

未签订书面合同， 房屋买卖合同是否成立？



本栏目由法舟律师事务所提供支持

房屋买卖合同未采取书面的形式是否成立及生效，关系到未签订书面形式的房屋买卖双方的利益。实践中，未采取书面形式订立房屋买卖合同的情形不多。但是，不签订书面协议对于房屋买卖双方的利益影响可能非常大。

【案例】

林先生与方女士系夫妻关系。林先生与某置业公司于2017年4月达成某花园洋房508号房屋认购意向，约定认购房屋面积为120.48平方米，总价为140.8万元，并确定首付款为80.8万元，贷款60万元。后方女士向该置业公司付款80.8万元，余款已联系某商业银行申请贷款。其后，置业公司向林先生邮寄了《签约邀请函》和《解除优先购买权通知函》，在要求林先生签署正式的商品房买卖合同无果后，通知林先生解除其优先购买权。

林先生认为该置业公司并未按照其留存的地址邮寄，其从未收到置业公司邮寄的上述材料。2017年8月置业公司将涉案房屋另行出售，林先生知晓后要求返

还已付购房款、利息并赔偿损失80.8万元。

法院经审理认为，林先生与置业公司虽未签订商品房买卖合同，但是双方对于当事人名称、商品房的基本状况、商品房价款的确定方式及总价款、付款方式等进行了确认，置业公司亦按照双方约定收取首付购房款，故林先生与置业公司之间成立商品房买卖合同关系。置业公司明确认可涉案房屋已经另行出售，无法继续履行合同，根据《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》第八条的规定，判令置业公司返还林先生已经支付的购房款、购房款利息并赔偿不超过已付购房款一倍的损失。

法舟律师事务所张虎律师对未签订房屋买卖合同情形的法律后果分析如下：

1、未签订房屋买卖合同是否房屋买卖合同必然不成立？

根据《合同法》第10条的规定，当事人订立合同，有书面形式、口头形式和其他形式。法律、行政法规规定采用书面形式的，应当采用书面形式。当事人约定采用书面形式的，应当采用书面形式。同时，《城市房地产管理法》第41条亦规定：房地产转让，应当签订书面转让合同，合同中应当载明土地使用权取得的方式。结合上述两项规定，可以看出在当事人双方进行房地产转让，包括买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产所有权转移的行为时，均应采取书面合同的形式。但《合同法》第36条也规定了要式合同的例外情形，即“法律、行政法规规定或者当事人约定采用书面形式订立合同，当事人未采用书面形式但一方已经履行主要义务，对方接受的，该合同成立”。

由此可见，房屋买卖合同即使未采用书面形式，也并不必然导致合同无效。如买卖双方均实际履行了主要义务，买受人已交付了房款，并实际使用和占有了房屋，又没有其他违法行为，只是该买卖合同没有书面形式的，应认为买卖合同有效。

2、本案中置业公司一房二卖应承担何种法律责任？

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》第八条规定：“具有下列情形之一的，导致商品房买卖合同目的不能实现的，无法取得房屋的买受人可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任：（一）商品房买卖合同订立后，出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人；（二）商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人”。置业公司与林某某虽未签订商品房买卖合同，但双方已经成立房屋买卖合同关系，置业公司在收取首付款后，又将涉案房屋另行出售，应当返还已经支付的购房款及已付购房款利息并赔偿不超过已付购房款一倍的损失。

张虎律师提醒，现实生活中，由于人情、信任等多方面原因，仅以口头承诺订立合同的现象屡见不鲜。口头承诺难以记录和还原约定事实，且无法对相关条款进行明确。在条件允许的范围内，尽量以书面形式订立合同，防止因合同条款的缺失导致自身利益无法得到保障。

（小缪）

银十失色:300城土地供需双跌 长三角领跑大市

楼市“银十”遭遇爽约。中指研究院统计数据显示，2019年10月，24个重点监测一二三线代表城市住宅市场总计成交1672.3万平方米，环比下降4.07%。

受楼市销售以及融资环境影响，土地市场同样并不乐观。中指研究院数据显示，2019年10月全国300城共计推出土地10480万平方米，环比减少6%、同比减少12%，但成交仅7899万平方米，环比下降20%、同比下降12%。在土地出让金方面，10月全国300城收金3255亿元，环比减少26%。

