

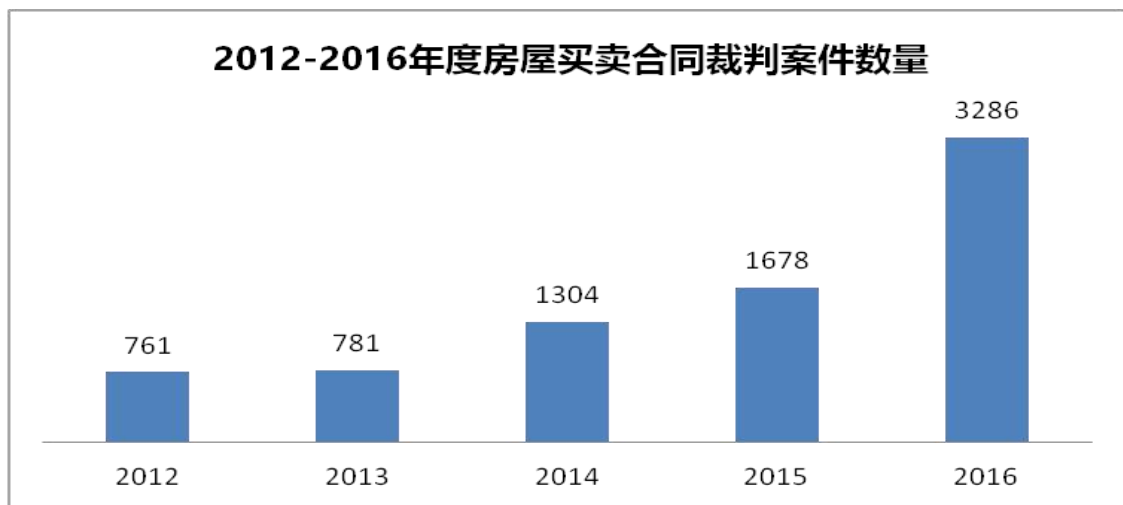
# 西安市法院房屋买卖合同纠纷案件 数据分析和庭审要领报告

本报告以西安市中级人民法院及所辖各区、县在中国裁判文书网上已经公开并可以查询到的裁判文书为样本，采集、分析 2012 年度至 2016 年度（统计数据截止日期为 2017 年 3 月 10 日）<sup>①</sup>房屋买卖合同纠纷案件的数据，然后通过对数据的横向和纵向比较、分析、归纳、总结，剖析该类案件的争议焦点、审判要点、诉讼难点，结合房屋买卖合同纠纷案件群体性强、易致连锁反应、诉讼请求及理由多样化的特点，提出有针对性的法律建议，供房屋买卖类企业、律师和其他法律人士参考。

## 一、案件数量和审级情况数据分析

西安市中级人民法院及辖区各区县人民法院 2012 年至 2016 年房屋买卖合同纠纷案件，判决、裁定和调解等类型案例共计 7810 件。其中判决类 3276 件，裁定类 3713 件，调解和其他类 821 件。具体如下：

图 1： 2012-2016 年度裁判案件总数量柱状图（单位：件）



<sup>①</sup> 本报告在数据收集过程，裁判文书数据（包括 2014 年度、2015 年度、2016 年度的裁判文书数据）一直处于不断更新状态中，因此本文中前后数据数量或许存在出入，但不影响本文对案件数据的分析。

### （一）判决类

判决类案例共有 3276 件。其中 2012 年度 184 件，占当年同类案件数量的 24.18%；2013 年度 343 件，占当年案件数量的 43.92%；2014 年度 756 件，占当年案件数量的 57.98%；2015 年度 814 件，占当年案件数量的 48.51%；2016 年 1179 件，占当年案件数量的 35.88%。

