

100个案例丛书
100 GE AN LI CONG SHU

房屋买卖纠纷

案例答疑

王静 著

浩如烟海的案例库，搜索太难，
找不到相似案例？

长篇累牍的判决书，看着太累，
找不到胜败关键？

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

请翻开本书寻找答案

100个案例丛书
100 GE AN LI CONG SHU

房屋买卖纠纷

案例答疑

王静 著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋买卖纠纷案例答疑/王静著. —北京: 中国法制出版社, 2008. 10

(100 个案例丛书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0768 - 7

I. 房… II. 王… III. 住宅 - 商品交易 - 经济纠纷 - 案例 - 分析 - 中国 IV. D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 144514 号

房屋买卖纠纷案例答疑

FANGWU MAIMAI JIUFEN ANLI DAYI

编著/王静

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2008 年 10 月第 1 版

印张/10.75 字数/205 千

2008 年 10 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0768 - 7

定价: 26.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66010493

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

前 言

近年来，随着我国房地产市场的逐渐发展，以及人们收入水平普遍提高导致购房需求和购房能力的不断增强，房屋买卖活动越来越频繁。尤其是近几年房价迅速攀升，利润空间的扩大和法律规范的滞后使得房地产市场炙手可热，倒房投机行为比比皆是，与之伴随而来的是房屋买卖纠纷呈现不断上升趋势。

房屋价值巨大，买房可以说是与每一个人息息相关的大事，对于一般家庭的人们来说，购买住房也许是一生中最大的投资，不得不慎重而为之。买房不仅对个人，而且对整个社会的影响都比较大，一个国家房地产市场的繁荣和稳定往往是该国经济状况的直观体现，房地产市场的混乱无章对国家经济的负面影响难以估计，国家必须对房屋权利状况、权利变动、交易过程加以严格的规范。因此，为了保证交易安全、稳定交易秩序，从房屋的登记、中介、买卖、抵押、贷款到物业管理的各个环节，法律都作出了严格的规定，以促进房地产市场的健康发展，进而推动国家经济建设。

然而，在购房过程中，信息不对称使得购房人处于劣势地位，而且房屋买卖又是一门非常专业的学问，没有专业的指导，普通百姓往往无从下手，稍有不慎，就会误入开发商所精心设置的“陷阱”中。交钱时明明是订金，发生纠纷后，开发商却说是定金而不予退还；自己先买了房，反倒得不到房子，房产证上写的是后买的人的名字；售楼广告写明的事项在房屋建成后却不存在；房屋质量、墙面、层高等与合同约定不符；开发商逾期交付房屋、逾期办证……倾其一生积蓄买来的房子，却遭遇了上述麻烦。这些纠纷不外乎两

个原因，一方面开发商或购房人不守诚信，为图更大利润，恣意违反合同约定，另一方面购房人不熟悉房屋买卖方面的有关规定，不懂如何维护自己的权益，让精通房地产业务的开发商或中介公司钻了空子。在大多数情况下，购房人处于弱势地位，其合法权益更容易被损害，从近年来大量涌现的购房人诉开发商的房地产纠纷案件就可见一斑。

此外，由于我国房地产市场还处于发展进程之中，各种与房屋买卖相关的法律、法规和新的政策陆续出台，特别是一些具体操作细则不断更新，对于绝大多数普通百姓而言，全面追踪把握难度很大。因此，人们对于国家法律、法规、政策的误读，以及面对新旧规定无所适从等原因，也导致了不少房屋买卖纠纷的发生。

基于以上分析的背景和原因，为了帮助购房人减少不必要的麻烦，防止其上当受骗，作者编写了这本《房屋买卖纠纷案例答疑》，希望给予购房人切实的指导和帮助。本书分为商品房买卖纠纷、其他类型的房屋买卖纠纷、房屋买卖抵押贷款纠纷、房屋买卖行政管理纠纷四章，归纳了79种常见纠纷，以问答的形式，简明扼要地介绍了各种房屋购买的基本法律知识、购房贷款、产权过户登记及发生纠纷的一般处理办法，并给予了相应的提示和忠告，详细解答了人们普遍关注的房屋买卖热点问题。

本书在编写过程中，参阅了相关教材、同题材著作以及网络、报刊相关论文，在此对有关作者表示真诚感谢。中国法制出版社罗莱娜小姐为本书的出版付出了辛勤的劳动，一并致谢。由于研究资料和能力所限，书中难免有疏漏或错误之处，恳请读者批评指正。

王 静

2008年10月



第一章 商品房买卖纠纷 / 1

第一节 商品房预售纠纷 / 3

- 001 未取得商品房预售许可证明导致预售合同无效的，开发商应承担什么责任？ / 3
- 002 预售许可证过期后销售房屋是否必然导致商品房买卖合同无效？ / 7
- 003 买受人与开发商签订的认购书具备何种法律效力？认购书中的定金与订金一字之差是否谬以“万金”？ / 11
- 004 由于建材价格大幅度增长导致新建房屋成本增长，对市场风险买卖双方应如何承担？ / 17
- 005 开发商出具的资料不实或作虚假售楼广告的，能否作为买受人的索赔依据？ / 20
- 006 预售合同规定违约金过高，法院是否有权核减？ / 24
- 007 开发商在商品房预售后再行转让的，该转让合同是否有效？如何适用双倍赔偿？ / 28

