

广东高院最新房屋买卖纠纷裁判规则

主讲：张茂荣律师

信荣（全国）房地产律师团队 首席律师

北京市盈科（深圳）律师事务所 股权高级合伙人

序言：信荣房地产律师团队简介

深圳张茂荣律师个人简介

关键词:

专业房地产律师

24年，3家所，“为官”10余年

信荣所，信荣团队

从鸡头到凤尾，三次创业

业务:

“房事”争议解决

拳头产品：二手房交易诉讼及非诉业务



张茂荣

房地产专家
北京市盈科（深圳）律师事务所股权高级合伙人
盈科信荣（全国）房地产律师团队首席律师

 信荣律师团队

深圳瑞吉酒店：2017中国房产风云榜千人演说（2017.11.14）

“从个案看二手房律师谋略的重要性及违约潮衍生问题” 专题讲座

从个案看二手房律师谋略的重要性及违约潮衍生问题

——运营策略之中，决胜胜算之上，制定最佳方案，实现客户利益最大化。

——主讲：广东知家律师事务所主任 李彦军律师

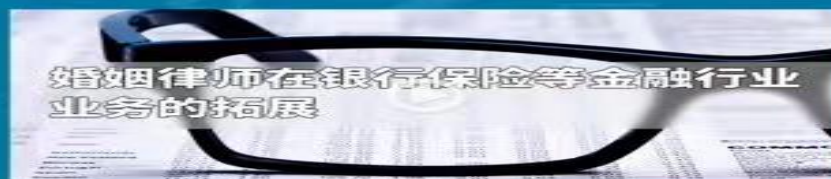


以实案说明二手房诉讼谋略的重要性，如查封房过户（2017.2.21）

上海律协律师学院

一站式律师在线培训平台

- ✓ 全国共享 实务课程 专题培训
- ✓ 随时随地 极速 便捷
- ✓ 腾讯云 倾力支持



律师云学院

云律师学院由上海市律师协会发起，致力于建设一个全国性的律师在线远程培训平台。云律师学院针对各地律师协会会员对法律实务、执业技能、执业规范、新法培训等方面的需求，整合各地律协和互联网上的优势资源，专门为律师提供优质、快捷的培训服务。



超高品质课程

律师云学院拥有自己专用的录播棚和专业级录播设备，所有课程都按照严格规范制作，每个环节均采用影视级标准。



完美支持手机观看

完美支持多平台，使用手机即可登录云学院手机版页面，随时随地学习最新课程。



系统性学习

通过从零开始的知识体系课程，按照章节循序渐进系统学习，全面细致地掌握每一门技术的全部知识点。



最新课程

律师云学院紧跟行业潮流，实时推出最实用相关基础与实战课程，让你永远走在行业最前端，领跑时代！

最新课程

“从个案看二手房律师谋略的重...
其他 2017-03-01

《股东出资与股东资格若干实务问题初探》
—— 曹建明
《股东出资与股东资格若干实...》
专题课程 2016-12-31

《公司决议纠纷之诉》
其他 2016-12-31

《公司决议纠纷之诉》
专题课程 2016-12-10

《股权转让纠纷实务》
—— 刘俊勇
《股权转让纠纷实务》
专题课程 2016-12-08

《知情权、收益权、回购权及股东权益保护》
—— 高洪学
《知情权、收益权、回购权及...》
专题课程 2016-12-08

《股东损害债权人利益责任纠纷》
《股东损害债权人利益责任纠...》
专题课程 2016-12-09

[查看所有课程](#)



厉害了！这么多律师都在云学院学习这十大课程

原创 2017-05-02 章煦春 上海律协



作者：章煦春 上海瀛泰律师事务所

来源：上海律协

欢迎大家踊跃留言，分享交流各自观点

在接到同仁电话希望就律师云学院位列前十的课程进行分析和采访撰写时，我满口应承自认毫无问题，甚至窃以为20日后交稿的时间对于已习惯用书面方式给客户提供法律意见的我来说一定绰绰有余。未想，却始终未能动笔。究其原因，居然是对律师云学院课程毫不了解。甚至，在向周围小伙伴们问询后，居然获得了不少如何在律师云学院顺利刷分迅速通过年检培训的武功秘籍，可对律师云学院位列前十课程究竟有何过人之处，却仍如雾里看花，无法言明。