“10月一二线城市供地规模都有所下降。”中国某研究院杭州分院副总经理高院生表示，“在成交价格方面，10月300城成交均价是3766元每平方米，环比下跌10%，同比有所上涨，但较9月涨幅收窄。在溢价率方面，10月300城平均溢价率为11.9%，较9月有所上升，但仍处于较低水平。”

此外，各地市场分化也比较明显。高院生指出：“10月300城共有52宗住宅用地流拍，其中42宗出自三四线城市，另有10宗在二线城市。同时10月以来全国市场都呈现变冷的趋势，但相对而言，长三角区域表现相对稳定。”

“从1-10月份TOP100房企拿地的情况来看，长三角和中西部仍是投资的重点区域。其中TOP10房企在长三角拿地金额合计约3261亿元，居所有区域中的首位；其次则是中西部，TOP10房企在此区域拿地金额约为2500亿元；另外，珠三角和环渤海则分列第三位和第四位。”中国某研究院研发中心研究主管古超指出。

◆ 长三角城市“收金”效应明显

“今年10月，全国住宅用地成交总价TOP10榜单，长三角占据6席。南京有2宗宅地入榜，上海、杭州、温州、宁波各有一宗，总价均超25亿元，上海浦东新区张江中区宅地以71.37亿元领跑榜单。”中指研究院报告指出。

另据2019年10月全国土地出让TOP10城市数据，长三角共有上海、南京、杭州、宁波四城入榜，总计收金623.9亿元，占全部

10个城市土地出让金收入（1296.3亿元）的48%。

据历史数据梳理，今年前10个月，杭州、上海、南京、宁波、苏州等长三角城市多次入围全国土地出让金收入TOP10城市。杭州更是每月列席，5月、6月、9月还位居单月全国土地出让收入第一位，1月、3月、4月、8月位居全国第二位。上海亦有8次位列全国前十；南京、宁波也有6次，苏州则有5

次。以上5城上榜土地出让收入已达6623亿元，约占所有上榜城市土地出让收入的42%。

今年，在一线城市房地产市场调控稳定的背景下，二线城市顺势承接了房企投资目光。“杭州、苏州等长三角城市由于经济、人口，以及承接上海等因素影响，成为房地产市场的热点。”上海中原地产市场分析师卢文曦曾在接受记者采访时表示。

◆ 三四线城市流拍率走高

整体降温已是大势，但分化更是今年市场的关键词。

“今年以来，全国土地市场溢价率正在持续走低，流拍率则在持续走高。其中三四线城市流拍率最高，达8.8%。”诸葛找房分析指出。

诸葛找房提供的数据还显示，今年10月，全国主要地级市溢价率为9.95%，环比上月微跌0.02个百分点，保持了5月以来的下跌趋势；在流拍率方面，10月全国主要地级市流拍率为7.27%，环比升高1.1个百分点，延续了6月以来的升高趋势。

记者注意到，拉长时间轴来看，近一年全国土地市场流拍率有两个节点：2018年10月，全国土地市场流拍率达到近一年的最高点，此后逐月缓慢下降；2019年3月，全国土地市场流拍率跌入谷底，此

后逐月增长。目前，全国土地市场流拍率已经逼近去年同期水平。从城市级别来看，三四线城市更不容乐观——10月一线城市流拍率为3.85%；二线城市流拍率为4.82%；三四线城市流拍率最高，为8.8%。

流拍率走高的同时，三线城市的成交楼面均价逆势增长。今年10月，一线城市成交楼面均价环比下降17%，二线城市环比下降16%，但三线城市环比微涨2%。

“部分优质地块得到房企青睐，是三线城市成交楼面均价上涨的原因。”诸葛找房解释道，由于三四线城市土地具有价格优势、盈利空间较大，因此部分优质地块也会受房企青睐。但部分地块的热度难以改变整体地市场趋冷的态势，整体而言，“房企在三四线城市拿地

仍有热情，但主要集中在发展潜力较大的三四线城市及优质地块。”从长远来看，三四线城市土地市场趋冷、流拍率走高的趋势将持续。

“根据我们对最近五年全国土地交易月度走势的研究来看，每年土地市场大概会呈现三个高点，包括年初、年中和年尾，预计部分城市会在11月、12月加大土地市场供应，从而带来相应的成交上扬。但三四线城市的流拍情况很难改善。”高院生指出。

高院生进一步解释：“这一波三四线城市的土地流拍源于主流房企规避三四线城市市场风险，回归核心二线城市及其都市圈范围的优质三四线。如果三四线城市整体未来潜在市场去化风险不改善，当地市场情况很难有所改善。”（时代周报）