- 008 商品房预购人能否转让已经购买的未竣工的预售商品房？ / 32
- 009 开发商在发出收房通知前擅自将他人已购买的预售房屋出租的，应承担什么责任？ / 34
- 010 房屋实际面积与预售面积出现误差应如何处理？ / 39
- 011 开发商单方面变更合同标的物的应承担什么责任呢？ / 44
- 012 层高“缩水”，开发商应如何赔偿？ / 47
- 013 双方当事人对房屋墙体是否符合合同理解不一致而引发纠纷的，应如何处理？ / 50
- 014 开发商交付房屋的附属设施不符合约定的，应如何采取救济措施？ / 55
- 015 房屋交付后，开发商是否应继续承担瑕疵担保责任？ / 58
- 016 未经竣工验收的预售房屋能否实际交付使用？ / 61
- 017 被拆迁人以所有权调换确定的安置房请求权能否获得法院支持？ / 64
- 018 开发商逾期交付房屋的，买受人是否可以要求解除房屋预售合同？ / 68
- 019 开发商不协助办理房屋产权过户手续的，买受人能否要求解除房屋预售合同？ / 73
- 020 合同解除后违约方是否当然丧失利息返还请求权？ / 79

第二节 商品房现售纠纷 / 83

- 021 因不可归责于当事人双方的事由未能订立房屋买卖合同的立约定金是否适用定金罚则？ / 83

- 022 开发商以格式条款保留外墙面使用权的行为是否有效? / 87
- 023 因采光不足, 能否要求解除商品房买卖合同? / 91
- 024 开发商交付的房屋质量不符合约定的应承担什么责任? / 94
- 025 恶意串通损害第三人利益的房屋买卖行为是否有效? / 98
- 026 房屋被查封保全的, 产权能否过户? / 102
- 027 地下车库能否作为房产买卖? 如何认定小区地下车库的权属? / 105
- 028 开发商无权属证书而出售小区地面停车位和地下车库的行为是否有效? / 109
- 029 非出卖人原因导致买受人不能取得房屋权属证书的, 出卖人是否要承担违约责任? / 112

第三节 与物业管理之间的关系 / 115

- 030 开发商以购房人不签订物业管理合同作为其不履行交房义务抗辩事由的能否得到支持? / 115
- 031 房屋质量差是否可以拒交物业费? / 119
- 032 开发商在房屋买卖合同中承诺了具体的物业管理条款、内容, 但在房屋交付时却未兑现的应如何承担责任? / 123

第二章 其他类型的房屋买卖纠纷 / 127

第一节 城镇私房买卖纠纷 / 129

- 033 私下买卖私有房屋的行为受法律保护吗? / 129
- 034 未经其他共同所有人同意擅自出售共有房屋的行为是否有效? / 132

- 035 夫妻一方擅自处分夫妻共有房屋的，买受人是否构成善意取得？ / 135
- 036 非房屋产权人出售他人房屋，与第三人签订的合同是否有效？ / 141
- 037 债务人与第三方交易的价格低于市场价格的，债权人能否以显失公平为由提起确认买卖合同无效的请求？ / 144
- 038 买卖双方明知房屋是违章建筑仍进行买卖的，合同是否有效？ / 148

第二节 农村房屋买卖纠纷 / 150

- 039 农村房屋买卖是否依法有效？ / 150
- 040 农村房屋买卖未办理所有权登记，合同效力如何？ / 154
- 041 农村房屋买卖合同的主体不合法，合同是否当然无效？ / 157
- 042 城市居民购买“小产权房”被判无效，能否要求卖房村民补偿其重置费用及利益损失？ / 161
- 043 未经村民大会讨论决定，村委会与他人签订的合同是否有效？ / 166

第三节 公房买卖纠纷 / 169

- 044 单位发出的公房售房通知的法律效力应如何认定？ / 169
- 045 职工购买公房已交购房款但未办理产权证之前死亡的，其购房行为是否有效？ / 174
- 046 职工购买公房后未办理过户手续之前被单位按辞退处理的，是否补交购房款？ / 176

第四节 经济适用房买卖纠纷 / 179

- 047 买卖经济适用房号的合同是否有效? / 179
- 048 出售已有经济适用房后能否再次购买本单位出售的经济适用房? / 182
- 049 以经济适用房报批,按商品房公开销售的特殊房屋买卖合同纠纷应如何处理? / 185

