

XinBanAn YiJu CongShu
BanLi FangWu MaiMai AnJian
FaLu YiJu

办理房屋买卖案件 法律依据

新 办案依据丛书

主体法适用指引 + 配套法律依据

精深加工 化繁为简
轻松上手 查找便捷

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

办理房屋买卖案件 法律依据



法律依据

上海法院案例卷二·买卖合同卷二

编著：王 欣 著

主编：王 欣 著

法律出版社

新 办案依据丛书 5
Xin BanAn YiJu CongShu

办理房屋买卖案件

法律依据

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据		资源描述式表
办理房屋买卖案件法律依据/《办理房屋买卖案件法律依据》编写组编. —北京: 中国法制出版社, 2008. 3 (新办案依据丛书)		第31号
ISBN 978 - 7 - 5093 - 0502 - 7		第2.2x 第100出
I. 办… II. 办… III. 房地产业 - 法规 - 汇编 - 中国 IV. D922.181.9		第2.2x 第100出
中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 038340 号		第2.2x 第100出
办理房屋买卖案件法律依据 BANLI FANGWU MAIMAI ANJIAN FALU YIJU		第2.2x 第100出
经销/新华书店 印刷/三河市紫恒印装有限公司		第2.2x 第100出
开本/850 × 1168 毫米 32 版次/2008 年 5 月第 1 版		第2.2x 第100出
中国法制出版社出版		第2.2x 第100出
书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0502 - 7		第2.2x 第100出

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfs.com>

编辑部电话: 66066324

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

出版说明

我社自 2002 年开始推出的“办案依据丛书”在广大读者中产生了良好的反响，受到了法官、检察官、律师等专业法律工作者，以及普通公民、高校师生的好评。此次，我社以法律法规立、改、废的最新进程和法规编纂技术方面新的成果为基础，全新推出“新办案依据丛书”，以期满足当前读者对法律工具书越来越高的要求。

“新办案依据丛书”吸收了法规编纂的新技术并有所创新，同时也借鉴了图书出版市场越来越个性化的趋势，力图体现三大特点：

一、**简约**。本丛书通过“主体法条文及适用指引 + 配套法律依据”的结构，贯彻“精深加工，形式简明”的法规编纂理念，将复杂的法律体系化繁为简，努力使每一本书都做到编排简约、一目了然。

二、**容易掌握，使用方便**。各个分册的“主体法条文及适用指引”部分向读者提供了掌握相关法律领域总体状况的线索，同时提供了大量具体适用问题的检索指南。“配套法律依据”相应地收录了各个文件。当然，由于篇幅有限，我们没有收录全部相关文件，但通过一些技术处理，我们尽量在有限的脚注当中说明了相关信息。

三、**个性化**。丛书分册的设计充分考虑到读者阅读习惯的多样性，多以热点法律问题为线索，允许内容交叉但突出个性，价位适中，力求使读者拥有更大的选择空间。

本丛书在编辑过程中得到最高人民法院、最高人民检察院、国务院法制办有关同志的大力支持和帮助，在此谨表谢忱！由于编者能力有限，错漏之处在所难免，请读者批评指正。

2008 年 4 月

分册说明

房屋买卖纠纷是社会生活中常发的一类民事纠纷。本分册主要收录了办理房屋买卖案件的相关法律依据和法律适用疑难点,在编辑上主要突出了实用性、时效性和便捷性,在适用本书处理该类案件时,应注意以下几个方面。

第一部分《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》是最高院专门针对商品房买卖合同纠纷案件审理工作所做的司法解释,是办理房屋买卖案件的主要法律依据。因此,本书以该解释为主体法,进行了深度加工。主体法条文下的适用指引,链接了与本条有关的相关法律法规和司法解释,具体到某一法规的某一条文,使读者看到本条后能快速查找相关法律法规,纲举目张,方便快捷。

此外,在第一部分中,还以脚注的形式标注与主体法某一条文相关但鉴于篇幅本书没有收录的法律规定,目的是给读者提供更全面更实用的帮助。

第二部分配套法律依据,是办理房屋买卖案件用到的相关法律法规。

房价问题是民生热点问题之一,改革住房制度、稳定住房价格也是政府工作的重心。配套法律依据收录了与此密切相关的《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》、《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》和《经济适用住房管理办法》等法规文件。

