

## 商品房买卖合同与借款合同的效力关联 ——以最高人民法院“王忠诚案”为例

罗亚文\*

---

**内容提要：**开发商违约行为导致商品房买卖合同被解除的，借款合同应否解除、买受人是否承担还款责任等问题存在“同案不同判”的现象源于法官对“合同目的不能实现”、合同相对性及公平原则的不同理解。合同联立可作为我国商品房按揭中买卖合同与借款合同效力关联的解释路径，《民法典》第 673 条、第 634 条为效力关联的实定法规范基础。基于合同联立的法律效果，商品房买卖合同与借款合同中某一合同未能订立或被确认无效、被撤销、被解除的，当事人可请求解除另一合同。返还义务的分配规则应充分考虑三方主体的给付平衡。“王忠诚”等类案中，开发商负有返还义务，买受人不负有还款责任，银行也不负有返还买受人已偿付贷款的义务，银行向开发商追偿的请求权为不当得利返还请求权。

**关键词：**商品房 买卖合同 借款合同 合同联立

---

受疫情影响，经济下行，“烂尾楼”引发的停贷事件频发。开发商逾期不能交房的违约行为导致商品房买卖合同被解除，继而引发借款合同是否应被解除、解除后还款责任由谁承担的纠纷。尽管《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》（以下简称《商品房买卖司法解释》）已有相关规定，<sup>〔1〕</sup>但“同案不同判”的现象大量存在，甚至最高人民法院也存在前后不一致的裁判结果。基于此，笔者以最高人民法院再审案件“王忠诚案”、各地高级人民法院的类案裁判结果为例，以域外法的相关规范为参考，探索商品房买卖合同与借款合同效力关联的正当性基础以及司法裁判的适用规则。

\* 罗亚文，南京大学法学院博士研究生。

本文为国家社会科学基金项目“公共租赁住房法律制度研究”（16BFX102）的阶段性成果。

〔1〕《商品房买卖司法解释》已于 2020 年被修改，其中第 20 条、第 21 条与 2003 年《商品房买卖司法解释》第 24 条、25 条的内容一致，未作变动。本文相关裁判多适用 2003 年的《商品房买卖司法解释》。

## 一、案情梳理及类案裁判

### （一）“王忠诚案”

“王忠诚案”包含五次审判程序（详见表1），包括商品房预售合同纠纷的一审、二审程序以及借款合同纠纷的一审、二审和再审程序。2015年8月12日，王忠诚与青海越州房地产开发有限公司（以下简称“越州公司”）签订《商品房预售合同》，约定以147953124元的价格购买越州公司开发的一处商业用房，王忠诚于2015年7月15日首付73983124元，剩余7397万元办理按揭贷款，合同约定交房时间为2015年10月30日前，逾期交房超过120日，买受人有权解除合同。2015年8月14日，借款人王忠诚、王琪博、王琪宝（以下简称“王忠诚等”）与贷款人中国建设银行股份有限公司青海省分行（以下简称“建行”）、保证人越州公司签订《个人住房（商业用房）借款合同》（以下简称《借款合同》），借款金额7397万元，借款期限为2015年8月25日至2025年8月25日，采等额本息还款方法，每月归还本息金额为829227.74元，同时，越州公司、王忠诚分别与建行签订《保证合同》及《房地产抵押合同》，王忠诚以购买的商业用房及相应的土地使用权作为抵押标的物，并办理了抵押登记。截至2016年12月29日，越州公司未能依约交付房屋，因而王忠诚诉请解除《商品房预售合同》《借款合同》《房地产抵押合同》，判令越州公司返还王忠诚购房首付款、偿还王忠诚已向建行偿付的贷款本息、赔偿王忠诚购房首付款的利息损失、偿还建行借款担保合同项下剩余的贷款本息等。

### （二）裁判思路

一审法院认为越州公司应按照合同约定承担逾期交房的违约责任，王忠诚据此行使合同解除权符合约定，《商品房预售合同》应予解除，依据《商品房买卖合同司法解释》（2003）第24条、第25条的规定，支持王忠诚要求解除《借款合同》《房地产抵押合同》的诉请，越州公司应向王忠诚返还购房首付款及赔偿损失、返还已向建行偿付的贷款本金及利息，应向建行返还《借款合同》剩余的贷款及利息。<sup>〔2〕</sup>建行上诉请求判决王忠诚等返还借款本息，二审法院认为《商品房买卖合同司法解释》（2003）第25条并没有免除购房者（借款人）的还款义务，在法律关系中，出卖人将其收到的贷款本息返还银行的行为是受购房者的委托向银行归还贷款本息，根据合同相对性原理，还款义务人应当是借款合同的借款人，《商品房买卖合同司法解释》考虑到按揭合同的特殊性，而规定直接由出卖人将贷款本息归还银行。由于被告建行在一审中未对王忠诚等提出诉讼请求，根据不告不理原则，王忠诚等应当怎样承担责任，二审法院不予审理。<sup>〔3〕</sup>

随后，建行起诉王忠诚等与第三人越州公司共同向其偿还借款本金及利息。一审法院基于前述最高人民法院的裁判结果，明确了王忠诚等的还款责任，但认为王忠诚等应承担补充责任。建行回避越州公司的还款责任，而直接向借款人主张与越州公司共同承担剩余全部借款本息，存在补救措施不当，亦不能排除建行与越州公司恶意串通的可能。若单独要求借款人承担共同还款责任，不仅

〔2〕 参见青海省高级人民法院（2017）青民初13号民事判决书。

〔3〕 参见最高人民法院（2017）最高法民终683号民事判决书。

与生效判决和《商品房买卖司法解释》精神相悖，而且无限扩大借款人责任。故王忠诚等承担责任的前提是建行在穷尽对越州公司的救济方式仍不能受偿。<sup>〔4〕</sup> 建行随即上诉，二审法院认为“补充还款责任”认定错误，基于合同相对性，王忠诚等为越州公司债权请求权人及贷款本息返还的委托人，王忠诚等所负债务在未清偿的情况下，双方的借贷民事法律关系未消除，负有还款义务。<sup>〔5〕</sup>

