# 宜宾市商品房买卖合同范本(5篇)

来源：网络 作者：悠然小筑 更新时间：2024-02-11

*宜宾市商品房买卖合同范本1案例十：董淑华、广安市华富荣新置业有限公司商品房预售合同纠纷【争议焦点】买受人能否主张未办理过户登记的抵债房屋不属于破产财产？（20\_）川民申6625号【案情概述】【再审裁判要旨】董淑华与广安荣新公司签订商品房买卖...*

**宜宾市商品房买卖合同范本1**

案例十：董淑华、广安市华富荣新置业有限公司商品房预售合同纠纷

【争议焦点】

买受人能否主张未办理过户登记的抵债房屋不属于破产财产？（20\_）川民申6625号

【案情概述】

【再审裁判要旨】

董淑华与广安荣新公司签订商品房买卖合同的真实意思是以房抵债，签订商品房买卖合同系以房抵债的履行方式。双方签订商品房买卖合同后未发生案涉房屋的实际交付，也未完成该不动产的权属登记，案涉房屋并未发生物权变动。因广安荣新公司已被法院宣告破产，故本案应当适用债务人破产的相关法律规定进行审查。案涉房屋属于广安荣新公司的财产，对董淑华主张广安荣新公司交付案涉房屋并协助办理产权过户登记手续的请求不予支持。

【律师建议】

以房抵债是债务清偿的常见方式，虽然为此签订的商品房买卖合同有效，但案涉房屋物权尚未发生变更，且主流观点认为以房抵债受让人不适用《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第二十八条、第二十九条之规定。在开发商进入破产程序后，买受人亦不享有优先于普通债权的受偿权利。对于买受人而言，在达成以房抵债协议后，应积极办理房屋过户手续，实现物权转移。对于进入破产程序的开发商而言，管理人可将未办理过户登记的此类抵债房屋纳入破产财产范围。

**宜宾市商品房买卖合同范本2**

案例三：秦丽容、任进与成都宇航资产管理有限公司商品房预售合同纠纷

【争议焦点】

房屋交付后出现质量问题，是否能一律要求重作？（20\_）川民申3632号

【案情简介】

20\_年10月11日，秦丽容、任进与成都宇航资产管理有限公司（以下简称宇航公司）签订《商品房买卖合同（预售）》，约定秦丽容、任进购买宇航公司房屋，防渗漏保修期限为5年。秦丽容、任进入住后，房屋窗户存在渗漏水情况。宇航公司曾多次对案涉房屋的漏水、渗水情况进行维修，但未彻底解决渗漏水问题。秦丽容、任进请求法院判令宇航公司立即按原状重做案涉房屋的全部窗户。

【再审裁判要旨】

秦丽容、任进主张宇航公司对案涉房屋“按原状重做全部窗户”请求，因人民法院判决一方当事人承担对渗漏的修复义务，系要求承担义务一方当事人采取有效措施将涉案的渗漏问题彻底解决、避免涉案的渗漏问题再次出现，故承担义务一方当事人既可以采取修理、更换等修复方式达到将涉案的渗漏问题彻底解决、避免涉案房屋的渗漏问题再次出现目的，也可以采取重作的方式达到目的。因此，原审法院判决宇航公司对案涉房屋渗漏水问题进行修复并无不当。

【律师建议】

房屋出现质量问题，应结合具体情况采取适宜方式予以解决，包括但不限于修理、更换、重作等。当发生质量纠纷，对于开发商，首先需辨别质量问题是否是买受人自身原因导致以及是否超过保修期。对非因买受人所致且在保修期内的质量问题应及时采取适当措施。对于买受人，可参照《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》第十三条之规定，根据质量问题的严重程度，采取解除合同、要求开发商赔偿损失、承担修复责任等措施。