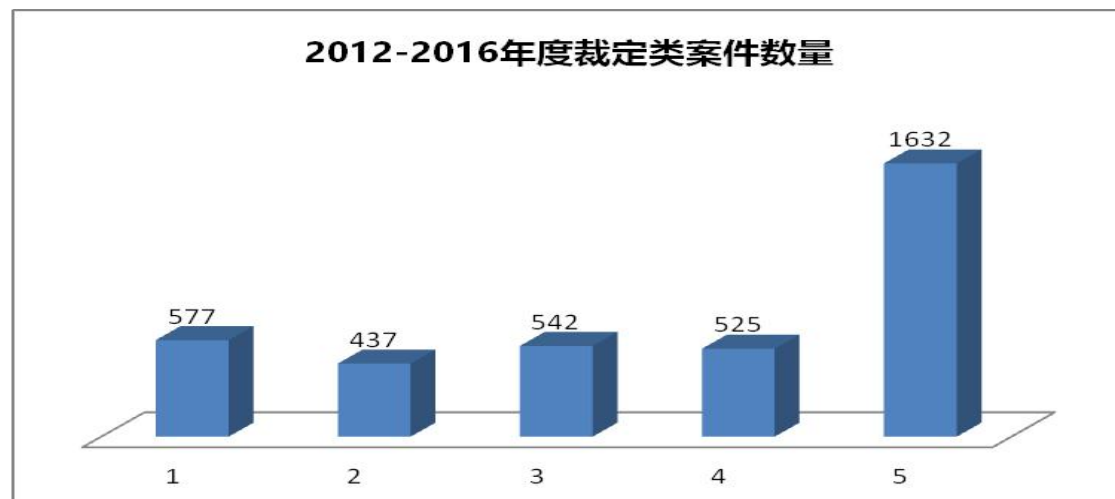
图 2： 2012-2016 年度判决类案件数量柱状图（单位：件）



### （二）裁定类

裁定类案例共有 3713 件。其中 2012 年度 577 件，占当年案件数量的 75.82%；2013 年度 437 件，占当年案件数量的 55.95%；2014 年度 542 件，占当年案件数量的 41.56%；2015 年度 525 件，占当年案件数量的 31.29%；2016 年 1632 件，占当年案件数量的 46.67%。

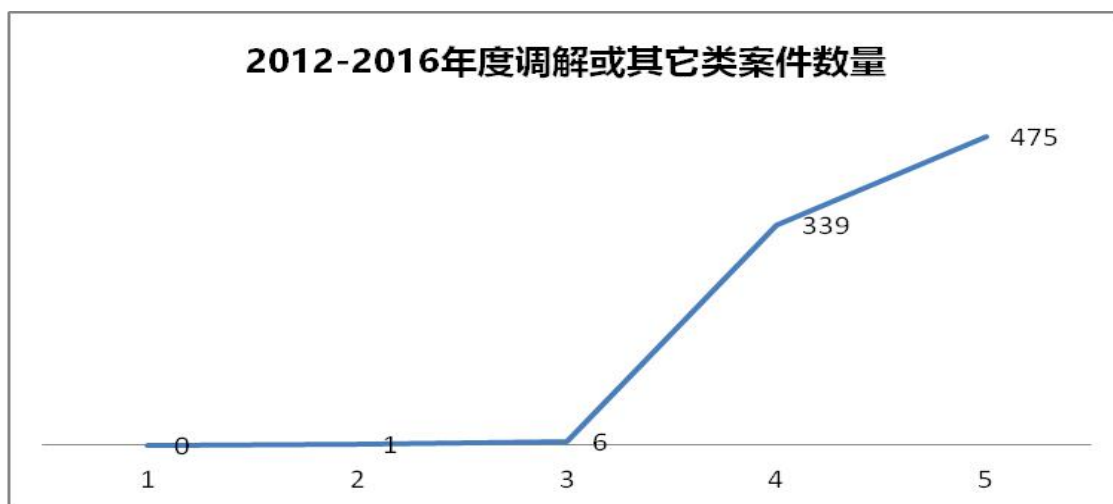
图 3： 2012-2016 年度裁定类案件数量柱状图（单位：件）



### （三）调解和其他类

调解和其他类案例共 199 件，主要集中在 2015 年和 2016 年。其中 2013 年 3 件，2014 年 2 件，2015 年 28 件，2016 年 166 件。<sup>②</sup>

图 4：2012-2016 年度房屋买卖合同纠纷调解或其它类案件数量折线图



本报告按照法院一审、二审、再审的审级，对上述数据作了进一步统计。具体如下：

表 1：2012-2016 年度案件裁判案例数据和审级情况统计表（单位：件）

类别\年份	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年
一审	748	694	1212	1546	2581
二审	13	85	79	124	694
再审	0	2	13	8	11
合计	761	781	1304	1678	3286

