

广东省高级人民法院

粤高法〔2017〕191号

广东省高级人民法院印发《关于审理房屋 买卖合同纠纷案件的指引》的通知

全省各级人民法院：

现将《广东省高级人民法院关于审理房屋买卖合同纠纷案件的指引》印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。对执行中遇到的问题，请及时报告我院民一庭。

特此通知。



广东省高级人民法院

关于审理房屋买卖合同纠纷案件的指引

为正确审理房屋买卖合同纠纷案件，统一裁判尺度，提高审判质量，根据有关法律和司法解释的规定，结合审判实践，制定本指引。

一、当事人通过缴纳诚意金、签订意向书等方式，仅表达房屋买卖意向，未约定在将来一定期限内签订买卖合同，一方以对方不签订买卖合同为由主张对方承担违约责任的，不予支持。

二、认购书、订购书、购房意向书等协议虽然约定在将来一定期限内签订房屋买卖合同，但协议已经具备房屋买卖合同主要条款，且当事人依据协议负有支付房屋价款或者交付房屋义务的，该协议应当认定为房屋买卖合同。

三、就预售商品房签订的认购书、订购书等预约合同，出卖人未取得商品房预售许可证明的，不影响预约合同的效力。

四、当事人签订预约合同时已经知道将来拟签订的房屋买卖合同主要条款，拒绝签约的一方以双方不能就该主要条款达

成合意为由抗辩不承担违约责任的，不予支持。

五、当事人一方无正当理由不履行预约合同约定的签约义务，守约方请求人民法院判决强制签订房屋买卖合同的，不予支持。预约合同约定的定金等违约责任明显不足以弥补守约方的信赖利益损失，守约方请求增加赔偿的，可予支持。

六、出卖人未取得商品房预售许可证明与买受人签订商品房预售合同，但在一审法庭辩论终结前房屋竣工验收合格，当事人以出卖人未取得商品房预售许可证明为由主张合同无效的，不予支持。

七、当事人以房屋买卖合同存在下列情形之一为由主张合同无效的，不予支持：

（一）出卖人未领取权属证书的；

（二）买卖未经抵押权人同意的；

（三）买卖未经预告登记权利人同意的；

（四）房屋被国家机关依法采取查封等强制措施的；

（五）部分共有人擅自出卖共有房屋的；

（六）按份共有人违反法律规定转让其份额，侵害其他共有人优先购买权的；

（七）出租人违反法律规定出售房屋，侵害承租人优先购买权的；

（八）违反政府房地产市场调控政策，但不违反法律、行政法规效力性强制性规定或者公序良俗的。

八、出卖人冒用房屋所有权人名义转让房屋，该合同对房屋所有权人没有约束力，但买受人有证据证明出卖人的行为构成表见代理的除外。

出卖人冒用房屋所有权人名义伪造身份证、房产证等证件转让房屋的，不适用善意取得的规定。

九、房屋连环买卖中，前一手买卖合同被确认无效，不影响后一手买卖合同的效力。后一手买卖合同的买受人能否取得房屋所有权，依照善意取得的规定处理。

十、转让划拨建设地上的房屋，政府部门同意缴纳土地使用权出让金后可以办理所有权转移登记的，视为有批准权的人民政府同意转让。

十一、商品房买卖合同违反规划，约定将业主共有的绿地、空地、露台等赠与买受人或者由买受人专用，或者约定出卖人利用建筑物共有部分的，属于违反物权法第七十条、七十六条的规定，应当认定该约定无效。

十二、出卖人为套取贷款与他人签订虚假的房屋买卖合同，应当依照民法总则第一百四十六条第一款的规定，认定买卖合同无效。

金融机构知道或者应当知道房屋买卖合同虚假，仍然与买受人签订房屋担保贷款合同的，该贷款合同亦属虚假，应当认定无效。该贷款合同关系实际存在于金融机构与出卖人之间，合同效力依照民法总则第一百四十六条第二款的规定处理。

十三、一方当事人主张房屋买卖合同实为民间借贷合同的担保的，应当举证证明民间借贷合同关系的存在。

当事人以签订房屋买卖合同作为民间借贷合同的担保，出借人主张就买卖合同项下的房屋优先受偿的，不予支持。出借人请求履行房屋买卖合同的，应当依照《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》第二十四条的规定处理。

