**关于城镇房屋买卖纠纷案件的调研报告**

随着房地产业的迅猛发展，房屋需求量激增。但是，由于市场服务不完善，房屋交易行为存在不规范现象等，导致房屋买卖过程中纠纷不断，案件数量大幅攀升。此类案件关系到群众生活的根本问题及切身利益，区领导已在我院相关信息上作出批示，要求相关部门与法院对接，共同研究规范城镇房屋交易市场秩序的办法，我院对此类案件的审理工作予以高度重视。为此，平谷法院民一庭对城镇房屋买卖纠纷案件的相关审理情况进行调研，以期能够提出有针对性的解决方案，尽可能减少矛盾的发生，切实维护购房人的合法权益。

**一、城镇房屋买卖案件的审理情况及分析**

（一）基本情况

城镇房屋买卖涉及的房产类型多，如共管房、集资房、央产房、军产房、经济适用房、小产权房、两限房、自住商品房、回迁房、按经济适用房管理的回迁房，以及近期出台的共有房等，其中部分房屋上市交易要受国家政策的调控，所涉及的房产类型不同，问题波及面也各异。此次调研报告的研究对象主要是我院民一庭在审理过程中常见的、经一手买卖之后再行上市交易的房产，俗称“二手房”。通过对该类案件的调研，针对其中存在的问题提出解决对策及建议，以此来规范房地产交易市场，提升房屋中介服务质量，保障房屋交易市场秩序的良好运行与发展。

二手房是房地产产权交易二级市场的 “俗称”，是指已由土地管理局颁发房屋所有权的有效证件，可在市场流通，卖房人具有完全处置权利的房屋。通俗理解即：凡经过一手买卖之后再行上市交易的房产。此次调研报告从我院民一庭自2013年至今所审理过的436件房屋买卖纠纷案件中，抽取160件案件作为样本进行分析。

1、2013年——今收案情况分析

表一：

表二：

从上表数据可见，近五年来全庭受理的“二手房”房屋买卖合同纠纷案件数量呈现先下降后激增的趋势，2013至2014年相对稳定，2015年达到最低值，共受理44件，占全年民事类案件总数的5%；2016年收案量激增，共受理123件，占总数的10.2%，同比增长180%；2017年1月至今受理105件，占总数的15.1%，案件数量仅次于商品房预售合同纠纷，成为全庭收案率第二的纠纷案件类型。

2013至2014年房价总体呈下降趋势，2015年下半年房地产市场开始升温，至去年下半年，北京等部分热点城市的房地产市场出现暴涨局面。为进一步抑制投机投资需求，稳定市场预期，2017年3月17日，北京调控进一步升级，实施了“认房又认贷”，贷款政策上提高二套房首付比例，缩短按揭贷款年限。3月22日，又继续出台新政规定外地人购房需连续5年个税或社保证明，其中个税要求是指从申请月的上个月开始向前推算60个月连续缴税。3月24日，央行营管部、北京银监局、北京市住建委和北京住房公积金管理中心联合发布通知，对于离婚一年以内的房贷申请人，各商业银行应参照二套房信贷政策执行；申请住房公积金贷款的，按二套住房公积金贷款政策执行。一系列调控政策的发布，限购、限贷措施更加严格，部分购房人因资金或资质问题，无法正常履行合同，进而要求解除合同，由此引发了一波解约或违约潮，涉及房屋买卖合同纠纷案件增长迅速。

2、2013年——今结案情况分析

表三：

在抽样调取的160件案件中，除一件因管辖权问题移送审理，极个别案件因主体不适格，裁定驳回起诉或因未交纳诉讼费，按自动撤诉处理外，大部分案件以判决方式结案，尤其是近两年，受房价波动或新政影响，买卖双方一旦发生纠纷，对立情绪严重，互不让步，调解难度加大，调解结案率占比不足12%。

