

房屋 买卖合同



签订指南

漏洞、陷阱与风险防范

栗兆安
编著

**FANGWU MAIMAI
HETONG
QIANDING ZHINAN**
LOUDONG XIANJING
YU FENGXIAN
FANGFAN



中国商务出版社
CHINA COMMERCE AND TRADE PRESS

房屋买卖合同签订指南

——漏洞、陷阱与风险防范

栾兆安 编 著

中国商务出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋买卖合同签订指南：漏洞、陷阱与风险防范/栾兆安编著. —北京：中国商务出版社，2008. 8

ISBN 978-7-80181-922-2

I. 房… II. 栾… III. 房地产—买卖合同—中国—指南
IV. D923. 6-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 131511 号

房屋买卖合同签订指南

——漏洞、陷阱与风险防范

栾兆安 编著

中国商务出版社出版

(北京市东城区安定门外大街东后巷 28 号)

邮政编码：100710

电话：010—64269744 (编辑室)

010—64266119 (发行部)

010—64295501

010—64263201 (零售、邮购)

网址：www.cctpress.com

E-mail: cctp@cctpress.com

北京中商图出版物发行有限
责任公司发行

北京嘉年华文排版有限公司排版

北京密兴印刷厂印刷

880 毫米×1230 毫米 32 开本

11.875 印张 309 千字

2008 年 8 月 第 1 版

2008 年 8 月 第 1 次印刷

印数：3000 册

ISBN 978-7-80181-922-2

D. 131

定价：19.00 元

版权专有 侵权必究

举报电话：(010) 64212247

前 言

房屋买卖合同是一种特殊的买卖合同，与一般买卖合同相比具有下列特点：从房屋买卖合同的当事人来看，商品房出卖人即开发商应当具有一定的资质要求；从订立形式看，房屋买卖合同应当采取书面形式；从合同的标的看，作为房屋买卖合同标的物的房屋属于不动产，无论是商品房、经济适用房（包括现房或预售房），还是公有住房、二手房，都应当符合出售或者预售的条件；从交易形式上看，房屋买卖合同可以是房屋出卖人与买受人直接订立合同，也可以是当事人通过中介机构订立合同；从合同的订立阶段和形态上看，在签订正式的房屋买卖合同之前，开发商往往对出售的房屋提供宣传资料，买受人通过了解并具有购买意向时，开发商一般要求签订认购书或预购协议等；从房屋买卖合同的标的额看，房屋价款特别巨大，动辄数十万元或者数百万元；从履行方式和期限上看，除了一次性支付房款之外，居民购房一般是通过银行抵押贷款，由房屋购买人向银行分期还款；从房屋所有权转移上看，房屋买卖合同生效后只有通过办理产权过户登记，购买人才能取得房屋所有权。房屋买卖合同的特殊性，决定了签订房屋

买卖合同应当遵循买卖合同订立的一般方法外，还应当符合房屋买卖合同订立的特殊要求。房屋买卖合同的复杂性，也要求房屋买卖合同的双方当事人在订立合同时必须格外小心，谨防房屋买卖合同纠纷的发生和落入合同陷阱。

在房屋买卖合同特别是商品房买卖合同中，房屋出卖人出于获得更大利益的目的，往往对所售房屋的外部环境（诸如小区绿化、学校、医院、车库、健身器材等设施）和房屋的构造与内部设施、质量标准等进行虚假宣传；在提供的房屋买卖合同文本中对有关条款采取模糊表述，企图使合同对自己有利；设计免除或减轻自己的义务与责任和加重对方义务与责任的条款；在认购书或预购协议中规定收取订金或者押金而不予返还；也有的开发商为了鼓励购买，在合同中设立赠与条款或允诺外地人口在房屋所在地落户等。面对诸如此类的问题，购房者往往感到困惑：上述内容是否有效或者在什么情况下有效？如果无效，买受人可能承担什么交易风险或出卖人应当承担什么法律责任？开发商所作的允诺是否构成合同的内容，其不履行诺言是否构成违约？房屋买卖合同的有关条款应如何签订，怎样才能避免合同漏洞？存在合同漏洞的情况下有什么风险？应当如何防范房屋买卖合同订立中的漏洞和风险？双方当事人订立的房屋买卖合同在什么情形下构成无效？在无效的情况下会造成什么后果？房屋买卖特别是二手房买卖中合同诈骗有哪些表现形式，应采取什么对策？……