最高人民法院再认为：第一，依据《商品房买卖司法解释》（2003）第 25 条第 2 款的规定，王忠诚等不负有返还义务；第二，《借款合同》的相关格式条款意味着要求王忠诚等在既未取得所购房屋所有权，亦未实际占有购房贷款的情况下归还贷款，明显不合理地加重了王忠诚等三人的责任，<sup>〔6〕</sup> 对其不具有拘束力；第三，商品房按揭贷款商业模式下各方当事人的权利义务关系较为特殊，越州公司不能交付房屋的行为致使合同解除，导致合同约定的各方权利义务严重失衡，<sup>〔7〕</sup> 若按合同约定的权利义务关系处理，在王忠诚等对合同解除无过错的情况下，仍要求其承担剩余贷款还款责任，明显不合理地加重了其负担，各方权利义务失衡，有违公平原则，因而该案中“必须充分考虑商品房按揭贷款商业模式下各合同之间的密切联系和各方权利义务关系的平衡问题，避免因强调单个合同的相对性而造成三方权利义务的失衡”。<sup>〔8〕</sup>

表 1 “王忠诚案”裁判内容

案由及程序 裁判内容	商品房预售合同纠纷		借款合同纠纷		
	一审	二审	一审	二审	再审
裁判案号	青海省高级人民法院（2017）青民初 13 号	最高人民法院（2017）最高法民终 683 号	西宁市中级人民法院（2018）青 01 民初 151 号	青海省高级人民法院（2018）青民终 199 号	最高人民法院（2019）最高法民再 245 号
裁判结果	解除合同；越州公司负有返还义务	解除合同；王忠诚等负有还款义务	王忠诚等承担补充还款责任	王忠诚等负有还款义务，补充还款责任错误	王忠诚等不负有返还义务
裁判理由	《商品房买卖司法解释》第 24、25 条	合同相对性	《商品房买卖司法解释》精神；公平原则	合同相对性	公平原则；权利义务平衡

### （三）类案裁判及争议焦点

“王忠诚案”中，各级法院的审判结果存在较大差异，即使是最高人民法院的裁判结果也存在前后矛盾之处，（2017）最高法民终 683 号判决书明确基于合同相对性认定王忠诚等负有返还义务，但（2019）最高法民再 245 号判决书却明确基于公平原则，认为王忠诚等不负有返还义务。笔者在北大法宝平台“司法案例”栏中，以“裁判依据”为检索依据、以“《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》第二十五条第二款”为关键词进行

〔4〕 参见青海省西宁市中级人民法院（2018）青 01 民初 151 号民事判决书。

〔5〕 参见青海省高级人民法院（2018）青民终 199 号民事判决书。

〔6〕 《中华人民共和国合同法》（已失效）第 40 条规定：“格式条款具有本法第五十二条和第五十三条规定情形的，或者提供格式条款一方免除其责任、加重对方责任、排除对方主要权利的，该条款无效。”

〔7〕 具体表现为：越州公司违约不能交房导致各方合同解除，但却实际占有使用王忠诚等三人支付的首付款及建行的按揭贷款；建行依据合同约定既享有抵押权，又同时享有对越州公司、王忠诚等三人的债权；王忠诚等三人未取得房屋，却既支付了首付款，又需偿还按揭贷款。

〔8〕 参见最高人民法院（2019）最高法民再 245 号民事判决书。

检索,得到36份高级人民法院的裁判文书,经阅读排除11份与“王忠诚案”争议焦点无关的裁判文书,得到25份裁判文书,少数裁判文书认为买卖合同的解除并未致使借款担保合同的目的不能实现,因而不对借款担保合同产生法律效力,即借款合同不因买卖合同的解除而解除。<sup>〔9〕</sup>其中14份裁判文书认为购房人(借款人)不承担还款责任,<sup>〔10〕</sup>11份裁判文书则明确购房人负有还款义务。<sup>〔11〕</sup>认为购房人不承担还款责任的裁判理由包括:第一,基于交易特殊性的考量,法律关系上,开发商受购房者的委托向银行归还贷款本息,但考虑到按揭合同的特殊性,没有必要由开发商将贷款归还于购房者后,再由购房者归还银行,而应直接由开发商归还银行;<sup>〔12〕</sup>第二,基于公平原则及权利义务平衡的考量,买受人未直接占有购房贷款也未取得房屋,由买受人继续承担还款责任不符合立法本意、显失公平。<sup>〔13〕</sup>认为购房人应承担还款责任<sup>〔14〕</sup>的裁判理由包括:第一,秉持合同相对性原则,<sup>〔15〕</sup>第25条意在“充分发挥诉讼资源解决纠纷的功能,避免当事人的诉累,”未免除《借款合同》中借款人的还款义务;<sup>〔16〕</sup>第二,基于借款合同之约定,如合同约定买卖合同与贷款合同相互独立,买受人与开发商对贷款合同项下的全部债务承担连带清偿责任等,应依照约定内容;<sup>〔17〕</sup>第三,承担还款责任应当考虑顺序问题,购房人未取得案涉房屋所有权,基于公平原则,先由开发商返还贷款本息,未能实际全部返还的,由购房人承担剩余还款责任。<sup>〔18〕</sup>

类案裁判文书存在“同案不同判”的现象。总结而言,该类案件的争议焦点主要在于:第一,开发商与购房人之间的商品房买卖合同解除后,购房人与贷款人之间的借款合同是否当然解除,抵押合同、担保合同是否当然解除;第二,商品房买卖合同与借款合同均被解除后,借款

〔9〕 参见辽宁省高级人民法院(2016)辽民再12号民事判决书;江苏省高级人民法院(2021)苏民申1790号民事裁定书;江苏省南京市中级人民法院(2020)苏01民终631号民事判决书。

〔10〕 参见新疆维吾尔自治区高级人民法院(2022)新民申979号民事裁定书;湖北省高级人民法院(2021)鄂民申5577号民事裁定书;四川省高级人民法院(2020)川民申4339号民事裁定书;广西壮族自治区高级人民法院(2020)桂民申3861号民事裁定书;河北省高级人民法院(2020)冀民申1043号民事裁定书;安徽省高级人民法院(2020)皖民申712号民事裁定书;江西省高级人民法院(2019)赣民申1545号民事裁定书。

〔11〕 参见江苏省高级人民法院(2021)苏民申1790号民事裁定书;山东省高级人民法院(2020)鲁民申6729号民事裁定书;广东省高级人民法院(2018)粤民申1241号民事裁定书;广东省高级人民法院(2018)粤民申4775号民事裁定书;江苏省高级人民法院(2018)苏民申312号民事裁定书;辽宁省高级人民法院(2016)辽民再12号民事判决书;河北省高级人民法院(2012)冀民一终字第93号民事判决书。