3、诉讼请求类型分析

表四：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 诉讼请求类型 | 解除合同 | 买方诉求 | 返还已给付房款及定金，赔偿违约金，返还信息服务费（多数主张），协助办理涉案房屋网签撤销手续、支付房地产估价鉴定费（少数主张） |
| 返还已给付房款，返还信息服务费，双倍返还定金，并支付房屋差价、首付款利息等可得利益损失 |
| 返还已给付房款，返还信息服务费，并按合同约定双倍返还定金并赔偿违约金 |
| 卖方诉求 | 返还房屋、支付房屋占有费，并支付违约金。 |
| 继续履行 | 卖方诉求 | 支付剩余房款，并支付违约金（此情况原告多为卖方，买方不按合同约定支付房款，存在违约行为） |
| 买方诉求 | 确认合同有效，协助办理转移登记并依约承担税费 |
| 其他 | 合同履行过程中，卖方又将房屋卖予第三人，买方要求确认卖方与第三人之间签订的合同无效 |
| 要求给付房屋内的物品 |

表五：

从抽取的案件审理情况看，该类案件的诉讼请求相对比较集中，主要表现为以下几种类型：

一是卖方要求解除合同而买方要求继续履行。

多表现为：卖方要求解除合同，支付违约金，在房屋已交付的情况下，同时主张返还房屋，并支付房屋占用费。与之相对应的，买方要求确认合同有效，要求卖方继续履行，协助办理转移登记，并依法承担税费。此类诉求多发生于房价上涨期，房屋交易价格增速快，合同约定的违约金数额远低于房屋增值利益，卖方签约后试图以拖延解押或网签、提高房价、恶意抵押、一房多卖等方式毁约，并将违约责任嫁祸于买方，要求解除合同。少数案件系因买方不按合同约定履行付款义务，或因政策影响失去贷款资格，无力支付剩余房款所致。

二是买方要求解除合同而卖方要求继续履行。

多表现为：买方要求解除合同，返还房款及定金，返还信息服务费，并支付违约金或房屋差价损失，房屋已网签的，同时要求协助办理房屋网签撤销手续。与之相对应的，卖方要求继续履行合同，支付购房款，并赔偿违约金。此类诉求多发生于房价回落期、合同履行不能或卖方违约的情况下。如：房屋存在抵押等他项权利，合同履行过程中，卖方不积极偿还银行贷款并及时办理解押手续、房屋存在产权纠纷或被法院查封等情况，或在卖方明确表示毁约，导致合同目的无法实现的情况下。另外，因国家调控政策，如提高首付款比例，或严格贷款审批手续等，买方因此失去购房资格或贷款资格，致使合同目的无法实现，买方也多主张该诉求。

三是其他诉求。

此类案件的诉讼请求相对较为集中，在抽样调取的160件案件中，前两类诉讼请求占绝大多数，只有少数案件的当事人要求卖方给付房屋内的物品或合同履行过程中，卖方又将房屋卖予第三人，买方要求确认卖方与第三人之间签订的合同无效等，其他诉求类纠纷所占比例不足10%。

4、买卖双方违约情况分析

表六：房屋交易过程中，卖方在供求关系中的优势地位较为明显，因此案件类型多以卖方违约居多。据统计，卖方违约行为与买方违约行为的比例大致为三比一。

（二）主要特点

通过上述分析，此类纠纷案件多呈现以下特点：

一是案件数量与市场波动程度成正比。2015年下半年，房地产市场升温迅速，房屋交易量增加，至去年，房价出现了不合理的暴涨，为抑制房价，国家相继出台了相关政策，房价又开始回落，此期间房地产市场经历了一个波动期。同时受限购、限贷政策影响，部分购房人在合同履行过程中出现了障碍，引发了一波解约或违约潮，由此导致近两年二手房交易纠纷与以往相比增长显著。

二是诉讼请求类型相对集中。房价上涨期卖方反悔者居多，对应的案件类型主要是买方要求继续履行合同而卖方要求解除合同；房价回落期，出现买方反悔现象，对应的案件类型出现买方拒付房款或拒绝收房而卖方要求继续履行合同的情况。在房屋存在抵押、查封，或因国家调控政策，导致合同目的无法实现的情况下，多数由买方主张解除合同，退还房款及定金等。

