



广州市南沙区人民法院
(广东自由贸易区南沙片区人民法院)
商品房买卖合同纠纷案件审判白皮书
(2020年1月—2023年7月)

前 言

习近平总书记指出：“让人民生活幸福是‘国之大者’。”安居才能乐业。住房问题既是民生问题，也是发展问题，关系千家万户的基本生活保障，关系社会经济发展全局，关系社会和谐稳定。近年来，南沙法院坚持以人民为中心的发展思想，牢牢把握《广州南沙深化面向世界的粤港澳全面合作总体方案》高质量全面实施关键期，紧紧围绕商品房交易过程中出现的热点难点问题，充分发挥房地产专业化审判职能作用，切实保障人民群众合法权益，提升百姓生活的幸福感与获得感。南沙法院系统梳理分析本院2020年1月至2023年7月受理的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（以下统称：商品房买卖合同纠纷）案件审判情况，回应当前审判工作中的重点难点问题，为促进房地产行业健康稳定发展，打造高质量城市发展标杆，推进中国式现代化的南沙实践提供有力司法服务和保障，助力托起百姓安居梦。



广州市南沙区人民法院
(广东自由贸易区南沙片区人民法院)
商品房买卖合同纠纷案件审判白皮书
(2020年1月—2023年7月)

目 录

前 言	2
一、案件审判概况	4
(一) 案件数量占比较大, 总体呈现增长态势	4
(二) 纠纷类型呈多样化, 矛盾焦点较为集中	4
(三) 起诉主体多为买方, 群体诉讼比重较大	5
(四) 案件多以判决为主, 案件调处难度较大	5
二、主要经验做法	6
(一) 秉持公正裁判理念	6
(二) 加强个案示范引导	7
(三) 创新审判工作机制	8
三、审理中发现的问题	8
(一) 推广营销阶段	9
1. 销售宣传不规范	9
2. 规避购房资质风险提示	9
(二) 合同签订阶段	10
1. 合同文本拟定的内容存在错误	10
2. 合同约定的内容违反法律规定	10
3. 合同约定的内容不够具体明确	11
(三) 房屋交付阶段	11
1. 逾期交付房屋问题	11



广州市南沙区人民法院
(广东自由贸易区南沙片区人民法院)
商品房买卖合同纠纷案件审判白皮书
(2020年1月—2023年7月)

2. 房屋质量问题·····	12
3. 配套设施设计变更问题·····	12
四、对策和建议·····	12
(一) 加大行政监管力度·····	12
(二) 加强行业自律管理·····	13
(三) 充分发挥司法职能·····	13
(四) 深入推进诉源治理·····	13
结 语·····	14
附件：南沙法院商品房买卖合同纠纷典型案例·····	15



广州市南沙区人民法院
(广东自由贸易区南沙片区人民法院)
商品房买卖合同纠纷案件审判白皮书
(2020年1月—2023年7月)

一、案件审判概况

(一) 案件数量占比较大，总体呈现增长态势

2020年1月至2023年7月，我院共新收商品房买卖合同纠纷案件1715件，其中商品房预售合同纠纷案件1254件、商品房预约合同纠纷案件172件、商品房销售合同纠纷案件289件，新收案件数量接近我院同期新收各类房地产案件总数的四分之一。其中，2020年新收上述类型案件194件、2021年新收448件、2022年新收397件、2023年截至7月新收676件。总体而言，案件数量呈现不断增长趋势，特别是受房地产政策调控及房地产企业“暴雷”影响，案件数量在今年出现了急剧增长情况。

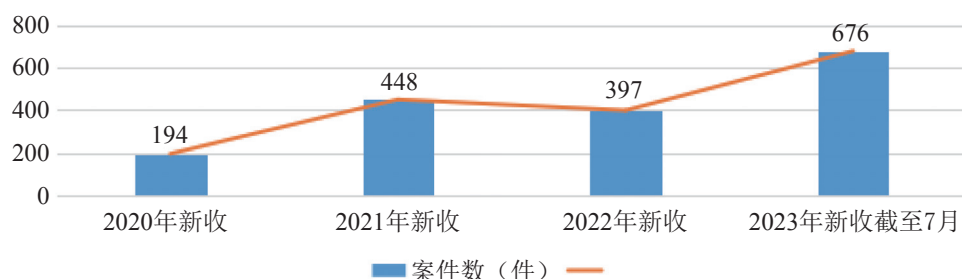


表1：2020年1月至2023年7月商品房买卖合同纠纷案件收案情况

(二) 纠纷类型呈多样化，矛盾焦点较为集中

2020年1月至2023年7月我院新收的商品房买卖合同纠纷案件中，涉及迟延交楼、办证的案件共671件，具体引发纠纷的原因主要包括：市政基础设施建设未同步完成导致无法达到通水、通电、通气的交楼标准，因疫情影响施工进度、迟延提交办证资料、房屋被开发商用于抵押或被查封等情形。涉及合同内容争议的案件共382件，具体引发纠纷的原因主要包括：房屋层高与合同约定不符，样板房标准与合同约定标准不符，合同对土地使用权年限记载有误，以及合同对于赠送车位约定不明确等情形。涉及合同无法继续履行的案件共286件，具体引发纠纷的原因主要包括：购房者不具备购房资格或不符合贷款条件，购房者逾期支付房款，开发商为规避限价政策以“双合同”拆分价款等情形。涉及房屋质量问题的案件共260件，具体引发纠纷的原因主要包括：公共部分的施