〔12〕 参见新疆维吾尔自治区高级人民法院(2022)新民申979号民事裁定书;四川省高级人民法院(2020)川民申4339号民事裁定书。

〔13〕 参见湖北省高级人民法院(2021)鄂民申5577号民事裁定书;广西壮族自治区高级人民法院(2020)桂民申3861号民事裁定书。

〔14〕 参见沈君、陈迪金:《商品房买卖结算清理条款的理解与适用》,载《法律适用》2020年第12期;唐烈英:《论商品房担保贷款合同的连带责任》,载《西南民族大学学报(人文社会科学版)》2013年第12期。

〔15〕 参见李建华、彭诚信:《论合同相对性原则在处理商品房买卖合同纠纷中的司法适用——基于最高人民法院相关司法解释及其判决的评判和反思》,载《法律科学(西北政法大学学报)》2012年第5期。

〔16〕 参见江苏省高级人民法院(2021)苏民申1790号民事裁定书;山东省高级人民法院(2020)鲁民申6729号民事裁定书;广东省高级人民法院(2017)粤民再216号民事裁定书。

〔17〕 参见广东省高级人民法院(2018)粤民申1241号等民事裁定书。

〔18〕 参见青海省西宁市中级人民法院(2018)青01民初151号民事判决书。此外,认为购房人不承担还款责任的裁判理由还包括:非真实商品房买卖合同纠纷不适用第25条,当买受人并非以购房为目的,而意在贷款解决公司融资问题,或不存在真实商品房买卖合同关系时,不适用25条,借款人仍承担相应的还款责任。因该类案情与“王忠诚案”有差异,本文不予分析。

合同项下剩余贷款本息的返还义务人如何确定，应承担何种还款责任。争议焦点一的问题核心在于如何理解《商品房买卖司法解释》第20条，买卖合同应否作为借款合同的合同目的，或者说，当买卖合同解除后借款合同的合同目的能否实现，此外主合同被解除后，担保合同应否解除，担保权能否继续担保债权的实现；争议焦点二的问题核心在于如何解释《商品房买卖司法解释》第21条第2款出卖人的返还义务，“合同相对性”应否突破，其与“公平原则”之间如何取舍，“权利义务平衡”的标准如何把握。

## 二、裁判分歧的成因剖析

### （一）理解差异：“合同目的无法实现”

“王忠诚案”及类案裁判中，多数法官通过适用《商品房买卖司法解释》第20条，认可借款合同因商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除而解除，但也存在相左的裁判观点，部分法官认为基于借款合同中“排除效力关联”的特殊约定，买卖合同的解除不影响借款合同目的的实现，贷款人已履行借款合同的义务，则借款合同目的已实现，买受人停贷、请求解除借款合同的行为实质上构成违约，即使最终判决借款合同被解除，其解除原因为协商解除，买受人应承担相应违约责任。

进一步而言，裁判结果的差异源于对“合同目的不能实现”的不同理解，而对“合同目的无法实现”的理解差异取决于法官对“合同目的”概念的不同理解，以及法官看待商品房按揭法律关系的不同视角。合同目的分为主观目的和客观目的，<sup>〔19〕</sup>前者又称为缔约动机，是当事人欲通过合同实现的利益，后者则为规范意义上的典型交易目的，发生给付的效果意思。部分法官采客观目的的观点，将合同目的与合同给付义务内容相等同，如借款合同目的即给付/获取借款、支付/获取利息，但《商品房买卖司法解释》第20条将主观目的（缔约动机）纳入合同目的，将借款人获取借款而能够取得房屋所有权这一“远因”<sup>〔20〕</sup>作为规范中的合同目的，因而部分法官采主观目的说，将“给付义务内容之外的利益”<sup>〔21〕</sup>或“严重影响订立合同所期望的经济利益”<sup>〔22〕</sup>作为合同目的。除对“合同目的”概念的理解偏差，法官看待商品房按揭法律关系的视角也有所不同。从单一借款合同视角，于借款人而言，合同目的旨在取得借款，于贷款人而言，旨在取得相应利息，案例中借款人已取得借款，不存在合同目的不能实现；从商品房按揭交易模式的整体出发，商品房买卖合同与借款合同紧密联结，借款人的合同目的在于取得借款、获取房屋所有权，在这个层面，当开发商违约致使买卖合同解除时，借款合同的合同目的无法实现。笔者认为商品房按揭交易结构较为特殊，应以整体视角分析其中法律关系，将属缔结动机的主观目的归入“合同目的”的规范内容中。<sup>〔23〕</sup>就借款合同而言，应将给付义务内容之外的利益——取得房屋所

〔19〕 参见崔建远：《论合同目的及其不能实现》，载《吉林大学社会科学学报》2015年第3期。

〔20〕 参见尹田：《法国现代合同法》，法律出版社2009年版，第179页。

〔21〕 杨锐：《论〈民法典〉中的“不能实现合同目的”》，载《北方法学》2021年第2期，第33页。

〔22〕 崔建远：《合同一般法定解除条件探微》，载《法律科学（西北政法学报）》2011年第6期，第121页。

〔23〕 参见陆青：《合同联立问题研究》，载《政治与法律》2014年第5期。

有权作为合同目的，该解释路径更符合《商品房买卖司法解释》第20条的规范意旨。

此外，借款合同的解除，引发抵押合同是否解除、抵押权是否存续的裁判争议。有法官认为抵押合同随之解除，抵押权灭失，不予考虑银行行使抵押权的救济路径。<sup>〔24〕</sup>部分法官认为担保权仍继续担保主合同清理结算时的返还义务，<sup>〔25〕</sup>有法官试图将抵押人的身份由借款人转变为出卖人，由此担保出卖人返还义务的履行。<sup>〔26〕</sup>事实上，依据《民法典》第566条第3款的规定，借款合同被解除后，抵押合同不当然解除，担保人对债务人应当承担的民事责任仍应当承担担保责任。<sup>〔27〕</sup>但抵押权仍处于预告登记阶段，此时可依据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉有关担保制度的解释》第52条的规定判断银行能否行使优先受偿权，且开发商违约时“烂尾楼”较多，抵押物价值较低，因而类案中，银行难以通过行使抵押权获得受偿。若房屋已建造好，开发商违约的，应当认定即使主合同被解除，抵押权仍存在，以担保清理结算阶段债务人的返还义务。

