

无预售许可证明 商品房预约合同可解除

商品房预约合同与商品房预售合同虽仅有一字之差，却是性质不同的两类合同。开发商未取得商品房预售许可证明会导致商品房预售合同无效，但不能据此否定商品房预约合同的效力。安丘市人民法院审理的一起案件中，双方当事人签订的《商品房付款预定书》属于预约合同，认定双方协商解除后判决某房地产开发公司返还消费者购房首付款以及赔偿利息损失。

□潍坊日报社全媒体记者 张韶华

基本案情

2016年1月，原告马某与被告某房地产开发公司签订《商品房付款预定书》，约定支付定金和预付款的金额以及违约责任，同时约定另行签订商品房买卖合同。《商品房付款预定书》签订当日，马某按约定向某房地产开发公司支付了购房首付款20万元。

工程建设期间，该房地产开发公司一直未办理商品房预售许可证明，后因资金链断裂工程中断。在此期间，双方一直未签订商品房买卖合同，马某因房屋交付无望、索要购房首付款未果诉至法院，要求确认《商品房付款预定书》无效以及某房地产开发公司返还购房首付款20万元并赔偿利息损失。

安丘市人民法院经审理认为，马某与某房地产开发公司之间签订的《商品房付款预定书》不具备正式商品房买卖合同应具备的要件，且明确约定需另行签订商品房买卖合同，故性质上属于商品房预约合同。该《商品房付款预定书》是马某与某房地产开发公司就特定商品房的买卖达成的合意，是有效合同。因合同目的难以实现，现马某要求返还购房首付款，某房地产开发公司表示同意返还，应视为双方一致同意解除《商品房付款预定书》，最终判决某房地产开发公司返还马某购房首付款并赔偿利息损失。

法官说法

“商品房预约合同是指房地产开发商与购房者就双方在一定期限内签订商品房买卖合同的协议，而商品房预售合同是指将正在建设中的房屋预先出售给承购人，承购人支付定金或者房屋价款的合同。”安丘市人民法院贾戈法庭一级法官张霞表示，商品房预售实行许可证明制度，出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效。

“取得商品房预售许可证明是针对商品房预售行为所作出的强制性规定，而非针对合同预约行为。”张霞表示，双方当事人签订的《商品房付款预定书》属于商品房预约合同，是双方为将来签订商品房预售合同作出的承诺，双方自愿签订，且不存在其他无效情形，为有效合同。某房地产开发公司未办理商品房预售许可证明，不应因双方订立预约合同的行为形成干预和禁止。虽不能认定《商品房付款预定书》无效，但根据双方的意愿，可视为一致同意解除。

《中华人民共和国民法典》第四百九十五条规定，当事人约定在将来一定期限内订立合同的认购书、订购书、预订书等，构成预约合同。当事人一方不履行预约合同约定的订立合同义务的，对方可以请求其承担预约合同的违约责任。第五百七十七条规定，当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

法官提醒，根据法律规定，不履行预约合同的，已构成违约，应当承担相应的违约责任。

以案释法

劳动者追索劳动报酬属于劳动争议，按照劳动争议处理需要先仲裁后诉讼的规定，劳动者应先在仲裁申诉时效内提起劳动仲裁进行维权，对仲裁结果不服的再起诉到法院。但也有例外，当劳动者以欠条为证据直接向法院起诉时，诉讼请求不涉及其他争议的，法院将按照普通民事纠纷受理。寒亭区人民法院审理的一起追索劳动报酬案件中，原告明确放弃经济补偿金，法院依法判决用人单位支付拖欠工资。

□潍坊日报社全媒体记者 张韶华

基本案情

2016年6月至2020年2月期间，原告李某在被告某科技公司工作，主要从事接待工作以及车间工作，双方存在事实上的劳动关系。

工作期间，李某按照要求履行了工作职责，但该科技公司未能及时足额支付劳动报酬。因为工资被长期拖欠，李某多次与公司协商，均被该科技公司以经营不善、无钱支付为由拒绝。在李某的坚持下，该科技公司向李某出具了欠薪证明书。

此后，迫于生活压力，李某无奈选择了离职。离职后，李某多次联系该科技公司，协商工资支付情况，但将近两年的时间里都没有得到落实。为了维护自身的合法权益，李某诉至法院，要求该科技公司支付拖欠工资4.5万余元以及经济补偿金。

诉讼过程中，李某主动放弃了对经济补偿金的诉讼请求。被告某科技公司也认可李某提交的欠薪证明书，仅以无支付能力抗辩。

寒亭区人民法院经审理认为，原告李某持有的欠薪证明书上加盖了被告某科技公司的公章，并有该公司负责人的签名。且原告李某主动放弃了经济补偿金，其诉讼请求不涉及劳动关系其他争议，最终依法判决被告某科技公司于判决生效后十日内支付原告李某工资4.5万余元。

法官说法

《最高人民法院关于审理劳动争议案件适用法律问题的解释（一）》第十五条规定，劳动者以用人单位的工资欠条为证据直接提起诉讼，诉讼请求不涉及劳动关系其他争议的，视为拖欠劳动报酬争议，人民法院按照普通民事纠纷受理。

寒亭区人民法院民一庭庭长徐霞表示，如果李某坚持要求公司支付经济补偿金，就应当先申请劳动仲裁，然而李某离职已有两年时间，已经超过了仲裁申请时效，不能通过劳动仲裁维护自己的权益。

当李某仅要求公司支付拖欠工资时，就符合了上述的法律规定。因为是追索劳动报酬纠纷，并不需要仲裁前置程序，法院可依据相关事实进行审理判决。

法官提醒，判决后，用人单位要在指定期间内履行给付金钱义务，否则依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条的规定，应当加倍支付迟延履行期间的债务利息。

凭欠条追要工资 可按民事纠纷直接起诉