为了帮助房屋出卖人与买受人正确地签订房屋买卖

合同，防范合同漏洞与纠纷、陷阱与诈骗及其合同风险，本书根据合同法和物权法的基本理论，并从国务院和建设部这些年来制定的一系列规范房地产交易行为和市场秩序的法规和规章入手，着眼于解决当事人在房屋买卖合同签订中遇到的各种问题，详细阐明了房屋买卖合同的签订方法；指出了房屋买卖合同漏洞、纠纷与陷阱可能构成的合同风险，并通过典型案例生动形象地揭示了房屋买卖合同订立中的漏洞、纠纷与陷阱的表现形式；深刻阐释了房屋买卖合同漏洞、纠纷与陷阱形成的法律原因。在此基础上，全面提出了应对和防范房屋买卖合同漏洞、纠纷、陷阱与风险的系列对策。

作者相信，本书对房屋买卖合同的当事人规范地订立合同，防范房屋买卖合同订立中的漏洞、陷阱、欺诈与风险，正确解决房屋买卖合同订立中的纠纷，有效地维护自己的合法利益将提供极为有益的指导。

栾兆安

2008年6月15日

E-mail: luanzhaoan@sina.com

目 录

第一章 房屋买卖合同订立的基本知识	(1)
第一节 房屋买卖合同的特征及种类	(1)
一、房屋买卖合同的概念与特征	(1)
二、房屋买卖合同的种类	(2)
第二节 房屋买卖合同的订立原则与依据	(4)
一、房屋买卖合同订立应当遵循的原则	(4)
二、房屋买卖合同的主要内容	(4)
1. 房屋出卖人的义务	(5)
2. 房屋买受人的义务	(6)
第二章 房屋买卖合同的签订方法与漏洞防范	(7)
第一节 房屋买卖合同的当事人	(7)
一、房屋买卖合同有关当事人事项的签订方法	(7)
二、房屋买卖合同当事人事项的约定漏洞及其 风险表现形式	(8)
案例 1 借用他人名义订立房屋买卖合同所 产生的合同风险	(8)
案例 2 在未征得房屋所有人同意时房屋买 卖的交易风险	(11)
案例 3 开发商不具有开发资质时的交易 风险	(14)

2 房屋买卖合同签订指南

三、房屋买卖合同当事人事项的约定漏洞 与风险防范对策·····	(17)
1. 认真审查房屋买卖合同当事人的主体 资格·····	(17)
2. 保证房屋买卖合同的当事人具有确定性·····	(18)
第二节 房屋买卖合同的标的·····	(18)
一、房屋买卖合同标的条款的签订方法·····	(18)
二、房屋买卖合同标的条款的约定漏洞及其 风险表现形式·····	(20)
案例1 因房屋买卖合同的标的性质约定 存在漏洞时的纠纷及其风险·····	(20)
案例2 房屋认购协议约定的商品房不具 备销售条件时的纠纷及其风险承担·····	(23)
案例3 房屋买卖合同的标的为非法房产 时的交易风险·····	(26)
三、房屋买卖合同标的条款的约定漏洞与 风险防范对策·····	(30)
1. 房屋买卖合同标的条款约定漏洞的补救 方法·····	(30)
2. 房屋买卖合同标的条款的约定存在漏洞 时的风险防范对策·····	(30)
第三节 房屋买卖合同的标的数量·····	(32)
一、房屋买卖合同标的数量条款的签订方法·····	(32)
二、房屋买卖合同标的数量的约定漏洞及其 风险表现形式·····	(33)
案例1 房屋买卖合同因对房屋面积约定 不明确引发的纠纷及其风险·····	(33)
案例2 房屋买卖合同因开发商提供的房屋 面积不足引发的纠纷及其风险·····	(35)