## （二）理论取舍：“合同相对性”或“公平原则”

当商品房买卖合同及借款合同均被解除后，依据《商品房买卖司法解释》第21条第2款的规定，出卖人应当将收受的购房贷款和购房款的本金及利息分别返还担保权人和买受人，《商品房买卖司法解释》虽然明确了出卖人的返还义务，但买受人是否具有还款责任存在争议，“王忠诚案”及类案裁判中存在“完全责任说”“补充责任说”“无责任说”等不同结果，湖北省高级人民法院在采“无责任说”的基础上，判决银行向买受人返还已支付的贷款本息。英国《消费信贷法》<sup>〔28〕</sup>中，买受人不仅不承担还款责任，贷款人还对其负有连带责任。<sup>〔29〕</sup>据此，当开发商违约导致商品房买卖合同及借款合同被解除时，我国裁判结果及各国立法例对清理结算的返还义务存在不同的责任分配结果（详见表2）。<sup>〔30〕</sup>

欧盟《消费信贷指令》及英国《消费信贷法》出于对消费者的特殊保护，对贷款人课以关联责任，而我国法官则在“合同相对性原理”及“公平原则”之间进行取舍，“完全责任说”以合同相对性原理为基础，“无责任说”以公平原则为核心，“补充责任说”则试图权衡合同相对性及公平原则，以合同相对性的缓和以及公平原则的适用为裁判的基础。

返还义务承担形式的不同裁判结果源于法官的逻辑选择和价值取舍，具体表现为对“合同相对性”及“公平原则”的权衡，前者为符合法理逻辑和合同基本理论的原则性规定，后者则不具

〔24〕 参见最高人民法院（2017）最高法民终683号民事判决书。

〔25〕 参见上海市第二中级人民法院（2012）沪二中民六（商）终字第138号民事判决书。

〔26〕 参见青海省西宁市中级人民法院（2018）青01民初151号民事判决书。

〔27〕 参见刘骏：《主合同无效后担保权存续论》，载《比较法研究》2021年第2期。

〔28〕 See Consumer Credit Act 1974, Part VI, Art. 75.

〔29〕 参见尹腊梅：《消费信贷之贷款人关联责任——来自欧美的启示》，载《消费经济》2009年第6期。

〔30〕 不同的责任分配结果包括：（1）“买受人完全责任说”：法官或直接运用合同相对性原理说明借款合同中权利义务关系的独立性，或秉持借款合同“排除效力关联”的特殊约定认定买受人对债务的清偿责任；（2）“买受人补充责任说”：借款人在穷尽对出卖人追偿的救济仍不能实现的，才得以向买受人主张；（3）“买受人无还款责任说”：借鉴德国消费信贷中的“抗辩权延伸制度”，即买受人对出卖人违约行为的抗辩得以对抗贷款人；（4）“贷款人返还责任说”：在认定买受人不承担还款责任的基础上，由贷款人向买受人返还已偿还的贷款本息；（5）“贷款人补充责任说”：来源于欧盟《消费信贷指令》，旨在明确贷款人的关联责任，当买受人请求出卖人救济不能时，可向贷款人请求承担出卖人的责任；（6）“贷款人连带责任说”：来源于英国《消费信贷法》，对于出卖人的违约责任，买受人可直接向贷款人主张，由此给予消费者最大限度的保护。

有绝对判断标准，而是法官依据个案的权利义务关系进行的价值衡量。那么选择何种理论或原则更为适宜呢？笔者认为应当从商品房按揭的特殊结构出发，探究各合同之间的关联性，剖析结构内部的权利义务关系，当“缔约动机”成为合同目的，从整体视角看待按揭交易中的法律关系时，完全秉持合同相对性易造成权利义务严重失衡的结果，如买受人既支付了首付款、偿还了部分贷款，又未取得房屋所有权，在自己无过错的情况下仍需继续偿还贷款，而出卖人既未交付房屋，又长期占有首付款及贷款本金，由此造成权利义务严重失衡的局面。同时，“公平原则”虽具有合理性，但其本身难以作为司法裁判的唯一依据，公平原则指引下的裁判结果仍需具体实体规范的支撑。因此，如何兼顾法理逻辑和价值判断、如何统一司法裁判规则、选取何种解释路径来证成买受人责任的承担形式有待探索。

表 2 返还责任形式

责任形式	理论基础	来源
买受人完全责任	合同相对性	江苏省南京市中级人民法院（2020）苏 01 民终 631 号民事判决书、广东省高级人民法院（2018）粤民申 4775 号民事裁定书
买受人补充责任	合同相对性、公平原则	四川省成都市中级人民法院（2020）川 01 民终 6520 号民事判决书、青海省西宁市中级人民法院（2018）青 01 民初 151 号民事判决书
买受人无还款责任	公平原则、合同联立	新疆维吾尔自治区高级人民法院（2022）新民申 979 号民事裁定书、广西壮族自治区高级人民法院（2020）桂民申 3861 号民事裁定书、安徽省淮北市中级人民法院（2018）皖 06 民终 913 号民事判决书、《德国民法典》第 359 条 <sup>[31]</sup>
贷款人返还责任	公平原则	湖北省高级人民法院（2021）鄂民申 5577 号民事裁定书
贷款人补充责任	消费者保护	欧盟《消费信贷指令》（2008/48/EC）第 15 条 <sup>[32]</sup>
贷款人连带责任	消费者保护	英国《消费信贷法》（1974）第 75 条 <sup>[33]</sup>

### （三）裁判视角：“独立”或“联立”

类案裁判中，对于商品房买卖合同与借款合同的关系，部分法官认为二者“紧密联系、互为因果”<sup>[34]</sup>“具有经济上的整体性和关联性”<sup>[35]</sup>，有法官认为二者之间虽有联系，但“系属类型和主体均存在区别，是不同的合同”<sup>[36]</sup>，商品房买卖合同和借款合同是“相互独立的合同，虽存在密切联系，但不存在从属关系”<sup>[37]</sup>。

基于此，法官秉持不同的裁判视角，以“独立合同”为视角的裁判结果表现为借款合同效力不应受商品房买卖合同效力的影响，合同被解除时买受人具有返还贷款的义务；以“联立合同”为视角的裁判结果表现为商品房买卖合同与借款合同紧密联结，买卖合同的解除导致借款合同被

[31] 参见《德国民法典》，台湾大学法律学院、台大法学基金会编译，北京大学出版社 2016 年版，第 342 页。

[32] See Directive 2008/48/EC of the European Parliament and of the Council of 23 April 2008 on credit agreements for consumers and Repealing Council Directive 87/102/EEC., 133 (66) *Official Journal of the European Union* 66, 12-25 (2008).

[33] See Consumer Credit Act 1974, Part VI, Art. 75.

