

广西社会科学界联合会重点科普读物

身边的法律：房产问题

主编 李艳梅



广西民族出版社
GUANGXI MINZU CHUBANSHE

广西社会科学界联合会重点科普读物

SHENBIAN DE FALV FANGCHAN WENTI
身边的法律：房产问题

主编 李艳梅



广西民族出版社
GUANGXI MINZU CHUBANSHE

图书在版编目 (CIP) 数据

身边的法律：房产问题 / 李艳梅 主编. — 南宁：广西民族出版社，2011. 4

ISBN 978-7-5363-5846-1

I. ①身... II. ①李... III. ①房地产法—中国—普及读物
IV. ①D922.181-49

中国版本图书馆CIP数据核字 (2011) 第067679号

广西社会科学界联合会重点科普读物

身边的法律：房产问题

主编 李艳梅

出版发行	广西民族出版社
发行电话	(地址：南宁市桂春路3号 邮政编码：530028) (0771) 5523216 5523226 5523246 (传真)
E-mail	CR@gxmzbook.cn
责任编辑	何杏华
封面设计	张觉民
责任校对	陈叶
责任印制	余秀玲
印刷	广西金考印刷有限公司
规格	890毫米×1240毫米 1/32
印张	9
字数	265千
版次	2011年6月第1版
印次	2011年6月第1次印刷

ISBN 978-7-5363-5846-1/D·145

定价：28.00元

如发现印装质量问题，影响阅读，请与出版社联系调换。 电话：(0771) 5523219

前 言

随着我国住房制度的改革和房地产市场的持续升温，房产问题已成为社会持续关注的热点和重点。由于房产种类的多样性、房产买卖程序的复杂性、按揭购房的普遍性、房产分割的经常性等，房产纠纷日益增多，有关房产问题的困惑也时刻伴随在人们的日常生活中。如何买卖房产？遇到房产纠纷怎么办？离婚了房产如何分割？房产继承如何处理？如何打房产官司？……诸如此类的问题，很多人迫切地想从法律上找到答案。因此，撰写一部集理论与实务于一体的有关房产法律问题的科普性读物，不仅可作为普通读者的工具书，解答百姓的法律困惑，而且可为广大法律从业人员和法学研究者提供良好的研究素材。

全书共分为四章。第一章，房产买卖基本法律问题，介绍有关商品房、经济适用房、房改房、集资房、拆迁安置房以及二手房的基本法律问题；第二章，房产买卖纠纷，针对各类房产买卖中容易遇到的纠纷进行分析和解答；第三章，房产分割问题，针对恋人分手、离婚、继承中较为常见的房产分割问题进行分类剖析；第四章，房产诉讼，介绍打房产官司的基本知识及注意事项。另外，附录中收集了房产相关法律法规、常见合同示范文本及法律文书，为读者提供方便。

本书有两大特点：一是通俗易懂。本书没有高深的法学理论，也没有引经据典，而是尽量用通俗的语言来剖析复杂的实践问题。二是具有实用性。第二章和第三章针对常见的较为典型的问题，通过相关案例、分析解答、专家提示、法条链接等环节来答疑解惑，读者可以对号入

座，非常实用。

本书是对房产问题解读和思考的结果，具体撰写分工如下：第一章第一节由覃英撰写，第一章第二节和第二章第二节由马斌撰写，第一章第三节和第二章第一节、第三节由阳凡撰写，第一章第四节由牛晓波撰写，第二章第四节由刘盈梅撰写，第三章第一节由张晶晶撰写，第三章第二节由李艳梅撰写，第三章第三节由欧仁山、何育明撰写，第四章由邓静雯撰写。全书由李艳梅负责结构的设计、组织写作、统稿等工作。

本书是2009年广西社会科学界联合会重点科普读物项目的最终成果，得到了广西社会科学界联合会的资助出版；北京岳成律师事务所合伙人杨晓林律师及其创办的《“家事法苑”中国婚姻家庭法律资讯简报》给本书的写作提供了很多颇有价值的参考资料；广西民族出版社的编辑等为本书的出版付出了辛勤的劳动，在此，一并表示衷心的感谢！