2012 年度裁判案件共 761 件。其中一审 748，占年度案件数量的 98.29%；二审 13 件，占年度案件数量的 1.71%；再审 0 件。

2013 年度裁判案件共 781 件。其中一审 694 件，占年度案件数量的 88.86%；二审 85 件，占年度案件数量的 12.25%；再审 2 件，占年度案件数量的 0.25%。

<sup>②</sup> 数据筛选显示部分案件的数据存在但无法查找到具体法律文书，不排除案件已经法院登记，但具体法律文书尚未全部录入或录入仍在审核中的可能。本次数据分析将无法查找到的案例暂列入调解和其他类，不影响本文对数据的分析。

2014 年度裁判案件共 1304 件。其中一审 1212 件，占年度案件数量的 92.94%；二审 79 件，占年度案件数量的 6.06%；再审 13 件，占年度案件数量的 1.00%。

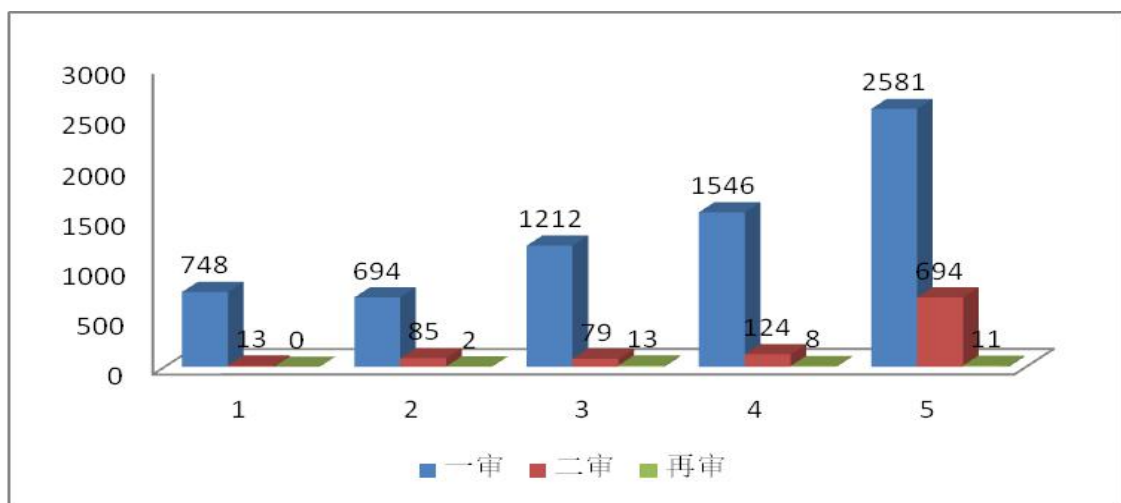
2015 年度裁判案件共 1678 件，其中，一审 1546 件，占年度案件数量的 92.13%；二审 124 件，占年度案件数量的 8.02%；再审 8 件，占年度案件数量的 0.52%。

2016 年度裁判案件共 3286 件，其中，一审 2581 件，占年度案件数量的 78.55%；二审 694 件，占年度案件数量的 21.12%；再审 11 件，占年度案件数量的 0.33%。

### 数据分析：

1. 诉讼案件总数量呈逐年递增趋势。2012 年至 2016 年，是国内经济持续发展和司法改革不断深入的 5 年，西安市辖区内房屋买卖合同纠纷案件总体呈递增趋势。其中 2014 年至 2016 年案件数量相比上一年度均呈现大幅度增加。一方面体现了社会公众法律意识的逐步增强，和社会公众对法院公正司法的信心；另一方面也说明西安市不动产市场形势总体呈下滑趋势，房屋销售企业资金流转、房屋质量、交付时间等方面都产生一系列的纠纷，买受人等通过诉讼方式解决纠纷的维权意识显著提高。

图 5：2012-2016 年度一审、二审、再审裁判案件总量柱状图（单位：件）



2. 一审结案数量大，所占比重高。从表 1、图 5 可以看出，从 2012

年至 2016 年 5 个年度中可以看出每年一审裁判类案例平均占当年案例总数的 90%以上且比较稳定,由此可知案件一审程序仍是法院审判的重点阶段,对诉争结果的影响很大。从程序上体现了原告、被告对管辖权、追加被告、财产保全等司法程序的重视;从实体上体现出当事人对在背景调查、证据收集、法律分析、诉讼策略等方面准备程度较为充分,同时也体现了大部分当事人对一审的法律研究和诉讼策略没有出现质的提高。