[34] 湖北省高级人民法院（2019）鄂民申 4819 号民事裁定书。

[35] 最高人民法院第二巡回法庭（2017）最高法民申 2661 号民事裁定书。

[36] 江苏省南京市中级人民法院（2020）苏 01 民终 631 号民事判决书。

[37] 广东省高级人民法院（2016）粤民申 8163 号民事裁定书。

解除，应同时权衡三方权利义务关系，不应加重买受人的责任。

因此，视角的选择为导致裁判差异的根本原因。事实上，我国《民法典》主要以单一、独立的合同关系为规范重心，合同相对性为判定合同权利义务关系的基本准则，但随着交易模式的衍化，多个合同紧密联结的交易结构越来越多，包括已为立法所规范的融资租赁合同，<sup>[38]</sup>本质为买卖合同和租赁合同相互联结而成的新型合同形式。<sup>[39]</sup>因而合同的“联结”或“联立”具有一定的规范基础，其表现为多个债之关系相互联结、多方主体相互关联，某一合同的效力变化将致使相关联的另一合同的效力发生变化。<sup>[40]</sup>单一合同的立法规范未能考虑到多个合同紧密联结、相互关联的现实交易结构，未对合同联立后的权利义务关系进行通盘考量，片面追求客观的合同目的以及合同的相对性，无法全面、合理、正确地规范商品房按揭以及其他场景中的权利义务关系，因此，立法和司法应从“联立”的视角看待按揭中买卖合同和借款合同的关系，实现多方主体权利义务平衡。

### 三、关联效力的解释路径

如何解释前述裁判结果差异，如何证成商品房买卖合同和借款合同之间相互关联的效力结果，这一系列问题亟待思考。事实上，商品房买卖合同和借款合同之间的紧密关联效力并非我国特有，国外有关消费信贷的立法规范也存在类似的效力关联结果，那么，能否通过域外规范来解释或证成商品房按揭的效力结果，继而构筑起我国“合同联立”的立法规范呢？

#### （一）比较法视阈：撤回穿越及抗辩权延伸

消费信贷中，域外法规定了“撤回穿越”和“抗辩权延伸”制度，<sup>[41]</sup>以保障消费者权益。《德国民法典》第358条规定，消费者撤回提供商品或服务合同时将对借款合同发生效力。<sup>[42]</sup>简言之，撤回穿越指消费者对消费信贷中一个合同的撤回，将发生终止另一合同效力的效果，<sup>[43]</sup>而对于另一合同终止的理由，有学者将其解释为法律对当事人撤回另一合同的意思表示的拟制。<sup>[44]</sup>《德国民法典》第359条规定了抗辩权延伸制度，“消费者得以相结合之契约所生之抗辩，就制定相结合契约之企业经营者拒绝给付者，消费者得拒绝返还借款”<sup>[45]</sup>，消费者基于买卖合同所产生的抗辩权可向借款合同延伸，即消费者可以对出卖人的抗辩权来对抗贷款人。我

[38] 参见王延川：《商事行为类型化及多元立法模式——兼论商事行为的司法适用》，载《当代法学》2011年第4期。

[39] 参见崔建远主编：《合同法》（第7版），法律出版社2021年版，第355页。

[40] 参见迟颖：《德国消费信贷法规中的关联合同制度——兼论〈德国民法典〉第358条》，载《比较法研究》2006年第3期。

[41] 参见〔德〕迪特尔·梅迪库斯：《德国债法分论》，杜景林、卢谔译，法律出版社2007年版，第235-240页。

[42] 参见前引〔31〕，台湾大学法律学院、台大法学基金会编译书，第341页。《德国民法典》第358条第1款规定：“消费者有效撤回因订立由企业经营者提供商品或给付其他服务之契约而所为之意思表示者，其亦不受因订立与该契约相结合之金钱借贷契约而所为之意思表示之拘束。”

[43] 区别于德国的效力直接影响的立法规范，荷兰法采取“分别撤回”的方式，《荷兰民法典》第7章第46e第2款规定：“在因出卖人与第三人之间有协议，买受人与第三人订立借款合同以支付买卖合同中的价款时，如果远距离买卖合同根据7:46d条被解除，买受人也有权解除与第三人之间的借款合同，而无需赔偿。”

[44] Vgl. Barbara Grunewald, Vertragsverbindungen, JuS 2010, S. 94.

[45] 前引〔31〕，台湾大学法律学院、台大法学基金会编译书，第342页。

国台湾地区也有相关“抗辩穿透”“抗辩接续”的规定。<sup>〔46〕</sup> 总之，当买受人撤回买卖合同时，借款合同也发生被撤回的效力，当出卖人违约时，包括买卖合同无效或被撤销、出卖人拒绝给付、出卖人履行瑕疵等情形，买受人可以其对出卖人的抗辩权对抗借款人。基于此，有关借款返还的义务，《德国民法典》第 358 条第 4 款规定，消费者有效撤回关联合同中的买卖合同时无须支付贷款的利息和费用，<sup>〔47〕</sup> 德国联邦最高法院认为贷款人应向出卖人请求返还借款，其请求权基础为“严格不当得利返还请求权”，<sup>〔48〕</sup> 且基于合同联立的效果，买受人仅返还买卖标的物，不承担返还借款的责任。德国联邦最高法院提出，由于交易结构的实践变化，经济上具有整体性的合同分立为两个合同时，消费者仍应获得相应的法律保护。<sup>〔49〕</sup> 尽管有突破合同相对性之嫌，但域外法仍选择对消费者进行特殊保护，以法律规范拟制当事人撤回或抗辩的意思表示。

撤回穿越和抗辩权延伸制度为我国商品房按揭纠纷提供了一种解决思路，与《商品房买卖合同司法解释》第 20 条、第 21 条第 2 款的规范内容不谋而合。因而“王忠诚案”及类案裁判结果中，“合同解除的关联性”“买受人无还款责任”的裁判结果与域外法的立法规范更为接近，贴合域外法规范的立法意旨。但问题在于，域外法的适用场景为消费信贷，撤回穿越及抗辩权延伸的行使主体为消费者，非一般主体，虽然我国类案裁判中，多数主体为商品住房买受人，属于消费者范畴，但前述“王忠诚”为购置商业用房的买受人，非消费者范畴，然最高人民法院再审结果仍呈现出域外法中“撤回穿越”和“抗辩权延伸”的制度效果，由此，疑问在于：消费者保护是否为发生撤回穿越、抗辩权延伸的必要条件，其他联立合同或合同联立形式可否作为撤回穿越、抗辩权延伸发生的法理基础和充分条件，德国的合同联立制度可否作为我国商品房买卖及借款合同效力关联的理论基础，合同联立的正当性基础以及认定标准为何。