三、房屋买卖合同的标的数量约定漏洞与 风险防范对策.....	(37)
1. 在房屋买卖合同中必须明确约定商品房 的面积	(37)
2. 应当遵照国家有关房屋面积的测量的有 关规定	(37)
第四节 房屋的质量.....	(37)
一、房屋质量条款的签订方法.....	(37)
二、房屋质量条款的约定漏洞及其风险表现 形式.....	(38)
案例 1 房屋买卖合同对标的的质量条款的 约定不明时的风险及其承担	(38)
案例 2 住宅使用说明书对于房屋质量的说明 与房屋买卖合同不一致时的纠纷	(42)
案例 3 房地产开发商未按售房说明和允诺 提供附属设施时的纠纷及风险承担	(44)
案例 4 房屋买卖合同所约定的房屋质量 存在瑕疵时的纠纷及其责任承担	(46)
三、房屋质量约定漏洞的补救及其风险防范 对策.....	(50)
1. 房屋质量约定漏洞的补救方法	(50)
2. 房屋的质量约定存在漏洞时的风险防范 对策	(50)
第五节 房屋的价款.....	(51)
一、房屋价款的签订方法.....	(51)
二、房屋价款的约定漏洞及其风险表现形式.....	(52)
案例 1 当事人对买卖房屋的附加物的价 款未作约定时的纠纷及其风险	(52)
案例 2 房屋买卖合同当事人对房屋过户	

的税费约定不明时的纠纷及其风险·····	(54)
三、房屋价款约定漏洞的补救与风险防范	
对策·····	(56)
1. 房屋价款约定漏洞的补救方法·····	(56)
2. 房屋价款约定存在漏洞时的风险防范	
对策·····	(56)
第六节 付款期限与付款方式·····	(57)
一、付款期限与付款方式条款的签订方法·····	(57)
二、房屋交付期限与付款方式的约定漏洞	
及其风险表现形式·····	(58)
案例1 房屋买卖合同对房屋的付款期限	
的约定瑕疵及其风险·····	(58)
案例2 房屋买卖合同对付款方式的约定	
存在漏洞时的纠纷及其风险·····	(61)
三、付款期限、方式与付款地点约定漏洞的	
补救与风险防范对策·····	(64)
1. 付款期限、付款方式约定漏洞的补救	
方法·····	(64)
2. 付款期限、付款方式约定存在漏洞时的	
风险防范对策·····	(65)
第七节 交付房屋·····	(66)
一、交付房屋的签订方法·····	(66)
二、交付房屋的约定漏洞及其风险表现形式·····	(67)
案例1 房屋买卖合同对房屋的交付期限	
约定不明确时的纠纷及风险承担·····	(67)
案例2 房屋买卖合同对房屋的交付方式	
约定不明确时的纠纷及风险承担·····	(70)
三、交付房屋的约定漏洞与风险防范对策·····	(74)
1. 交付房屋的约定漏洞补救方法·····	(74)