3.二审案件数量稳定,上诉率仍然较高。2012 年二审案件数量 13 件,占年度案件数量的 1.74%;2013 年二审案件数量 85 件,占年度案件数量的 10.88%;2014 年二审案件数量 79 件,占年度案件数量的 6.52%;2015 年二审案件数量 124 件,占年度案件数量的 7.39%;2016 年二审案件数量 694 件,占年度案件数量的 21.12%。房屋买卖合同纠纷案件上诉率逐渐升高,一方面体现了当事人的维权意识和期望值逐渐高;另一方面体现了一审法院在审理此类案件中,容易出现事实调查不清,或法律适用错误,另一方当事人不满意一审判决,必须通过二审才能解决纠纷。

4.再审案件数量少,数量分布均匀。2012 年再审案例 0 件,2013 年再审案例 2 件,2014 年再审案例 13 件,2015 年再审案例 8 件,2016 年再审案例 11 件。从数量上看再审案例发生率非常低。一方面体现出法院对启动再审程序法人案件审查非常严谨;另一方面也体现出一审、二审法院审理质量很高,能基本达到当事人诉讼期望。

5.裁定类案件数量居高不下。2012 年度 577 件,占当年案件数量的 75.82%;2013 年度 437 件,占当年案件数量的 55.95%;2014 年度 542 件,占当年案件数量的 41.56%;2015 年度 525 件,占当年案件数量的 31.29%;2016 年 1632 件,占当年案件数量的 49.67%。从数量上看,裁定类案件数量非常大,平均占当年案件总数的 50%以上。一方面体现出法院依法审理思路上,程序和实体并重;另一方面也体

现出案件当事人对管辖权、财产保全、强制执行等程序的重视。

**表 2：2012-2016 年度案件裁定类案例数据和审级情况统计表（单位：件）**

类别 \ 年度	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年
一审	572	401	507	466	1389
二审	5	34	22	51	232
再审	0	2	13	8	11
合计	577	437	542	525	1632

## 二、案件分布和数据分析

本报告采集的审判案例数据来源为包括西安市中级人民法院在内的辖区内各法院，案件法院审理分布情况具体见数据：

**表 3：2012-2016 年度案件分布统计表（单位：件）**

序号	法院名称	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年
1	西安中院	13	88	89	135	707
2	新城法院	22	118	35	402	72
3	碑林法院	105	118	98	136	149
4	莲湖法院	51	87	196	152	307
5	灞桥法院	62	98	130	41	132
6	未央法院	19	64	152	142	634
7	雁塔法院	429	146	442	492	843
8	阎良法院	0	8	13	8	15
9	临潼法院	2	38	33	20	39
10	长安法院	53	10	78	63	273
11	高陵法院	1	1	11	65	71
12	蓝田法院	1	1	12	12	19
13	周至法院	0	2	5	2	5
14	户县法院	3	2	10	8	20
合计		761	781	1304	1678	3286

