

对于普通百姓来说,买房是生活中的一件大事、一件喜事,可是有时因为太过盲目签订购房合同,买房又成了生活中的一件“烦心事”。日前,记者从天津市第三中级人民法院获悉,近年来,商品房买卖合同纠纷呈逐年增长趋势,有关房屋交付、质量、精装、物业管理等成为投诉热点。签订商品房买卖合同会遇到哪些“坑”?又该如何“避坑”?来,听听法官们怎么说。

# 买房签合同 千万避开这些“坑”

## 趋势:

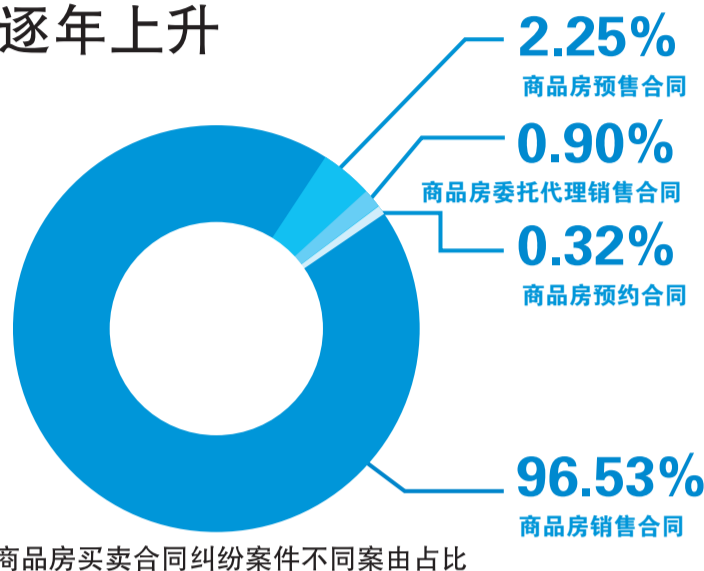
### 房屋买卖合同“官司”逐年上升

来自天津三中院的统计数据显示:近4年来,三中院受理涉房屋买卖合同类案件达4530件,其中商品房买卖合同类案件3461件。

从收案数量看,2019年受理252件,2020年受理467件,2021年受理858件,2022年受理1884件,呈逐年增长趋势。尤其2022年受理数量较2019年增长了6倍多。

从收案案由看,商品房销售合同纠纷3341件,约占96.53%;商品房预售合同纠纷78件,约占2.25%;商品房委托代理销售合同纠纷31件,约占0.90%;商品房预约合同纠纷11件,约占0.32%。

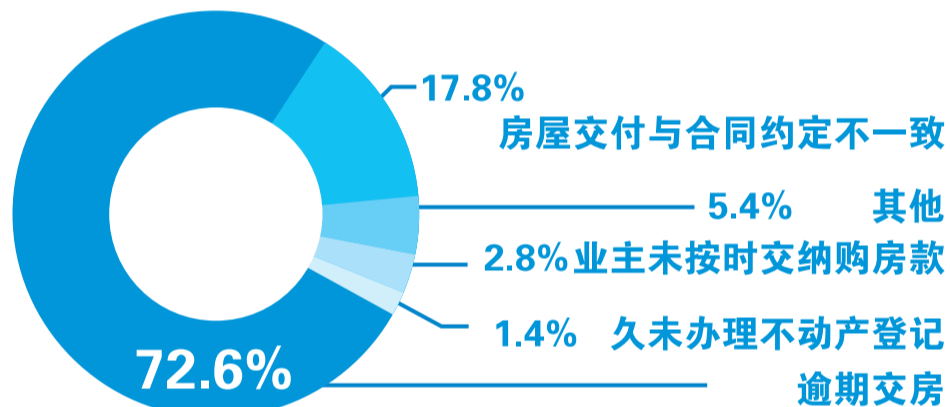
商品房买卖合同案多为群体性纠纷,比其他群体性纠纷更易产生集聚效应。比如,同一开发商在履行中出现违约等,就会波及同一小区成百上千名业主。



