

商铺售后返租模式司法裁判研究

朱梦圆

石河子大学法学院, 新疆 石河子

收稿日期: 2025年11月7日; 录用日期: 2025年11月19日; 发布日期: 2025年12月4日

摘要

商铺售后返租模式在房地产商业领域应用广泛, 却也引发诸多纠纷。本文深入剖析该模式的定义、运作机制及法律性质, 通过对相关案例的司法裁判进行研究, 总结出裁判原则、争议焦点及裁判要旨。在此基础上, 进一步分析不同法院对于案件判决存在的困惑与问题, 进而提出规范建议, 包括完善法律规范体系, 明确司法裁判依据; 统一裁判标准, 建立案例指导制度; 加强司法培训, 建立多元纠纷解决机制, 旨在为解决售后返租纠纷、规范市场秩序提供参考, 促进房地产商业市场的健康发展。

关键词

商铺售后返租, 司法裁判, 合同性质, 投资者保护, 房地产商业

Research on Judicial Adjudication of the Post-Sale Leaseback Model for Commercial Shops

Mengyuan Zhu

Law School, Shihezi University, Shihezi Xinjiang

Received: November 7, 2025; accepted: November 19, 2025; published: December 4, 2025

Abstract

The post-sale leaseback model of commercial shops is widely used in the real estate business field, but it has also caused many disputes. This article provides an in-depth analysis of the definition, operational mechanism, and legal nature of this model. By studying the judicial decisions of relevant cases, the principles of judgment, the focus of controversy, and the essence of judgment are summarized. On this basis, further analysis is conducted on the confusion and problems existing in different courts' judgments on cases, and normative suggestions are proposed, including clarifying

文章引用: 朱梦圆. 商铺售后返租模式司法裁判研究[J]. 法学, 2025, 13(12): 2774-2782.

DOI: 10.12677/ojls.2025.1312377

legal boundaries, unifying judgment standards, strengthening judicial training, and establishing diversified dispute resolution mechanisms. The aim is to provide reference for resolving post-sale leaseback disputes, regulating market order, and promoting the healthy development of the real estate commercial market.

Keywords

Post-Sale Leaseback for Commercial Shops, Judicial Adjudication, Nature of the Contract, Investor Protection, Real Estate Business

Copyright © 2025 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

商铺售后返租模式作为商业地产销售的一种创新方式,近年来在我国房地产市场中占据了一定的份额。这种模式在一定程度上满足了开发商快速回笼资金的需求,也为投资者提供了一种新的投资选择。然而,随着市场环境的变化和行业的发展,售后返租引发的纠纷日益增多,给司法实践带来了诸多挑战。故本文对相关案件进行法律分析,以期能为完善相关法律法规、统一司法裁判标准、促进房地产商业市场的健康有序发展提供有益的参考。

2. 售后返租模式的概述与法律性质分析

(一) 售后返租的定义与运作机制

1) 售后返租的定义

售后返租是商业地产领域常见的一种经营模式,其定义涉及多方面要素。从经营流程角度看,售后返租是开发商在销售商铺时,与购房者达成的一种特殊约定安排。在这种模式下,开发商将商铺出售给购房者,同时通过签订返租协议,约定购房者在一定期限内将所购商铺出租给开发商或其指定的第三方进行经营管理。从一些学者的观点分析来看,售后返租的完整定义可概括为:开发商将他们开发建设的商铺出售给投资者后,通过合同约定的方式,让投资者将商铺的使用权在一定期限内让渡给开发商或其指定的经营管理方,由后者进行统一的经营管理,并按照约定向投资者支付租金或给予其他经济回报的一种商业房地产经营模式[1]。

2) 售后返租的运作机制

这种模式在实际操作中,一般包含以下几个步骤:首先,开发商对商业项目进行规划和建设,将整体商业空间分割成若干小商铺进行销售。在销售过程中,开发商以售后返租为卖点,吸引投资者购买。购房者在与开发商签订商品房买卖合同并支付购房款后,双方再签订返租协议。返租协议中会明确租赁期限、租金标准、支付方式以及双方的权利义务等内容。之后,由开发商或其指定的经营管理方对商铺进行统一的招商、运营和管理,将商铺出租给实际的商户开展经营活动,并按照返租协议的约定向购房者支付租金[2]。

