

## 商品房买卖合同纠纷中，约定解除权消灭后，守约方能否另行主张法定解除权？

在商品房买卖交易中，双方往往会约定因买方迟延履行主要债务时卖方享有解除权。但在该约定解除权因行使期限（除斥期间）经过而消灭后，债权人能否对债务人进行催告，并在其于合理期限内仍不履行后主张法定解除权？笔者尝试从解决实际问题的角度出发，提出观点，供大家探讨。

### 【案例】

2010年9月，自然人A与房地产开发商B签订了《商品房买卖合同》，约定：A购买B开发的商品房一套，价款490万元，A应于2011年3月1日前付清全部房款。B在收到A支付的全部房屋价款后60日内交付房屋，并在一年内协助A办理房产证。

如逾期付款，在90日内，A按日向B支付逾期应付款万分之二的违约金，合同继续履行；超过90日，B有权解除合同，A应按累计应付款的1%向B支付违约金；如A愿意继续履行合同，且B同意，A应按日向B支付逾期应付款万分之二的违约金。

合同签订后，A于2010年12月15日向B支付了房款190万元，之后，无力再向B支付剩余房款。B未向A交付房屋。现无证据表明B曾向A催要过房款，A亦称从未收到过B的催款通知；此外，A也从未催告B行使合同解除权。

2016年10月，B向法院起诉A，要求解除《商品房买卖合同》，同时要求A承担违约责任。A愿意继续履行，不同意解除合同。

### 【本案合同约定解除权的分析】

本案中的约定解除权因债权人未在除斥期间内行使而消灭

#### 一、约定解除权的产生

合同约定了解除权的产生条件，根据《合同法》第93条第二款的规定，条件成就后，解除权产生，当无疑义。

#### 二、约定解除权的消灭

本案合同未约定解除权的行使期限（除斥期间），且法律并未就合同解除权的行使期限作出具体规定。因此，根据《合同法》第95条第二款的规定，解除权行使的期限为对方催告后的“合理期限”。

HIGH VALUE LEGAL SERVICES IN SPECIALIZED AREAS

柯杰律师事务所

总机: 8610 5969 5336 传真: 8610 5969 5339

北京市朝阳区建国路79号华贸中心2号写字楼2606 (100025)

www.cathayassociates.cn • www.cathayassociates.com

柯杰联盟成员所

巴塞罗那 | 北京 | 贝尔格莱德 | 布拉迪斯拉发 | 布加勒斯特 | 布达佩斯 | 基希讷乌 | 吉隆坡 | 马德里 | 巴黎 | 波德戈里察 | 布拉格 | 普里什蒂纳 | 上海 | 索非亚 | 地拉那 | 瓦莱塔 | 维也纳 | 华沙 | 萨格勒布

就商品房买卖合同中的“合理期限”，《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》（简称“《司法解释》”）第 15 条第二款予以明确，即：经对方当事人催告后，解除权行使的合理期限为三个月。对方当事人没有催告的，解除权应当在解除权发生之日起一年内行使；逾期不行使的，解除权消灭。

本案中，B 自 2011 年 5 月 31 日起即取得约定解除权，在合同未约定解除权的行使期限、A 也从未催告 B 行使解除权，且 B 未能证明其通知 A 解除合同的情况下，根据前述规定，B 享有的约定解除权已于 2012 年 5 月 31 日消灭。约定解除权消灭，合同应当继续履行。

### 【问题的提出】

本案合同中的约定解除权，与《合同法》第 94 条第（三）项规定的法定解除权，产生的主要事实基础是一致的，即：当事人一方迟延履行合同主要债务；不同之处在于产生的法律基础及程序要求不同，前者源于当事人之间的约定，约定条件成就即产生，而后者基于法律的规定，且以债务人经催告后在合理期限内仍未履行为前提。

在本案所表述的情形下，我们会遇到一个问题，即：在约定解除权已消灭，而 A 仍无力支付剩余房款且不同意解除合同的情况下，B 能否依据《合同法》第 94 条（特别是第（三）项）的规定主张法定解除权？