三是买卖交易多有中介机构参与。大多数二手房交易都是经过中介居间促成，一家甚至多家中介机构参与了交易的多个环节，在此过程中，由于其对交易房屋的产权信息掌握不准、提供的合同存在瑕疵或从业人员法律意识及房产交易知识欠缺等原因，导致纠纷频发。且中介机构在进行居间服务时，需要收取信息服务费，通常情况下在促成双方签约后便收取该费用，从诉讼请求方面看，买方在要求解除合同时也将已支付的信息服务费转嫁给卖方承担。

四是卖方违约多于买方违约。北京城市房屋于土地属稀缺资源，虽近期房价有所回落，但从较长时间来看，房地产市场处于供不应求的状态，在房产交易过程中，卖方在供求关系中的优势较为明显，因此导致卖方违约现象较多。据统计，卖方违约行为与买方违约行为的比例大致为三比一。

**二、案件数量激增的原因分析**

二手房买卖主要发生在个人之间，受政策影响明显，涉及的问题及可变因素较多，交易过程易产生纠纷。究其原因，主要有以下几点：

1、卖方原因

一是主观刻意毁约。当房价暴涨，其上涨价格普遍高于合同约定的违约金数额，经济利益驱使卖方更愿意解除合同，支付违约金，将房屋卖给出价更高的买方，部分卖方是为了换房才将自己的房屋出卖，当自己的房屋价款不足以支付所换房屋首付款或全款时，卖方为了保留原来的房屋，更倾向于不履行房屋买卖合同，故而采取拖延、提价，甚至恶意抵押、一房数卖等行为，引发大量纠纷。二是恶意隐瞒事实。如合同签订前房屋存在抵押，买方交纳定金后，卖方未在约定期限内解押或未如实告知房屋的性质、面积、房屋被查封等事实，引发纠纷。三是房屋权属瑕疵引发纠纷。房屋多为家庭成员的共有财产，在出卖时需要全体共有人一致同意。实践中，因出卖房屋未经全体共有人同意、房屋权属存在瑕疵而导致交易受阻、引发纠纷的情况并不罕见。尤其在房价上涨期，一些事后反悔的出卖人，便以房屋系共有财产，在未经其他权利人知情、同意的情况下签订的合同无效，或以事先未经房屋所有权人授权签订合同，事后未经所有权人追认为由，要求确认房屋买卖合同无效。

1. 买方原因

 一是买方自身缺乏法律知识和购房经验，合同签订前未尽审查和注意义务，对可能引起纠纷的房屋权属问题、出卖人的资格问题等缺乏应有的重视，合同签订时，未仔细阅读合同条款便草草签订合同，房屋交易过程过分依赖于中介机构。二是合同履行过程中，不积极履行付款义务，由尤其在房价回落期，该现象较为普遍。三是买方可能采取假结婚、假离婚等方式获取贷款资格和购房资格，给卖方带来交易风险。

1. 中介原因

 实践中，掌握买房需求信息和卖方信息的多数是两家甚至两家以上的中介机构，多家中介参与房屋交易环节，易引发纠纷。同时，居间服务费多约定在买卖双方订立合同时支付，部分居间方为撮合签约，获取报酬，未严格审查房屋权属证明、是否存在查封、抵押等情况，或出卖人是否享有出售房屋的权利、其他权利人是否同意售房及购房人是否具有购房资格等情况，导致合同无法顺利履行。此外，部分从业人员对专业居间知识掌握不足，加之其提供的合同缺乏规范性及合法性，如对履行期限约定不明或交易方式不可行等，导致缺乏房屋交易经验的买卖双方发生纠纷。

4、政策原因

为遏制房价过快上涨，国家相继出台了相关政策，如提高首付款比例、加大对贷款资格与数额、购房资格审核等方面的限制。买方签订合同后经审核不具有购房资格的情况时有发生，导致合同无法继续履行。此外，部分二手房存在私搭私建情况，房屋涉及违法建设，买卖合同签订前，双方将该部分建筑面积计算在总房款之内，但在合同履行过程中，相关部门要求拆除房屋违建部分，买房人的权益受到损害，以此主张扣减房款，从而引发纠纷。