在一些大型商业综合体项目中,开发商将商铺分割出售给众多投资者,然后通过返租协议将这些商铺集中起来,统一委托给专业的商业运营公司进行管理。运营公司负责整体的商业规划、招商推广、物业管理等工作,按照一定的租金标准向投资者支付收益。这种运作机制旨在实现商业项目的规模化经营,

提升商业价值,为投资者带来稳定的收益,同时也为开发商快速回笼资金提供了途径。

(二) 售后返租的法律性质分析

售后返租作为一种独特的商业地产运营模式,在实践中呈现出复杂的法律性质。从法律关系的架构来看,它通常涵盖了商品房买卖与房屋租赁(或委托经营等类似关系)两个层面的法律关系,但这并不意味着所有的售后返租行为都具有合法性,其合法与否需依据具体情形判定。

在合法售后返租行为的范畴内,建设部发布的《商品房销售管理办法》虽具有一定的指引性,但就目前国家法律及行政法规层面而言,对于已竣工商品房的售后返租行为,并未明确禁止,在这种情况下,售后返租本质上是基于当事人意思自治原则,叠加了正常的商品房买卖法律关系与房屋租赁(或委托经营等)法律关系。当各方主体在平等、自愿、公平且不违反法律、行政法规强制性规定以及不违背公序良俗的基础上达成合意,签订相关合同,该售后返租行为应当受到法律保护。这里的公序良俗某种意义上是属于“经济公序”的一个范畴,即《商品房销售管理办法》中禁止售后包租的规定,背后蕴含着维护金融秩序、保护投资者权益的立法目的,若开发商以售后返租为名,行非法集资之实,或通过售后返租恶意转移资产、损害投资者利益,则应认定其违背公序良俗,合同无效,反之则有效。例如,开发商在楼盘竣工并取得相关产权证明后,将商铺出售给投资者,同时与投资者签订返租协议,明确约定租金标准、支付方式、租赁期限等内容,只要合同条款清晰、公平合理,这种售后返租安排便是合法有效的,能够为各方当事人设定受法律保障的权利与义务。

而违法的售后返租行为主要集中在未竣工商品房的销售环节。《商品房销售管理办法》第十一条明确规定,“房地产开发企业不得采取售后包租或变相售后包租的方式销售未竣工的商品房”。这一规定背后蕴含着深刻的理论考量与现实意义。从理论层面来看,未竣工的商品房在建设过程中存在诸多不确定性因素,如工程进度能否按时推进、建筑质量是否达标、能否顺利通过竣工验收等。若允许开发商以售后返租的形式销售未竣工商品房,一旦项目出现问题,如烂尾,投资者不仅可能无法获得预期的租金收益,甚至连所购房屋的产权都难以落实,这将严重损害投资者的合法权益。从维护金融秩序角度而言,以未竣工商品房进行售后返租容易引发非法集资等金融风险[3]。开发商可能借此手段,以高回报率为诱饵,吸引大量投资者投入资金,而这些资金可能并未真正用于项目建设,而是被挪作他用,一旦资金链断裂,将对金融秩序造成巨大冲击,影响社会稳定。

此外,售后返租行为还有可能被认定为刑事犯罪,如果其行为不具有房产销售的真实内容或者不以房产销售为主要目的,而以返本销售、售后包租等方式非法吸收资金,则涉嫌刑法第 176 条所指的非法吸收公众存款罪;若以非法占有为目的实施此类行为,则可能触犯刑法第 192 条的集资诈骗罪。在司法实践中,一些不法开发商利用售后返租之名,行非法集资之实,通过虚构商业项目、夸大收益前景等手段,向社会不特定对象吸收资金,最终导致投资者血本无归。这类行为严重背离了售后返租模式促进房地产销售与商业运营的初衷,必须受到法律的严厉制裁。

3. 售后返租纠纷的司法裁判剖析

目前收集到的司法裁判文书涵盖商品房销售合同纠纷、租赁合同纠纷等多种类型,涉及多个地区,包含判决书、裁定书等不同形式。从这些文书来看,商铺售后返租模式引发的纠纷中,合同性质认定、效力判定、违约责任划分、产权登记争议等为核心争议焦点。同时,不同法院在法律适用、裁判标准上存在差异,反映出售后返租纠纷在司法实践中的复杂性与裁判统一性难题,因而,本文基于此进行分析。