广州市南沙区人民法院
(广东自由贸易区南沙片区人民法院)
商品房买卖合同纠纷案件审判白皮书
(2020年1月—2023年7月)

工材料和建筑设计不符合规范问题，房屋出现漏水问题等情形。涉及其他纠纷的案件共116件，主要为开发商夸大宣传或无法兑现承诺、购房者为规避购房政策借名买房等原因所引发的纠纷。

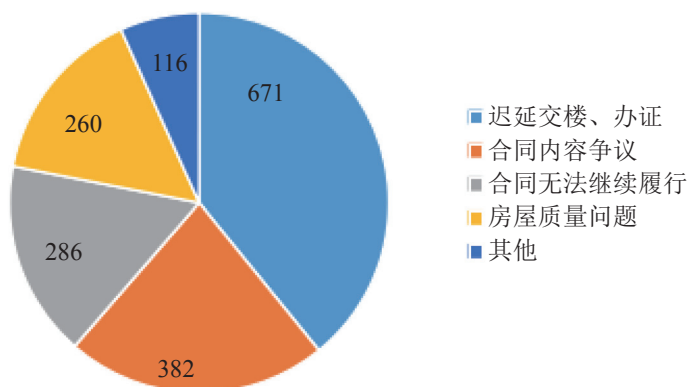


图1：2020年1月至2023年7月商品房买卖合同纠纷案件成因情况（件）

（三）起诉主体多为买方，群体诉讼比重较大

从已受理的案件当事人来看，商品房买卖合同纠纷案件多为卖方违约引起，购房者作为原告的案件占总案件数的95.3%，仅有少部分案件由开发商作为原告，且基本为购房者未按时支付购房款的情形。同一开发商在合同履行中出现问题，就会波及到同一小区的成百上千名业主，特别是在出现开发商迟延交楼、办证及合同约定与实际不符等共性问题时，就会导致购房者抱团维权，引发群体性诉讼。据统计，在法院2020年1月—2023年7月期间新收的1715件案件中，群体性案件占案件总数的77.21%，涉及楼盘26个。而且，由于商品房买卖合同纠纷关系到人民群众的安居乐业，利益重大、影响范围较广，社会敏感性强，比一般的群体性纠纷更容易激起矛盾冲突。即使有的案件表现为单个纠纷，但实际牵涉利益广泛，背后关系着大量纠纷和众多购房者的利益，容易因个案判决结果而引发一系列群体性诉讼。

（四）案件多以判决为主，案件调处难度较大

2020年1月至2023年7月共审结商品房买卖合同纠纷案件1189件，其中商品房预售合同纠纷案件806件、商品房预约合同纠纷案件140件、商品房销售合同纠纷案件243件。



广州市南沙区人民法院
(广东自由贸易区南沙片区人民法院)
商品房买卖合同纠纷案件审判白皮书
(2020年1月—2023年7月)

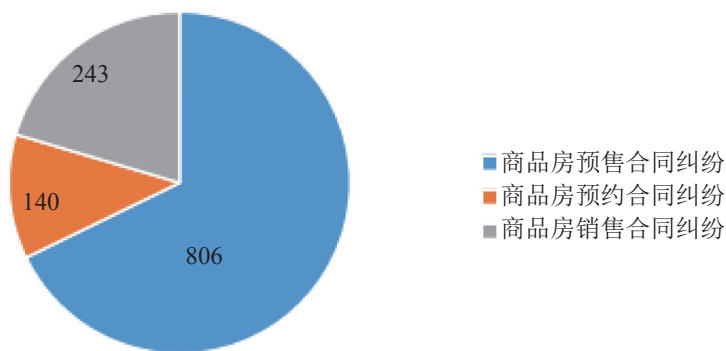


图2：2020年1月至2023年7月审结商品房买卖合同纠纷案件情况（件）

其中，以裁判方式结案826件，以调解方式结案83件，以撤诉方式结案257件，以其他方式结案23件。该类案件大部分以判决为主，调撤率偏低。分析其中原因，首先是由于商品房买卖合同标的特殊，许多家庭倾注了大量积蓄和心血购买而来，一旦产生纠纷进入司法程序，开发商与购房者之间矛盾往往比较激烈，对抗强度大。其次是大部分案件在最终进入诉讼前往往已经通过非诉渠道进行协商调解，故当事人在案件进入诉讼后，对法院判决有着较高期许，不轻易接受调解。再次是因开发商自身问题导致，如前期和购房者对接的销售部门与后期参与诉讼的法务部门之间衔接不畅，甚至意见相左。而在调解过程中，也会遇到管理层相互推诿，不愿意承担调解引发的内部追责问题，或出于资金压力，不愿意接受调解而通过上诉等途径拖延履行的情形。

二、主要经验做法

（一）秉持公正裁判理念

一是严格审查合同效力，依法维护市场秩序。商品房买卖合同纠纷案件通常牵涉较多利益群体，合同是否有效，对当事人的权益影响巨大。同时，合同效力的认定对于促进市场发展，维护市场交易秩序具有重大意义。我院在案件审理过程中，严格依法审查合同效力，审慎认定合同无效，避免过度干预损害意思自治。

二是恪守平等保护原则，平衡双方利益损失。我院在审理商品房买卖合同



广州市南沙区人民法院
(广东自由贸易区南沙片区人民法院)
商品房买卖合同纠纷案件审判白皮书
(2020年1月—2023年7月)