目前发生的很多商品房买卖纠纷是因为开发商交付使用的房屋面积“缩水”,与买卖合同约定的面积不一致,这也是商品房买卖中的一项重大风险。配套法律依据收录了《建筑工程建筑面积计算规范》、《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)》等房屋面积测算的法律依据和规范房屋销售的《城市房地产转让管理规定》、《城市商品房预售管理办法》等管理规定,以及《商品住宅性能认定管理办法(试行)》等房屋质量验收方面的法规。

物权法规定,不动产物权转让经依法登记发生法律效力。房屋买卖必须到房地产主管部门办理登记手续。2008年2月15日发布的《房屋登记办法》将于7月1日起施行,该办法对国有土地范围内房屋和集体土地范围内房屋登记行为进行了规范,涉及房屋所有权登记、抵押登记、预告登记、变更登记等各个方面。公民对于房屋权属信息可以依照《房屋权属登记信息查询暂行办法》的规定依法查询。以房地产抵押担保的,应当依照《物权法》、《担保法》和《城市房地产抵押管理办法》的规定办理。

此外,本书还收录了房地产交易税负的有关规定。

目 录

第一部分 《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》条文及适用指引

- 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 (3)
(2003 年 4 月 28 日)

第二部分 配套法律依据

一、综 合

- 中华人民共和国城市房地产管理法 (17)
(2007 年 8 月 30 日)
城市房地产开发经营管理条例 (28)
(1998 年 7 月 20 日)
建设部、国家发展和改革委员会、国家工商行政管理总
局关于进一步整顿规范房地产交易秩序的通知 (35)
(2006 年 7 月 6 日)

二、住房价格

- 国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格
工作意见的通知 (39)
(2005 年 5 月 9 日)
国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知 (44)
(2005 年 3 月 26 日)

- 国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构
稳定住房价格的意见…………… (47)
(2006 年 5 月 24 日)
- 国务院办公厅关于控制城镇房屋拆迁规模严格拆迁管理
的通知…………… (51)
(2004 年 6 月 6 日)

三、房屋面积测算

- 建筑工程建筑面积计算规范…………… (56)
(2005 年 4 月 15 日)
- 建设部关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题
的通知…………… (67)
(2002 年 3 月 27 日)
- 商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则 (试行) …… (69)
(1995 年 9 月 8 日)
- 房产测绘管理办法…………… (71)
(2000 年 12 月 28 日)
- 房产测量规范…………… (75)
(2000 年 2 月 22 日)

四、房屋销售管理

- 城市房地产转让管理规定…………… (83)
(2001 年 8 月 15 日)
- 商品房销售管理办法…………… (87)
(2001 年 4 月 4 日)
- 城市商品房预售管理办法…………… (96)
(2004 年 7 月 20 日)
- 经济适用住房管理办法…………… (99)
(2004 年 5 月 13 日)
- 经济适用住房价格管理办法…………… (105)
(2002 年 11 月 17 日)
- 已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法 …… (108)
(1999 年 4 月 22 日)
- 建设部关于已购公有住房和经济适用住房上市出售若干

问题的说明	(112)
(1999 年 7 月 27 日)	
广东省城镇房地产转让条例	(120)
(1997 年 4 月 3 日)	
广东省商品房预售管理条例	(125)
(2000 年 9 月 22 日)	
上海市高级人民法院关于审理“二手房”买卖案件若干 问题的解答	(134)
(2005 年 12 月 16 日)	

五、销售合同管理

中华人民共和国合同法（节录）	(139)
(1999 年 3 月 15 日)	
广东省高级人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件 若干问题的指导意见	(161)
(2003 年 10 月 24 日)	
建设部 国家工商行政管理局关于印发《商品房买卖合 同示范文本》的通知	(165)
(2000 年 9 月 13 日)	

六、产权登记与认定

房屋登记办法	(177)
(2008 年 2 月 15 日)	
关于印发《房屋权属登记信息查询暂行办法》的通知	(197)
(2007 年 1 月 1 日)	
城市建设档案管理规定	(200)
(2001 年 7 月 4 日)	
城市房地产权属档案管理办法	(203)
(2001 年 8 月 29 日)	
关于简化房地产交易与房屋权属登记办事程序的指导意见	(209)
(2000 年 9 月 18 日)	
最高人民法院关于叶秀妹与寿宁县饮食服务公司房屋确 权纠纷的复函	(213)
(1993 年 11 月 6 日)	