(一) 争议焦点

1) 合同的性质以及合同的效力问题

对于双方签订的返租协议,其性质在实践中存在较大争议,主要有委托合同与租赁合同两种观点。

在部分案例中，若双方协议强调开发商或第三方以投资者的名义对外经营管理商铺，收益风险主要由投资者承担，法院可能认定其为委托合同。然而，在更多案例中，返租协议被认定为租赁合同。如(2024)冀0203民初703号阎某婷与唐山某某房地产开发有限公司等租赁合同纠纷一案，原告将商铺交给被告某某物业统一对外招租，被告某某物业按年向原告支付固定租金，这种约定使商铺的使用权在一定期限内明确让渡给了被告，且租金支付相对固定，不受商铺实际经营收益波动影响，符合租赁合同的构成要件，法院据此认定相关协议属于租赁合同性质。

在合同效力方面，法院主要依据《中华人民共和国民法典》中关于合同效力的规定进行判断。若合同存在欺诈、胁迫、恶意串通损害国家、集体或第三人利益，违反法律、行政法规的强制性规定等情形，则可能被认定为无效。在(2023)青0103民初7125号赵某某与某某公司乙房屋买卖合同纠纷中，被告铭嘉公司未按《西宁市房屋买卖契约》约定的期限履行办理所有权转移登记的义务，且将涉案房屋抵押，导致原告合同目的无法实现。法院经审理认为，被告的行为符合法定解除条件，最终判决解除双方签订的合同。这表明，在售后返租纠纷中，合同能否履行、是否存在违约行为等因素，会对合同效力的认定产生重要影响。

2) 违约责任应该由谁承担

从案件实际情况来看，投资者多作为原告，鲜少出现因自身原因——即未按照合同约定支付购房款或影响商铺整体经营承担违约责任的情形。而开发商作为商铺的出售方和售后返租经营模式的主导者，在很多情况下成为违约责任的承担主体。若开发商未按照商品房买卖合同约定的时间交付房屋，或者未协助投资者办理产权登记手续，根据合同约定和法律规定，开发商需承担违约责任。例如在(2024)琼9028民初1770号钟浩天与海南祥颐共生旅居养老服务有限公司房屋买卖合同纠纷一案中，由于开发商的原因导致房屋未能按时过户，法院依据合同约定判决开发商向原告支付逾期过户违约金。

此外，若开发商指定的经营方未按照返租协议支付租金，在经营方无法承担责任或经营方与开发商存在关联关系的情况下，开发商也可能需承担连带责任。结合《公司法》及相关司法解释的规定，可以从以下方面综合界定售后返租场景中的“关联关系”：一是股权关联，如开发商直接或间接持有运营公司50%以上股份，或通过协议控制运营公司的股权；二是人员关联，如开发商与运营公司的法定代表人、董事、监事、高级管理人员存在交叉任职，或关键岗位人员由开发商委派^[4]；三是财务关联，如两公司共用银行账户、资金随意划转，或运营公司的财务决策完全由开发商控制；四是业务关联，如运营公司的核心业务为开发商开发项目的售后返租，且无独立的经营渠道和客户资源。

与此同时，在部分案件中，实际经营者与开发商也存在关联，如(2024)冀0203民初703号阎某婷与唐山某某房地产开发有限公司等租赁合同纠纷中，唐山某某物业服务有限公司作为实际经营管理方，因未按合同约定支付租金承担违约责任，但该公司与开发商唐山某某房地产开发有限公司存在一定关联关系，不能单纯认定为独立实际经营者承担责任的典型情形。这也是案件中比较复杂的情形，需要法院综合认定责任的承担者或者承担比例。

3) 分割后的商铺是否是独立产权

在商铺售后返租的实践中，分割后的商铺是否具有独立产权是一个关键且常引发争议的问题。这一问题不仅涉及投资者对商铺的实际控制权和所有权的完整性，还关乎其投资权益的实现。从理论和法律规定来看，独立产权的商铺应具备明确的物理界限和合法的产权登记。在物理结构上，它需有清晰可辨的空间范围，能够与其他商铺明确区分开来，这是保障其独立性的物质基础。在法律层面，只有经过合法的产权登记程序，投资者才能获得法律认可的所有权凭证，从而在法律上确立其对商铺的所有权^[5]。

