

## 第十单元 几类主要的典型合同

### 6、商品房买卖合同

#### (1) 销售广告的性质认定

①一般情形：商品房的销售广告和宣传资料为“要约邀请”。

②例外情形：就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，视为“要约”。

#### (2) 商品房预售合同的效力

##### ①预售许可

出卖人未取得预售许可而与买受人订立预售合同的，合同无效，但是在起诉前取得预售许可的，合同有效。

##### ②登记备案

商品房预售合同应当办理登记备案手续，但该登记备案手续并非合同生效条件，当事人另有约定的除外。

#### (3) 法定解除情形

①因房屋主体结构质量不合格不能交付使用，或者房屋交付使用后，房屋主体结构质量经核验确属不合格；

②因房屋质量问题严重影响正常居住使用；

③出卖人迟延交付房屋或者买受人迟延支付购房款，经催告后在3个月的合理期限内仍未履行；

④约定或者法定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过1年，因出卖人的原因导致买受人无法办理房屋所有权登记的。（开发商未通过国土规划局的审批，无法向业主办理过户登记。）

#### (4) 与贷款合同效力关系

①贷款合同未能订立，导致商品房买卖合同不能履行的，则当事人可以要求解除合同，并分析贷款合同未能订立的原因，在可归责于一方当事人的情况下，由该当事人赔偿损失。

②商品房买卖合同无效、被撤销或者被解除，则贷款合同也应相应解除。

【例-多选题】甲房地产开发公司在预售某住宅小区的广告中，宣称其“容积率不高于1.2”，“绿地面积超过50%”，引起购房者的热烈关注，所预售的商品房一售而空，价格也比周边小区高出20%。但是，该小区商品房的预售合同中未对容积率和公共绿地面积问题作约定。甲公司交房后，购房者乙却发现小区的容积率超过2.0，绿地面积只有20%，并且在调查后得知，甲公司报经批准的规划就是如此。下列关于甲公司和乙之间的房屋预售合同的表述中，正确的有（ ）。

A. 合同无效

B. 乙有权请求人民法院或仲裁机构撤销合同并请求甲公司赔偿损失

C. 乙有权请求甲公司承担违约责任

D. 开发商的行为构成欺诈

答案：BCD

解析：

- (1) 选项 ABD：开发商的行为构成欺诈，该合同可撤销（而非直接无效）。
- (2) 选项 C：开发商就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的具体确定、对合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的说明和允诺，视为要约。

## 二、赠与合同

1、赠与合同是：单务合同、无偿合同、诺成合同。

【例-单选题】甲曾经搭救过乙的性命，乙遂将一枚祖传宝珠装在一个精美木匣中，前往甲家相赠，以示感谢。甲同意留下木匣，但请乙将宝珠带回。甲后来有些后悔，又向乙表示愿意接受宝珠。下列表述中，正确的是（ ）。

- A. 甲已经取得宝珠的所有权，有权请求乙返还宝珠
- B. 甲尚未取得宝珠的所有权，但有权请求乙转移宝珠的所有权
- C. 甲、乙之间的赠与合同成立，但乙有权撤销该合同并拒绝交付
- D. 甲无权请求乙转移宝珠的所有权

答案：D

解析：

(1) 动产物权的转移，自交付时发生法律效力，但法律另有规定的除外，在本案中，宝珠并未成功交付，所有权未发生转移，因此排除选项 A；

(2) 选项 BCD：赠与合同是诺成合同，当事人双方达成意思表示一致时合同成立，在本案中，甲并未同意受赠宝珠，赠与合同仅在木匣上成立，甲无权要求乙转移宝珠的所有权。

## 2、赠与人的义务

(1) 赠与的财产有瑕疵的，赠与人不承担责任。（毕竟白送）

(2) 特殊情况需承担责任

- ①因赠与人故意或者重大过失，致使赠与的财产毁损、灭失的，赠与人应承担损害赔偿责任。
- ②附义务的赠与，赠与的财产有瑕疵的，赠与人在附义务的限度内承担与出卖人相同的责任。
- ③赠与人故意不告知赠与的财产有瑕疵或者保证赠与的财产无瑕疵，造成受赠人损失的，赠与人应承担损害赔偿责任。

(3) 赠与合同成立后，赠与人的经济状况显著恶化，严重影响其生产经营或家庭生活的，可以不再履行赠与义务。

【例-单选题】2011 年 10 月 8 日，甲提出将其正在使用的轿车赠送给乙，乙欣然接受。10 月 21 日，甲将车交付给乙，但未办理过户登记。交车时，乙向甲询问车况，甲称“一切正常，放心使用”。事实上，该车三天前

曾出现刹车失灵，故障原因尚未查明。乙驾车回家途中，刹车再度失灵，车毁人伤。根据合同法律制度的规定，下列表述中，正确的是（ ）。

- A. 甲、乙赠与合同的成立时间是 2011 年 10 月 8 日
- B. 双方没有办理过户登记，因此轿车所有权尚未转移
- C. 甲未如实向乙告知车况，构成欺诈，因此赠与合同无效
- D. 赠与合同是无偿合同，因此乙无权就车毁人伤的损失要求甲赔偿

答案：A

解析：

- (1) 选项 A：赠与合同是诺成合同，自 2011 年 10 月 8 日双方达成赠与合意时，合同即成立；
- (2) 选项 B：对于船舶、航空器和机动车等动产，其所有权的移转仍以“交付”为要件，而不以登记为要件；
- (3) 选项 C：因欺诈成立的合同，不损害国家利益的，为可撤销合同，而非无效合同；
- (4) 选项 D：赠与人故意不告知赠与财产有瑕疵或者保证无瑕疵，造成受赠人损失的，应当承担损害赔偿责任。

3、赠与合同的撤销

(1) 任意撤销权

赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。但具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同或者经过公证的赠与合同，不得撤销。

(2) 法定撤销权—受赠人忘恩负义的

|    |                                      |
|----|--------------------------------------|
| 情形 | ①受赠人严重侵害赠与人或者赠与人的近亲属。                |
|    | ②受赠人对赠与人有扶养义务而不履行。                   |
|    | ③受赠人不履行赠与合同约定的义务。                    |
| 行使 | ①赠与人：知道或应当知道撤销原因之日起 1 年内。            |
|    | ②赠与人的继承人、法定代理人：知道或应当知道撤销原因之日起 6 个月内。 |

【例-多选题】甲为庆祝好友乙 60 岁生日，拟赠与其古董瓷瓶一只。但双方约定，瓷瓶交付乙后，甲可以随时借用该瓷瓶。根据合同法律制度的规定，下列表述中，正确的有（ ）。

- A. 瓷瓶交付乙前，甲不得撤销赠与
- B. 瓷瓶交付乙后，若被鉴定为赝品，乙有权以欺诈为由撤销赠与
- C. 瓷瓶交付乙后，若甲请求借用时被乙拒绝，甲可以撤销赠与
- D. 瓷瓶交付乙前，若甲的经济状况显著恶化，严重影响其生活，可不再履行赠与义务

答案：CD

解析：

- (1) 选项 A：赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与，但具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质

的赠与合同或者经过公证的赠与合同，不得撤销；

（2）选项 B：如果甲不具有主观欺诈的故意（如甲不知瓷瓶是赝品），那么乙无权以欺诈为由撤销赠与；但如果甲明知瓷瓶是赝品，则甲构成欺诈，但未损害国家利益，乙有权以欺诈为由撤销赠与。