2. 交付房屋的约定存在漏洞时的风险 防范对策	(74)
第八节 房屋买卖合同的违约责任	(75)
一、房屋买卖合同违约责任条款的签订方法	(75)
二、违约责任条款的约定漏洞及其风险表现 形式	(76)
案例 1 买卖合同对违约金约定不明时的 确定及其风险承担	(76)
案例 2 买卖合同对违约金约定不明时的 合同责任确定及其风险承担	(79)
三、违约责任条款的约定漏洞及风险防范对策	(83)
1. 当事人对违约责任未作约定时的责任 承担	(83)
2. 当事人对违约责任作约定时的风险防范 对策	(84)
第九节 房屋买卖合同争议解决方式	(84)
一、房屋买卖合同争议解决方式	(84)
二、房屋买卖合同争议解决条款的签订方法	(85)
第三章 房屋买卖合同效力控制与风险防范	(86)
第一节 严格控制房屋买卖合同的订立过程	(86)
一、房屋合同的订立过程与合同的成立要件	(86)
二、房屋买卖合同订立中的纠纷及其表现形式	(87)
案例 1 房屋出卖人违反有效要约时的纠纷 及责任承担	(87)
案例 2 房屋买卖合同的当事人签订商品房 认购书后因不能签订正式合同而发 生的纠纷	(90)

6 房屋买卖合同签订指南

案例3 因一房两卖引起的纠纷及其风险

承担 (95)

三、房屋买卖合同订立过程中的纠纷与风险

防范对策 (98)

1. 应当注意要约的生效时间及其效力 (98)

2. 开发商应当对其宣传和广告的内容严格控制、慎重允诺 (98)

3. 应当注意承诺的生效时间及其效力 (98)

4. 应当采取符合法律规定的形式和条件 (99)

5. 应当遵循诚实信用原则 (99)

第二节 注意审查房屋买卖合同的生效要件 (100)

一、合同生效要件的概念及其构成 (100)

二、房屋买卖合同的效力纠纷及其表现形式 (102)

案例1 配偶一方以另一方的名义所订房屋买卖合同的效力认定及风险承担 (102)

案例2 出卖人隐瞒事实真相所订房屋买卖合同的效力认定及风险承担 (106)

案例3 房屋出卖人在未取得房屋产权证时所订立的房屋买卖合同的效力认定 (108)

案例4 商品房预售合同的当事人未按约定办理登记备案手续时的合同效力纠纷 (111)

案例5 房屋买卖合同未依约履行且房屋未办理过户登记时的房屋权属纠纷 (114)

案例6 房屋共有人恶意处分共有房屋的效力及其认定 (118)

三、房屋买卖合同的效力纠纷与风险防范对策 (120)

1. 不得与无主体资格的当事人签订房屋买卖合同 (120)

2. 房屋买卖合同当事人在订立合同时不得隐瞒真相和相互欺诈	(121)
3. 房屋买卖合同的当事人应当谨防签订无效合同	(121)
4. 谨防买受人或出卖人未经财产共有人同意签订房屋买卖合同	(122)
5. 房屋出卖人可以选择订立所有权保留条款	(122)
第三节 注意保存合同文书和相关证据	(122)
一、房屋买卖合同纠纷中的相关证据及当事人的举证责任	(122)
1. 与房屋买卖合同纠纷有关的证据及其种类	(122)
2. 房屋买卖合同当事人的举证责任	(123)
二、房屋买卖合同纠纷诉讼中的证据适用及其风险表现形式	(124)
案例 1 通过电话录音判定卖方违约并承担定金责任	(124)
案例 2 在房屋买卖合同签订中对出卖人的口头允诺无证据能够证实的风险承担	(127)
三、房屋买卖合同订立与纠纷诉讼中的证据风险防范对策	(130)
1. 房屋买卖合同订立后当事人应当注意保存相关证据并对重要证据进行公证	(130)
2. 当事人应当根据民事证据的适用规则积极履行举证责任	(131)
3. 当事人应当在法律规定的期间内提交证据	(133)
4. 当事人向人民法院提供的证据应当符合要求	(133)
5. 在证据可能灭失或者以后难以取得的情况	