案例四：四川省同汇房地产开发有限公司、潘宇商品房预售合同纠纷

【争议焦点】

房屋存在质量问题，买受人能否拒绝接房并要求开发商承担逾期交房违约金？（20\_）川民申604号

【案情简介】

20\_年8月30日，潘宇与同汇房地产公司（以下简称同汇公司）签订《四川省商品房买卖合同》。20\_年12月29日，该项目完成竣工验收备案。20\_年12月30日，同汇公司通知潘宇办理交房手续，潘宇前往收房时认为该房屋未安装污水提升设备，房屋存在质量问题，故拒绝接房。同汇公司整改后，交房已经逾期，潘宇起诉要求同汇公司承担逾期交房违约金。

【再审裁判要旨】

尽管同汇公司提出房屋已竣工验收合格，但由于案涉房屋存在严重影响居住使用的缺陷问题，案涉房屋尚不具备交房条件，应赋予购房人拒绝接收房屋的权利。同汇公司因房屋缺陷问题产生后续的整改维修行为，进而造成房屋延迟交付，应由同汇公司承担延迟交付房屋的违约责任。

【律师建议】

当房屋出现质量问题，对于开发商而言，应积极整改并在整改完毕后及时通知买受人。在本案中，同汇公司整改后未再通知潘宇收房。直至20\_年12月11日的一审庭审中，同汇公司才主张污水提升设备已安装完毕，故法院以20\_年12月11日作为案涉房屋达到交房标准之日，公司的损失被扩大。对于买受人，在接房时可自行或聘请专业人员对房屋进行全面验收，及时提出问题。若因整改而逾期交房，还可向开发商主张逾期交房违约金。

**宜宾市商品房买卖合同范本3**

案例八：宜宾市富华房地产开发有限责任公司、尧光强商品房预售合同纠纷

【争议焦点】

登记制度改革能否作为逾期办证的免责事由？（20\_）川民申1701号

【案情概述】

20\_年6月27日，尧光强、安振香与宜宾市富华房地产开发有限责任公司（以下简称富华公司）签订了《商品房买卖合同》，约定富华公司向尧光强、安振香出售案涉房屋，交房日期为20\_年12月31日前。出卖人应在20\_年12月31日前取得该商品房所在楼栋的权属证明，完成初始登记。此后，虽然富华公司按期交付了房屋，但其主张因不动产登记政策变化导致办证不能。尧光强、安振香遂诉至法院，要求富华公司办理初始登记、协助办理转移登记并承担逾期办证违约责任。

【再审裁判要旨】

富华公司作为房地产开发企业，在知晓国家即将实施不动产统一登记政策后，本应在合理时间内依约办理案涉房屋初始登记，但富华公司并未举证证明其在宜宾市人民政府出台《关于宜宾市翠屏区行政区划范围内实施不动产统一登记有关事项的通告》前递交办证资料，以及不动产权登记机关要求其重新准备办证资料导致办证时间过分延长，故不动产统一登记政策并非导致其办证迟延的原因，本案不符合不可抗力的情形，富华公司提出不动产统一登记政策是不可抗力的理由不能成立。

【律师建议】

政策及法律法规的变动能否构成不可抗力不能一概而论，而应当结合具体情况具体分析，从不能预见、不能避免、不能克服三个要素进行考量。开发商和买受人可从制度变革时间和对履约的影响等角度出发，主张免除责任或要求对方承担逾期办证的责任。

**宜宾市商品房买卖合同范本4**

案例一：何光华、成都牵银置业有限公司商品房预售合同纠纷

【争议焦点】

买受人能否主张合同的装修条款为无效格式条款？（20\_）川民申3789号

【案情简介】

20\_年3月21日，成都牵银置业有限公司（以下简称牵银公司）与何光华签订商品房买卖合同，约定：何光华购买案涉房屋，装修标准为元/㎡。同日，双方还签订了合同补充协议及附件，对装饰装修及相关设备标准进行了明确约定。后来，何光华认为装修价值低，主张商品房买卖合同及补充协议的装修条款系无效格式条款。

【再审裁判要旨】

装修的合同条款虽系由牵银公司拟定并反复使用的格式条款，但该格式条款已经向买受人何光华进行了说明、提示，且何光华已知晓和认可合同、补充协议的全部内容，并且牵银公司作为提供格式条款一方，在前述条款中并未免除其根据合同约定对房屋进行装修的责任，也没有加重购房人何光华的责任或排除其作为购房人购买带装修房屋的主要合同权利，故何光华主张装修条款无效的理由不能成立。