纠纷案件中，坚守公平保护当事人合法权益的原则，合理平衡开发商和购房者之间的利益。针对逾期交楼、逾期缴费等违约问题，合理考量违约金的约定是否显失公平，根据情况予以适当调整。针对履行瑕疵等问题，赔偿额没有明确约定的，分析违约的具体原因，判断违约方是否有主观恶意，综合考虑违约方过错程度、损失情况，酌定赔偿比例。针对格式条款效力认定问题，坚持合同目的整体分析，从价值衡量角度审慎判断，同时结合具体情形平衡双方利益关系。

三是秉持诚实信用原则，切实保护交易安全。对属于当事人真实意思表示，且合法有效的合同，除当事人的行为构成根本违约导致合同目的无法实现或因受限购、限贷政策影响导致合同履行不能的情形外，不轻易判决解除合同，以尽量保障交易的稳定性。在合同约定的解除条件成就后，有解除权的一方当事人如未提出解除合同，而是接受相对方继续履行合同，一般可视为放弃解除权，之后又要求解除合同的，有违公平及诚实信用原则，一般不予支持。在审理商品房买卖合同纠纷案中，除因长期未支付购房款导致合同目的无法实现外，对于开发商因购房者逾期支付购房款而主张解除合同时作严格审查，特别是对开发商违约在先又主张解除合同的，不予支持。对起诉时已经具备购房资格的购房者，以其购房时不具备购房条件为由而主张解除合同的，不予支持。

(二) 加强个案示范引导

针对商品房买卖合同纠纷群体诉讼比重大的特点，在审判时注重发挥个案示范作用。我院在审理同一楼盘系列案件时，坚持采取“以点带面、个案示范”的方法，以个案判决先行作出示范，合理引导购房者和开发商的心理预期，促成其他系列案件及时、有效解决。在我院获评2016年度全省法院系统十大案例的黎某某诉广州市某某房地产开发有限公司商品房预售合同案中，在当事人未约定层高减少的违约责任，且相关法律法规亦未对此予以明确规定的情况下，我院综合考虑合同缔约履行过程、购房者因此遭受的损失及开发商的违约过错程度等情节，遵照公平原则酌情确定开发商的赔偿责任。通过该案判决，促使开发商与同一楼盘其他已经进入诉讼和尚未进入诉讼的500多户住户协



广州市南沙区人民法院
(广东自由贸易区南沙片区人民法院)
商品房买卖合同纠纷案件审判白皮书
(2020年1月—2023年7月)

商一致，高效、低成本解决了相关纠纷，实现了法律效果和社会效果的统一。而且，因“层高缩水”引发的楼盘系列纠纷案在我市范围内尚属首例，本案的审理思路和裁判结果，对今后审理同类型案件具有重要的参考和借鉴价值。

(三) 创新审判工作机制

一是加强专业化审判。结合审判实际，对于商品房买卖合同纠纷案件，特别是涉案人数多、社会影响大的系列案件，组成专业化审判团队，并指定专人牵头负责。同时，集中骨干力量对疑难复杂案件进行会商研究，切实提高审判质效，确保有效防范与化解群体性诉讼引发的社会不稳定风险。三年多来，我院先后办结多批涉众楼盘系列案件，取得良好的效果。

二是实施繁简分流机制。结合商品房买卖合同案件数量大、情况不一的特点，实施“繁案精审、简案快审”。对于群体性商品房买卖合同纠纷，由专业审判团队先行审理，以便快速形成示范判例；后续的案件交由速裁团队审理，在统一裁判尺度的同时，确保案件快审快结，高效化解矛盾，保障当事人的合法权益。

三是实行要素式审理。将案件审查要素区分为程序性审查要素和实体性审查要素，通过归纳商品房买卖合同纠纷各种类型案件中的关键事实和法律要素，形成相对固定的类型化办案模式，简化案件审理流程。如商品房预售合同纠纷案，在实体性要素上先区分为合同效力、合同是否可继续履行、支付购房款、迟延交楼、逾期办证五类情形，再进一步提炼各类情形下需要审查的要素，如迟延交楼的情形需要从房屋是否符合交楼条件、房屋是否交付、逾期交楼违约责任三个要素进行审查。

四是建立案件数据库。将既有案件判决汇总成库，以便同类案件的查找和参照，有利于裁判思路和尺度的统一，避免出现同类案件不同判决的现象。同时通过提炼案件审判精华，及时总结积累经验，取得了一定的研究成果。房产审判法官撰写的多篇案例入选《人民法院案例选》《中国法院年度案例》。

三、审理中发现的问题

通过对近年来商品房买卖合同纠纷案件的梳理，发现开发商在进行房地产



广州市南沙区人民法院
(广东自由贸易区南沙片区人民法院)
商品房买卖合同纠纷案件审判白皮书
(2020年1月—2023年7月)

交易的各个阶段，主要存在以下典型问题：

(一) 推广营销阶段

1. 销售宣传不规范

部分开发商为达到促销目的，存在过分包装、夸大宣传的情形，而对于不利因素则避重就轻、避而不谈。购房者往往被宣传中一些引人关注的“卖点”所吸引而签订合同，但实际上这些所谓的“卖点”并未约定在商品房买卖合同中，或在合同中以模糊字眼作规避。当房屋交付后，购房者发现与当初预期不符时，就会产生纠纷。