下可以申请证据保全	(134)
6. 在诉讼中应当根据证明力的大小顺序提供 证据	(134)
第四章 房屋买卖合同诈骗与陷阱防范	(136)
第一节 合同诈骗的特征及其犯罪构成	(136)
一、合同诈骗与合同纠纷的区别	(136)
二、合同诈骗罪的构成要件及其量刑标准	(138)
第二节 房屋买卖合同订立中的陷阱与诈骗 防范	(141)
一、房屋买卖合同陷阱与诈骗的表现形式	(141)
案例 1 售楼人员口头承诺制造陷阱诱 使买受人签订合同丧失定金	(141)
案例 2 精心包装冒充“大款”以迷惑他人 骗取房产	(144)
案例 3 伪造他人身份证件和房屋产权证件 出卖他人房屋诈骗房款	(147)
二、房屋买卖合同订立中的陷阱与诈骗防范 对策	(150)
1. 对开发商所作的各种允诺应订入合同	(150)
2. 房屋买卖合同应与房屋认购合同中的 相关条款保持一致	(151)
3. 应认真审查对方当事人所提供的身份 证件及资质状况	(151)
4. 购房人应当审慎核实卖房人所提供房源 的真实性与合法性	(152)
5. 公平合理地设定合同权利义务不可 追求过分利益	(152)

第五章 房屋买卖合同的示范文本与参考范例	(153)
第一节 房屋买卖合同范本	(153)
一、商品房买卖合同 (GF—2000—0171)	(153)
二、北京市商品房现房买卖合同 (BF—2005—0120)	(164)
三、北京市商品房预售合同 (BF—2005—0116)	(180)
四、北京市商品房认购书 (BF—2005—0117)	(199)
第二节 房屋买卖合同参考范例	(203)
一、私有房屋买卖合同.....	(203)
二、二手房买卖合同.....	(206)
三、房地产买卖合同.....	(209)
附录 相关法律法规与司法解释	(214)
1. 中华人民共和国合同法 (节录)	(214)
2. 最高人民法院关于适用《中华人民共和国 合同法》若干问题的解释 (一)	(237)
3. 中华人民共和国物权法	(243)
4. 中华人民共和国担保法 (节录)	(277)
5. 中华人民共和国城市房地产管理法	(282)
6. 城市房地产开发经营管理条例	(295)
7. 商品房销售管理办法	(302)
8. 城市商品房预售管理办法	(312)
9. 房屋登记办法	(315)
10. 经济适用住房价格管理办法	(337)
11. 已购公有住房和经济适用住房上市出售管理 暂行办法	(340)

10 房屋买卖合同签订指南

- 12. 商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定 (344)
- 13. 房屋建筑工程质量保修办法 (347)
- 14. 房产测量规范 (GB/T17986.1—2000)
(节录) (349)
- 15. 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 (355)

第一章 房屋买卖合同订立的基本知识

第一节 房屋买卖合同的特征及种类

一、房屋买卖合同的概念与特征

房屋买卖合同是房屋出卖人转移房屋的所有权于买受人，买受人支付价款的合同。在房屋买卖合同关系中，依照约定交付房屋并转移所有权的一方当事人称为出卖人即卖房人；接受房屋并支付价款的另一方当事人称为买受人即买房人（或购房人）。

房屋买卖合同具有以下特征：

（1）房屋买卖合同的标的物是不动产。不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。房屋买卖合同的标的物是不动产即房屋，这是房屋买卖合同与其他买卖合同的最大区别。作为不动产的房屋与土地具有不可分割性。根据我国房地产管理法规定，房屋的所有权转让时该房屋占用范围内的土地使用权同时转让。因此，房屋买受人支付合同约定的价款后，在取得房屋所有权的同时，也取得了该房屋所占土地的使用权。

（2）房屋买卖合同为要式合同。买卖房屋必须签订房屋买卖合同，并必须由买卖双方到房屋所在地的房管机关办理产权过户手续。房屋买卖合同的双方当事人所订立的合同依法成立并生效后，双方当事人应当向房地产管理部门办理过户手续后，房屋所有权才