在实际案例中，情况却较为复杂。部分开发商为了最大化利用商业空间，将大型商业区域分割成众多小商铺出售。在一些案例里，如(2024)沪0115民初25118号顾某、付某与某某公司1、某某公司2委

托合同纠纷一案,涉案商铺所在楼层呈通铺状态,没有明显的隔断来区分各个商铺的具体位置。虽然从合同约定和竣工图纸来看,各商铺应互有隔断,但实际情况却与之不符,导致原告无法正常使用商铺,也难以确定其独立产权的范围。这种情况下,商铺的物理独立性存在瑕疵,给产权认定带来了困难。

在产权登记方面,也存在诸多问题。一些开发商在销售商铺后,由于各种原因,未能协助投资者办理独立的产权证书。在(2024)川 1902 民初 2212 号邱某某与某某有限公司房屋买卖合同纠纷一案中,开发商因自身原因,致使包括原告在内的众多购房户无法在合同约定的期限内取得商铺的不动产权属证书。这使得投资者虽然支付了购房款,但在法律上无法完全享有对商铺的所有权,其权益受到了严重影响。

4) 开发商、投资人和实际经营人的权利义务如何确定?

在涉及售后返租等模式的案件中,各方对权利义务存在争议。例如在董某民、樊某芳与唐山某某房地产开发有限公司等合同纠纷案中,原告认为开发商和实际经营人通过联合广告承诺售后包租、回购等,应承担相应义务,如支付租金等;被告开发商则主张与原告仅存在商品买卖合同关系,且已履行完毕,支付租金等义务应由实际经营人承担,实际经营人可能辩称租赁合同未实际履行等。其次,在(2024)冀 0203 民初 703 号阎某婷与唐山某某房地产开发有限公司等租赁合同纠纷一案中,猎鹰俱乐部整体承租虹泽市场商铺用于经营射击俱乐部,就必须按照约定的用途使用商铺,不得擅自改变其经营性质。若实际经营人擅自将商铺用于其他用途,可能会影响整个商场的经营布局和其他商户的利益,也违背了与开发商、投资者的约定,需承担违约责任。可见开发商和实际经营人在商铺售后返租模式中扮演着重要角色,他们各自的权利义务界限是法官需要在庭审中要明确的,从而更有利于讨论违约责任的承担问题。

投资者最主要的义务是按照商品房买卖合同的约定,按时足额支付购房款。并在返租期间,按照返租协议的约定,将商铺的使用权让渡给开发商或实际经营人,必要时履行一些配合义务。而在很多案件中,投资者都是利益受损的一方。投资者的权利主要是获取商铺的所有权(或期待权)以及按照返租协议约定获得租金收益。投资者在支付购房款并完成相关手续后,有权要求开发商交付符合约定的商铺,并在规定时间内协助办理产权登记,以实现对该商铺的完全所有权。同时,投资者有权按照返租协议的约定,定期收取租金,如(2024)陕 0722 民初 1058 号余某某与陕西汉中某某房地产开发有限责任公司房屋租赁合同纠纷中,原告依据合同约定要求被告支付拖欠的租金。由此可见,投资者的权利与开发商的义务在一定程度上是息息相关的。

(二) 裁判要旨分析

1) 分阶段审查合同,按实际性质审查条款

在钟浩天与海南祥颐共生旅居养老服务有限公司房屋买卖合同纠纷((2024)琼 9028 民初 1770 号)里,法院全面梳理了房屋转名、合同签订、款项支付、房屋交付及返租等各阶段事实,明确不同阶段双方权利义务。合同中既包含房屋买卖的约定,又涉及装修款支付和售后返租条款,据此认定合同兼具买卖与租赁服务的混合性质,为后续判断合同履行和违约情况提供了坚实依据。