如我院审理的原告黄某某诉被告广州某某房地产开发有限公司商品房销售合同纠纷案，被告的销售人员在销售过程中向原告承诺，由开发商对所出售的房屋进行加建改建并负责相关费用。其后，双方签订房屋买卖合同，但未将上述承诺的内容约定在合同中。合同约定房屋价款为1300万元，但原告实际向开发商支付3300万元。后因被告承诺的部分内容违反政府建设规划而被勒令拆除整改，原告遂起诉要求被告退还超付的2000万元。我院经审理认为，销售过程中的宣传承诺与合同不符的，以合同约定为准。任何人不得从其违法行为中获利，被告应当就无法履行的部分返还所得，综合各方过错程度最终判定由被告向原告退还部分款项。

2. 规避购房资质风险提示

开发商的销售人员为了追逐绩效、获取提成，往往规避购房资质风险提示，并诱导购房者可以通过所谓的“包装”来取得购房资格，甚至不惜协助购房者伪造社保证明、工作证明及相关证件等，既违反了房地产调控政策，又扰乱了正常的市场交易秩序，并因此引发一系列纠纷。如我院审理的李某某诉被告某某服务有限公司商品房预约合同纠纷案，原告以不具备购房资格无法办理房屋过户手续为由，要求解除其与被告签订的认购书并由被告退还已支付的购房款。我院经审理认为，原告作为买方应当如实告知被告情况并提交其具有住房购买资格的资料，被告作为卖方亦应审查原告是否具有住房购买资格。从原告与被告销售人员聊天记录来看，原告非广州市户籍，在广州市已实行住房限购政策的情况下，双方均明知原告不具备购房资格仍签订认购书，导致现无法



广州市南沙区人民法院
(广东自由贸易区南沙片区人民法院)
商品房买卖合同纠纷案件审判白皮书
(2020年1月—2023年7月)

办理网签，认购书实际无法继续履行，合同目的难以实现，双方均有权要求解除认购书，原告诉请解除认购书并由被告退还已收取的购房款合理有据，本院予以支持。

(二) 合同签订阶段

合同签署不规范问题在商品房买卖合同纠纷中比较突出。开发商对格式合同细节敲定不审慎、依赖后期签署补充协议纠正前期缔约的过失；购房者对合同文本不重视，出于对销售人员口头承诺的信任，或潦草签署框架合同、或签署空白合同直接交给对方。推进到实际施工、交房的过程中，若发生房屋设施增减、工期拖延等问题，极易引发争议。与之伴随的还有合同约定不明、当事人缺乏法律意识没有留存证据等问题，导致案件的事实审查难度大、司法鉴定适用率高，扩大诉讼成本和败诉风险，也不利于调解、和解。

1. 合同文本拟定的内容存在错误

在开发商所拟定的格式条款中，出现土地使用年限和房屋层高所填写的数据与实际不符，以及将房屋内本无配置的设备约定在合同中的情形，从而引发纠纷。该类纠纷多为开发商的工作人员在制定和审核合同时出现工作失误所致。对于该类纠纷，应当坚持合同严守原则，由开发商承担赔偿责任。如我院审理的何某某诉广州某某地产商品房预售合同纠纷案，合同约定涉案房屋层高为5.8米，但实际层高为5米，后开发商发现系格式合同文本出现错误，希望与购房者签订补充协议予以纠正未果。购房者收楼后发现净层高与合同约定不符，要求赔偿房屋价值损失。我院经审理认为，购房合同是双方的真实意思表示，没有违反法律和行政法规的强制性规定，合同合法有效，双方均应切实履行，不得以格式合同文本错误抗辩拒不履行明确写入合同中的义务，最终酌定由开发商按照房屋总价的5%向购房者支付赔偿款。

2. 合同约定的内容违反法律规定

根据当事人意思自治原则，有合同约定的从合同约定，但约定不得违反法律法规的强制性规定。在我院审理的案件中发现有的合同对于房屋交付标准、质量保修期的约定，违反了相关法律法规规定的标准，该类约定对当事人无约束力，应当按照相关规定执行。如我院审理的付某诉广州某某房地产有限公司



广州市南沙区人民法院
(广东自由贸易区南沙片区人民法院)
商品房买卖合同纠纷案件审判白皮书
(2020年1月—2023年7月)

商品房销售合同纠纷案，涉案《商品房预售合同》约定的防水保修期为3年，违反《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》规定的5年最低标准，故我院认定该约定对当事人无约束力，应以法规规定为准。

3. 合同约定的内容不够具体明确

合同对赠送的商品房配套设施的性质和类型未作出明确约定，购房者在相关条款的认知和理解上可能存在分歧，而当发现赠送的配套设施与其预期不符时，容易引发矛盾纠纷。如我院审理的刘某诉某某公司房屋买卖合同纠纷案，因为被告在销售时对其承诺赠送给业主的车位性质和类型未作明确，最终提供的是机械车位而非产权车位，从而引发纠纷。我院经审理认为，协议书的约定并不涉及车位的性质和类型，原告主张对于车位类型应当解释为普通车位，缺乏事实和法律依据，被告并不构成违约，故对原告的诉讼请求不予支持。为了有效化解矛盾，我院在作出该案判决的基础上，继续努力做调解工作，最终促成开发商通过改进机械车位质量，延后起算车位使用期限等措施与包括本案原告在内的众多业主达成和解。