商品房买卖合同纠纷案件不同案由占比

## 特点:

### 逾期交房引发纠纷占比超七成



商品房买卖纠纷案件成因情况

## 问题: 不实宣传、质量瑕疵,这房买得“闹心”

法官在审理时发现,涉商品房买卖合同纠纷案件折射出商品房买卖中存在的诸多问题。

### 问题1:“买一楼送小院”,其实是忽悠

“买一楼送小院”“买顶层送阁楼”,不少市民在选房时,会听到开发商或售楼员这样的宣传。但交易完成时,却发现传说中的“小院”,不过是开发商在规划内的公共绿地上搭建了一圈铁艺围栏而已。这样的“小院”随时面临被行政机关以无规划、属于违章建筑为由拆除的可能。

有的开发商在售楼时宣称楼盘为“学区房”,周边已经规划了重点学校,但交房后发现相关规划并未落实。还有开发商宣称所售房“商住两用”,购房人购买后才发现在无法改装烟道等问题。

另外,开发商宣称的购房优惠也需谨慎。有的开发商委托经销商向购房人承诺“交1万抵3万”“交5万抵10万”等优惠,购房人支付费用后,在签订合同时并未实际享受到相应优惠,导致权益受损。

### 问题2:房屋质量瑕疵,容易引发争议

商品房质量直接影响购房人生活品质,也是产生纠纷的重要原因。现实中,房屋质量问题大多表

现为非主体结构的质量瑕疵。购房人与开发商之间争议较大的是房屋质量瑕疵是否达到足以影响房屋正常交付的程度,以及开发商是否应当承担逾期交房违约责任,都需要结合具体情况判断。

现实中,“精装房”质量瑕疵问题极易引发纠纷,有的开发商与购房人签订合同时,还会要求签订装饰装修合同,但这样的合同往往对装修内容、标准、材质、品牌及质量等约定模糊,或者实际履行中会发生部分调整,最终产生争议。

此外,还存在交房影响正常使用的其他情形。如开发商将本应设置在公共空间的消防设施安装在商品房测绘的套内面积内,导致购房人对该部分空间不能行使独立占有、使用的权利,严重侵害购房人利益。

### 问题3:多种原因,引发商品房逾期交付

“近年来,开发商逾期交房纠纷逐年增多,已成为商品房买卖纠纷类案件的主要原因。”法官说,引发商品房逾期交房的因素较多。

实践中,重污染天气、行政停工令、市政配套设施未到位等,都是开发商主张免除逾期交房违约责任的免责理由。不过,法官会结合证据和案件具体情况综合考量,公平合理地确定相应免责天数。

逾期交房违约金及已付房款利息的认定,是审理商品房逾期交房案件的重点考虑因素。一般

分析纠纷产生原因,其中涉逾期交房的2512件,约占72.6%;房屋交付与合同约定不一致的615件,约占17.8%;购房人未按时交纳购房款的97件,约占2.8%;久未办理不动产登记的50件,约占1.4%;其他187件,约占5.4%。

“逾期交房、设计变更、房屋质量、‘一房二卖’等都是引发商品房买卖合同纠纷的主要原因。”天津三中院民三庭庭长丁津翠介绍说,其中,商品房逾期交房纠纷最多,与近年来房地产市场波动较大、开发商出现资金困难等问题有关。另外,还有新冠疫情等客观因素影响,使得开发商无法按期交房或者出现逾期办证等问题。

由于商品房买卖合同标的的特殊,多数购房人倾注大量积蓄,一旦进入司法程序,开发商与购房人之间往往对抗强、矛盾深,相较于其他民事案件,调解难度大。

来说,开发商与购房人签订的商品房买卖合同及补充协议会对逾期交房违约金作出约定。但由于大多是格式合同,可能会存在对违约金约定标准过低甚至约定不明的情况。如何识别违约金是否过高或过低,如何对违约金标准调整,进而平衡购房人与开发商之间利益,就成为法官必须面对的问题。