图 6:2012-2016 年度西安市各法院案件总量分布柱状图（单位：件）



图 7:2012-2016 年度西安市法院历年案件分布折线图（单位：件）

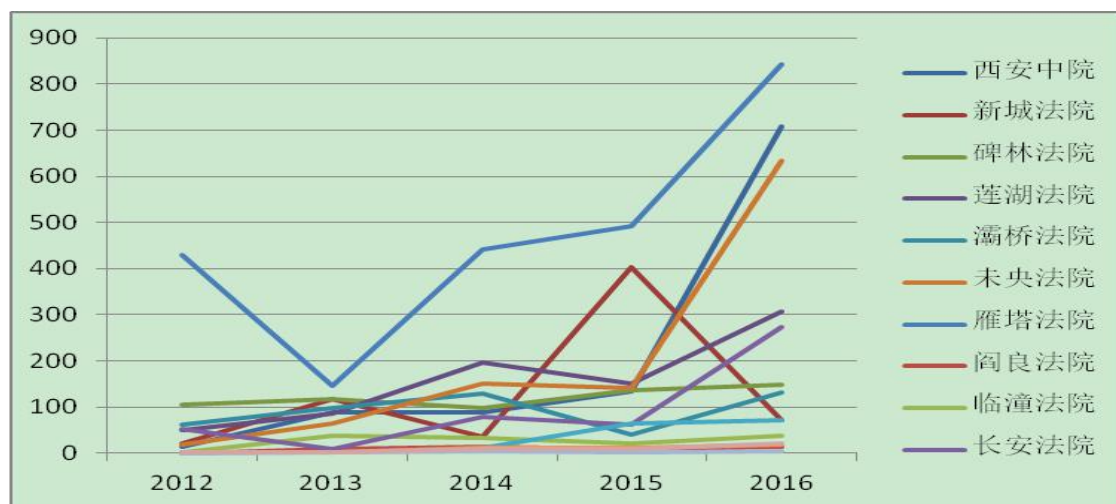
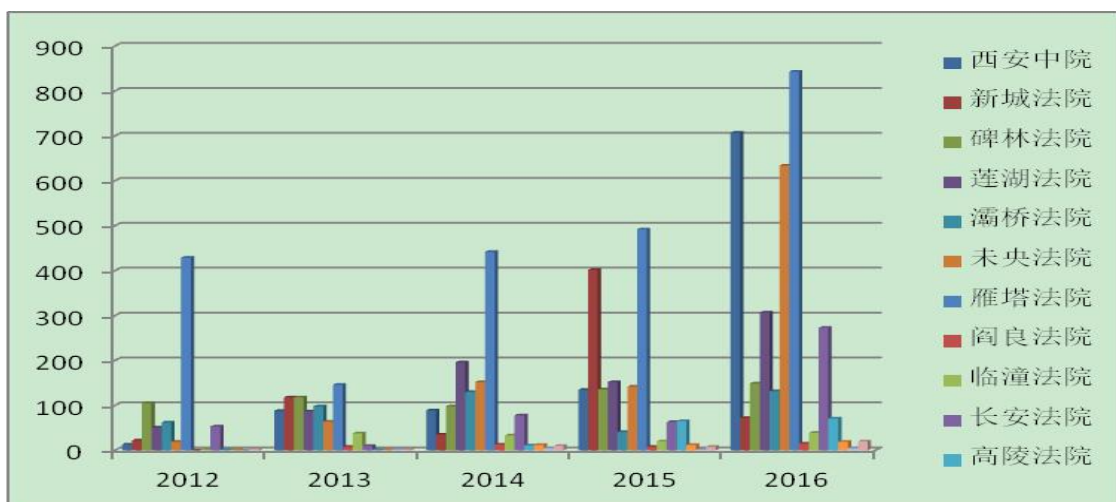


图 7:2012-2016 年度西安市法院历年案件分布柱状图（单位：件）



数据分析：

1.从各法院审理案件数量上看，在 2012 年至 2016 年度西安市中院及辖区各法院案件总体呈上升趋势。其中雁塔法院、未央法院、西安中院案件数量增长靠前。

2.从各法院审理案件分布情况上，在 2012 年至 2016 年度，房屋买卖合同纠纷案件多集中在西安中院、新城法院、未央法院、雁塔法院、莲湖法院、碑林法院、长安法院，其他区域极少且每年案件数量相对稳定，由此可以看出房屋买卖合同纠纷案件多集中在西安市郊区位置。

3.从案件增长速度上看，在 2012 年至 2016 年度，西安中院、雁塔法院、未央法院增长率占据西安市前三名位置。新城法院在 2012 年至 2015 年案件增长数量和速度均占前列，未央法院、长安法院、雁塔法院、高陵法院案件数量同比大幅度增长，碑林法院每年审理案件数量稳定在 100 件以上，灞桥、蓝田、周至、户县等地区房屋买卖合同案件虽少但仍在持续增持，由此可见西安市房屋买卖合同纠纷在未来几年内仍是案件快速增长的源头之一。

房屋买卖合同纠纷案件分布情况和增长趋势，与 2012 年至 2016 年西安市城市建设在城区周边的建筑房地产活跃程度相吻合。此类案件在数量上的增长，体现了卖方与买方在房屋交易过程中所汇聚的矛盾集中爆发。由此推断，房屋买卖合同纠纷未来仍将继续增长，诉讼仍是最终解决争议的方式。

### **三、案由细分情况及数据分析**

案由是进行诉讼案件分类的基础，对房屋买卖合同领域案件纠纷作进一步细分，可以了解在哪些细分领域更容易产生诉讼纠纷。根据最高人民法院对“房屋买卖合同纠纷”二级案由分类包括：①商品房预约合同纠纷、②商品房预售合同纠纷、③商品房销售合同纠纷、④商品房委托代理销售合同纠纷、⑤经济适用房转让合同纠纷、⑥农村房屋买卖合同纠纷。