无独有偶,在邱某某与某某有限公司商品房买卖合同纠纷中,法院对涉及售后返租模式的合同,审查了从签订、房屋交付、租金支付到“双退”方案协商等不同阶段情况,并按实际性质审查合同及租赁协议条款,结合同案同判原则和合同解除规定,明确双方权利义务;黄某某与某某公司乙房屋租赁合同纠纷案件中,法院分阶段审查合同,依据合同到期前后的履行情况及性质,合理确定被告应支付的费用;朱某与吉林省某房地产开发有限责任公司等的综合合同纠纷,虽因多法律关系不符合合并审理而驳回起诉,但从原告主张可看出法院审查不同合同阶段履行情况、考虑合同实际性质来判断条款效力及当事人权利义务关系的思路。这一裁判思路有助于准确把握合同实质,公正合理地解决纠纷。这些案件的相似处理思路都表明了,在处理此类纠纷时,全面审查合同各阶段情况并依据实际性质确定权利义务,是准确裁判的重要基础。

2) 根本违约可解除合同，按过错分担损失

若合同一方的违约行为构成根本违约，导致合同目的无法实现，另一方有权解除合同，且双方应根据各自过错程度分担损失^[6]。在赵某某与某某公司乙房屋买卖合同纠纷((2023)青 0103 民初 7125 号)中，被告铭嘉公司未按《西宁市房屋买卖契约》约定在一年内办理房屋过户登记手续，还擅自将房屋抵押，严重阻碍了原告获取房屋产权，这一行为构成根本违约。法院经审理判决解除合同，同时考虑到原告在合同履行期间通过委托经营管理合同获取了租金收益，不存在资金占用损失，因此未支持原告要求被告支付已付房款占用损失的诉求，充分体现了按过错分担损失的原则。在邱某某与某某有限公司房屋买卖合同纠纷((2024)川 1902 民初 2212 号)案件里，因案外人原因导致售后返租模式无法继续，被告提出解除合同。法院综合考虑案件情况，根据双方过错，判决合同解除，并对购房款返还、资金占用损失及装修运营费等问题作出合理判定，进一步彰显了该裁判要旨的应用。这说明，当合同出现根本违约情形时，法院在支持解除合同的同时，会依据过错程度合理分配损失承担责任。

3) 结合履行情况、根本违约情况以及关联情况承担责任

在判定合同责任承担主体和责任范围时，法院需综合考量合同履行状况、是否存在根本违约情形以及当事人之间的关联关系。以阎某婷与唐山某某房地产开发有限公司等租赁合同纠纷((2024)冀 0203 民初 703 号)为例，原告与被告某某地产、某某物业签订的《售后返租合同(委托经营协议)》及《补充变更协议》清晰约定了各方权利义务，被告某某物业未按约支付租金，构成违约。被告猎鹰俱乐部虽未与原告直接签订合同，但整体承租了包括原告商铺在内的市场。法院综合这些因素，认定由被告某某物业承担支付租金及滞纳金的责任，而原告对某某地产及猎鹰俱乐部的租金给付诉求因缺乏充分理据未获支持，准确地确定了责任承担主体。在董某民、樊某芳与唐山某某房地产开发有限公司、石家庄某某商贸有限公司合同纠纷((2024)冀 0203 民初 1335 号)中，法院结合合同履行过程中开发商交房情况、租赁协议生效及履行情况，以及各方之间的关联关系，判定被告石家庄某某商贸有限公司承担支付租金及利息的责任，而原告要求唐山某某房地产开发有限公司承担连带责任的诉求因证据不足未被支持。这充分体现了在复杂的合同关系中，全面综合考虑各种因素对于准确认定责任的重要性。

4) 独立产权强调物理分割合规性与登记公示效力

在房屋买卖涉及独立产权的案件中，物理分割的合规性与登记公示具有至关重要的效力。在钟浩天、钟智勇分别与海南祥颐共生旅居养老服务有限公司的房屋买卖合同纠纷案件中，涉案房屋虽有明确的位置和面积约定，但由于被法院查封且存在抵押情况，导致产权过户存在法律障碍。法院依据《中华人民共和国城市房地产管理法》中关于被查封房产不得转让的规定，以及《中华人民共和国民法典》中对非金钱债务履行的相关规定，未支持原告要求办理过户手续的诉求，有力地凸显了产权登记公示在房屋交易中的关键作用，维护了交易的稳定性和合法性。类似地，在一些涉及商铺独立产权的案件中，若商铺的物理分割不符合规划要求，或未进行有效的登记公示，即使签订了买卖合同，法院也会综合考虑这些因素对合同效力及产权转移进行判定。这表明，房屋独立产权的物理分割需符合规定，登记公示具有法定效力，当房屋存在查封、抵押等限制权利情形时，将直接影响产权过户，法院会据此作出合理公正的裁判。