【律师建议】

在商品房预售合同中，约定带装修交付房屋的情形十分普遍，装修条款需要引起我们重视。民法典第四百九十六条和四百九十七条分别规定了可主张格式条款不成为合同内容和格式条款无效的情形。作为买受人，应检查合同中是否有排除/限制自己主要权利、不合理加重自己责任的条款以及注意出卖人是否尽到提示、说明义务。作为开发商，要合理设置条款内容，履行提示与说明义务并留存证据。

案例二：杨晨、任艺敏与盛世瑞城置业公司商品房预售合同纠纷

【争议焦点】

买受人能否要求开发商按照实际装修价值赔偿装修差价？（20\_）川民申3512号

【案情简介】

20\_年1月16日，盛世瑞城置业公司（以下简称瑞城公司）与杨晨、任艺敏签订了《商品房买卖合同（预售）》，约定装修水平是简装，装修标准为0元/平方米。同时，双方签订了《住宅豪华装修交楼标准》对住宅室内装修和住宅配套设施予以了约定。交房时，杨晨、任艺敏认为，案涉房屋的装修价格没有楼盘宣传资料中4740元/㎡的标准，瑞城公司应当赔偿相应装修差价损失。

【再审裁判要旨】

房屋价格并非清水房价和装修价款的简单相加，也非对房屋装修中各单项用材及施工价值的简单累计。开发商出售的带装修成品房，在不违反价格政策的前提下将装修价包含在房屋总价款中一并作价，购房者作为买受人享有自主选择权。本案中，双方应当知晓案涉房屋系成品房，该总价款系双方达成的合意成交价，应当整体看待，不应当单独拆分。加之双方签订的《商品房买卖合同补充协议》第15条以加黑加粗的方式约定，销售资料及宣传资料仅供购房参考，并不视为正式要约之内容。杨晨、任艺敏提出房屋总价=房屋装修价+清水房价，瑞城公司应以宣传资料等购房参考资料所宣传的装修标准退还案涉房屋装修差价的再审申请理由不成立。

【律师建议】

本案特殊性在于合同并没有约定房屋的装修价格为4740元/㎡，而是将房屋装修包含入房屋总价一并作价，故装修价与房屋总价无法简单剥离。当发生类似纠纷时，开发商可主张销售资料及宣传资料不成为合同内容，出卖人对此已经作出明确说明，买受人亦进行了确认。买受人可不执着于装修价格，而从合同中已有的具体约定入手，提供证据证明房屋的实际装修项目与合同约定不一致，主张开发商违约。

**宜宾市商品房买卖合同范本5**

案例五：成都民旺置业有限公司、罗静商品房预售合同纠纷

【争议焦点】

污染防治能否作为开发商逾期交房的免责事由？（20\_）川民申2796号

【案情简介】

罗静等人与成都民旺置业有限公司（以下简称民旺公司）签订《商品房买卖合同》，约定民旺公司出售案涉商品房。合同约定交房时间为20\_年12月30日。后民旺公司未按前述约定交付房屋。罗静等人要求民旺公司支付逾期交房违约金，但民旺公司主张因大气污染防治导致逾期，应当扣除相应天数。

【再审裁判要旨】

即使相关职能部门对建设工程的土石方作业等可能出现扬尘的行为进行限制，但并未要求停止房地产项目的建设施工，且大气污染治理系长效机制，相关政策也并非20\_年、20\_年才开始实施，开发商在约定交房日期时应当对可能影响交房的政策性因素予以充分考虑，更何况对可能导致大气污染的扬尘整治措施亦不属于不可抗力范畴，不能成为民旺公司免责的理由。

【律师建议】

污染防治能否作为开发商逾期交房的免责事由，需要判断其可否构成不可抗力，例如是否出现极端天气、相关部门是否发布停工文件等。当出现类似纠纷时，对于买受人，可主张签订合同时开发商就应当根据当地的自然条件合理安排工期、合理预见，确保在约定的期限内依法交付房屋，污染防治不属于不可抗力。对开发商，若有政府要求停工的文件以及气候异常的证据，可主张污染防治系不可抗力，将其作为逾期交房的免责事由。