表 3：2012-2016 案由情况统计<sup>③</sup>（单位：件）

案由 \ 年度	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年
商品房预约合同纠纷	8	14	19	78	255
商品房预售合同纠纷	355	135	447	615	1382
商品房销售合同纠纷	258	459	456	610	807
商品房委托代理销售合同纠纷	1	3	1	0	1
农村房屋买卖合同纠纷	1	2	4	2	2
房屋买卖合同纠纷	138	168	377	373	839
合计	761	781	1304	1678	3286

图 8：2012-2016 年度案由分布柱状图（单位：件）

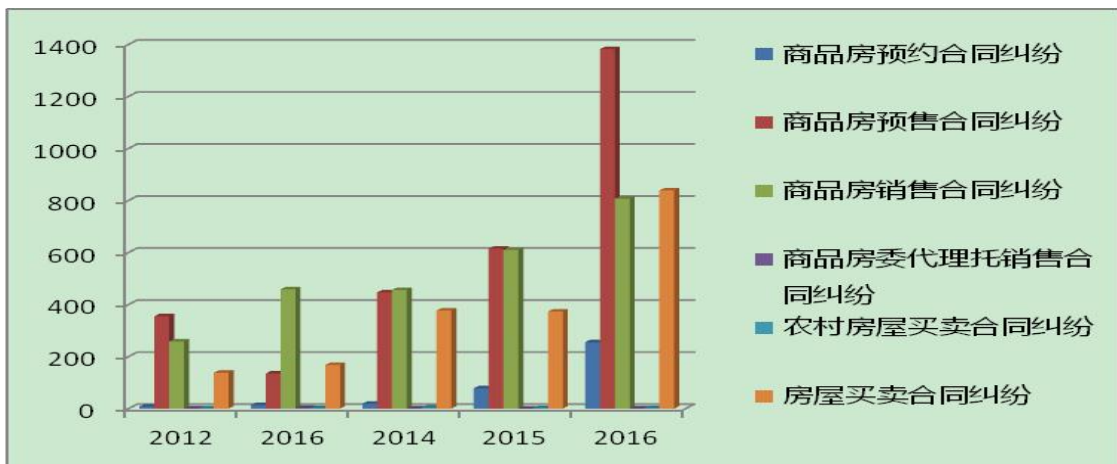
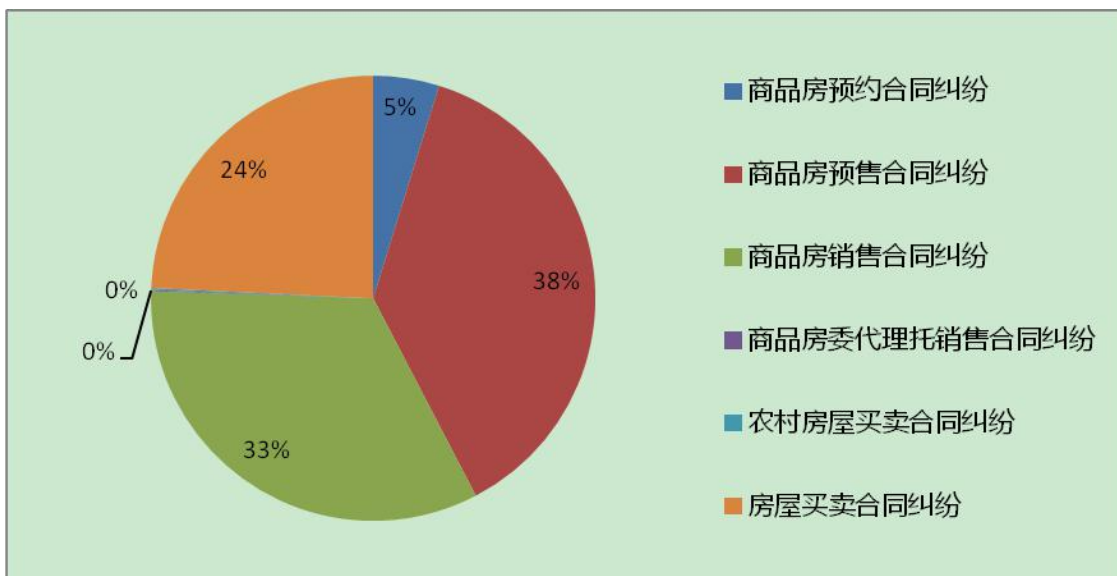