法院在判断分割后的商铺是否为独立产权时，会综合考虑多方面因素。物理分割的合规性是重要考量因素之一。如果商铺在物理上无法明确区分界限，不符合独立产权的基本条件，法院通常不会认定其为独立产权^[7]。登记公示效力也至关重要。根据我国的不动产登记制度，未经登记，不发生物权效力。如果商铺未进行合法的产权登记，即使投资者实际占有使用，也难以获得完整的产权保护。只有当商铺在物理和法律层面都满足独立产权的要求时，法院才会认定其为独立产权，投资者的权益才能得到充分保障。

5) 优先保护小额投资者的合理信赖,在不可抗力下依公平原则调整履约

在合同纠纷处理过程中,应优先保护小额投资者的合理信赖。在董某民、樊某芳与唐山某某房地产开发有限公司等合同纠纷中,两被告以售后包租、回购承诺吸引原告投资,法院充分考量了原告基于此产生的合理信赖,认定相关租赁协议合法有效,判决被告石家庄某某商贸有限公司支付租金及利息,保护了原告的合理信赖利益。

其次,当出现不可抗力影响合同履行时,法院应依据公平原则调整履约方式。在喻某亮与武汉某某商业运营管理有限公司房屋租赁合同纠纷((2024)鄂 0116 民初 1574 号)中,2020 年新冠疫情这一不可抗力因素影响了被告的经营和租金支付能力。法院充分考虑到原告作为小额投资者对合同的合理信赖,依据公平原则酌情免除被告疫情期间两个月的租金,并对违约金计算标准进行了合理调整,有效平衡了双方利益。同样,在其他一些因不可抗力导致经营困难而引发的房屋租赁纠纷案件中,法院也秉持这一原则,根据案件具体情况,对租金减免、支付期限等进行合理调整,以保障小额投资者的合法权益。

4. 法院司法裁判中的核心问题剖析

(一) 合同性质界定模糊且对效力认定存在分歧

售后返租合同的性质界定与效力认定是司法实践中争议最为集中的领域。在合同性质方面,部分合同虽以“委托经营管理协议”为名,但约定开发商或第三方运营公司承担经营风险并向业主支付固定收益,此类情形在娄底泓某某公司与谢某等案件中被认定为租赁合同关系,法院侧重考察“固定租金支付”与“租赁物占有转移”的实质特征;而在蔡某某与深圳某公司物业服务合同纠纷中,类似条款因强调“委托事务处理”属性被认定为委托合同,反映出法院对《民法典》第七百零三条与第九百一十九条构成要件的不同理解。

此外,当合同约定定期固定收益且资金流向显示购房款存在闭环回流时,如江某华与云南某置业公司案,法院以开发商代还房贷、业主未实际占有房屋等间接证据形成证据链,进而以“虚假意思表示”认定合同实质为借贷,而在郭某某与湖南某公司商品房预售合同纠纷中以及上海黄浦区法院对林某等房屋买卖合同纠纷中,法院则以产权登记事实否定借贷性质,这些凸显出了不同法院对“意思表示真实性”证明标准的分歧,这也将最终导致同类案件效力认定结果迥异。

对于另一层面的合同效力认定上,不同法院对《商品房销售管理办法》第四十二条禁止售后包租的效力争议尤为突出。新疆阿克苏地区中院在刘某、于某商品房销售合同纠纷中,认为该规定属于管理性规范,不直接导致合同无效;而贵州贵阳中院在曾某平、王某利等租赁合同纠纷中^[8],结合《民法典》第一百五十三条第二款,以“违背公序良俗”认定合同无效,反映出对“效力性强制性规定”识别标准的差异。