## （二）理论供给：合同联立

《德国民法典》第 358 条第 3 款规定：“依第一款及第二款规定之商品交付或其他服务给付之契约及金钱借贷契约，于该金钱借贷之全部或部分供其他契约融资之用，且二者契约形成经济上一体者，为相互结合。”由此确立了“联立合同”的合同形式，且其认定标准为：贷款目的为支付买卖合同或其他服务合同的价金、买卖合同与借款合同构成经济上的一体性。<sup>〔50〕</sup> 前述撤回穿越、抗辩权延伸可作为联立合同效力关联的体现。我国部分学者提出了合同联立的概念，有学者认为联立合同为数个合同“不失其个性，而相结合”<sup>〔51〕</sup>，或认为合同联立中“数个契约具有互相结合的关系”<sup>〔52〕</sup>，但尚缺乏有关合同联立的进一步理论探析。

尽管合同联立尚待理论探索，但我国实践中已出现合同联立的交易形式，如产权式酒店交易

〔46〕 参见陈自强：《德国消费借贷之修正与债法现代化》，载《台大法学论丛》第 37 卷第 1 期。

〔47〕 《德国民法典》第 358 条第 4 款第 4 句规定：“但于第一款规定之情形，对消费者无因金钱借贷契约恢复原状所生之利息及费用支付请求权。”

〔48〕 参见前引〔40〕，迟颖文。

〔49〕 参见迟颖：《关联合同中产生于买卖合同的抗辩权对贷款合同的适用性问题——从一则案例看德国消费信贷法抗辩权延伸制度》，载《法学论坛》2007 年第 5 期。

〔50〕 参见刘怡：《论德国关联合同制度及其借鉴意义》，载《法律适用》2012 年第 9 期。

〔51〕 史尚宽：《债法总论》，中国政法大学出版社 2013 年版，第 10-11 页。

〔52〕 王泽鉴：《债法原理》（第 2 版），北京大学出版社 2013 年版，第 139 页。

模式、不良资产处置交易模式，<sup>〔53〕</sup>前者为商品房买卖合同与酒店委托经营管理合同的联立，后者为资产转让合同与委托清收合同的联立。我国立法规范虽未直接规定“合同联立”的内容，但合同联立却呈现出多样化的实践形式，《商品房买卖司法解释》第20条、第21条为最直接的规范内容。此外，还包括金融借款合同与质押监管合同的联立、二手房买卖合同与中介合同的联立等，最为直观的是融资物买卖合同与融资物租赁合同的联立，《民法典》将实践中此类联立形式整合为典型合同——融资租赁合同，事实上，融资租赁合同为合同联立入法的典型代表，表明合同联立具有一定的规范空间。<sup>〔54〕</sup>

合同联立可纳入立法规范的原因在于交易模式的多样化、交易结构的复杂化，多个合同紧密联结的交易结构越来越多，作为共同实现同一经济目的的多个合同，如果单独分析某一合同主体的权利义务关系，难免偏颇，遗漏权利人之间真实的对待给付的牵连关系。就按揭中的商品房买卖合同和借款合同而言，借款合同未能订立，则买卖合同不能继续履行，买卖合同被撤销、解除的，借款合同的合同目的亦难以实现，买受人欲实现的对待给付不仅为获取贷款，更体现为取得房屋所有权，因而按揭交易结构具有经济一体性，合同相对性的裁判依据不能实现公平的对待给付结果。既然为调整多个合同紧密联结的交易形式，合同联立的适用范围不应仅仅局限于比较法的“消费信贷”范畴，多样化类型的交易结构均可由合同联立的效力结果所调整，因而有学者主张以德国联合合同制度为蓝本，将“消费者”身份扩张到其他一般当事人中，以此构筑我国的合同联立制度。<sup>〔55〕</sup>

商品房按揭交易结构既特殊又典型，按揭交易包含了商品房买卖合同、借款合同、抵押合同、保证合同等系列合同，商品房按揭实际上形成了以买卖合同与借款合同为结构主体的交易整体，符合经济一体性的认定标准，商品房买卖合同与借款合同自然形成合同联立状态，此为商品房按揭交易结构的应有之义。进一步需要思考的是，商品房买卖合同与借款合同联立状态下效力关联的实定法规范基础为何，《民法典》有无支撑效力关联的规范内容。《民法典》第673条规定，借款人未按照约定的借款用途使用借款的，贷款人可以解除合同，该条规范明确了未按约定使用借款的借款合同效力终止的可能，当买卖合同被解除时，借款人已无法按照约定的借款用途使用借款，因而借款合同具有解除的规范基础，即《民法典》第673条。当借款合同未订立或被解除时，商品房买卖合同被解除的实定法规范可类推适用《民法典》第634条的规定，出卖人因分期付款买受人未能支付部分价款可解除合同，虽然商品房按揭中出卖人与收款人的身份相分离，但买受人均未能支付价款，出卖人同样可选择解除合同，因而可类推适用第634条，作为效力关联的规范基础。

故而，合同联立可作为证成商品房买卖合同与借款合同效力相关联的理论基础，也为多合同

〔53〕 参见陆青：《合同联立问题研究》，载《政治与法律》2014年第5期。

〔54〕 有学者根据司法裁判中各级法院的裁判结果，总结出数个合同构成合同联立的典型类型如下：（1）商品房买卖合同与酒店委托经营管理合同；（2）二手房买卖合同与中介合同；（3）商品房买卖合同与担保借款合同；（4）金融借款合同与质押监管合同；（5）车辆挂靠合同和车辆买卖合同；（6）民间借贷合同与让与担保合同；（7）消费合同与信贷合同；（8）融资物买卖合同与融资物租赁合同。参见舒金曦：《“合同联立”的司法认定标准》，载《人民法院报》2021年7月22日，第7版。

〔55〕 参见徐静：《对突破合同相对性原则的再认识——兼及对〈德国民法典〉第359条之借鉴》，载《法学论坛》2012年第1期。

组合的交易形式提供了新的权利义务分配方式，有利于平衡当事人权利义务关系。

#### 四、关联效力的司法适用

《商品房买卖司法解释》、裁判案例中呈现出商品房买卖合同与借款合同效力关联的结果，合同联立可作为这一关联效力的理论基础，加之商品房按揭的特殊交易结构、公平原则以及消费者保护等考量因素，合同效力相关联、出卖人承担返还义务等效力结果得以证成。在此基础上，商品房买卖合同与借款合同联立的产生、认定标准、解除发生模式仍需探讨，返还义务的责任主体亦须明确。