当事人以签订房屋买卖合同作为民间借贷合同的担保，双方已经办理房屋所有权转移登记，借款人以不存在真实的买卖合同关系为由，主张合同无效并请求返还房屋的，人民法院应当向当事人释明变更诉讼请求为返还借款本金与房屋过户登记时或债务履行期限届满时房屋价值的差额。

十四、当事人签订房屋买卖合同，实为以房款抵偿其他债务，一方当事人以不存在真实的房屋买卖合同关系为由主张合同无效的，不予支持。因债务人未履行房屋买卖合同，债权人请求解除合同，按照原约定清偿债务的，应予支持。

债务人举证证明所抵销的债务中存在非法高额利息的，应当扣除该部分利息。一方请求确认以房抵债协议无效或者变更、撤销协议的，应当依照合同法第五十二条、第五十四条的规定审查。

当事人通过以房抵债协议逃避债务，侵害第三人合法权益的，第三人可以依照合同法第七十四条的规定行使撤销权。

十五、当事人达成以房抵债调解协议，人民法院对协议中涉及确认债权人对未登记在其名下的抵债房屋享有所有权的内容，应当不予确认，但可以确认当事人在约定时间办理抵债房屋所有权转移登记的内容。

当事人达成以房抵债协议，并要求制作调解书的，应当根据《第八次全国法院民事商事审判工作会议（民事部分）纪要》第16条的规定审查。

十六、当事人在规定的限制上市交易期限内买卖保障性住房，应当依照合同法第五十二条第四项或者民法总则第一百五十三条第二款的规定认定合同无效。

十七、农村宅基地上房屋买卖合同纠纷，根据《第八次全国法院民事商事审判工作会议（民事部分）纪要》第19条的规定处理。向不具备本集体经济组织成员资格的人出卖宅基地上房屋，合同被认定无效，买受人主张出卖人承担因房地产价格

上涨造成的房屋差价损失的，人民法院应当全面考虑出卖人因土地升值或者拆迁补偿所获利益，平衡买卖双方的利益。

十八、当事人在提交登记机关的房屋买卖合同中虚构交易价格，该价格条款无效。一方请求按照真实的交易价格履行合同的，应予支持。

当事人在提交登记机关的房屋买卖合同中虚构交易价格，登记机关按照真实价格核算或者追缴税费，导致交易税费增加，对增加部分税费的负担当事人不能协商一致的，一般由当事人按照法律规定负担。

十九、夫妻一方擅自出卖共有房屋，买受人要求继续履行合同办理房屋所有权转移登记的，人民法院应当依照《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第七十三条的规定通知夫妻另一方作为共同被告参加诉讼。买受人也可以申请追加夫妻另一方作为共同被告参加诉讼。买卖合同因出卖人没有处分权不能履行的，人民法院可以向买受人释明变更诉讼请求为解除合同、赔偿损失。但有以下情形之一的，可以判决合同继续履行：

- （一）夫妻另一方追认买卖合同的；
- （二）买受人举证证明夫妻另一方知道而未表示反对的；
- （三）买受人已经按照合同约定支付价款，并占有使用房

屋，夫妻另一方未在合理期间提出异议的；

（四）有其他情形，可以认定买受人属于《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（一）》第十七条规定的“有理由相信其为夫妻双方共同意思表示的”。

夫妻一方擅自出卖登记在自己一方名下的共有房屋，已经办理所有权转移登记，另一方请求追回房屋的，依照善意取得的规定审查。

二十、合同项下房屋设定的抵押权未消灭，买受人请求出卖人依照房屋买卖合同的约定办理房屋所有权转移登记的，人民法院可以向其释明变更诉讼请求为代为清偿债务消灭抵押权后办理房屋所有权转移登记或者解除合同、赔偿损失。

二十一、房屋被依法查封，买受人起诉请求出卖人办理房屋所有权转移登记的，人民法院可以向其释明变更诉讼请求为解除合同、赔偿损失，或者告知其可以依照民事诉讼法第二百二十五条、第二百二十七条的规定主张权利。

二十二、出卖人无处分权不影响房屋买卖合同的效力，但买卖合同属于合同法第一百一十条第一项规定的法律上不能履行的情形，买受人请求出卖人继续履行合同的，人民法院可以向其释明变更诉讼请求为解除合同、赔偿损失。

二十三、对《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿问

题的批复》规定的消费者，应当按照《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第二十九条第二项的规定认定，即所购商品房系用于居住且名下无其他居住房屋的购房人。