在一些情形下,开发商向购房人发出的交房通知,也会影响逾期交房违约金及利息的起算时间认定。

### 问题4:存在债权债务的房屋,可能被查封

开发商在楼盘建设中可能会存在其他债权债务,为解决相关纠纷,会以商品房进行抵押或者设定担保,甚至出现楼盘被查封的情况。

比如,有的开发商先与购房人签订了《楼宇认购协议》或《房屋预定书》,购房人支付了大部分房款,但开发商后续并未与购房人签订正式的商品房买卖合同,并将房屋抵押给其他债权人,后续因与第三人的债权债务纠纷,房屋又被法院查封,严重影响房屋正常交付和办理过户手续,侵害购房人合法权益。

还有一些开发商虽然与购房人签订了《商品房买卖合同》,但未正常办理网签备案。开发商与第三人存在民间借贷关系并签订了《商品房买卖合同》,为民间借贷设定让与担保,这种非典型担保形式,我国法律虽不禁止,但基于此情形,购房人也无法正常办理过户手续。

## 典型案例

### 案例1:一楼“小院”里的违建房屋被拆除了

市民刘先生从某房地产公司购买了一套一楼房屋,开发商卖房时承诺,一楼带有一处围栏圈建的“小院”可供使用。但双方签订的合同中并无小院面积折算为房款内容,房价也未超出备案价格。

入住后,刘先生拆掉小院围栏,自行搭建了房屋。时间不长,一张来自政府部门的《责令限期拆除决定书》打破了刘先生家的宁静。最终,“小院”里的违建房屋被强制拆除。

气不过的刘先生,以拆除“小院”违反商品房买卖合同约定为由,将某房地产公司告上法庭,要求某房地产公司赔偿损失和利息。

法院审理发现,双方对“小院”上起建的房屋没有取得房产行政部门的合法登记,无规划,无产权均知情,均无异议。行政执法机关强制拆除的是“小院”上的违建房屋,并没有剥夺刘先生对特定院落空间的使用,不存在赔偿基础,遂判决驳回其请求。

### 【典型意义】

近年来为促销和回笼资金,“一楼赠小院”“顶层赠阁楼”等销售宣传,成为开发商卖房的一大卖点。本案引发的思考是,城镇住宅一楼小院的规划是否应纳入房屋勘察设计范围,相应法律法规是否应对一楼院落作出符合国情的规定以及如何处置与公共绿地范围界限等,从而规范管理、有序使用、美化环境。

### 案例2:“以4万抵6万”的团购费谁来退还

许先生购买了一套某地产公司开发的房屋。其间,受某策划公司“以4万抵6万”房款销售活动吸引,交了4万元团购费。后来得知,这家地产公司未取得房屋预售许可证,不能按期交房。

一气之下,许先生将某地产公司告上法庭,同时将某策划公司列为共同被告,要求两家公司退还购房款27万元(23万元首付款+4万元团购费)。后,因无法联系到某策划公司,许先生撤回了对其起诉。经一审法院调解,23万元首付款被迫了回来。

不过,许先生心有不甘。他认为某地产公司与某策划公司存在包销关系,某地产公司应退还4万元团购费和利息。调解后一年,许先生又一次将某地产公司告上法庭。最终法院审理认为,某地产公司与某策划公司之间具有事实上的委托代理销售关系,某地产公司具有退还团购费义务。

### 【典型意义】

本案主要争议是因开发商原因、买房不成的团购费由谁退还?是收取方还是开发商?收取方与开发商的关系是什么?许先生在调解履行后是否还能再次起诉等问题。某策划公司收取费用是基于某地产公司的代理回馈,团购费实为代理费性质。基于代理关系,作为被代理人的某地产公司具有退还团购费义务。

### 案例3:故意隐瞒房屋情况,买方有权解除合同

择吉而居是中华文化传统,可是王先生却有点不太走运,欢欢喜喜买的房子,没想到竟然是发生过自缢事件的“凶宅”。去年3月,王先生经中介介绍,相中了赵先生名下的一套房子,签订合同当天,王先生向赵先生支付了1万元定金。