##### （一）商品房买卖合同与借款合同联立的产生及认定标准

第一，当事人约定或客观交易状态均可产生合同联立的效果。合同联立的产生分为“主观说”和“客观说”，前者认为合同联立的形成取决于当事人的意思自治，后者则认为取决于客观的交易活动。王泽鉴教授持“主观说”，认为“具有依存关系的合同联立”基于当事人的意思表示所产生。<sup>〔56〕</sup>部分学者更倾向于客观利益的保护和平衡，认为法官应依据客观形成的交易结构判断是否构成合同联立。<sup>〔57〕</sup>笔者认为合同联立可依据约定产生，也可依据客观交易状态产生，当借款合同中明确约定以商品房买卖合同的履行为合同生效要件时，或约定借款合同未订立的，商品房买卖合同即被解除时，可产生合同联立的效果。同时，即使未有约定，当合同之间形成依存关系、产生效力传导、共同实现整体交易功能时，也应认可合同联立的状态。此外，当借款合同或买卖合同中存在“排除关联效力”或“排除买受人抗辩权”的约定时，意大利最高法院认为该类约定违反诚信原则和消费者保护的意旨，应认定无效。<sup>〔58〕</sup>事实上，在商品房按揭交易中，由开发商或银行提供格式合同，格式合同中排除买受人权益的条款，可依据《民法典》第497条中规定的“提供格式条款一方排除对方主要权利”，认定该格式条款无效。

商品房买卖合同与借款合同的交易结构具有特殊性和典型性，因而立法应当参考《德国民法典》的关联合同制度，将该合同联立类型法定化，搭建商品房买卖合同与借款合同联立的认定标准及关联规则，为法官裁判提供明确的适用规则。

第二，合同联立的认定标准。域外法及多数学者将“经济一体性”或“经济整体性”作为合同联立的认定标准，但该判断标准过于抽象，认定标准如何更方便法官适用值得思考。笔者认为应进一步细化“经济一体性”的认定标准。首先，区别于混合合同及主从合同关系，合同联立中的合同具有“设立、变更或终止民事权利义务关系”的独立性，每个合同均属于单一、独立、完整的法律行为；其次，合同之间具有紧密的依存、联结关系，一个合同的效力变化将引起另一合同的效力变化，包括未能订立、被确认无效、被撤销、被解除等，效力具有传导性；再次，多个合同之间致力于完成同一交易目的，实现同一交易功能；最后，数个合同形成的整体“交易形

〔56〕 参见前引〔52〕，王泽鉴书，第139页。

〔57〕 Giorgianni, Negozi giuridici collegati, in Riv. It. sc. giur., 1937, 3 ss. Bianca, I l contratto, in Diritto civile, vol. 3, Milano, 2000, p. 483.

〔58〕 Cass., 19 luglio 2012, n. 12454, in I contratti, 2012, n. 12, p. 993 ss.

式”“交易功能”在实践中已经相当客观化和类型化。

就商品房买卖合同与借款合同而言，两合同分别独立，属于《民法典》中的典型合同类型，同时二者具有紧密的依存、联结关系，借款的合同目的为购置房屋，两合同共同实现购置房屋这一交易目的，且符合商品房按揭的交易结构。事实上，我国商品房按揭已为普遍固定的交易形式，这类交易形式已经具备法定为合同联立的客观条件，法官在判断买卖合同与借款合同符合商品房按揭交易结构的情况下可直接认定为合同分立，具体而言，借款合同中明确约定借款目的为购置商品房，开发商与银行有相关合作框架协议，开发商将买受人引荐至银行，开发商、银行与买受人之间签订有三方协议等各种情况，<sup>[59]</sup>均可作为联立的认定标准。

## （二）效力关联与解除模式

商品房买卖合同与借款合同的合同分立与比较法中撤回穿越、抗辩权延伸具有相似的关联效果，尽管《商品房买卖司法解释》第20条、第21条的规范内容已接近合同联立的法律效果，但存在一些解释漏洞，而合同联立的理论本身可作为《商品房买卖司法解释》规范漏洞的证成基础。

从法律效果<sup>[60]</sup>来看：第一，借款合同对商品房买卖合同的效力影响。《商品房买卖司法解释》第19条规定，借款未能订立，买卖合同不能继续履行的，当事人可请求解除合同，其中“合同不能继续履行”非合同解除的法律依据，但合同联立的法定效力可作为该解除效果的理论依据。当买受人未能订立借款合同、合同订立后因银行违约不能取得贷款导致合同解除的，均得以解除商品房买卖合同，由此买受人对银行的抗辩权、对借款合同的解除可延伸至开发商处。第二，商品房买卖合同对借款合同的效力影响。《商品房买卖司法解释》第20条规定，因买卖合同被确认无效或者被撤销、解除，致使商品房担保贷款合同的目的无法实现的，当事人可请求解除借款合同。其中“借款合同目的不能实现”也应通过合同联立的法律效果来证成——将分立合同的“整体交易目标”作为每个合同的合同目的，由此买卖商品房的整体交易目标未实现的，借款合同的目的也应视作不能实现。由此，买受人对买卖合同的解除效力可延伸至贷款人处。

同时，笔者认为效力延伸以及抗辩权延伸的关联后果，实则涉及对合约风险及相关利益的转移和重新分配，而该风险移转多以商品房买受人的利益保护为重心，因而关联效力不宜肆意适用，就买卖合同对借款合同的影响而言，应以开发商根本违约、买受人无过错为前提，而开发商的一般违约行为，如瑕疵交付等不应发生买受人的抗辩权延伸，否则贷款人将面临巨大的停贷风险，仅在开发商陷入给付不能的情况下买受人可得向银行行使对开发商的抗辩，包括合同解除后的清理结算阶段互负恢复原状义务时，可得类推适用同时履行等抗辩权，<sup>[61]</sup>由此产生返还义务履行阶段的抗辩权延伸。

此外，另一问题值得思考，《商品房买卖司法解释》第19条、第20条均以“当事人请求解除”关联合同为解除的发生模式，基于此，关联效果的发生存在两种解释路径：第一，当事人基

[59] 参见高翔：《第三者融资型信用交易的法律构造》，载《法学论坛》2017年第4期。

[60] 笔者认为合同联立的法律效果应具有双向性，虽然前述裁判案例多表现为商品房买卖合同对借款合同的效力影响，但借款合同也对商品房买卖合同产生效力影响。《法国消费法典》中就效力双向性的规定，第L312—12规定，借贷中买受人承诺的意思表示在作出起四个月内，附有买卖合同不能存立这一解除条件，第L312—16规定，在合同载明需以贷款方式支付价款时，该合同附有买受人能取得贷款这一生效条件。

