



# 中国裁判文书网

China Judgements Online

1  
2  
3  
目录

## 刘跃、陈淑杰房屋买卖合同纠纷再审审查与审判监督民事裁定书

房屋买卖合同纠纷...[点击了解更多](#)

发布日期: 2020-01-23

浏览: 181次



### 中华人民共和国最高人民法院 民事裁定书

(2019)最高法民申5413号

再审申请人(一审原告、反诉被告, 二审上诉人): 刘跃, 男, 1958年2月20日出生, 汉族, 住吉林省长春市。

委托诉讼代理人: 邢文贺, 吉林钟言宇德律师事务所律师。

委托诉讼代理人: 孙昊, 吉林钟言宇德律师事务所律师。

再审申请人(一审原告、反诉被告, 二审上诉人): 陈淑杰, 女, 1965年2月21日出生, 汉族, 住吉林省长春市。

委托诉讼代理人: 邢文贺, 吉林钟言宇德律师事务所律师。

委托诉讼代理人: 孙昊, 吉林钟言宇德律师事务所律师。

被申请人(一审被告、反诉原告, 二审被上诉人): 长春信诚房地产开发有限责任公司。住所地: 吉林省长春市朝阳区南湖新村中街\*\*。

法定代表人: 范东超, 该公司总经理。

委托诉讼代理人: 杨琳, 女, 该公司员工。

一审第三人: 吉林省樱之盛宴餐饮有限公司。。住所地: 吉林省长春市朝阳区前进大街\*\*108门市房

法定代表人: 于涛, 该公司总经理。



再审申请人刘跃、陈淑杰因与被申请人长春信诚房地产开发有限公司（以下简称信诚公司）、一审第三人吉林省樱之盛宴餐饮有限公司（以下简称樱之盛宴公司）房屋买卖合同纠纷一案，不服吉林省高级人民法院（2019）吉民终70号民事判决，向本院申请再审。本院受理后，依法组成合议庭进行了审查，本案现已审理终结。

刘跃、陈淑杰申请再审称：（一）陈淑杰与信诚公司签订的《定房协议书》具备正式房屋买卖合同的必备条款，应认定为本合同。案涉房屋已经交付给刘跃、陈淑杰，因此已经形成事实上的商品房买卖合同关系，二审判决《定房协议书》不能继续履行、已经解除系认定事实错误，信诚公司应当与刘跃、陈淑杰签订正式商品房买卖合同并协助办理房屋更名过户手续。（二）因案涉《定房协议书》合法有效且存在房屋买卖合同关系，房屋的收益权应当归刘跃、陈淑杰所有，信诚公司私自收取的租金应当返还刘跃、陈淑杰，二审判决未支持返还租金系认定事实及适用法律错误。综上，依据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百零二条、第六项规定，申请再审。

信诚公司书面答辩称：（一）《定房协议书》不具备商品房买卖合同的法定条件，其法律性质应为预约合同。在2016年5月23日信诚公司向陈淑杰送达《解除定房协议书通知书》，陈淑杰也未提出任何异议的情况下，《定房协议书》已经解除。合同的签订需要双方当事人意思一致，现信诚公司已无与刘跃、陈淑杰签订正式商品房买卖合同的合意，因此刘跃、陈淑杰无权要求继续履行签订正式商品房买卖合同并协助办理房屋更名过户手续。（二）刘跃、陈淑杰并非案涉房屋的所有权人，无权收取案涉房屋的租金。

本院经审查认为，《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》第五条规定：“商品房的认购、订购、预订等协议具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，并且出卖人已经按照约定收受购房款的，该协议应当认定为商品房买卖合同。”首先，从《定房协议书》内容来看，案涉《定房协议书》中仅记载当事人的基本信息、商品房位置、面积、总价款，但对商品房价款的付款方式、付款时间、装饰、供水、供电等内容都没有明确约定，且建筑面积虽写明877.55平方米，但特别约定面积最终由政府实际测量为准。故案涉《定房协议书》并不具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的“商品房买卖合同的主要内容”。其次，从付款情况来看，根据案涉《定房协议书》第三条的约定，陈淑杰缴纳定金50万元，同时第四条第二款约定：“乙方（陈淑杰）所缴纳的定金，至签订正式商品房买卖合同时自动转入乙方购房款，不再具有定金性质；第三款约定，该协议生效后，定金不予退还。”可见，陈淑杰缴纳的50万元系定金性质，在签订正式商品房买卖合同之前并不属于购房款。再次，从合同履行情况来看，刘跃、陈淑杰虽取得房屋钥匙，并于2010年9月将房屋出租给樱之盛宴公司，但刘跃、陈淑杰并未举证证明其与信诚公司履行了合法有效的房屋交付手续，且信诚公司已于2015年以与樱之盛宴公司续签租赁合同的方式将案涉房屋收回。故刘跃、陈淑杰主张因房屋已经交付而形成事实上的商品房买卖合同关系，无事实与法律依据。另外，刘跃、陈淑杰一审起诉请求也表明，请求判令信诚公司继续履行《定房协议书》针对南湖一学府经典11号楼108号房屋与刘跃、陈淑杰签订正式《商品房买卖合同》，即刘跃、陈淑杰亦认可还需要签订正式房屋买卖合同。综上，二审判决认定案涉《定房协议书》性质为预约合同，双方并未成立商品房买卖合同法律关系，并无不当。