(二) 确定责任主体时缺乏统一规则,违约承担判决差异较大

在售后返租纠纷中,不同法院对于责任主体的认定与责任分配规则也呈现着显著的司法分歧。例如,当开发商与关联运营公司共同参与返租业务时,贵州贵阳中院在系列案件中,因两公司存在人员、财务混同判决承担连带责任,而河北唐山中院在董某民、郭某等合同纠纷中严格遵循合同相对性,仅判决运营公司承担责任,反映出对《公司法》第二十条“法人人格否认”制度适用标准的差异。这种责任边界的模糊性使得业主在维权时面临责任主体认定的不确定性,尤其在开发商通过关联公司转移风险的情形下,权益保护难度显著增加^[9]。

除此之外,在违约责任承担方面,法院对违约金调整的标准也缺乏统一尺度。在娄底泓某某公司与谢某等纠纷中,法院将日万分之五的违约金调整为年利率 6%,侧重实际损失补偿;而上海黄浦区法院在林某案中则将日万分之四调整为日万分之一,更倾向于商业惯例考量^[10]。此外,合同解除后的责任分配差异明显:部分法院要求返还全部购房款并赔偿资金占用损失(如阿克苏某房地产公司与刘某、于某案),

而另一些法院则限定赔偿范围为直接损失(如崔某与陕西某房地产公司商品房销售合同纠纷),这种差异源于对《民法典》第五百八十四条“可预见性规则”的不同理解,导致当事人司法预期显著分化。

(三) 法律适用及裁判标准缺乏统一

售后返租案件涉及《民法典》合同编、物权编,以及《商品房销售管理办法》等多部法律法规和行政规章。在具体案件中,对于如何选择和适用这些法律规范,法院之间存在分歧。例如,在判断合同效力时,部分法院主要依据《民法典》关于合同效力的一般规定,结合具体案情进行分析;而另一些法院则更倾向于优先适用《商品房销售管理办法》等行政规章中关于售后返租的特别规定。这种法律适用的差异,导致不同法院对同一类型案件的判决结果可能截然不同,损害了法律的权威性和统一性。

由于上述合同性质界定、效力认定、责任分配、权益冲突处理以及法律适用等方面存在的诸多问题,售后返租案件中类案不同判的现象较为突出。相似的案件事实,在不同地区、不同法院可能得到完全相反的判决结果,这不仅让当事人对司法公正产生质疑,也影响了法律的指引和预测作用。例如,在一些地区法院倾向于保护业主权益,要求开发商或运营公司严格履行返租合同义务;而在另一些地区法院可能更注重维护市场交易秩序和商业主体的经营自主权,对业主的诉求支持力度较弱。出现这种不统一,究其根本在于售后返租法律规制的体系性缺失——现行《民法典》未对售后返租作出专门规定,《商品房销售管理办法》的行政规制效力层级不足,导致法院在处理合同性质、效力及责任分配时缺乏明确指引^[11]。这种类案不同判的情况,亟待通过统一的裁判标准和司法解释来加以解决。

5. 售后返租模式的司法裁判的规范建议

上述对法院司法裁判中核心问题的剖析,揭示了售后返租纠纷在司法实践中面临的诸多困境。这些问题的存在不仅影响了司法裁判的统一性和权威性,也对市场秩序的稳定以及当事人权益的保护产生了不利影响。基于此,从规范售后返租模式、统一司法裁判标准、完善法律规制等维度提出针对性建议,以期为破解司法实践困境、推动房地产商业市场规范发展提供可参考的思路。

(一) 完善法律规范体系,明确司法裁判依据

鉴于现行《民法典》未对售后返租作出专门规定,《商品房销售管理办法》效力层级不足,应推动立法机关制定专门针对售后返租的法律法规,明确售后返租合同的定义、特征、类型以及各方权利义务关系。具体而言,可在《商品房销售管理办法》相关法律条文中清晰界定售后返租合同与租赁合同、委托合同、借贷合同等相近合同类型的区别标准,为法院准确认定合同性质提供明确法律依据。同时,明确《商品房销售管理办法》中禁止售后包租规定的法律属性及与《民法典》中合同无效条款的衔接关系。如明确规定违反该办法禁止性规定但不损害国家利益、社会公共利益的售后返租合同,可认定为可撤销合同,由受损害方决定是否行使撤销权,改变当前不同法院对该规定效力理解混乱的局面^[12]。