二十四、出卖人就同一房屋签订多重买卖合同，在买卖合同均有效的情况下，买受人均要求继续履行合同的，一般应当按照下列情形分别处理：

（一）先行办理房屋所有权转移登记的买受人请求确认所有权已经转移的，应予支持；

（二）均未办理房屋所有权转移登记，先行办理房屋所有权转移预告登记的买受人在预告登记有效期内请求继续履行合同的，应予支持；

（三）均无上述履行行为，先行接受商品房交付的买受人请求继续履行合同的，应予支持；

（四）均无上述履行行为，登记机关已经受理其房屋所有权转移登记申请的买受人请求继续履行合同的，应予支持；

（五）均无上述履行行为，先行办理网上签约或者商品房预售合同备案的买受人请求继续履行合同的，应予支持；

（六）均无上述履行行为，先行依约支付价款的买受人请求继续履行合同的，应予支持；

（七）均无上述履行行为，成立在先合同的买受人请求继续履行合同的，应予支持。

恶意抢先办理所有权转移登记或者预告登记的买受人，不能优先于已经合法占有房屋的买受人。在房屋查封期间占有房屋的买受人，其权利不能对抗申请查封房屋的买受人。

对买卖合同的成立时间，应当综合主管机关备案时间、合同载明的签订时间以及其他证据等因素进行确定。

人民法院在审理房屋买卖合同纠纷案件时，查明还存在其他买卖合同关系的，应当通知其他买受人作为第三人参加诉讼。原告的诉讼请求明显不能成立，或者案件争议焦点不涉及原告与第三人权利先后顺序的，可以不通知该第三人。

二十五、房屋连环买卖均未办理所有权转移登记，最终买受人以其合同相对人为被告提起诉讼，请求协助办理房屋所有权转移登记的，人民法院可以通知参与房屋买卖的其他当事人作为第三人参加诉讼。

被告以及第三人不提出抗辩或者抗辩理由不成立的，可以判决当事人依次办理房屋所有权转移登记。第三人提出的抗辩理由成立的，人民法院可依照合同法第一百一十条第一项的规定驳回最终买受人的诉讼请求。

二十六、房屋尚未办理所有权转移登记，买受人请求确认

房屋归其所有的，人民法院应当向其释明变更诉讼请求为出卖人协助其办理房屋所有权转移登记。买受人不同意变更的，驳回其诉讼请求。

二十七、限购房屋的买受人请求出卖人协助办理房屋所有权转移登记的，人民法院应当按照《广东省高级人民法院 广东省住房和城乡建设厅 广东省司法厅关于在审判执行、办理公证工作中落实住房限购政策的意见》（粤高法〔2013〕403号），要求其在举证期限内提交房屋所在地房地产登记机构出具的《购房资格证明》。

二十八、借他人名义购买房屋，借名人请求确认房屋归其所有的，不予支持。借名人请求出名人（登记权利人）协助办理房屋所有权转移登记的，可予支持，但房屋在限购范围内，借名人不具有购房资格的除外。

出名人将房屋出卖给第三人，借名人以无权处分为由主张追回房屋的，不予支持。

二十九、房地产调控政策实施后，一方当事人故意隐瞒或者虚构事实，或者明知另一方当事人的条件不符合政策要求仍诱导其签订房屋买卖合同的，另一方当事人因合同无法履行请求解除或者撤销合同，并要求对方当事人赔偿损失的，可予支持。

房屋买卖合同签订后，因房地产调控政策的实施，导致无法办理房屋所有权转移登记或者不能订立房屋担保贷款合同的，属于因不可归责于当事人双方的事由导致合同不能履行，人民法院可以参照《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》第二十三条的规定处理。一方请求另一方承担违约责任或者适用定金罚则的，不予支持。买受人请求判令出卖人办理所有权转移登记的，人民法院可以向其释明变更诉讼请求为解除合同、返还财产。

买卖合同约定即使买受人无法获得银行贷款也应当支付房款的，不因房贷政策调整而免除买受人未履行付款义务的违约责任。

因一方当事人迟延履行，致使房屋买卖合同受房地产调控政策影响无法继续履行，守约方请求解除合同并赔偿损失的，应予支持。

三十、根据《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品房住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）第十一条的规定，交付使用的商品房应当经过竣工验收合格并已在当地建设行政主管部门办理工程竣工验收备案。