图 9：2012-2016 年度案由分布比例图



<sup>③</sup>本报告根据中国裁判文书网划分案由进行大数据统计，部分案件法院将案由定为建设工程合同纠纷案件，没有进一步划分二级案由，本报告将此部分归入其纠纷类进行统计。

### 数据分析：

商品房预售合同纠纷、商品房销售合同纠纷是主要纠纷类型。2012 至 2016 年度案例在案由构成上基本一致，案由最多的仍是商品房预售合同纠纷、商品房销售合同纠纷。2012 年至 2016 年，商品房预售合同纠纷共 2934 件，占全部案件的 37.57%，商品房销售合同纠纷 2590 件，占全部案件 33.16%，上述两类案件纠纷比其它案由的总和还多。商品房预售合同纠纷、商品房销售合同纠纷涉及主体单一，主要是购房者和销售方在房屋交易过程中因交付时间产生的争议，诉讼请求主要为解除合同、支付违约金、请求损害赔偿等。

### 四、案件关键词及数据分析

关键词与诉讼案件争议焦点具有密切联系，房屋买卖合同纠纷案件的关键词进行大数据分析，可以了解案件的主要争议事项。本报告根据中国裁判文书网查找到的 2012 至 2016 年度案件，筛选出现频率最高的 14 类关键词进行统计，由此分析案件的主要争议事项。

表 4：2012-2016 案件关键词情况统计（单位：件）



### 数据分析：

1. 商品房交付是诉讼的主要成因。通过对 2012 至 2016 年度的案例统计分析，在房屋买卖合同纠纷案例中，纠纷争议最多的仍是商品房交付中产生的各项问题。一般出现在买受人已经签订合同并交付首付款之后，但开发商仍未按约定交付房屋、或交付房屋与约定不能完

全一致，故此成诉。

2.争议焦点体现出诉讼请求及理由多样化等特点。从数据分析看，有关合同效力、逾期交房违约责任、房屋与合同约定不符的案件增长较为迅速，结合房屋买卖合同的特征，争议焦点体现了房屋交易中容易出现问题的各个环节，合同规范性越来越成为决定诉讼胜负的重要因素。

## **五、房屋买卖合同纠纷庭审要领**

通过对房屋买卖合同纠纷案件进行大数据筛选，总结法院在审理此类案件中的庭审要领，包括但不限于房屋买卖合同的特征、主体资格、卖方和买方的主要权利、义务、违约责任、举证责任和常见争议疑难问题等。

### **（一）房屋买卖合同的特征**

1.房屋买卖合同是以房屋为标的的合同；2.房屋买卖合同是诺诚、双务、有偿合同；3.房屋所有权转移应当办理登记；4.房屋买卖合同属于法律规定的要式法律行为。

### **（二）审查当事人的主体资格**

一般情况下，房屋买卖合同的当事人即为签署买卖合同的双方当事人。但在共有的情况下，可能存在共同被告；在标的物被抵押的情况下，可能存在有独立请求权的第三人。

### **（三）卖方和买方的权利和义务**

#### **1.卖方的权利和义务**

权利：①房屋价款请求权；②要求买受人配合办理按揭手续的权利。

义务：①按照合同约定提供房屋；②按照合同约定的时间配合买受人办理房屋产权登记；③配合买受人办理按揭贷款的手续；④承担房屋瑕疵担保义务；⑤承担损害赔偿义务。

#### **2.买方的权利和义务**

权利：①要求出卖人提供符合标准的、合同目的和要求的房屋的权利；②要求出卖人按照合同约定配合常务产权转移登记的权利；③要求出卖人配合办理按揭手续的权利。

义务：①支付房款的义务；②配合出卖人办理按揭贷款手续的义务。

### 3.违约责任

《合同法》第 107 条规定，当事人一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或赔偿损失等违约责任。但在房屋买卖合同纠纷中，卖方存在一屋数卖或欺诈行为的可能性，买受人还可以请求惩罚性损害赔偿。商品房出卖人交付的房屋存在质量、延期交房、延期办证等情况下应当承担相应的保修、退房、赔偿损失等责任。但在一屋数卖的情况下，因多个买卖合同的标的物均为特定物，就同一标的物出卖人是无法多次履行的。