(三) 房屋交付阶段

1. 逾期交付房屋问题

开发商逾期交付房屋的常见原因，既有市政基础设施配套不完善、疫情影响施工进度等客观原因，也有建设资金不足及未实际完成合同约定的义务等自身问题。例如我院审理的杨某某诉广州市某某房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷案，双方签订《商品房预售合同》《房屋装修协议》，其中《房屋装修协议》缺乏明确的装修条款，有异于日常装修合同，为当事人以虚假的意思表示实施的民事法律行为，目的在于规避房地产市场调控政策，额外支付购房款。后开发商未按期交付带装修的房屋，购房者要求支付迟延交楼违约金。我院经审理认为：虚假装修合同隐藏的房屋买卖的内容实际为《商品房预售合同》的一部分，即《房屋装修协议》约定的装修工程实际为房屋的配套装修工程，涉案房屋应为带装修出售的商品房。开发商截至庭审之日仍未完成涉案房屋的装修工程，房屋不具备交房条件，应承担逾期交房的违约责任。



广州市南沙区人民法院
(广东自由贸易区南沙片区人民法院)
商品房买卖合同纠纷案件审判白皮书
(2020年1月—2023年7月)

2. 房屋质量问题

由于购房者投入大量购房资金，故而对房屋质量有着较高的期望，当其收楼时发现房屋存在诸多质量问题时，心理上往往难以接受，从而引发纠纷。如我院审理洪某诉广州某某房地产有限公司、广东某某物业服务有限公司商品房预售合同纠纷案，原告以开发商交付的房屋存在诸多质量问题而拒绝收楼及拒交物业服务费，并要求开发商支付逾期交付房屋的违约金。我院经审理认为，涉案房屋已在合同约定的交付最迟期限之前经竣工验收合格并取得供水、供气、供电及通邮等证明文件，满足必要居住条件，符合交付条件，开发商亦按约定发出收楼通知，若非出现法律规定的情形，原告无正当理由不得拒收房屋。业主可以先行收房，然后根据合同约定要求开发商承担保修义务，如果因维修而对其正常使用房屋造成一定影响的可以要求开发商承担相应的赔偿责任。

3. 配套设施设计变更问题

业主维权意识不断提高，除了对房屋本身质量保障的要求外，还就其他配套设施类型和安全性问题提出诉求。房屋公共部分的相关设施对居住的影响也会成为纠纷的导火索。如我院审理的王某诉广州南沙某某实业有限公司商品房预售合同纠纷案，由于原楼道间消防门设计方案未通过审批，开发商按照相关部门的要求，对设计位置进行局部调整，但未就此通知原告。原告认为建成后的消防门位置与合同平面图所载位置不符，且对房屋的通风及其出行造成不利影响，故要求被告支付违约金。我院经审理认为，被告按照相关部门要求，对消防门位置进行局部调整并通过审查，该调整行为并未影响原告房屋的质量及使用功能，属于合同约定的合理变更范围内。但被告对于消防门位置的变更未有通知原告，存在一定履行瑕疵，且消防门位置变更后确实会对原告的居住体验带来一定影响，故最终酌定由被告向原告支付一定金额作为赔偿。

四、对策和建议

(一) 加大行政监管力度

一是规制不符合规划和设计规范等行为，严格竣工验收审批手续，强化



广州市南沙区人民法院
(广东自由贸易区南沙片区人民法院)
商品房买卖合同纠纷案件审判白皮书
(2020年1月—2023年7月)

对工程质量的实体监管职责，确保商品房设计、建设、交付等依法依规进行。**二是**进一步规范房地产开发企业的融资和资金使用，确保预售资金得到有效监管，保证项目工程顺利完成。**三是**严查不实宣传，规范合同文本，切实保护购房者合法权益。**四是**加大对房地产开发企业违法行为的处罚力度，提高企业违法成本。**五是**建立房地产开发企业“黑白名单”制度，确保行业经营规范。

(二) 加强行业自律管理

一是房地产开发企业需加强合规管理，树立诚信经营理念，不断提升自身管理质效和服务水平。开发商应当规范销售宣传行为，将高品质的服务体系和购房人的良好口碑作为经营管理中的重点，摒弃粗放扩张和短线发展的思路。**二是**房地产行业协会等相关组织应当切实履行行业自律职能，设立必要的制度约束和行业惩戒，积极引导房地产企业重视管理，推动开发商将诚信理念贯彻在经营全过程中，同时加强对相关行业规范落实情况的监督检查，夯实企业发展的“信用基石”。

(三) 充分发挥司法职能

一是加强普法宣传力度。依托“线上+线下”多元化信息平台进行全方位、点对点、联动式宣传，创新普法形式，发布典型案例以案说法、精准普法，实现普法内容与群众热点难点问题“同频同步”；及时总结商品房买卖纠纷争议焦点和审理重点，定期编制案件审理白皮书，向社会及时披露该类案件审理情况，引导公众对纠纷解决结果形成合理预期，帮助提高法律意识和风险防范意识。**二是**积极发出司法建议。根据案件审理中发现的问题，及时提出具有针对性和可行性的司法建议，填补行业管理漏洞，铲除痼疾，维护良好市场秩序。

(四) 深入推进诉源治理

一是房地产开发企业要加强对市场环境的分析研判，对商品房开发建设、交房期限、办证时间等约定都要有相应风险预估能力，避免因盲目投资、防范不足而陷于履行不能、履行困难的境地。**二是**法院与相关行政管理部门、房地产行业协会建立商品房买卖合同纠纷的会商机制，形成信息共享、案件共商、纠纷共解、协同共处的诉源治理新格局，为房地产市场健康发展营造良好环