合同约定的交付条件高于前款标准的，以合同约定为准；合同约定的交付条件低于前款标准的，按前款规定认定。

三十一、出卖人交付的商品房符合合同约定及法定交付条件，买受人以商品房质量存在瑕疵为由拒绝接收，并要求出卖人承担逾期交房违约责任的，不予支持，但买受人有证据证明商品房在交付时存在严重影响正常居住使用的质量问题的除外。买受人接收商品房不影响出卖人对商品房质量问题承担保修义务。

商品房符合合同约定的交付条件，且合同约定的交付期限届满，出卖人已经依约通知买受人接收商品房，买受人无正当理由拒绝接收的，视为办理交付手续的期限届满之日商品房已经交付。

三十二、买受人知道商品房不具备约定或者法定交付条件同意接收商品房，又以商品房不具备交付条件为由主张逾期交房违约责任的，不予支持。但买受人可以请求出卖人依据法律规定或者合同约定完善商品房交付条件，并赔偿因此造成的实际损失。

三十三、商品房出卖人以买受人没有缴纳公共维修基金、前期物业费等为由拒绝交付商品房的，不予支持。

三十四、商品房买卖合同未明确约定出卖人代为办理所有权登记的，出卖人仍然负有协助义务。出卖人应当在合理期限内办理初始登记，并将办理所有权转移登记所需要的材料提交

登记机关，依照合同约定或者其他合理方式告知买受人可以自行申请办理房屋所有权转移登记。出卖人未履行上述义务的，应当承担逾期办证的违约责任。

买受人起诉请求出卖人协助其办理房屋所有权转移登记，但一审法庭辩论终结前出卖人尚未办理初始登记的，人民法院可以向买受人释明变更诉讼请求为解除合同、赔偿损失。买受人不变更的，驳回其诉讼请求。

三十五、存量房屋的买受人起诉请求出卖人迁出户籍，不属于民事案件的受理范围。出卖人迁出户籍对房屋买卖合同的订立和房屋价格的确定有重大影响，买受人因出卖人拒不迁出户籍主张解除合同并赔偿损失的，应予支持。

三十六、买受人请求出卖人交付房屋或者办理房屋所有权转移登记，出卖人以买受人未履行付款义务抗辩，经审查合同约定买受人支付剩余购房款的义务先于或者与出卖人的交房、过户义务同时履行的，人民法院可以向出卖人释明反诉请求买受人支付剩余购房款，出卖人不提起反诉且合同符合继续履行条件的，可以作出同时履行判决，即出卖人在买受人依合同约定支付剩余购房款时，交付房屋、协助买受人办理房屋所有权转移登记。

三十七、当事人约定以办理房屋担保贷款作为付款方式的，

出卖人拒绝配合办理担保贷款，买受人符合下列条件之一的，可以支持其继续履行合同的诉讼请求：

（一）已经依约付清购房款，或者同意在合理期限内一次性付清全部购房款且有充分证据证明其有履行能力的；

（二）同意代为清偿债务以消灭房屋上的抵押权，并且同意在合理期限内一次性付清购房款且有充分证据证明其有履行能力的；

（三）已经取得银行贷款承诺函，且贷款银行在诉讼中明确表示同意按照承诺函发放贷款的。

除上述情形外，一般应当依照合同法第一百一十条第一项关于合同事实上不能履行的规定，对买受人继续履行合同的诉讼请求不予支持。

三十八、房屋买卖合同未约定逾期办证、逾期付款违约金或者损失数额难以确定的，人民法院可以参照《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》第二十九条第二款第一项的规定，以已付购房款或者未付购房款总额为基数，按年利率 6% 的标准计算违约金。

三十九、房地产开发企业提供的商品房买卖合同格式文本约定按固定数额承担迟延履行违约金，金额低于买受人实际损失，当事人根据合同法第一百一十四条第二款的规定请求增加

违约金的，人民法院应予支持。

四十、房屋买卖合同因一方当事人违约被解除的，守约方可以要求违约方赔偿房屋差价或者转售利益等可得利益损失。计算损失时，应当扣除守约方未采取合理措施不当扩大的损失、守约方因此获得的利益以及取得利益需要支出的必要费用，并综合考虑守约方的履约情况等确定，但不得超过违约方订立合同时预见到或者应当预见到的因违约可能造成的损失。