#### （四）证据清单

1.房屋买卖合同的原件、房产证和土地使用权证原件、预售许可证明、营业执照和证明资质的证据材料。

2.关于房屋买卖合同履行情况的证明材料，包括费用支付情况、房屋所有权变更登记情况。

3.主张房屋质量存在瑕疵、房屋交付延期、产权证办理延期、对方有其他违约行为给自己造成损失的一方当事人应提供相应的证明材料。

4.主张按照合同约定的质量、期限履行合同义务或者因为对方原因无法完成履行合同义务的一方当事人应提供相应的证明材料。

5.主张对方违约给自己造成损失的一方当事人应提供损失情况及计算依据的证明材料。

#### （五）庭审注意事项

1.应确定诉讼合同，案由。

A.房屋委建合同属于加工承揽合同的一种，是以完成约定的任务为合同的目的。委托方对房屋的取得为原始取得，支付给承建方的价款不是房屋的对价款，仅仅是约定的定做费用或者由承建方提供的材料款。

B.商品房预售预购合同是双方当事人承诺在约定的期限内订立确定性合同即房屋买卖合同的预约合同，不得因此认定本约已经订立。预约合同的一方当事人尽可以请求对方当事人履行订立本约的义务，不能请求履行本约的内容。

2.应确定房屋买卖合同是否成立、生效。

A.房屋买卖合同生效要件：①合同主体合法；②行为人订立合同的意思表示真实；③合同内容不违反法律和社会公共利益。

B.房屋为土地附着物，具有不可分离性。因此，房屋的所有权通过买卖而转让时，该房屋占有范围内的土地使用权也必须同时转让或随房屋转移。如果出卖人将房产和土地使用权分别卖与不同的买受人，或者出卖房屋时只转移房屋所有权而不能同时转让土地使用权，买受人可以提出这种买卖合同无效。另根据我国现行农村土地政策，在土地由集体所有转为国家所有之前，是不能在同一集体经济组织成员之外流通的。

3.其他特殊要领

A.共有房屋处分纠纷。出卖人将登记在个人名下的法定共有房屋，未经占份额 2/3 以上的按份共有人同意或全体共同共有人同意，擅自以个人名义转让给他人，买受人为善意的，可以认定为房屋买卖合同有效。买受人符合《物权法》第 106 条第 1 款规定善意取得构成要件并办理了房屋所有权登记，其他共有人要求追回该房屋的，法院不予支持。

B.因房屋存在质量问题解除合同的条件。根据《商品房买卖合同解释》第 13 条规定，因房屋质量问题严重影响正常居住使用，买受

人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。但商品房质量问题到什么程度为“严重影响居住使用”尚未有明确法律规定，司法实践一般从可否修复的角度考察，可以修复的不能认定为质量问题严重硬性居住；经反复维修不能修复的，可以认定为该瑕疵严重影响居住使用。正常居住不仅以安全为条件，与房屋价值相应的舒适和美观程度，亦应认定为严重影响居住使用的标准。

C. 解除按揭贷款购房合同纠纷。《商品房买卖合同解释》第 25 条规定，以担保贷款为付款方式的商品房买卖合同的当事人一方请求确认商品房买卖合同无效或者撤销、解除合同的，如果担保权人作为有独立请求权第三人提出诉讼请求，应当与商品房担保贷款合同纠纷合并审理；未提出诉讼请求的，仅处理商品房买卖合同纠纷。担保权人就商品房担保贷款合同纠纷另行起诉的，可以与商品房买卖合同纠纷合并审理。因此在银行作为有独立请求权的第三人参加诉讼的情况下，法院才合并审理，对于按揭银行“未提出诉讼请求的，仅处理商品房买卖合同纠纷”，没有规定当事人没有通知银行的的情形下，法院是否依据职权主动通知银行。实践中，在按揭银行没有参加购房者与开发商买卖合同解除纠纷的情况下，如果法院拟判决该合同无效或者解除购房合同的，应当告知按揭银行参加诉讼，并告知银行可能发生的法律后果，同时明确告知按揭银行有独立提出诉讼请求的权利。如果买受人或开发商直接诉讼请求解除商品房担保贷款合同的，应当根据当事人的诉讼请求，将银行列为被告，由法院通知其参加诉讼，银行拒绝参加诉讼的，法院可以依法缺席审理，将商品房买卖合同纠纷与商品房担保贷款合同一并处理。