- (1) 最高人民法院关于同一土地登记在两个土地证上应如何
确认权属的复函 (217)
- (150) (1992年7月9日) 国家土地管理局土地管理局
- 司法部、建设部关于房产登记管理中加强公证的联合
通知 (222)
- (152) (1991年9月12日) (日 22 月 9 年 2000)

七、抵押担保管理

- (134) 中华人民共和国物权法 (224)
- (135) (2007年3月16日) 全国人大常委会
- 中华人民共和国担保法 (256)
- (130) (1995年6月30日) (第 31 号) 全国人大常委会
- 最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若
干问题的解释 (270)
- (161) (2000年12月8日) 最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释
- 城市房地产抵押管理办法 (288)
- (162) (2001年8月15日) 建设部、国家工商行政管理局、国家工商行政管理局、国家工商行政管理局

八、验收与质量保证

- (163) 商品住宅性能认定管理办法(试行) (297)
- (164) (1999年4月29日) 建设部
- (165) 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 (303)
- (166) (1998年5月12日) 建设部
- (167) 住宅专项维修资金管理办法 (305)
- (168) (2007年12月4日) 建设部、财政部、国家税务总局、国家发展和改革委员会

九、交易税负

- (169) 中华人民共和国城市房地产税暂行条例 (316)
- (170) (1951年8月8日) 政务院
- (171) 中华人民共和国房产税暂行条例 (318)
- (172) (1986年9月15日) 国务院

国家计委、建设部关于规范住房交易手续费有关问题的通知	(320)
(2002 年 1 月 31 日)	
国家税务总局、财政部、建设部关于加强房地产税收管理的通知	(321)
(2005 年 5 月 27 日)	
关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知	(324)
(2005 年 10 月 20 日)	
国家税务总局关于加强房地产交易个人无偿赠与不动产税收管理有关问题通知	(325)
(2006 年 9 月 14 日)	
财政部、国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关政策的通知	(328)
(2006 年 12 月 25 日)	
国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知	(329)
(2006 年 7 月 18 日)	

附录:

北京市商品房现房买卖合同	(334)
北京市商品房预售合同	(348)
北京市存量房屋买卖合同	(366)
北京市存量房屋买卖合同 (经纪成交版)	(376)
二手房交易当事人双方提供材料目录	(385)
北京二手房交易税费表	(386)

第一部分 《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》条文及适用指引

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

(2003年3月24日最高人民法院审判委员会第1267次会议通过 2003年4月28日最高人民法院公告公布 自2003年6月1日起施行 法释〔2003〕7号)

为正确、及时审理商品房买卖合同纠纷案件,根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》等相关法律,结合民事审判实践,制定本解释。

第一条 【商品房买卖合同的定义】^① 本解释所称的商品房买卖合同,是指房地产开发企业(以下统称为出卖人)将尚未建成或者已竣工的房屋向社会销售并转移房屋所有权于买受人,买受人支付价款的合同。

- 适用指引**
1. 【房地产转让方式】→《城市房地产转让管理规定》第3条
 2. 【不得转让的房地产】^②→《城市房地产管理法》第38条;《城

^① 未建成房屋产权转让的,应由产权承受人照章缴纳契税,具体可参见《财政部关于对未建成房屋产权转让征收契税问题的复函》的规定。

^② 住房和城乡建设部于2007年6月18日发布《关于购买新建商品房的风险提示》:目前的法律法规不允许在集体土地上进行房地产开发;不允许集体土地上建设的房屋向本集体经济组织以外成员销售。目前,有些村集体经济组织在本村集体土地上集中建设农民住宅楼,用于安置本集体经济组织成员,但在安置过程中,擅自扩大销售对象,以较低的价格向本集体经济组织以外成员销售。非集体经济组织成员购买此类房屋,将无法办理房屋产权登记,合法权益难以得到保护。有些项目允诺办理的“乡产权”、“小产权”,均不符合法律规定,不受法律保护。