### 【观点】

笔者认为，在 A 不同意解除合同，但又因为缺乏履行能力一直无法支付剩余房款时，B 可以依据《合同法》第 94 条的规定主张法定解除权，理由如下：

**一、从合同解除权制度的设计目的角度看，在合同成立并生效的情况下，合同解除权是法律赋予当事人在约定条件出现或合同目的无法实现时，得以摆脱合同约束的重要手段**

《合同法》第 93、94 条分别规定了合同的约定解除权和法定解除权，意旨在合同成立并生效后，如约定条件出现或合同目的无法实现，赋予当事人（尤其是守约方）摆脱合同约束的手段。

解除权因超过除斥期限而消灭，合同将继续履行；但是，合同继续履行应以履行可能且有意义为必要，因此，在考量解除权行使的问题上，应当尽可能慎重，避免使得当事人找不到解决问题的“出口”，被合同所拖累。

**二、从法定解除权与约定解除权的关系角度看，法定解除权应为约定解除权之有效补充，二者关系并非不能共存**

《合同法》属于私法，调整平等主体之间的民事权利义务关系，尊重当事人意思自治原则，任意性规范居多，法律规定的的作用主要在于对平等主体签订和履行合同的行為进行指导，并对没有约定或约定不明之处予以补充。

《合同法》第 94 条（法定解除权）规定在第 93 条（约定解除权）之后，其意义在于：出现当事人未约定合同解除条件，或者约定不明、不充分或无效等情况时，为当事人（尤其是守约方）摆脱合同约束提供补充手段。

因此，在同一份合同中，只要满足各自的条件，同时或先后出现两个甚至两个以上的解除权是可能的，与《合同法》的立法目的及具体规定均不存在矛盾之处。如：合同成立并生效后，即使约定解除权已消灭，如出现不可抗力，则受不可抗力影响一方仍可依据《合同法》第 94 条第（一）项主张解除合同。

三、从《合同法》第 94 条第（三）项与《司法解释》第 15 条第一款规定的内容角度看，在债务人迟延履行主要债务情形下，“经催告后在合理期限内仍未履行”，是法定解除权产生的前提条件

《合同法》第 94 条规定，有下列情形之一的，当事人可以解除合同：

……

（三）当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；

……

《司法解释》第 15 条第一款规定，根据《合同法》第九十四条的规定，出卖人迟延履行房屋或者买受人迟延支付购房款，经催告后在三个月的合理期限内仍未履行，当事人一方请求解除合同的，应予支持，但当事人另有约定的除外。

由此可见，在债务人迟延履行主要债务情形下，“经催告后在合理期限内仍未履行”，是法定解除权产生的前提条件。满足该条件，法定解除权即产生。

理论及实践中，部分学者和法官认为，无论债务人是否催告，经过合理期限不行使，解除权即告消灭，理由仍是基于解除权的形成权性质，为其设置除斥期间旨在督促解除权人尽快作出决定，尽快消除交易的不稳定性。

需要说明的是，以债权人的催告作为法定解除权产生的前提条件之一，仅涉及解除权的产生及其程序问题，与为解除权规定除斥期间并无直接关系，亦不发生矛盾。

四、从实际效果角度看，片面强调解除权的形成权性质，进而要求解除权人必须在较短的时间内行使解除权，对交易稳定价值的破坏性似乎更大，也会导致资源的浪费

本案中，B 因迟迟收不到全部房款而无法向 A 交付房屋并办理房产证，在商品房合同成立且生效但尚未解除的情况下，虽然房屋权属并不存在争议，但 B 仍不能擅自使用或将房屋转售他人，导致双方均无法确知未来交易的走向，同时，该资产亦无法得到有效利用，必然导致浪费的发生。

因此，笔者认为，在商品房买卖合同纠纷中，基于违约方迟延履行主要债务而产生的约定解除权消灭后，如迟延履行主要债务的行为在守约方认为合理的期限内并未得以纠正，守约方可以依据《合同法》第 94 条第（三）项与《司法解释》第 15 条第一款的规定，向违约方发出催告，若违约方在合理期限内（三个月）仍未履行，守约方在

《司法解释》第 15 条第二款规定的期限内请求解除合同，人民法院或仲裁机构应予支持。

◇◇◇◇

本文作者为柯杰律师事务所刘新波（商事诉讼和仲裁团队合伙人）。本文仅供一般性参考，不构成法律意见，不能代替法律意见，也无意对讨论事项进行全面的研究。若就本文有任何进一步问题，请与刘新波律师联系（电话：8610 59695336，电邮：liu.xinbo@cathayassociates.cn）。