没多久,王先生知道了这套房子的“故事”,遂以赵先生故意隐瞒房屋实情为由,诉请法院解除合同,并要求赵先生双倍返还定金。

法院审理认为,根据《中华人民共和国民法典》第五百六十二条第一款规定,当事人协商一致,可以解除房屋买卖合同。关于双倍返还定金问题,王先生提交了相关录音,证明赵先生确实存在故意隐瞒或不告实情的情况。最终,在法院调解下,双方和解,赵先生同意退还王先生18000余元。

### 【典型意义】

《中华人民共和国民法典》第七条规定,民事主体从事民事活动,应当遵循诚信原则,秉持诚实,恪守承诺。第八条规定,民事主体从事民事活动,不得违反法律,不得违背公序良俗。本案中,卖房人应当基于诚实信用原则和公序良俗原则,主动向买房人披露房屋真实情况。

## 温馨提示 记牢6点提醒 买房别“踩坑”

1. 系统了解商品房所在地的购房政策,明确自身是否具备购买资格,能否享受优惠政策,避免一时冲动签订商品房预约合同。
2. 注意审查开发商的证照资质、注册资本、业内信誉、人员情况和资金等,防止签订合同后开发商出现履行不能或者违约等情况。
3. 理性消费,注意辨别商品房销售宣传广告的真实性,明确相关“承诺”是否落实在商品房买卖合同中,避免落入营销陷阱。
4. 认真阅读拟签订的《商品房买卖合同》,重点关注权利与义务、违约责任、免责条款等关键内容,防止盲目签约,造成权益受损。
5. 及时完善网签备案、贷款落实等手续,避免出现“一房二卖”“被动违约”等情况。
6. 注意留存相关证据和资料,防止出现影响维权的被动局面。

## 对策: 法官提出五点建议

天津三中院党组成员、副院长张立新介绍说,为维护当事人合法权益,促进裁判尺度统一,妥善化解矛盾纠纷,针对涉商品房买卖合同纠纷案件的审理,三中院不仅组建了专业审判团队,还形成了“审判长牵头+承办法官主导+助理先行梳理分类+书记员合并传庭”的特色审判模式,并结合商品房买卖合同案件数量较大、情况不一的特点,实施“繁案精审”“简案快审”,以提高审判质效。

对于涉商品房买卖合同纠纷案件背后存在的突出问题,天津三中院民三庭副庭长李权给出五点对策建议。

### 规范销售宣传行为,维护市场秩序

案件审理要结合合同订立及房屋价格等因素,认定开发商的相关宣传是否构成要约,以便从根本上规制房地产市场出现的宣

传乱象。

行政部门要对不实宣传及时制止、作出处罚,避免不实信息误导消费者。对营销中的“团购费”“服务费”等额外收费进行监管,引导购房人合理消费,防止其落入“购买陷阱”。

### 强化商品房各方管理责任,保障居住安全

开发商需加强合规管理,树立诚信经营理念,不断提升自身管理和服务水平。房地产行业协会等相关组织应当切实履行行业自律职能,加强对行业规范落实情况监督检查,设立必要的制度约束和行业惩戒。行政部门要严格规范落实房地产开发市场准入和施工企业资质管理,加大监管,严格竣工验收审批。

### 充分发挥司法职能,推进多元化解纠纷

商品房买卖合同纠纷往往具有“群诉群

访”特征,需要充分调动政府机关、司法部门、基层群众性自治组织等多元力量联动化解矛盾。

### 加强法治宣传,提高法律意识和维权能力

法院要强化普法宣传,及时总结商品房买卖纠纷特点和审理中发现的问题,召开新闻发布会,向社会公众及时披露案件审理情况等。社会相关机构也要同步加大宣传和引导,多措并举提高购房人法律意识和维权能力。

### 深入推进诉源治理,防范房地产市场风险

法院可以联合房地产行业协会、房地产企业、不动产登记中心、住建委、规划局等部门形成涉房纠纷专门会商机制,有针对性磋商研究,推动房地产企业规范经营,共同做好诉源治理,为房地产市场健康发展营造良好环境。