广州市南沙区人民法院
(广东自由贸易区南沙片区人民法院)
商品房买卖合同纠纷案件审判白皮书
(2020年1月—2023年7月)

境。三是优化诉调对接机制，推动司法与政府部门、群团组织形成治理合力，筑牢联动协作“解纷阵地”。特别是在类案已形成示范案例的情况下，由法院与党委政府、基层组织一道，引导其他当事人循法而为，参照示范判决采用和解等方式，努力将矛盾纠纷化解在诉前、化解在基层。

结 语

坚持“房住不炒”的基本定位，充分发挥人民法院的审判职能作用，切实做好商品房买卖合同纠纷案件审判工作，是人民法院为大局服务、为人民司法的必然要求。接下来，南沙法院将充分发挥能动司法作用，坚持“抓前端、治未病”，公正高效审理各类房地产案件，推动纠纷前端、多元、实质化解，为南沙高质量发展、人民群众实现高品质生活提供有力司法服务和保障。



广州市南沙区人民法院
(广东自由贸易区南沙片区人民法院)
商品房买卖合同纠纷案件审判白皮书
(2020年1月—2023年7月)

附件：南沙法院商品房买卖合同纠纷典型案例

案例一

开发商允诺赠送的加建面积违反规划建设，收取的建设款项需退还

——黄某某诉广州某某房地产开发有限公司商品房销售合同纠纷案

【基本案情】

2016年，原告黄某某有意购买被告广州某某房地产开发有限公司的别墅自住，根据宣传册显示，涉案房屋花园有围墙、负一层有约80平方米不计建筑面积、有环湖私家路等，被告表示别墅带私家花园，地下室开发商统一挖土后做双一层结构设计，游泳池可自行改到房屋后面进行扩建，可以参照样品房进行加改建，加改建过程中所涉及的政府部门协调及相关费用均由被告承担。2017年，原告与被告签订《认购书》和《商品房买卖合同》，合同约定购房总金额1300万元，用于备案登记，双方实际约定的交易总金额3300万元。原告已将3300万元全部支付给被告。

涉案房屋交付后，原告参照样品房对涉案房屋进行加改建。在装修过程中由于违法改建、扩建，自2018年3月以来多次被行政执法部门予以处罚。现涉案房屋的花园围墙已被拆除，负一层也已砌墙，挖空的泳池、花园、通道也已重新填土，并铺上草坪，变成了公共绿地。为此，原告要求被告向其退还2000万元并支付资金占用期间的利息。

【裁判结果】

一审法院认为：基于相关事实，可以采信被告有向原告作出涉案房屋可以加建改建的承诺。涉案合同部分内容因为违法而无效，但不影响合同的整体效力，被告应当就无法履行的部分返还所得。对于被告应当返还的金额，由于没有具体可量化为市场价值的证据，根据公平原则，考虑合同实际履行情况，酌情认定被告应当退还原告1100万元。考虑到原告清楚知悉加建改建的行为违反了规划，存在被拆除的风险，但仍然愿意购买，其自身亦存在一定的过错，故



广州市南沙区人民法院
(广东自由贸易区南沙片区人民法院)
商品房买卖合同纠纷案件审判白皮书
(2020年1月—2023年7月)

对原告主张的利息不予支持。

二审法院判决：驳回上诉，维持原判。

【典型意义】

本案作为开发商的被告在销售涉案房屋时，向原告作出了可以改建和扩建的允诺，并通过签订阴阳合同，收取了远高于备案合同约定的交易金额，从中获得巨大利益。由于被告允诺可加建扩建部分未取得《建设工程规划许可证》与《建设工程施工许可证》，原告加建和扩建的行为属于违法建设。从司法裁判的角度看，任何人不得从其违法行为中获利，原被告的违法行为不能得到合法保护，故应综合考虑各方当事人过错程度继而判定相应的赔偿责任。



案例二

房屋预售合同中违约方不能以格式合同文本错误为抗辩，

拒不履行明确写入合同中的义务

——何某某诉广州某某地产集团有限公司商品房预售合同纠纷案

【基本案情】

2020年12月，原告何某某与被告广州某某地产集团有限公司签订《商品房买卖合同》，其中约定涉案房屋规划用途为商业，层高为5.8米。合同的附件十三《补充协议》载明：涉案房屋列明的“层高”，在符合规范的前提下，局部可能略有差异。因此产生的差异，出卖人不承担任何责任。合同签订后，原告向被告支付了全部购房款。原告与被告销售人员的微信对话记录显示，原告曾在购买前询问涉案房屋的层高，对方回复“5.8-6米的样子”。2021年2月，被告希望与原告签订补充协议，确认商品房买卖合同约定的层高为笔误，且原告在购买前已知悉涉案房屋实际层高为5米。原告认为被告销售时宣传层高是5.8米，故拒绝签署相关协议。2022年3月，被告向原告发出《收楼通知书》，原告在办理收楼手续时自测涉案房屋净高为4.937米。原告遂提起诉讼，请求判令被告赔偿原告房屋价值损失43万余元。

【裁判结果】

法院认为：原、被告签订的《商品房买卖合同》是双方的真实意思表示，没有违反法律和行政法规的强制性规定，合法有效，双方均应切实履行合同。根据被告提交的竣工图，可以认定涉案房屋实际层高为5米，与合同约定的5.8米层高不符。被告的行为构成违约，应对此承担违约责任。从原告与被告销售人员的微信对话内容可知，被告在出售涉案房屋前宣传层高为5.8米至6米。合同中涉案房屋的概况信息及相关条款内容亦由被告负责填写。原告并非专业人士，不具备对房屋进行准确测量的条件和能力。即使原告事先查看过项目现场，也无法仅凭肉眼对在建房屋的层高作出准确判断。没有证据显示被告在签订合同时向原告提供过项目的报建、施工等相关资料。因此，原告基于销售人