根据市律协律师云学院提供给我们的后台数据统计显示，本次位列前十的课程均以6000至近万人次的点击率在所有课程中遥遥领先（见下表）。

	课程名称	主讲人
1	《股东出资与股东资格若干实务问题初探》	聂彦萍
2	《股东损害债权人利益责任纠纷》	丁峰
3	《股权转让纠纷实务》	刘蓉蓉
4	《知情权、收益权、回购权及股东权益保护》	盖晓萍
5	《当前劳动争议审理重点、难点问题》	乔蓓华（非律师）
6	《公司决议纠纷之诉》	徐培龙
7	《公司的解散和清算》	余理平
8	“从个案看二手房律师谋略的重要性及违约潮衍生问题”专题讲座	张茂荣、周科
	《影视文化产业私募基金的法律	



深圳科学馆：“房产调控新政导致的纠纷及实务问题” 讲座
(2016.4.11)



“二手房买卖合同纠纷最新热点难点问题”专题讲座

业主违约潮，给深圳律师做二手房法律实务专题讲座（2015.10.27）





盈科律师事务所
YINGKE LAW FIRM

广东信荣律师事务所

2014-2015年度罗湖区房地产

特色示范所



十年信荣，一朝陨落：《从信荣所闭所看中小所发展困境》
(杭州律协、律所管理资讯转发)

深圳二手房网推出“律师团”服务

http://www.sina.com.cn 2007年12月06日 09:27 南方都市报

本报讯（记者 魏终超）日前，深圳二手房网正式推出了“律师团”服务。据介绍，“律师团”将针对房产交易过程中的纠纷、官司等提供免费的咨询服务，并针对经常发生的房产典型案例进行多角度分析。

据悉，目前“律师团”有4名专业律师，并在二手房交易中有较丰富的经验。深圳二手房网将对未来加入的律师严格考核，并控制律师数量以达到更好的交流效果。据该网站相关负责人介绍，未来“律师团”还会不定期举办法律讲座，普及法律知识。在该网站举办的各类看楼团活动中，“律师团”也会跟随购房者一同看房，并随时解答购房过程中遇到的法律问题。

[【发表评论】](#)

网页 新闻

Powered By Google

[【我的2008：每周110,000现金等你拿】](#)

[【论坛】](#) [【收藏此页】](#) [【大小】](#) [【打印】](#) [【关闭】](#)

信荣律师团队

信荣律师团队起源于2007年12月



专业化定位和目标愿景：

About 信荣

——一家成立于2007年，起家于二手房诉讼代理，定位于全国范围内“房事”争议解决，志在覆盖国内一线城市和主要二线城市、实现全国“房事”纠纷一线（客服专线：400-0755-618）解决的首家跨区域房地产律师连锁品牌。



信荣律师团队冠名的房地产新闻资讯栏目（免费，非广告）



2017年6月14日东莞团队成立



东莞团队参加58同城、安居客、赶集网组织的
2017中国房产达人赛和店长精英培训



2017年8月31日佛山团队成立



2017年10月23日西安团队成立



2017年10月11日合肥团队筹备会议



信荣律师团队

2017年11月3日珠海团队筹备会议

目前：本月15日南京团队成立

择日成立广州、武汉、珠海、海口团队

其他各地对接亦在进行中。



十年记：因“房事”而生，与“房事”同行，盈科而后进，放乎四海！

主题：广东高院最新裁判规则详解



广东高院房屋买卖审判指引全文

【房屋买卖合同不同阶段的三种形式体现】

买卖意向书、预约合同、本约合同

1、【三种情形效力】

买卖意向、预约合同、本约合同效力各不相同，各自效力视具体约定而定。

（第1、2、3、4、5条）

2、【买卖意向效力】

未约定本约合同签订期限的买卖意向对双方
不具备法律约束力。

（第1条）

3、【预约合同本约化】

具备本约合同（买卖合同）主要条款的预约合同（认购书、订购书、购房意向书等）视为本约合同，任何一方不履行，需向对方承担违约责任。

（第2条）

4、【预约合同与预售许可的关系】

预约合同（认购书、订购书等）效力与预售许可证无关。

（第3条）

5、【已知条款的法律效力】

已知条款即便没写入预约合同，仍对当事人具有法律约束力，对方不再对此负有磋商义务。

（第4条）

6、【预约合同的缔约效力】

预约合同没有强制缔约效力，违反缔约约定义务，守约方不能要求强制缔约（签订买卖合同）。

（第5条）

7、【未取得预售许可的预售合同效力】

只要一审法庭辩论终结前竣工验收合格，预售合同仍然有效！

（第6条）

8、【八种情况买卖效力】

无证房屋、抵押房屋、预告登记房屋、查封房屋、共有房屋（含按份和共同）、出租房屋、限购房屋擅自买卖，合同统统有效。

（第7条）

9、【冒签合同的效力】

除构成表见代理外，对业主不发生法律效力；

伪造业主证件冒签合同，不适用善意取得规定。

（第8条）

10、【连环买卖合同的效力】

连环买卖合同效力各自独立，后手买家适用善意取得规定。

（第9条）

11、【侵害业主共有权利条款效力】

开发商违反规划，擅自将全体业主共有绿地、空地、露台等赠与给买受人专用，或者约定建筑物共有部分使用权属于开发商的，约定无效。

(11条)