由于房产政策的地域性较强、时间仓促及水平所限，书中缺点及错误在所难免，还请广大读者朋友和行家批评指正。

编 者

2010年9月

目 录

第一章 房产买卖基本法律问题	(1)
第一节 商品房买卖	(1)
一、房产的基本类型	(1)
二、商品房买卖的一般条件	(3)
三、商品房买卖的一般程序	(5)
四、商品房销售应具备的证照文书	(6)
五、商品房现售的条件	(7)
六、商品房预售的条件	(10)
七、商品房买卖合同的订立及主要内容	(12)
八、商品房买卖合同的无效和可撤销	(17)
九、商品房买卖合同的变更和解除	(18)
十、商品房买卖所涉税费	(21)
十一、商品房买卖合同中的定金、订金与预付款	(27)
十二、商品房买卖付款方式	(30)
十三、商品房的交付	(31)

十四、购房者收房	(34)
十五、房地产权属证书的办理	(36)
第二节 经济适用住房买卖	(45)
一、经济适用住房与商品房的区别	(45)
二、经济适用住房与廉租房的区别	(48)
三、购买经济适用住房的条件和程序	(50)
四、经济适用住房的基准价格和销售价格	(51)
五、经济适用住房的特殊管理	(53)
六、经济适用住房中的单位集资合作建房	(56)
第三节 二手房买卖	(57)
一、二手房买卖的一般流程	(57)
二、承租人的优先购买权	(62)
三、房屋中介公司	(63)
四、二手房按揭贷款	(65)
五、二手房买卖所涉税费	(69)
六、不得上市交易的二手房	(75)
第四节 其他类型房产买卖	(77)
一、已购公有住房（房改房）	(77)
二、集资房	(81)
三、小产权房	(85)
四、拆迁安置房	(89)

第二章 房产买卖纠纷	(94)
第一节 商品房买卖纠纷	(94)
一、开发商虚假广告纠纷	(94)
二、商品房预售许可证纠纷	(96)
三、商品房认购书及定金纠纷	(99)
四、开发商“一房二卖”纠纷	(101)
五、开发商未按期交房纠纷	(103)
六、购房者未按期支付购房款纠纷	(105)
七、房屋面积差异纠纷	(107)
八、开发商隐瞒房产已抵押纠纷	(108)
九、开发商逾期办证纠纷	(110)
十、小区停车位、停车库所有权纠纷	(112)
第二节 经济适用住房买卖纠纷	(113)
一、经济适用住房购房号转让纠纷	(114)
二、经济适用住房转让纠纷	(115)
三、借名购买经济适用住房纠纷	(117)
四、经济适用住房出租纠纷	(119)
第三节 二手房买卖纠纷	(120)
一、共有人私自转让共有房屋纠纷	(120)
二、无权属证书的房屋买卖合同效力纠纷	(123)
三、房屋转让“阴阳合同”效力纠纷	(126)
四、二手房买卖合同违约金纠纷	(128)

五、二手房买卖转按揭纠纷·····	(131)
六、二手房买卖税费转嫁纠纷·····	(132)
七、与房屋中介公司的纠纷·····	(134)
第四节 其他类型房产买卖纠纷·····	(137)
一、已购公有住房（房改房）归属纠纷·····	(137)
二、集资资格转让纠纷·····	(138)
三、小产权房买卖纠纷·····	(140)
四、拆迁安置房买卖纠纷·····	(143)
第三章 房产分割·····	(148)
第一节 恋人分手时的房产分割·····	(148)
一、婚前以个人名义购房，恋人分手时的房产分割·····	(148)
二、婚前以双方名义出资购房，恋人分手时的房产分割 ·····	(153)
三、婚前接受父母资助购买的房产分割·····	(158)
四、婚前一方向另一方赠与房产的分割·····	(161)
五、婚前共同购房一方死亡后的房产分割·····	(164)
第二节 离婚时的房产分割·····	(167)
一、婚前一方购买的房产分割·····	(167)
二、双方共同出资购买的房产分割·····	(177)
三、父母资助购买的房产分割·····	(182)
四、继承或受赠的房产分割·····	(186)

