴的裁判规则。

## 案例

### “一房二卖”被判承担违约责任

2020年5月21日，买方王某与卖方刘某签订《房屋买卖合同》，王某以120万元向刘某购买位于东莞市石碣镇的商品房一套，合同约定王某于合同签订之日起向刘某支付定金3万元；任何一方解除合同或拒绝履行合同，均由违约方向另一方支付房屋成交价20%作为违约金，实际损失超过违约金总额，责任方应据实赔偿。

同日，王某向刘某交付定金3万元。合同签订后，刘某未将房屋交付王某，而是与他人签订房屋买卖合同。2021年1月15日，房屋已登记在别人名下。2021年3月22日，王某起诉解除案涉房屋买卖合同，并要求刘某支付违约金24万元及退回定金3万元。刘某辩称王某不符合东莞市购房政策要求，这是最终无法完成交易的根本原因，刘某没有违约行为，无需支付违约金。

揭阳普宁市人民法院一审认为，刘某抗辩因王某不符合东莞市的购房政策而导致合同无法履行，但从证据看，东莞市于2020年7月25日发布东建〔2020〕7号《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，对购房者身份进行了一定限制，于2020年9月3日发布东建〔2020〕8号《关于进一步贯彻落实商品住房限购、限转让政策的通知》，规定对2020年7月25日前签订的房屋买卖合同以及向卖方交付定金的，可按原政策规定继续办理网签及过户手续。涉案房屋买卖不在东建〔2020〕7号文件房屋限购范围内，属可交易过户的范围。故双方履行合同并无障碍，刘某的抗辩事由不能成立。故判决解除涉案《房屋买卖合同》，刘某返还定金3万元，并支付违约金24万元。揭阳市中级人民法院二审驳回上诉，维持原判。

**典型意义：**法院认为受市场波动影响，“一房二卖”在二手房交易中较为多见。“一房二卖”本身不属于导致合同无效的事由。在后买受人与出卖人如不存在恶意串通的情形，合同已经履行完毕的，在后买受人依登记取得房屋所有权。但在先买受人有权向出卖人主张合同履行不能的违约责任，以弥补损失。该案对于“一房二卖”时的合同效力认定、鼓励诚信交易具有示范意义。

**新快报 分类广告**

**遗失声明**

广州市白云区钟落潭上海时装店遗失营业执照副本,统一社会信用代码92440101MA5A70TC9H,联系人:张总,电话13925557386

**遗失声明**

广州市花都区炭步万骏废品店遗失个体工商户营业执照正本,注册号:440121600774018,声明作废。

**遗失声明**

广州市番禺区南村英庭家具店遗失个体工商户营业执照正副本,统一社会信用代码92440101MA5AOYJT6P,注册号:440126600108522,声明作废。

**遗失声明**

广州市天河区兴华友妃蔬菜档遗失个体工商户营业执照正副本,统一社会信用代码92440101MA59WN271,注册号:440106600052933,声明作废。

**遗失声明**

开平市水口镇有莲奶茶店,遗失食品经营许可证正副本,许可证编号JY24407830191628,现声明作废。

**遗失声明**

叁汽网络科技发展(海南)有限公司广州分公司遗失法定名称章(公章)、财务专用章、发票专用章、法人章(钟汉华)各一枚,声明作废。

**遗失声明**

本人张晓华(身份证号码:44058219811030526)为广州市海珠区瑞纺路2号201房自编20137号商铺的承租人,遗失广东珠江纺织博览中心有限公司开具的广东增值税普通发票(发票联)贰份,发票代码:44001900204,发票号码:50278399,联次:第二联;发票备注:JY20137号商铺综合管理履约保证金,发票代码:44001900204,发票号码:50278400,联次:第二联,已盖发票专用章,现声明作废。