12、【假按揭合同的效力】

假按揭买卖合同无效，银行知情的，担保贷款合同亦无效，贷款合同关系实际存在于银行与出卖人之间，虚假买受人（名义借款人）不承担还贷义务。

（第12条）

13、【已过户借贷担保房屋的处理】

已过户的民间借贷担保房屋，借款人有权要求返还房屋差价，无权要求返还房屋。

（第13条）

14、【以房抵债买卖合同的效力】

以房抵债买卖有效，债务人违约的，债权人有权解除合同，要求按原约定清偿债务；

为逃避债务以房抵债，具备可撤销情形的，第三人有权撤销。

15、【以房抵债协议的效力】（第15条）

以房抵债调解协议**有效**，但**不具备**物权确认效力；

法院制作调解书**严格审查**协议是否平等自愿达成；对存在重大误解或显失公平的，应予**释明**；

利用协议损害其他债权人利益或者规避公共管理政策的，**不制作**调解书；

当事人行为构成**虚假诉讼**的，严格处理；涉嫌犯罪的，移送侦查机关。

16、【保障房买卖合同的效力】

限制交易的保障性住房买卖合同一律无效。

（第16条）

17、【城里人购买农村房屋合同的效力】

农村宅基地房屋卖给城里人，合同无效

城里人要求赔偿升值差价的，考虑出卖人获益，平衡双方利益。

（第17条）

18、【阴阳合同效力】

阴阳合同中阳合同价格条款无效，二手房业主有权要求以实际成交价过户，由此增加的税费无法协商一致的，由纳税义务人负担。

(18条)

19、【配偶异议对合同履行的影响】

配偶异议可以阻却交易，但配偶追认、知情未表示反对、已交房未在合理期限内提出异议，以及其他买受人有理由相信为夫妻双方共同意思表示的除外；

已过户配偶要求追回房屋的，按善意取得规定审查。

(19条)

20、【抵押房屋的过户】

继续履行合同（强制过户）诉讼，买受人有权要求代偿出卖人抵押债务、消灭抵押权，办理过户手续，未要求的法院可以释明。

（第20条）

21、【查封房屋的过户】

查封房屋只能通过执行异议（含行为异议和标的异议）主张房屋权利，不能要求出卖人过户。

（第21条）



信荣团队代理首例查封房屋强制过户案件

22、【无权处分合同效力】

无权处分合同有效，由此导致合同不能履行的，买受人应提起解除合同、赔偿损失诉讼，起诉继续履行的，法院可以释明变更诉求。

（第22条）

23、【对抗工程价款优先权的购房条件】

能够对抗建设工程价款优先受偿权的消费者（购房者，买受人）所购商品房必需系用于居住且名下无其他居住房屋。

（第23条）

24、【一房多卖购买顺序】

一房多卖，各买受人均要求继续履行的顺序为：**已办理过户登记**（已过户登记的有权要求确认所有权已转移）—>**已办理预告登记**（在登记有效期内有权请求继续履行）—>**已经交房**—>**已申请过户**—>**先办理网签或预售备案**—>**合同成立在先**。