(二) 统一裁判标准,建立案例指导制度

最高人民法院可以制定专门针对售后返租纠纷的司法解释,明确合同性质认定、效力判断、责任主体确定、违约责任承担等关键法律问题的裁判标准,例如在责任主体认定上,明确规定当开发商与关联运营公司存在人员、财务、业务混同时,法院应怎么判定较为合适。同时,建立售后返租纠纷指导性案例制度,最高人民法院定期筛选具有典型性、代表性的售后返租案例,对案件事实、争议焦点、裁判理由及结果进行详细阐述与分析,发布指导性案例供各级法院在审判类似案件时参照适用。通过指导性案例,明确“意思表示真实性”“可预见性规则”等抽象法律概念在售后返租案件中的具体认定标准与适用方法,减少法官自由裁量权的随意性,实现同案同判,增强司法裁判的权威性和公信力。

(三) 加强司法培训,建立多元纠纷解决机制

针对售后返租纠纷案件涉及法律法规众多、法律关系复杂的特点,可以定期组织全国各级法院法官

参加售后返租案件审判专题培训,培训内容可以包括相关法律法规解读、典型案例分析、裁判标准适用等。邀请法学专家、资深法官、房地产行业专业人士授课,从理论和实践多角度提升法官对售后返租纠纷的理解与审判能力。此外,还可以建立法官之间关于售后返租案件审判经验交流平台,如在线论坛、专业微信群等,方便法官在日常工作中及时交流遇到的问题与解决方法,促进审判经验共享,共同提升审判水平。最后,除诉讼外,还可以建立多元纠纷解决机制,大力发展调解和仲裁等非诉讼纠纷解决方式^[13]。鼓励行业协会、专业调解组织参与售后返租纠纷的调解工作,培养专业调解人员,制定规范的调解程序。推动仲裁机构完善相关仲裁规则,提高仲裁的专业性和效率,为当事人提供更多、更便捷的纠纷解决途径。

6. 结语

综上所述,售后返租作为商品房的一种销售模式有着各种各样的问题,普通投资者也因此与开发商等产生了诸多纠纷。我们有必要通过完善相关法律,统一裁判标准,加强培训等,兴利抑弊,引导市场主体规范行为,强化买方的权益保护机制,促使购房者与房地产开发企业借助售后返租模式实现互利共赢,推动房地产市场实现健康有序发展。

参考文献

- [1] 赵碧菲. 产权式商铺售后返租经营模式的合法性分析[J]. 中国商贸, 2014(11): 183-184.
- [2] 李博. 商业地产售后返租模式的若干问题[J]. 城乡建设, 2017(21): 62-63.
- [3] 罗邦民. 售后返租的法律规制[J]. 法制与经济, 2016(1): 107-109.
- [4] 余超. 售后返租模式在乌鲁木齐商业地产中的应用及风险防范研究[D]: [硕士学位论文]. 乌鲁木齐: 新疆大学, 2015.
- [5] 姜洋. 产权式商铺售后返租纠纷类案研究[D]: [硕士学位论文]. 长沙: 湖南大学, 2023.
- [6] 谢庚辰. 探讨房企破产后, 待履行商品房买卖合同解除权问题[J]. 城市开发, 2024(10): 106-109.
- [7] 周济, 孙旭东. 售后返租模式的现实意义、理解误区与纠偏[J]. 中国市场, 2016(49): 117-120.
- [8] 王某诚商品房买卖合同纠纷再审案[J]. 建筑, 2023(10): 98-99.
- [9] 胡裕豪. 浅谈商铺售后返租模式的五个问题[J]. 房地产导刊, 2014(10): 72-73.
- [10] 周琴. 关于产权式商铺“售后返租”模式的违约风险探析[J]. 法制博览, 2019(22): 175+177.
- [11] 李春旺. 商铺售后返租纠纷案件执行中的问题及对策[N]. 人民法院报, 2019-02-14(008).
- [12] 孟星星. 售后返租的风险及买方权益保护对策[J]. 法制与社会, 2016(17): 106-107.
- [13] 刘梦诗. 地方政府部门解决市场纠纷的困境及对策[D]: [硕士学位论文]. 广州: 华南理工大学, 2022.