案例六：李中云、薜白云与夹江县锦泰房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷

【争议焦点】

新冠疫情能否作为开发商逾期交房的免责事由？（20\_）川民申2810号

【案情简介】

20\_年6月25日，夹江县锦泰房地产开发有限公司（以下简称锦泰公司）与李中云、薛白云签订《商品房买卖合同（预售）》。合同约定的房屋交付时间为20\_年1月30日前。20\_年1月24日，根据新冠疫情防控形势，四川省启动突发公共卫生事件Ⅰ级应急响应。20\_年3月25日，四川省将全省新冠疫情应急响应级别由II级调整为III级，全面恢复生产生活秩序。20\_年4月25日，锦泰公司向李中云、薛白云交付案涉房屋。李中云、薛白云要求锦泰公司支付逾期交房违约金。

【再审裁判要旨】

根据新冠疫情防控形势，四川省于20\_年1月24日启动突发公共卫生事件一级应急响应，至20\_年3月25日调整为三级应急响应，社会生产生活秩序才全面恢复。新冠肺炎疫情系突发的公共卫生事件，是双方在履行合同过程中不能预见、不能避免、不能克服的客观情况，属于不可抗力。故20\_年1月24日至3月24日，锦泰公司不能办理竣工验收备案表为不可抗力所致，免除锦泰公司在此期间的违约责任。但扣除疫情影响时间后，锦泰公司仍存在逾期交付的事实，属于违约行为，应当承担相应的违约责任。

【律师建议】

新冠疫情能否作为开发商逾期交房的免责事由，不能一概而论，需要结合具体情况进行分析，考察逾期时间段以及疫情影响大小。

当发生纠纷时，开发商可主张新冠疫情属于不能预见、不能避免、不能克服的客观情况，直接影响了合同的履行进度，不承担在此期间的违约责任。对于购房者，可主张疫情防控已进入常态化，开发商应预见并如约推动合同履行，不能以疫情为由主张免责。

案例七：成都信蜀投资有限公司、余昌发商品房预售合同纠纷

【争议焦点】

数份合同交房时间不同，开发商能否主张交房时间存在笔误、构成重大误解？（20\_）川民申617号

【案情简介】

20\_年12月1日，余昌发、冯东与成都信蜀投资有限公司（以下简称信蜀公司）签订《四川省商品房买卖合同（预售）》，约定信蜀公司将案涉房屋出售给余昌发、冯东，并应于20\_年9月30日前向余昌发、冯东交付该商品房。直到20\_年9月29日，信蜀公司才向余昌发、冯东交付了案涉商品房。余昌发、冯东请求法院判令信蜀公司支付逾期交房违约金。而信蜀公司主张其他合同约定的交房时间为20\_年9月30日前，案涉交房时间为笔误构成重大误解。

【再审裁判要旨】

每一份商品房预售合同均是独立的合同，不要求案涉合同约定的交房时间与同期其它合同相同，也不应机械否定案涉合同交房时间的合理性，信蜀公司以其他合同的约定时间佐证本案双方约定的交房时间为笔误没有法律依据。信蜀公司在与余昌发、冯东签订合同时，并未在主观上对行为的性质、对方当事人、标的物的品种、质量、规格和数量等要件产生错误认识，不应认定为重大误解。因此，信蜀公司认为交房时间存在笔误，属于重大误解的再审理由不能成立。

【律师建议】

交房时间是商品房预售合同中的重要条款，对于开发商而言，在签订合同前应仔细确认合同内容，对于交房时间这一时间节点，更应尽到充分的注意义务，否则可能承担违约责任。当发生争议时，若交房时间明显不具备合理性，开发商可提供证据证明该时间确系笔误，主张误载不害真意，请求对错误的时间予以更正。对于买受人而言，若交房时间未被及时更正，则可主张其有理由相信开发商将按照合同约定交付房屋，开发商称该时间为笔误违反诚实信用原则。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！