市房地产转让管理规定》第6条

3. 【商品房预售和现售】→《商品房销售管理办法》第3条;《城市商品房预售管理办法》第2条

4. 【商品房现售的条件】→《商品房销售管理办法》第7条

5. 【商品房销售中的禁止行为】→《商品房销售管理办法》第11条

6. 【房产转让时土地使用权转让】→《城市房地产转让管理规定》第5、9-13条

7. 【经济适用房交易和售后管理】→《经济适用住房管理办法》第20-28条

8. 【已购公有住房和经济适用住房上市出售】^①→《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》;《建设部关于已购公有住房和经济适用住房上市出售若干问题的说明》

第二条^②【未取得预售许可证明的买卖合同效力】出卖人未取得商品房预售许可证明,与买受人订立的商品房预售合同,应当认定无效,但是在起诉前取得商品房预售许可证明的,可以认定有效。

●适用指引

1. 【商品房预售的条件】→《城市房地产管理法》第45条;《城市房地产开发经营管理条例》第23条;《城市商品房预售管理办法》第5条

2. 【商品房预售登记】→《城市房地产开发经营管理条例》第24、

^①《国家教育委员会关于高等学校出售公有住房有关问题的意见》就高等学校出售学校公有住房的工作原则、可出售房屋的范围、审批程序和售房资金管理等有关问题作了规定。

^②针对当前购买新建商品房过程中,开发商违规预售,损害消费者合法权益等违法行为,住房和城乡建设部发布的风险提示中特别提示:购买新建商品房时,须事先了解并查阅所购买的房屋是否取得《商品房预售许可证》,自己拟购买的房屋是否在《商品房预售许可证》所载的房屋幢号范围内。该信息可从房地产管理部门公布的政务信息中获取。开通房地产市场信息系统的城市,购房人可以通过该系统查询预售项目基本情况和预售情况。

3. 【商品房预售许可】→《商品房销售管理办法》第6条；《关于进一步整顿和规范房地产交易秩序的通知》二（二）、（三）

4. 【申请商品房预售许可提交的文件和申请程序】→《城市商品房预售管理办法》第7、8条

5. 【出示商品房预售许可证明的义务】→《城市房地产开发经营管理条例》第27条；《城市商品房预售管理办法》第9条

6. 【商品房预售合同的内容】→《城市房地产开发经营管理条例》第28条

7. 【商品房预售合同管理】→《关于进一步整顿和规范房地产交易秩序的通知》二（六）

8. 【擅自预售商品房的处罚】→《城市房地产开发经营管理条例》第39条

第三条^① 【销售广告和宣传资料的性质】商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。

●适用指引

1. 【商品房预售广告和展销活动管理】→《商品房销售管理办法》第15条；《关于进一步整顿和规范房地产交易秩序的通知》二（四）、（五）

2. 【规划设计变更的通知义务】→《商品房销售管理办法》第24条

3. 【按约定交付房屋的义务】→《商品房销售管理办法》第30、

① 住房和城乡建设部提示，对房地产开发企业的广告宣传、销售人员口头承诺，购房者应谨慎辨别。无法确定宣传和承诺是否能够兑现的，最好要求开发企业以书面合同形式予以确定。不写进合同条款中的事项发生纠纷后，很难受到法律保护。

31 条

4. 【要约和要约邀请】→《合同法》第14、15条

5. 【要约的撤回、撤销和失效】→《合同法》第17-20条

第四条 【定金的处理】 出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的，如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同，应当按照法律关于定金的规定处理；因不可归责于当事人双方的事由，导致商品房买卖合同未能订立的，出卖人应当将定金返还买受人。

●适用指引

1. 【预定款性质费用收取】→《商品房销售管理办法》第22条

2. 【定金担保】→《合同法》第115条；《担保法》第89-91条；《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第115-122条

3. 【定金与违约金的选择适用】→《合同法》第116条

第五条 【具备商品房买卖合同主要内容的认购、订购、预订等协议的定性】 商品房的认购、订购、预订等协议具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，并且出卖人已经按照约定收受购房款的，该协议应当认定为商品房买卖合同。

●适用指引

【房屋买卖合同的内容】→《商品房销售管理办法》第16条；《城市房地产转让管理规定》第8条；《合同法》第12条

第六条 【登记备案手续的合同效力】 当事人以商品房预售合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，不予支持。

当事人约定以办理登记备案手续为商品房预售合同生效条件的，从其约定，但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。