广州市南沙区人民法院
(广东自由贸易区南沙片区人民法院)
商品房买卖合同纠纷案件审判白皮书
(2020年1月—2023年7月)

员的介绍以及合同的约定，有理由相信涉案房屋层高应为5.8米。被告主张原告在购买涉案房屋时知晓房屋的实际层高是5米，合同约定系笔误，并据此要求免除违约责任的意见，法院不予采纳。《补充协议》约定被告无需承担违约责任的情形是涉案房屋的局部层高略有差异，而本案系涉案房屋整体层高存在偏差，不适用该约定。

鉴于原、被告并未就层高不符应承担的违约责任进行约定，法律对此也没有明确规定，而涉案房屋层高现已无法改变，不具备可采取补救措施的条件，故本案应当根据被告的违约程度和原告受损程度酌情确定赔偿数额。涉案房屋层高由约定的5.8米缩减为5米确实会对原告使用房屋产生一定影响，但该影响相对有限，且涉案房屋的实际层高符合建筑设计规范标准，足以满足正常商业用途。另外，因被告实际按5米层高进行报建，在客观上没有故意降低原来的建设标准从中获利的事实。综合考虑上述情形，本院酌定按房屋总价款的5%确定赔偿款，即被告需向原告赔偿8万余元。

【典型意义】

商品房层高与合同不符应当如何处理，双方合同没有约定，法律也无明文规定。对于商品房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，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，可参照最高人民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。



广州市南沙区人民法院
(广东自由贸易区南沙片区人民法院)
商品房买卖合同纠纷案件审判白皮书
(2020年1月—2023年7月)

案例三

合同实际履行标的应以约定优先，避免随意扩张或限缩解释

——刘某诉广州某某房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷案

【基本案情】

2019年11月，原告刘某与被告广州某某房地产开发有限公司签订《商品房买卖合同》，约定原告以200万余元的价格向被告购买涉案房屋。同日，原告与被告签订《车位使用协议书》，被告同意提供涉案房屋所在小区内1个车位给原告使用50年，但未明确车位的位置和属性。

2021年11月，被告对涉案项目的车位/车库租售方案予以备案，并对外发布广告宣传页，显示涉案房屋所在区域，业主共计556户，产权车位95个，机械车位578个。同年12月，被告通过短信方式告知原告将向其交付机械车位，通知原告办理相关登记手续。原告对被告交付机械车位提出异议，认为结合当地销售行情和日常生活经验，被告交付的车位应当理解为普通车位，且被告拟赠送的机械车位不符合设计规范要求，遂起诉要求被告参照同地段同类型车位的租金标准，赔偿其50年租金损失共计30万元。

【裁判结果】

法院认为，根据《车位使用协议书》的约定，被告承诺向原告提供的仅是一个车位的50年使用权，并不涉及车位的性质和类型。无论是普通车位还是机械车位，只要满足车辆停放要求即可。原告主张对于车位类型应当解释为普通车位，缺乏事实和法律依据，被告并不构成违约。被告因改造机械车位未能及时交付，但也未起算车位使用期限，原告合同权利并未减损。原告认为改造后的机械车位不符合使用规范，应当向行政主管部门提出异议，不属于本案调处范围。据此，判决驳回原告的全部诉讼请求。



广州市南沙区人民法院
(广东自由贸易区南沙片区人民法院)
商品房买卖合同纠纷案件审判白皮书
(2020年1月—2023年7月)

【典型意义】

就本案纠纷，应注意两个方面的问题。一是合同双方对于合同约定的内容在理解上存在争议时，应当以合同文本解释优先，而不能以当地销售行情和日常生活经验对合同内容进行想当然的扩张或限缩解释；二是开发商在宣传、销售商品房的过程中应避免夸大宣传而影响购房者作出合理判断，并尽量对合同中容易产生歧义的内容作进一步明确，以减少后续不必要的纠纷。



案例四

开发商调整变更设计未及时履行通知义务影响业主权益的， 构成履行瑕疵需承担赔偿责任

——王某某诉广州南沙某某实业有限公司商品房预售合同纠纷案

【基本案情】

2020年6月，原告王某某与被告广州南沙某某实业有限公司签订《商品房预售合同》。合同签订后，原告依约支付了全部购房款。由于楼层的消防门设计方案未通过审批，住建部门要求被告调整消防门位置，避免影响所有业主的有效逃生时间，被告就此进行了相应调整，但未及时通知原告。2021年11月，涉案房屋所在工程项目通过竣工联合验收，并办理了联合验收备案。同年12月，被告向原告发出《收楼通知书》。原告签收了该通知，但未办理相关收楼手续，原因是建成后的消防门位置与合同平面图所载的位置不符，且消防门被移到其所购房屋的门前，与房屋入户门相距仅1.5米左右，对其出行及房屋的通风造成不利影响，从而贬损了房屋的市场价值，故起诉要求被告按照房屋总价款的20%向其支付违约金。