四十一、买受人请求办理房屋所有权转移登记的案件，人民法院可以告知其申请对房屋采取保全措施。

四十二、有权解除合同的当事人继续履行合同或者接受对方履行的，视为放弃合同解除权。

四十三、合同解除权行使期限届满或者解除权放弃后，对方当事人经催告仍然不履行合同，守约方主张依照合同约定或者法律规定解除合同的，应予支持。

四十四、房屋买卖合同被认定无效或者被撤销、解除后，买受人应当将房屋返还给出卖人，并支付房屋占有使用的费用，费用可参照同期同地段同类房屋租金标准计算；出卖人应当将收取的价款返还给买受人，并支付贷款利息。

一方当事人起诉请求确认房屋买卖合同无效或者撤销、解除合同并返还财产，人民法院经审理认为合同无效或者应予撤

销、解除的，应当向被告释明反诉请求返还财产，避免判决单方返还财产造成当事人利益失衡。

合同无效或者被撤销的，一方因房产价值波动受到的损失，由当事人按照各自的过错承担。合同解除的，守约方因房产价值波动受到的损失，由违约方赔偿。

四十五、买受人将房屋抵押给债权人后，当事人一方请求确认房屋买卖合同无效或者撤销、解除合同并请求返还财产，担保权人或者第三人提出独立的诉讼请求的，可以与房屋买卖合同纠纷合并审理。担保权人或者第三人就抵押担保的债权债务关系另行起诉的，可以与房屋买卖合同纠纷合并审理。

房屋买卖合同被确认无效或者被撤销、解除，抵押权未消灭，出卖人请求返还房屋，要求办理房屋所有权转移登记的，不予支持；出卖人主张将应当返还给买受人的价款在担保债权的范围内支付给抵押权人或者将该款提存消灭抵押权后返还房屋的，应予支持。

四十六、房屋交付后，买受人请求出卖人办理房屋所有权转移登记，出卖人提出诉讼时效抗辩的，不予支持。

四十七、买受人请求出卖人支付逾期办证或者逾期交房违约金，违约金为固定金额的，从合同约定或者法定的履行期限届满之次日起计算诉讼时效期间。按日或者按月等时间单位累

计计算违约金的，按每个个别债权分别计算诉讼时效期间。

四十八、合同约定委托人在一定期限内不得另行委托他人，委托人依据合同法第四百一十条的规定主张任意解除权的，不予支持。

四十九、委托人违反商品房包销合同约定，将约定由包销人包销的商品房或者商品房项目转让给第三人，导致包销合同无法履行，包销人请求委托人赔偿损失的，应予支持。合同对损失赔偿没有约定的，可以参照包销价格与商品房市场价格的差价、包销人的实际投入等因素确定损失。

五十、包销人超出商品房包销合同的授权范围从事包销活动，致使委托人承担赔偿责任的，委托人可以向包销人追偿。

五十一、当事人签订的房地产求购协议书、看房协议书、看房确认书、委托看房书等约定居间人向委托人报告签订买卖合同的机会，并由委托人支付报酬的，可以认定为居间合同。

五十二、委托人违反居间合同的约定，利用居间人提供的信息直接与他人签订房屋买卖合同或者委托第三人签订房屋买卖合同，居间人请求委托人承担违约责任的，应予支持。

居间合同禁止委托人在一定期限内另行委托他人提供居间服务，委托人违反约定通过其他居间人提供的服务签订房屋买卖合同，居间人请求委托人承担违约责任的，应予支持。

居间合同未禁止委托人另行委托他人提供居间服务，委托人利用其他居间人提供的服务签订房屋买卖合同，居间人请求委托人承担违约责任的，不予支持。

五十三、房屋买卖合同签订后，委托人以买卖合同被确认无效、被撤销或者解除为由，拒绝向居间人支付报酬的，不予支持。居间人因此减少服务项目的，应当减少报酬；居间人对买卖合同无效、被撤销或者解除有过错的，应当减少报酬，赔偿损失。

房屋买卖合同签订后，因房地产调控政策的实施导致合同无法继续履行，居间人以已经促成合同订立为由请求支付报酬的，一般不予支持，但居间人要求委托人支付从事居间活动支出的合理费用的，应予支持。居间人违反居间义务，故意隐瞒重要信息，恶意促成合同订立，如果房屋买卖合同不能履行，居间人请求委托人支付报酬的，不予支持。委托人请求居间人赔偿所造成的损失的，应根据当事人的过错程度处理。

抄送：最高人民法院；

省委政法委，省人大常委会法工委，省检察院，省司法厅。

广东省高级人民法院办公室

2017年10月11日印发