

马跃：商品房买卖合同纠纷的司法解释中的遗憾（修改篇）

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/479/2021_2022__E9_A9_AC_E8_B7_83_EF_BC_9A_E5_c122_479491.htm

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》（简称《解释》）出台了，将于6月1日实施。这是一个渴望已久的解释，在解决当前房地产市场的法律纠纷、维护各方利益方面会起到巨大的作用。但是，仔细斟酌，又有几多遗憾，现举两例。遗憾一，第八条的规定会让许多人空欢喜。

《解释》第八条规定“具有下列情形之一，导致商品房买卖合同目的不能实现的，无法取得房屋的买受人可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任：（一）商品房买卖合同订立后，出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人；（二）商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人。”没有期限限制的“无法取得房屋的”定语，将使买受人的权利落空。不能实现合同目的的买受人，可以说是比比皆是，但是“无法取得房屋的买受人”却可能寥若晨星。因为合同的目的是双方按照约定履行合同，实现各自的合同利益：买受人在约定时限取得标的房屋，出卖人获得利润。先说第一项，一般说来，将房屋抵押给第三人，并不能必然造成买受人无法取得房屋。只要有足够长的时间，开发商会履行主债务的，那样，买受人就可以取得房屋了。咸鱼尚能翻身，何况神通广大的开发商。只要不破产，就不存在“无法取得房屋的”情况，只是不知道要买受人等多长时间。唯有在抵押后，开发商破产，并且其破产财产不足以清偿

债务时才可能发生买受人无法取得房屋的情形。之所以说“可能发生”，是因为此时在诉讼中法院很可能支持买受人的提出的该抵押合同无效的请求，而将房屋判还买受人。很明显，在没有时间限制的情况下，几乎不存在“无法取得房屋的”买受人；即使“无法取得房屋”，也要经过九九八十一难，才能证明确实是“无法取得”，否则就无法主张本条规定的权利。再说第二项，怎么算“又将该房屋出卖给第三人”？如果我没有理解错误，应该是在第三人办理产权证之后才能算“又将该房屋出卖给第三人”并无法取得房屋，而且也只有在此时，买受人才能向开发商主张本条规定的权利。那是不是说，在买受人知道了又将该房屋出卖给第三人而没有办理产权证的时候，买受人只有默默的祈祷快些办吧！办完了，我才能取得最高人民法院赋予我的权利！由此可见，“无法取得房屋的”买受人在房地产市场上少之又少，甚至是极少，开发商要承担的责任也就小之又小，甚至极小。如果严格执行这条解释，那么，能有几个买受人受益？这可是开发商最愿意看到的规定了：既冠冕堂皇，又不露痕迹？但愿这是我们代表广大人民根本利益的法官无心插柳造成的。因此，这条规定应该将“无法取得房屋的”定语删除，或者该为“在三个月内无法取得房屋的”，也给广大不能实现合同目的的买受人一个栽花的机会。遗憾二，第三条的规定范围有点窄。《解释》第三条规定：“商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视

为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。”应该说这是一个大快人心的规定，但是，联系当前房地产市场的现实，这个规定又可能打折扣。此乃又一遗憾也。当前，许多开发商都在楼书里将楼盘的四周规划描写的风光无限，其中一个非常重要的问题却从不说明，就是到底那里是其小区的规划范围，那里又是人家的范围。笔者曾经陪买房人到号称“青年人家园”的某小区工地去看看，在工地有一圈低矮的围墙，如果不注意谁都会认为仅仅是一道临时的围墙而已，但是几经追问才明白，此墙代表小区的规划边界，也就是所谓的“红线”，这红线距我们看好的、同时也在楼书上明确标注的房屋仅仅二十米，问题是楼书对二十米以外的地方进行了充分地描绘，二十米以内的地方却仅仅是一块空地而已。如果按照本条的规定，买房人是得不到保护的。这其中隐藏的另一个问题是，做为买房人个人很难到规划部门去查询小区规划资料。《南方周末》、央视《今日说法》等媒体多次披露了因规划局拒绝业主查询规划资料导致业主举证不能而输了官司的案例。这个现实的问题告诉我们，“红线”并不是我们能够轻易知道的东西，我们也无法判断开发商的广告到底画的是谁家的未来。如果将来真的诉讼，根据本条的规定，开发商也可以轻易的逃脱责任。因此，建议将“商品房开发规划范围内的”定语删除，或者加上一句“广告上没有标明开发规划范围的，其广告所涉及的范围均视为规划范围”再说句题外话，如果开发商在广告的不起眼的地方用小字注明：如果本广告与事实不符，以事实为准。那开发商又可以轻松的过关了。所以，在买房子时，对开发商的广告要多加小心，免得轻易上当。有人可能会说，你在抬杠、钻牛

角尖，但是如果不是有人抬杠、钻牛角尖你觉得有必要出台这个司法解释吗？100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com