五、福利性房产的分割·····	(190)
六、拆迁安置房的分割·····	(196)
七、农村宅基地上建造的房屋分割·····	(200)
第三节 继承中的房产分割·····	(203)
一、法定继承中的房产分割·····	(203)
二、遗嘱继承和遗赠中的房产分割·····	(209)
第四章 房产诉讼·····	(215)
第一节 房产诉讼的管辖·····	(215)
一、法院管辖·····	(215)
二、管辖权异议·····	(218)
第二节 房产诉讼证据·····	(219)
一、诉讼证据的概念和种类·····	(219)
二、房产诉讼的举证责任·····	(221)
三、房产诉讼证据的收集与保全·····	(224)
第三节 房产诉讼的程序·····	(227)
一、第一审普通程序·····	(227)
二、简易程序·····	(229)
三、第二审程序·····	(229)
四、审判监督程序·····	(231)
五、执行程序·····	(233)

第四节 房产诉讼的财产保全	(234)
一、财产保全的种类	(234)
二、财产保全措施及其适用	(235)
三、财产保全的程序	(236)
第五节 诉讼费用	(237)
一、诉讼费用的种类及交纳标准	(237)
二、诉讼费用的交纳	(239)
三、诉讼费用的负担	(240)
附录一：常用合同文本及法律文书	(242)
一、商品房买卖合同示范文本	(242)
二、房屋租赁合同参考文本	(254)
三、房产按揭贷款合同参考文本	(258)
四、个人住房公积金借款合同参考文本	(265)
五、民事起诉状	(270)
六、民事上诉状	(271)
附录二：主要法律法规索引	(272)
一、法律	(272)
二、行政法规	(272)
三、部门规章	(273)
四、司法解释	(273)

第一章 房产买卖基本法律问题

第一节 商品房买卖

一、房产的基本类型

房产是指房屋财产，它有狭义和广义之分。狭义上的房产是指在法律上有明确所有权权属关系的房屋财产，一般特指以商品经营服务性质为主的房产，尤其是指城市中具有商品意义的可进行交易的房产。我国现行的房产制度主要是以狭义上的房产为规范对象的。广义上的房产是指所有的作为财产或不动产的房屋及附着于房屋上的与房屋不可分离的部分，既包括权属明确的房产，也包括权属不明的房产；既包括城市中的房产，也包括农村村民房产。本书的“房产”是就广义而言的。另外，房产与房屋有密切关系，但房产不等同于房屋，房产是建筑物的社会经济形态；房屋是建筑物的自然形态，是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。^①“房产作为一种权利，体现的是不同主体之间的物质利益关系。”^②

按照不同的标准可以对房产进行不同的分类。

^①《城市房地产管理法》第2条第2款规定：“本法所称房屋，是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。”

^②揭明，张勇敏. 房地产法. 杭州：浙江大学出版社，2004. 3 页

（一）按所有权划分

可以把房产分为国有房产、集体所有房产、私有房产、联营企业房产、股份制企业房产、港澳台投资房产、涉外房产、其他房产等。^① 国有房产从管理视角又可分为直管公房与自管公房。集体房产的所有权主体是集体企事业单位。国有房产和集体房产合称公有房产。其他产别房屋还包括军产、宗教产等。