**三、司法实践中的审理难点及主要涉及的法律问题**

（一）审理难点

房屋买卖纠纷案件一般涉案标的额较大，案件事实较为复杂，涉及的法律问题除了一般买卖合同问题外，还可能涉及到房屋产权情况、抵押贷款、委托代理、居间服务等其他法律问题，该类案件在审理过程中的难点主要有：

1、调解工作难度大

此类案件的合同总价通常较高，诉讼所涉违约金及合同损失数额亦较高。涉诉双方出于切身利益考虑，对此类案件均慎之又慎。一旦发生纠纷，双方对立情绪突出，缓和可能性低，案件调解难度随之增大。在抽取的160件案件中，以调解方式结案的案件仅24件，占比仅为15 %。

2、新类型证据核实难度大

买卖双方对履约状态的“留痕”意识较为薄弱。司法实践中，当事人多提交录音光盘、微信截图等证据证明履约情况。但此类证据易通过剪辑、截取等技术手段破坏其完整性，当事人往往会删除对自己不利的信息，很难全面掌握其发送信息的真实意思及目的，加大了法院对证据内容的核实难度。且一旦当事人申请启动鉴定程序，更加延长了案件的审理期限。

3、不稳定因素多

二手房买卖较一手预售或者现房买卖相比，交易环节多、流程复杂，包含买受人资格审核、出售房屋核验、解押、缴税过户、房屋交付等多个流程，涉及银行、公积金管理中心、不动产登记中心、税务系统等多个部门。同时，部分房屋存在抵押贷款情形，在交易中无形中增加了提前还款、解押、面签、批贷等环节，由此银行的政策与意见以及房屋权属是否转移、是否产生新的抵押或他项权利、买受人购房资质是否变化、付款能力是否具备等因素对交易有较大影响。但上述因素的不定性强，法院的可控性又较低，直接增加了此类案件审理难度。

1. 涉及的法律问题

二手房相较于新售房屋来说，最大的优势在于价格便宜，买受人基于各种原因买套各方面还不错而价格较之新房要便宜的二手房，也是一种不错的选择。但二手房交易具有期限长、流程多、程序复杂等特点，有的甚至经过了多次交易，此类房屋买卖过程中的风险较之于新房更大，易产生纠纷。其中不容忽视的一点就是房屋的产权状况，在买房前应核实房屋产权是否完整，权属是否存在纠纷等，避免发生不必要的纠纷。在司法实践中，出现频率较高的房屋权利瑕疵主要有以下几种：

1、证件不全的房屋

根据有关规定，房屋出卖人必须拥有房屋权利证书，包括《房屋所有权证》和《国有土地使用权证》，这是交易的前提和基础。如果出卖人在两证不全的情况下出售房屋，买受人的权益势必无法得到保障。实践中，常有因交易时出卖人本身尚未取得房产证或仅有房屋所有权证，为进行交易，提供虚假的国有土地使用权证而引发纠纷的案件。因此，买受人在购房之前，可以委托资信较好的中介机构了解出售房屋的两证状况。

2、产权共有的房屋

两证齐全但权属不清的房屋在交易中也极易出现纠纷。常见的共有房屋有两类，一是夫妻共有，二是继承人共有。如房屋为夫妻共有财产，夫妻一方非为生活目的，未经对方同意而私自转让房屋的，该转让行为无效。如房屋为继承人所有，其中一个继承人未经其他共有人同意的情况下，擅自出售房屋，这种买卖行为因侵犯其他继承人的权益而无效。买受人在购买此类房屋时，应注意合同须有共有方共同签字或其他共有权人同意处分的证明。以此避免在房价波动期，当事人一方以未经其他共有人同意为由不履行合同、逃避承担违约责任。

3、被抵押的房屋

如果房屋所有权人在与他人的经济活动中将自有房屋进行抵押，并进行了抵押登记，根据担保法规定，抵押人转让已办理抵押登记的抵押物时，必须通知抵押权人并告知受让人抵押事实。实践中，因中介机构审核不严或出卖人恶意隐瞒等原因，买受人在不知房屋被抵押的情况下签订了房屋买卖合同，或者在房价上涨期，出卖人在合同履行过程中恶意进行抵押，导致合同目的无法实现，致使买受人最终将无法获得房屋所有权。因此，在出卖人要求买受人先行交纳部分房款用于偿还银行贷款办理解押手续进而进行转移登记的情况下，应在房屋买卖合同中约定清楚解押时间或约定将房款直接支付给抵押银行，避免出卖人取得房款后怠于解押引发纠纷。