【裁判结果】

一审法院认为：双方签订《商品房预售合同》系双方当事人的真实意思表示，没有违反法律法规的强制性规定，合法有效。合同附件一所附的平面图系涉案合同的组成部分，且该平面图由被告单方提供，其内容属于被告应履行的合同义务，被告现向原告交付的房屋消防门位置与平面图标示的位置不符，该行为显然已构成违约。涉案消防门的位置调整情况，虽不影响原告对涉案房屋内部的正常使用，但对原告出行及涉案房屋的通风造成了一定的不利影响，致使原告权益受损，被告理应秉持诚信原则履行通知义务。被告未及时将该变更行为通知原告，侵犯了原告的知情权。双方在合同中对消防门变更的违约责任未有明确约定，损失赔偿额应相当于因违约所造成的损失。涉案消防门的位置设计变更，是基于涉案房屋所在楼宇的消防安全需要，其目的既是为了涉案



广州市南沙区人民法院
(广东自由贸易区南沙片区人民法院)
商品房买卖合同纠纷案件审判白皮书
(2020年1月—2023年7月)

小区全体业主的公共安全，也是实现涉案合同目的的需要，并非被告故意变更所致。综合考虑被告的违约原因、过错程度，以及消防门位置改变对原告造成的损害程度等因素，根据公平原则，一审法院酌定被告应向原告赔偿经济损失5000元。

二审法院认为：被告按照南沙区住建局的要求，对涉案消防门位置进行局部调整并通过审查，该调整行为并未影响涉案房屋的质量及使用功能，属于合同约定的合理变更范围内。原告购买涉案房屋的目的并未因此无法实现。故涉案消防门位置的变更未违反原被告签订的涉案合同及补充协议的相关约定，被告不构成违约。被告对于涉案消防门位置的变更未通知原告，存在一定履行瑕疵，且涉案消防门位置的变更对原告的居住体验带来一定影响。故一审法院酌情支持被告向原告赔偿5000元的处理结果也无不妥，二审法院予以维持。

【典型意义】

开发商应当严肃对待消防设计审查等一系列安全审查程序，严格按照流程安排开发任务，以安全和质量保障作为房屋开发的第一要务。在后续的调整完善过程中，开发商应当与业主、施工单位、管理机构等各方面积极沟通，提前消解矛盾，调整变更设计需重新报建。如调整行为违反合同约定，需承担相应的违约责任；如并未影响涉案房屋的质量及使用功能，属于合同约定的合理变更范围内，需及时履行通知义务，如未履行通知义务且对业主权益造成影响的，构成履行瑕疵，需承担赔偿责任。



案例五

装修合同价款构成房价款的一部分，应符合装修合同的 装修标准才具备交付条件

——杨某某诉广州市某某房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷案

【基本案情】

2018年8月27日，原告杨某某和被告广州市某某房地产开发有限公司签订《商品房预售合同》，约定原告以1023848元的价格向被告购买涉案房屋。在签订上述合同前，原告与被告及案外人广东某某装饰工程有限公司签订《房屋装修协议》，约定原告委托案外人对涉案房屋进行装修施工。案外人依据本协议附件一《装修平面户型图》和附件二《室内装修交楼标准》对该房屋进行装修。原告完全同意并自愿接受本次装修工程款总金额332385元，并在2018年7月13日前一次性支付该款项。原告和被告之间签订的《商品房预售合同》与原告、被告和案外人之间签订的《房屋装修协议》必须同时履行，无论何种原因导致《商品房预售合同》或《房屋装修协议》解除的，其所对应的《房屋装修协议》或《商品房预售合同》一并解除。该协议附件二《室内装修交楼标准》明确了具体的装修标准。合同签订后，原告分别向被告和案外人支付了购房款和装修款。现原告以涉案房屋仍未完成装修，且未通过验收，尚不具备交付条件为由，诉请被告承担逾期交房的违约责任。

【裁判结果】

一审法院认为，从原告与被告、案外人签订的《房屋装修协议》的内容看，合同缺乏明确的装修条款，没有约定各类装修对应的单价、面积、材料、品牌等，虽然约定了装修款的总额，却未约定金额如何构成，有异于日常的装修合同；另外，根据购房款和装修款均由相同经办人员收取，以及双方在庭审中确认当时因房地产市场调控政策，存在额外支付购房款的情形，可以认定《房屋装修协议》为原、被告以虚假的意思表示实施的民事法律行为，该合同为无效合同。《房屋装修协议》所约定的装修费用并非真实地反映装修成本，而是



广州市南沙区人民法院
(广东自由贸易区南沙片区人民法院)
商品房买卖合同纠纷案件审判白皮书
(2020年1月—2023年7月)

房价款的一部分。该款项与《商品房预售合同》所约定的价款，以及原告额外支付的购房款共同构成涉案房屋的总价款。即《房屋装修协议》约定的装修工程实际为房屋的配套装修工程，涉案房屋应为带装修出售的商品房。被告截至庭审之日仍未完成涉案房屋的装修工程，房屋不具备交房条件，故判令被告应承担逾期交房的违约责任。

二审法院判决：驳回上诉，维持原判。

【典型意义】

为规避限价政策，开发商与业主签订房屋买卖合同和房屋装修合同（即“双合同”），但装修费用并非真实反映装修成本，而是房价款的一部分，法院认定《房屋装修合同》为双方以虚假的意思表示订立的合同，其中约定的装修工程实际为房屋的配套装修工程，案涉房屋应为带装修出售的商品房，应当符合《商品房预售合同》和《房屋装修协议》载明的装修标准才具备交付条件，未能提供的视为交付不符合合同约定，应承担迟延交付的违约责任。