（二）按房产用途划分

可以把房产分为住宅房产和非住宅房产。住宅房产是指用于人们居住的房屋。非住宅房产是指用于人们从事生产、经营、办公等的房屋，如工业生产用房、商业用房、办公用房等。

（三）按获取时是否按市场价计价划分

可把房产分为商品房和政策性房产。商品房是由房地产开发企业开发，按市场价格进行买卖的房产。对于商品房还可以按不同的标准进行分类，现实生活中使用最多的分类有：内销商品房和外销商品房，高档商品房和普通商品房，期房商品房和现房商品房等。^② 政策性房产是按政策规定以标准价或成本价出售的住房，以及经济适用房、廉租房等。

（四）按房屋建筑结构划分

可以把房屋划分为钢结构房屋、钢筋混凝土结构房屋、砖混结构房屋、砖木结构房屋、其他结构房屋等。

（五）按房产是否已使用划分

可以把房产划分为新房和旧房。新房是指新建成而未使用的房屋，也叫增量房；旧房是指已经使用过的房屋，也叫存量房。

（六）按房产是否已经建成划分

可以把房产划分为现房和期房。现房是指已建成、可以直接交付使

^①参见1997年《建设部关于制作颁发全国统一房屋权属证书的通知》中有关城镇房屋所有权形态的内容。

^②李延荣,周珂.房地产法,第二版.北京:中国人民大学出版社,2005.172页

用的房屋；期房是指处于在建或待建状态而尚未建成的房屋，俗称“楼花”。

（七）按所有权主体的人数划分

可分为独有房产和共有房产。独有房产是指房屋的所有权主体是单一的，共有房产是指所有权主体为两个或两个以上的。房产共有又分为共同共有和按份共有两种。共同共有是指两个或两个以上的主体对某项房产平等地、不分份额地享有权利并承担义务，按份共有是指两个或两个以上的主体对某项房产按照确定的份额享受权利、承担义务。

二、商品房买卖的一般条件

商品房是我国实行土地有偿使用制度后，随着房地产业的发展而出现的一个新的法律术语，是指由房地产开发企业建设的用于出售的住宅、商业用房以及其他建筑物等。商品房买卖是指房地产开发企业将尚未建成或者已经竣工的符合法律规定条件的商品房向社会公众出售并转移房屋所有权于买受人，由买受人支付商品房价款的行为。目前，商品房是房地产开发企业的主要产品，已成为我国住房消费的主要对象。商品房买卖是一项复杂而繁琐的法律行为，必须符合一定的条件才具有法律效力。

（一）主体资格合格

1. 出卖人主体资格要求。房地产开发企业要销售商品房，必须依法设立并取得营业执照。《城市房地产管理法》第30条规定了设立房地产开发企业应当具备的条件：（1）有自己的名称和组织机构；（2）有固定的经营场所；（3）有符合国务院规定的注册资本；（4）有足够的专业技术人员；（5）法律、行政法规规定的其他条件。如果房地产开发企业委托房地产中介服务机构进行销售，受委托的房地产中介服务机构必须依法设立并取得工商营业执照。同时，房地产开发企业应当与受托房地产中介服务机构订立书面委托合同，委托合同应当载明委托期限、委托权限以及委托人和被委托人的权利、义务；房地产中介服务机构销售商品房时，应当向买受人出示商品房的有关证明文件和商品房销售委托书。

2. 买受人主体资格要求。商品房买受人主体可以是自然人、法人和其他社会组织等。商品房买卖涉及的价值较大，其自然人主体必须具有完全的民事行为能力，即其主体应是 18 周岁以上并且精神正常（包括 16 周岁以上不满 18 周岁的公民，以自己的劳动收入为主要生活来源的）的公民；对于限制行为能力人的商品房买卖行为，应由他的法定代理人代理，或者征得他的法定代理人的同意；对于无民事行为能力人来说，应由他的法定代理人代理进行商品房买卖。法人作为商品房的买受人，由其法定代表人或委托代理人签订商品房买卖合同。非法人作为商品房的买受人，不能以团体的名义进行商品房买卖，但可以合伙的形式进行商品房买卖。

