

[中国法院网首页](#)

[新闻](#)

[审判](#)

[执行](#)

[评论](#)

[时讯](#)

[法学](#)

[地方法院](#)

[首页](#) > [法学](#) > [民事研究](#)

商铺买卖争议多发，警惕“商铺”变“伤铺”

2023-11-14 10:43:15 | 来源：人民法院报 | 作者：杨洋 姚赛

“一铺养三代”是一种民间传统投资理念，购买商铺历来是投资者较为青睐的置业选择。近年来，开发商为吸引个人投资商铺，以价格优惠为噱头，但在买卖合同中附加多种条件，导致在合同履行过程中争议频发，使得商铺购买者的投资期待落空，也给社会经济发展带来隐患。

据统计，2019年至今，江西法院受理“附条件优惠”房屋买卖合同纠纷88件，有57件是系列案件。经分析，引发该类案件的原因有：

一是开发商条件设定缺乏合法合理性考量。该类案件中的开发商，一般着力于打造物流城、服装城、小商品市场这类相对统一的商业集群，为达到控制市场的目的，开发商会在销售店铺过程中增添许多限制性条款，如必须“关停原来经营场所”“缴纳开业保证金”“限期开门营业”等等。该类限制性条件可能因明显加重了购买者的责任，限制了其主要权利，而被认定为无效条款。

二是开发商在合同签订时未尽提示和说明义务。该类案件中，开发商一般不会在主合同中列明限制性条款，而是将条件设置在合同附件确认书中等，以逃避房管部门对主合同的备案监管，并降低购买者对“附条件优惠”条款的注意。

三是买受人对限制性条款的风险预估不足。商铺买受人常常因对合同所附的条件风险评估不到位而冲动投资。例如，有的买受人对市场行情价格缺乏了解，深信楼盘“活动价”相较于开发商自设“原价”十分优惠，投资后发现该“原价”远高于市场价格，若反悔还需承担高额违约金。还有的买受人对合同所附加的“限期营业”等市场风险预估较少。

为此，笔者建议：一是房管部门强化监管职能，加大对房屋买卖合同及附件条款的审核力度，加强对商铺出售价格的监管，维护购买者的合法权益；二是购买者提高法律意识，成立类似业主委员会的团体或专门的行业委员会，对开发商的商业开发运营过程进行监督，并以此为基础配合建设主管部门、工商部门加大对开发商在违规操作、违法销售、虚假承诺的查处和惩罚力度；三是加大类案宣传，发布典型案例，引导置业者谨慎投资，开发商合法经营，共同营造良好营商环境。

责任编辑：黄东利

### 相关新闻：

- [江西永丰“诉前+”机制让诉源治理呈现新“枫”貌](#)
- [江西高院开展2023年度全省法院公文处理技能竞赛](#)
- [“云端”上搭“桥”多元解纷快](#)
- [江西：监督管理“沉”下去，审判质效“提”起来](#)
- [协同治理 共护国家4A级景区“颜值”](#)
- [江西鄱阳：“四个通办”诉讼服务提档升级](#)
- [江西信丰法院举行正平人民法庭揭牌启用仪式](#)



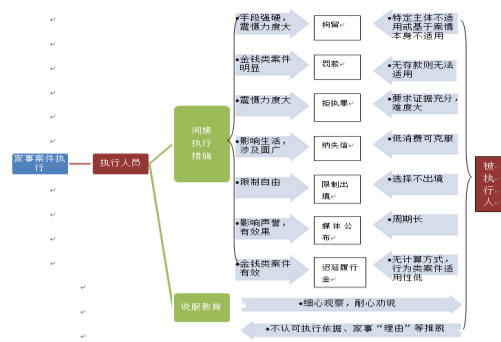
### 医疗损害案件精神损害抚..

责任比例	判决方案
A=B=1	一、丙担全责，甲承担连带赔偿责任。 二、甲承担连带赔偿责任后，有权向丙追偿。
0 < B < 1, A=1	一、丙担全责，甲在B范围内承担连带赔偿责任。 二、甲在B范围内承担连带赔偿责任后，有权在B范围内向丙追偿。
0 < A < 1, B=1	一、由丙担责A，甲在A范围内承担连带赔偿责任；甲承担连带赔偿责任后，有权在A范围内向丙追偿。 二、甲另行赔偿乙1-A。
0 < A = B < 1	一、由丙担责A，甲在A范围内承担连带赔偿责任；甲承担连带赔偿责任后，有权在A范围内向丙追偿。 二、甲另行赔偿乙(1-A) × B。
0 < A < B < 1	一、由丙担责A，甲在A范围内承担连带赔偿责任；甲承担连带赔偿责任后，有权在A范围内向丙追偿。 二、甲另行赔偿乙(1-A) × B。
0 < B < A < 1	一、由丙担责A，甲在A范围内承担连带赔偿责任；甲承担连带赔偿责任后，有权在A范围内向丙追偿。 二、甲另行赔偿乙(1-A) × B。