[61] 参见李冬、陈林：《合同解除后的互负债务类推适用同时履行抗辩权》，载《人民司法》2011年第22期。

于合同目的不能实现而行使解除权的结果；第二，基于合同联立的法定效力，发生直接解除的结果。简言之，当商品房买卖合同被解除时，前者由买受人选择是否行使解除权，借款合同不当然解除，后者则直接发生借款合同解除的结果。有学者主张效力直接关联的结果更符合联立合同经济一体性的要求，<sup>〔62〕</sup> 欧盟、德国有关消费者保护的相关规定均选择效力的直接关联，笔者认为效力直接关联在司法适用中确实更为直观、便捷，但仍应允许当事人在特殊情况下行使选择权，即便买卖合同被解除后，买受人多选择解除借款合同、停止还贷，但当借款合同未订立或被解除时，商品房买卖合同是否被解除仍有转圜的余地，买受人或许仍希望且有能力继续履行买卖合同。

### （三）返还义务承担

合同解除后返还义务的明确应以商品房按揭的特殊性以及合同联立的关联性为出发点。合同联立所产生的效力关联、抗辩权延伸等效果突破合同相对性原理，即合同联立本身就与合同相对性原理对立，因而以合同联立构筑商品房买卖合同和借款合同的结构时，不再限于合同相对性原理的桎梏中，<sup>〔63〕</sup> 换言之，返还义务不必恪守合同相对性原理。

商品房买卖合同与借款合同具有经济一体性，商品房按揭的整体交易目标为买卖合同和借款合同的目的，开发商、买受人、银行三方的权利义务分配也应进行整体考量。尽管合同解除后清理结算的返还义务或恢复原状义务不具有合同关系中互为给付的对价关系，但这种返还义务仍具有本质上的牵连性，因此返还义务的分配规则应考虑到三方主体的对价平衡。就买受人而言，开发商的违约行为导致其未能实际取得房屋，联立合同中，买受人的权利在于取得房屋，义务在于偿还贷款，当买受人无法取得标的物时，此时可类推适用同时履行抗辩权规则，可得拒绝偿还贷款，因而买受人不负有还款责任；就开发商而言，权利为获取房款，义务为交付房屋，当开发商已获得权利但未履行义务时，必然负有返还价款的义务；就银行而言，向开发商支付贷款的行为意味着银行已履行完毕义务，但权利的行使因开发商的违约行为而中断，其追偿对象应为开发商，该请求权基础为不当得利返还请求权。此外，银行是否负有返还买受人已偿付的贷款的义务呢？笔者认为基于权利义务的平衡效果，在买受人与银行均无过错的情况下，不应过多苛责银行，除非基于消费者保护的特别考量，可能出现（2021）鄂民申 5577 号案件中贷款人返还责任的结果，因为若买受人意图购置住房用于居住，将涉及对生存权的特殊保护问题，但若买受人购置商业用房，一般而言金额较大，负以返还责任将对银行造成极大的利益损失。因而欧盟及英国法中的贷款人补充责任、连带责任不宜适用。

事实上，通过阅读案例，不难发现早些年法官倾向于遵循合同相对性原理，而近年来，更多的判例则基于公平原则而排除买受人的还款义务。“王忠诚案”中，最高人民法院的裁判思路也发生了巨大转变，从对合同相对性的严格适用，转变为对权利义务的适度衡量——“必须充分考虑商品房按揭贷款商业模式下各合同之间的密切联系和各方权利义务关系的平衡问题，避免因强调单个合同的相对性而造成三方权利义务失衡”。（2019）最高法民再 245 号判决书为后续类案裁判提供了新方向，而“合同联立”制度为类案的裁判结果开辟了新思路。

〔62〕 参见潘重阳：《论联立合同的效力关联——以商品房买卖与借款合同联立为例》，载《政治与法律》2021年第11期。

〔63〕 参见马超、邵和平：《论合同相对性原则突破的原因、内涵与价值》，载《河北法学》2013年第7期。

## 五、结 语

合同联立为商品房买卖合同与借款合同效力关联的理论基础，其正当性源于商品房按揭交易结构的整体性以及合同之间的紧密关系，同时，《民法典》第 673 条、第 634 条可作为效力关联的实定法规范基础，联立效果指引下，买卖合同被解除时，借款人因无法按照约定用途使用借款而导致借款合同被解除。基于此，在与“王忠诚案”相似合同纠纷中，因开发商的违约行为导致买卖合同解除的，当事人可请求解除借款合同，法院应予支持，同时，出卖人承担向银行返还借款的义务，无过错买受人不承担返还借款的义务。借款合同未能订立的，当事人可选择解除买卖合同，依据过错承担相应赔偿责任，因不可归责于当事人的事由导致的，出卖人负有返还买受人支付的本息或定金的义务。最高人民法院关于“王忠诚案”的再审判决具有一定的指导意义，类案裁判中，应避免过度强调合同相对性而造成三方权利义务失衡，然公平原则作为裁判理由尚不充分，立法规范应当确立“合同联立”制度，不仅能为商品房买卖合同和借款合同的效力关联提供规范支撑，更利于平衡数合同紧密联结时各主体的法律关系，为多合同组合的交易形式提供新的权利义务分配方式。

---

**Abstract:** When the developer's breach leads to the termination of sale contract of commercial housing, there is the phenomenon of "the same case different judgment" regarding whether the loan contract should be terminated, whether the buyer bears the repayment responsibility and other problems. The difference stems from the different understanding and choice about "the purpose of the contract can not be realized", the contract relativity and the principle of fairness. The joint system of contract in foreign law can be used as the explanation path of the association between the sale contract and the loan contract in mortgage of commercial housing. The Article 673 and Article 634 of Civil Code are the practical legal standard basis of the association. Based on the legal effect of linked contracts, if a contract fails to be concluded or is confirmed invalid, revoked or terminated in the commercial housing sale contract and loan contract, the parties may request to terminate the other contract. The distribution rules of the obligation of restitution should take full account of the balance of benefits of the three parties. In the case of Wang Zhongcheng, the developer has the obligation to return, the buyer does not have the obligation to repay, and the bank does not have the obligation to return the loan paid by the buyer. The bank's claim to the developer is based on the claim to return unjust enrichment.

**Key Words:** commercial housing, sale contract, loan contract, linked contracts

---

(责任编辑: 武 腾 赵建蕊)