（二）客体符合法律的要求

商品房买卖的客体必须符合法律的规定，不属于法律规定的不得转让的情形。《城市房地产管理法》第 38 条规定了不得转让的房地产的情形：

1. 以出让方式取得土地使用权的，不符合本法第 39 条规定的条件的^①；
2. 司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；
3. 依法收回土地使用权的；
4. 共有房地产，未经其他共有人书面同意的；
5. 权属有争议的；

^①《城市房地产管理法》第 39 条规定：“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的 25% 以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。”“转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。”

6. 未依法登记领取权属证书的；
7. 法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

（三）当事人的意思表示真实

商品房买卖只有在自愿、公平、等价有偿的基础上进行，当事人的利益才能得到法律的保护。对于因欺诈、胁迫、代理人违反代理权限、显失公平、重大误解等而签订的合同，由于不是双方当事人的真实意思表示，商品房买卖合同无效或可撤销。

（四）形式合法

根据《商品房销售管理办法》第16条的规定，商品房销售时，房地产开发企业和买受人应当订立书面商品房买卖合同。同时，商品房买卖必须经登记机构依法登记。《物权法》第9条规定，除法律另有规定外，不动产物权的转让经依法登记才发生法律效力。

（五）不违反法律、政策和社会公共利益

《民法通则》第6条规定：“民事活动应当遵守法律，法律没有规定的应当遵守国家政策。”第7条规定：“民事活动应当尊重社会公德，不得损害社会公共利益，破坏国家经济计划，扰乱社会公共秩序。”商品房买卖必须遵守法律、政策的有关规定，尊重社会公德，不损害社会公共利益。

三、商品房买卖的一般程序

（一）售前宣传

在出卖商品房之前，出卖人可通过各种方式发布商品房宣传广告，介绍拟出售的商品房，供购房人选择。一般来说，广告中必须载明以下事项：1. 开发企业名称；2. 中介服务机构代理销售的，载明代理机构的名称；3. 销售或者预售许可证的批准文号。广告的内容应当真实、合法、科学、准确，不得欺骗或误导购房人等。

（二）签订认购书

买房人选中一处房产后，要先与房地产开发商或者售房代理商签订认购书，同时可能需要交付订金。

（三）签订商品房买卖合同

商品房买卖的标的的价值较大，为了保护当事人的权益，法律要求商品房买卖应当签订书面合同。商品房买卖合同是商品房买卖中最重要法律文件，规定了买卖双方的权利义务。

（四）履行合同要求的交付购房款义务或交付房屋的义务

一方面，买受人应依照合同约定的方式、时间和数量向出卖人交付购房款。如果有银行按揭贷款，购房人要与银行签订房地产抵押贷款合同，并到房产局产权产籍处办理抵押登记手续。另一方面，出卖人要按合同约定的条件、时间向买受人交付房屋。买受人验收房屋，与管理公司签订物业管理公约并交纳维修基金及各项管理费用后，办理入住。

（五）委托开发商代为办理产权证，并交付综合税费

开发商在商品房竣工后的三个月内向登记机关申请房屋所有权初始登记。商品房交付后，开发商与买受人向登记机关提交房屋权属证书以及相关的合同、协议、证明等文件，进行转移登记，同时开发商申请初始登记中取得原房屋权属证书的注销登记。买受人获取房屋所有权证书，才意味着商品房买卖的结束。

四、商品房销售应具备的证照文书

商品房作为不同于一般商品的特殊商品，法律对其销售作了较严格的规定，开发商只有获得了法律规定的合法证照后，才能对商品房进行销售。根据相关法律的规定，出卖人销售商品房应具备的证照文书主要有：

（一）房地产企业开发资质证书

房地产开发企业应具备企业法人资格，取得房地产开发企业资质证书，否则，会导致商品房买卖合同无效或无法办理产权过户登记，损害购房者的利益。如果商品房销售属委托销售，受委托的房地产中介服务机构必须要取得工商营业执照和房地产中介服务资质。

（二）国有土地使用权证

商品房开发是房地产企业利用国有土地进行的房屋建设，开发企业