《定房协议书》第四条第四款明确约定：“乙方（陈淑杰）缴纳定金后，三日内（含三日）未与甲方（信诚公司）签订正式合同，甲方有权处理乙方所定房源而不承担任何责任，同时乙方定金不予以返还。”该条款系信诚公司行使合同解除权的条件，即陈淑杰应在缴纳定金后三日内与信诚公司签订《商品房买卖合同》，虽然在刘跃、陈淑杰举示的《定房协议书》原件中“三日内（含三日）”字样被人为涂抹删除，但删除处没有加盖信诚公司印章或签名，刘跃、陈淑杰主张该涂抹删除行为系双方合意，证明力不足。且即使陈淑杰不受“三日内”的约束，其仍应在合理期间内与信诚公司签订正式商品房买卖合同。在陈淑杰将案涉房屋出租给第三方获益五年之久且明知己方未曾签订正式商品房买卖合同的情况下，二审判决认定刘跃、陈淑杰未在合理期限内与信诚公司签订正式商品房买卖合同，信诚公司解除权行使条件已经达成，有权向陈淑杰发出解除通知并据此解除《定房协议书》，有事实与法律依据。刘跃、陈淑杰关于应当继续履行《定房协议书》签订正式《商品房买卖合同》以及交付房屋等再审申请理由，不能成立。

如前所述，刘跃、陈淑杰与信诚公司之间并不存在事实上的商品房买卖合同关系，刘跃、陈淑杰亦无权收取案涉房屋租金，信诚公司在刘跃与樱之盛宴公司签订的租赁合同期满后，作为房屋的所有权人与承租人签订房屋租赁合同并收取租金并未损害刘跃、陈淑杰的利益。刘跃、陈淑杰请求信诚公司赔偿租金损失的再审申请理由不能成立。

综上，刘跃、陈淑杰的再审申请不符合《中华人民共和国民事诉讼法》第二百零二条、第六项规定的情形。本院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百零四条第一款、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第三百九十五条第二款之规定，裁定如下：

驳回刘跃、陈淑杰的再审申请。

审判长 余晓汉  
审判员 丁俊峰  
审判员 李盛焯

二〇一九年十一月二十九日

法官助理原楠楠  
书记员黄蕊

## 公告

一、本裁判文书库公布的裁判文书由相关法院录入和审核，并依据法律与审判公开的原则予以公开。若有关当事人对相关信息内容有异议的，可向公布法院书面申请更正或者下



二、本裁判文书库提供的信息仅供查询人参考，内容以正式文本为准。非法使用裁判文书库信息给他人造成损害的，由非法使用人承担法律责任。

三、本裁判文书库信息查询免费，严禁任何单位和个人利用本裁判文书库信息牟取非法利益。

四、未经允许，任何商业性网站不得建立本裁判文书库的镜像（包括全部和局部镜像）。

五、根据有关法律规定，相关法院依法定程序撤回在本网站公开的裁判文书的，其余网站有义务免费及时撤回相应文书。



关联



概要

[中国政府公开信息整合服务平台](#) | [人民检察院案件信息公开网](#) | [中国审判流程信息公开网](#) | [中国司法大数据服务网](#) |  
[中国执行信息公开网](#) | [全国法院减刑、假释、暂予监外执行信息网](#) | [中国涉外商事海事审判网](#) | [最高人民法院服务人民群众系统场景导航](#) |



目录

地址：北京市东城区东交民巷27号 邮编：100745 总机：010-67550114

中华人民共和国最高人民法院 版权所有

京ICP备05023036号