4、法院保全的房屋

如果房屋所有权人因无法偿还自身债务而被债权人诉至法院，法院极有可能依债权人申请，或依法定职权对债务人的房屋事实查封、扣押等财产保全措施。一旦房屋被法院查封，所有权人擅自转让房屋的，最终将因无法办理过户手续而影响买受人的权益。通常情况下，买受人对房屋被保全的事实并不知情，需要出卖人告知，但实践中，出卖人往往会隐瞒该事实，作为房屋的买受人，甚至是中介机构不了解房屋的实际情况，与其进行房屋交易，在合同的履行过程中不可避免会发生纠纷。

房屋交易过程中，除需要核实房屋权属是否具有完整性以外，还有一个问题不容忽视，就是二手房的房屋状况。二手房与新房不同，未经入住，二手房已经过一次甚至多次交易，因此在购房时要看房屋是否有私搭私建部分，是否有占用屋顶的平台、走廊的情况，屋内是否有搭建的小阁楼，是否已改动过房屋的内外部结构，这些都涉及到房屋的面积问题，在进行房屋买卖时，双方会将此部分面积一并计算至总房款中。但如果私搭私建部分涉及违法建设，可能会被相关部门责令拆除，买受人的权益受到损害，以此主张扣减房款，从而引发纠纷。针对此类纠纷，通常有两种主流观点，一种观点认为扩建部分被定性为违法建设，本身就不合法，合同签订时买受人就应考虑到该问题，在履行过程中被拆除，买受人不应以此主张权利；另一种观点认为买房时已考虑扩建部分的价值，若扩建部分被拆除，房屋价款理应降低，从公平角度考虑应扣除部分房款。现司法实践中对于该问题尚无统一定论。

**四、解决相关问题的对策及建议**

第一，提高买受人的购房能力及法律意识。买受人作为房屋交易的一方当事人，应从提高自身能力入手，从源头上控制纠纷的产生。在合同签订前，要尽到审查注意义务，审核房产证的真伪、房主与出卖人是否为同一人或有无出卖资格、房屋属性、权属是否完整、房屋情况与房产证是否一致等。合同签订时，应仔细阅读合同条款，并着重注意其中的付款方式、履行期限、违约责任等的约定。合同签订后，要提高履约状态的“留痕”意识，对于可能会影响合同履行的问题及时取证，妥善留存，一旦发生纠纷，可作为诉讼中的证据，避免不必要的麻烦和损失。

第二，加大对违约方的惩处力度。此类纠纷通常涉及两类违约情形，一类是恶意违约，一类是政策变动，需要区别对待两类违约行为。一方面，对出于自身利益考虑，恶意毁约的行为，严格依照法律规定惩处，提高违约方的违约成本；另一方面，对因政策调整，致自身条件发生变化，客观无法继续履约的，可结合新政出台时间，综合审查其是否存在拖延行为或补救可能，进而确定是否违约行为或具体违约成本。

第三，加强对中介机构的追责及监管力度。二手房交易过程多有中介机构的参与，纠纷的产生也有很大一部分与中介机构相关。因此，一方面可以向相关行政管理机关提出司法建议，加大对中介服务市场的整顿力度，严格从业资格，强化从业机构和从业人员的法律法规知识培训，制定详细完备的买卖合同范本，使得双方权利义务和合同责任明确清晰、容易判断，让当事人对守约和违约的后果有清楚、合理的预期；另一方面，可向当事人释明，对于应属中介机构承担的责任，引导其向中介机构主张，增加中介机构的违约成本。

第四，建立多方联动的纠纷化解机制。通过开展专题普法宣传、新闻通报会以及加强与社区、居委会、人民调解组织的通力协作等方式，提高公民的法律意识及诉讼能力，并促进房屋买卖合同纠纷化解工作的社会化和专业化，保障房屋交易市场的安全稳定。

（北京市平谷区人民法院民一庭 王宏）