恶意抢先办理过户或预告登记的，不能优先于已交房买受人；**查封期间占有**，不能对抗申请查封买受人。涉及其他人顺序的，追加其他人参加诉讼。

（第24条）

25、【连环买卖合同的处理】

连环买卖均未办理过户登记，最终买受人起诉相对人协助办理过户的，追加其他当事人为第三人参加诉讼，并判决依次办理过户登记，第三人抗辩理由成立的，驳回最终买受人诉求。

（第25条）

26、【买卖合同不具备物权效力】

尚未办理过户登记，买受人只享有债权不享有物权（只能要求办理过户手续，不能要求确认所有权），起诉要求确权的，应当释明变更诉求为过户。

（第26条）

27、【过户与限购】

买受人起诉要求办理过户手续的，应在举证期限内递交购房资格证明。

（第27条）

28、【借名买房的法律效力】

借名买房有效，借名人享有债权不享有物权（只能要求办理过户手续，不能要求确认所有权，要求过户的必需具备购房资格），

出名人擅自出售房屋，借名人无权追回。

（第28条）

29、【楼市政策对合同履行的影响】（第29条）

签约前不符合政策条件，受欺诈或诱导签约导致合同无法履行的，有权解除或撤销合同并要求赔偿损失；

签约后出台政策导致合同无法履行的，双方均不承担违约责任；

合同约定按揭不成一次性付款有效，不受房贷政策变化影响；

迟延履行遭遇新政导致合同无法履行的，守约方有权解约索赔。

30、【开发商交付条件】

开发商交付商品房必需竣工验收并备案登记。

（第30条）

31、【质量瑕疵属保修范围】

质量瑕疵不能拒绝收房（存在严重影响正常居住使用的质量问题除外），否则视为交付手续届满之日已交付。

（第31条）

32、【明知不符合条件收房的法律后果】

明知不符合交付条件而收房，只能要求开发商完善交付条件并赔偿实际损失，不能要求开发商承担逾期交房违约责任。

（第32条）

33、【交房不得附加物业条件】

开发商不得以买受人未缴纳公共维修基金、前期物业费等为由拒绝交房。

（第33条）

34、【开发商的协助办证义务】

协助办证是开发商的**法定义务**，即便没有合同约定，也应在合理期限内办理**初始登记**，并将办证资料**递交**登记机关，**告知**买受人可自行办证，否则应承担逾期办证的违约责任。

一审法庭辩论终结前，开发商仍未办理初始登记的，买受人只能解约索赔，**不能要求继续履行合同办理过户手续**。

（第34条）

35、【二手房买卖中的户口问题】

法院不受理二手房买卖户口迁移纠纷，但迁户对合同订立和房价确定有重大影响的，买受人有权解约索赔。

（第35条）

36、【要求过户与要求付款】

买受人起诉交房或过户，出卖人抗辩买受人未付款，付款义务先于或同时于交房、过户的，可以释明出卖人反诉，出卖人不反诉，合同符合履行条件的，判决同时履行。

（第36条）

37、【继续履行（强制过户）条件】

出卖人拒绝配合按揭贷款，买受人已付清房款，或者同意代偿债务消灭抵押权并一次性付款，且有付款能力证明，或者诉讼中银行明确表示同意按贷款承诺函发放贷款的，买受人有权要求继续履行合同；

除此之外，一般只能要求解约索赔，不能要求继续履行。

（第37条）

38、【逾期办证、付款违约金】

逾期办证、逾期付款违约金未约定或者损失难以确定的，以已付购房款或者未付购房款总额为基数，按年利率6%计算。

（第38条）

39、【房屋差价予以支持】

一方违约导致合同解除，**守约方有权要求赔偿差价或转售利益等可得利益损失，**

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。

（第40条）

40、【解约权的行为放弃】

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。

（第42条）

41、【解约权丧失后的重新获得】

解除权期限届满或放弃后，对方当事人经催告仍不履行合同，守约方仍然享有约定或法定解除权。

（第43条）

42、【合同解除后买卖双方的义务，以及房屋差价损失的赔偿】

合同解除、无效或者被撤销后，买受人负有参照租金支付房屋使用费的义务，出卖人负有返本付息义务；

房价波动损失：无效或者被撤销的，由当事人按照各自的过错承担，解除的，由违约方赔偿守约方。

（第44条）

43、【过户诉求无时效】

交房后买受人的过户转移登记请求不受诉讼
时效限制。

（第46条）

44、【逾期办证、交房违约金诉讼时效的起算】

固定金额：从约定或法定支付期限届满之日计算；

按日或月等时间单位累计：按每个个别债权分别计算。

（第47条）

45、【委托合同任意撤销权的限制】

限期独家委托约定有效，期限内委托人不享有任意解除权。

（第48条）

46、【开发商转让包销房的法律责任】

包销合同**有效**，开发商转让包销房或项目导致包销合同无法履行，应**赔偿包销人损失**

损失没有约定的，**参照差价、包销人实际投入等因素确定。**

（第49条）

47、【居间合同的认定】

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**的求购协议书、看房协议书、看房确认书、委托看房书等可认定为居间合同。

（第51条）

48、【跳单认定、独家委托及相关法律责任】

违反居间合同约定，利用居间人提供的信息，直接或委托第三人与对方签约，以及独家委托期限内通过其他中介成交，均需向中介承担违约责任；

非独家委托，利用其他中介提供的服务成交，不承担违约责任。

（第52条）

49、【合同不能履行与佣金支付】

合同被确认无效、被撤销或者解除，仍负有支付佣金义务，

中介因此减少服务项目的，应当减少报酬；

中介有过错的，应当减少报酬，赔偿损失。

（第53条）

50、【签约后遭遇楼市新政佣金的支付】

合同签订后因政策实施导致无法履行，一般无需支付佣金，但可以要求支付合理费用；

中介违反居间义务，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，不得要求支付佣金，造成损失的，根据当事人的过错程度处理。

（第53条）



全国客服:

400-0755-618

谢谢!

关注我们，关注“房事”