### 雇主责任和侵权责任竞合..

序号	开发商违约具体行为
1	无理由解除合同
2	以物业服务企业中标不合法为由解除合同
3	以物业服务企业服务质量不达标为由解除合同
4	无理由拒绝缴纳物业费
5	以“空置房已交付业主”为由拒绝缴纳物业费
6	以在建物业未完全竣工为由相应扣减开办费

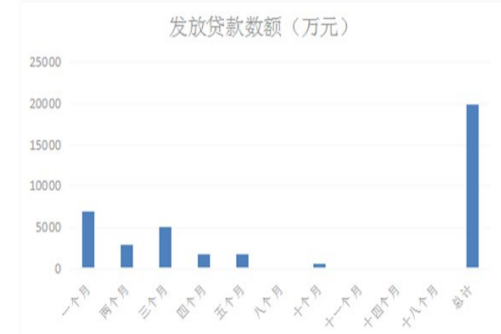
### 初探开发商违约类型及应...



### 家事案件执行机制的探索..

关系类型	与物业企业协商	向媒体及相关 部门投诉	等其他业 主反映	司法途径解 决	其他
平等法律 关系双方	22.5%	31.29%	12.38%	5.91%	27.92%
管理者与 被管理者	30.19%	26.42%	13.61%	9.43%	20.35%
主人与管 家	26.22%	32.08%	15.55%	3.37%	22.78%

### 平衡与纠偏：论物业费纠..



### 商业银行最高额抵押债权.. 要闻

- [张军会见澳门廉政专员陈子劲一行](#)

6月7日下午，国家首席大法官、最高人民法院院长张军在北京会见澳门廉政专员陈子劲一行。张军首先对陈子劲来访表示欢迎。他说... [【详情】](#)

- [欢迎订阅2024年《人民司法》\(旬刊\)](#)
- [全国基层立法联系点已征集到群众意见建议...](#)
- [惩戒电诈违法犯罪 公安部面向社会公开征...](#)
- [每周法治热点：最高人民法院 住房城乡建...](#)
- [长江大保护司法改革钟山论坛在南京召开](#)

### 庭审直播 点击排行

- [全国“枫桥式工作法”入选单位典型事迹摘登](#)
- [云南楚雄：开展主题教育专题党课 推动法院工作高...](#)
- [共同推动构建网络空间命运共同体迈向新阶段——习...](#)
- [《取消外国公文书认证要求的公约》11月7日在中...](#)
- [习近平：让我们携起手来 构建网络空间命运共同体](#)
- [盗窃数字藏品双重属性的规范评价](#)
- [湖南一初中生骑摩托车送同学回家出事故遭索赔](#)
- [最高人民法院 住房城乡建设部联合发布老旧小区既...](#)
- [最高人民法院召开党组会学习贯彻中央金融工作会议...](#)
- [深入学习贯彻习近平法治思想 为高质量跨越式发展...](#)

### 图文直播



### 涉民营企业、民营企业家人格权保护典型案例新闻发布会



### 11月1日10:30, 北京互联网法院召开个人信息保护案件审理情况新闻通报会



### 9月27日9时, 三中院、朝阳法院、朝阳区卫健委联合召开府院联动化解和预防医疗纠纷白皮书新闻通报会




[最高人民法院 最高人民检察院 公安部《关于依法惩治网络暴力违法犯罪的指导意见》暨典型案例新闻发布会](#)



[9月13日9: 30, 门头沟法院召开营造一流法治营商环境 保障民营经济高质量发展新闻通报会](#)

- [联系我们](#)
- /
- [广告服务](#)
- /
- [网站地图](#)
- /
- [法律声明](#)
- /
- [建网须知](#)
- /
- [招聘](#)

中国法院国际互联网站版权所有，未经协议授权禁止下载使用或建立镜像 Copyright © 2023 by www.chinacourt.org All Rights Reserved.

 [京公网安备 11010102003813号](#) /  
互联网新闻信息服务许可证 (10120170029)

/  
网上传播视听节目许可证 (0108276)  
/ [京ICP备05029464号-7](#)

[中国互联网  
举报中心](#)

-