第五节 二手房屋买卖纠纷 / 189

- 050 立约定金在房屋买卖中的作用是什么? / 189
- 051 无产权证的二手房能否买卖?签订的合同是否有效? / 195
- 052 出卖人故意隐瞒房屋历史情况引发纠纷的,买受人能否向法院主张撤销房屋买卖合同? / 198
- 053 出卖人在已经与一方签订房屋买卖合同的情况下,又将该房屋转让给第三方并办理产权过户登记的,应如何承担责任? / 201
- 054 出卖人违约,其承担违约金后还应否承担赔偿责任房屋涨价的损失? / 205
- 055 双方签订的房屋买卖合同既约定了违约金又约定了定金,一旦违约应适用哪种责任承担方式? / 209
- 056 如何确定房屋买卖中的优先购买权? / 212

第三章 房屋买卖抵押贷款纠纷 / 217

第一节 房屋抵押纠纷 / 219

- 057 未办理抵押登记与办理了抵押登记有何区别？抵押人未告知抵押权人与第三人签订的房屋买卖合同是否有效？ / 219
- 058 出卖人将房屋抵押后又出卖，但未损害抵押权人利益的，抵押物转让合同是否有效？ / 225
- 059 开发商在发出收房通知前擅自将他人已购买的预售房屋抵押的应承担什么责任？ / 228
- 060 抵押人未告知抵押权人出卖房屋，受让人明知该情况而仍然购买的应如何承担责任？ / 232
- 061 预售商品房能否设定抵押？到期不能清偿债务即将抵押房屋作价转让给债权人的合同条款是否有效？ / 234

第二节 房屋贷款纠纷 / 237

- 062 开发商办理不出按揭的，买受人是否可以要求解除合同？ / 237
- 063 由于出卖方交付不能而导致抵押贷款房屋买卖合同解除，贷款银行的法律地位应如何确定？按揭责任如何承担？ / 243
- 064 因买受人违反贷款合同约定与贷款银行发生纠纷的，应当如何处理？开发商的法律地位应如何确定？ / 248
- 065 如何用住房公积金贷款？ / 252

第四章 房屋买卖行政管理纠纷 / 257

第一节 房屋买卖权属登记纠纷 / 259

- 066 应该“地随房走”还是“房随地走”？ / 259

- 067 房屋产权登记的审查标准是什么？ / 263
- 068 不动产登记的绝对效力能否对抗他人？ / 266
- 069 权属有争议的房屋是否应暂缓办理转移登记手续？ / 269
- 070 房屋登记案件能否适用部分撤销的判决方式？ / 273
- 071 房产权属登记与法院查封发生冲突该怎么办？ / 278
- 072 非产权人受委托进行产权转移登记，后委托人反悔要求撤销，其撤销请求能否成立？ / 282
- 073 登记机关逾期发放国有土地使用证的行为是否足以导致人民法院撤销商品房预售许可证？ / 285

第二节 房地产中介服务纠纷 / 290

- 074 价格评估机构故意隐瞒房屋真实价值造成出卖人财产损失的，应如何承担责任？ / 290
- 075 房产经纪公司违背承诺赚取差价应承担什么责任？ / 293
- 076 房屋买卖合同未谈成而发生纠纷的，中介公司承担何种责任？ / 296
- 077 买卖房屋跳开“中介”是否违约？ / 299
- 078 遇到“阴阳合同”怎么办？ / 302
- 079 居间合同中的格式条款发生争议应如何处理？ / 306

附录：

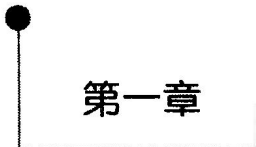
商品房销售管理办法 / 310

(2001年4月4日)

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 / 320

(2003 年 4 月 28 日)

本书引用的法律法规索引 / 327



第一章

商品房买卖纠纷

商品房现已成为我国居民最主要的住房形式，本章主要阐述商品房交易中常见的一些纠纷和问题。商品房是指经政府有关部门批准，由房地产开发经营公司开发的，建成后用于市场出售的房屋，包括住宅、商业用房以及其他建筑物，而自建、参建、委托建造，又是自用的住宅或其他建筑物不属于商品房范围。商品房销售包括商品房预售和商品房现售，它的批准、管理、登记等程序十分严格，相关法律法规繁多，因而是法律纠纷的多发领域。本章包括商品房预售、商品房现售以及商品房销售与物业管理之间的关系三节内容，尽可能全面地呈现出商品房销售的各个环节，包括售后环节出现的法律纠纷。

第一节 商品房预售纠纷

商品房预售又称期房买卖，俗称“卖楼花”。《商品房销售管理办法》第3条第3款规定，商品房预售，是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或者房价款的行为。这种方式既可让开发商在工程建设过程中筹集资金，降低了投资风险，同时也减轻了购房人一次性付款的承受限度，因此受到市场的普遍认同。但由于商品房开发风险大、利润大、周期长，又关系着居民住房条件改善的切身利益，商品房预售行为也受到了国家的强制规范，程序严格，因而其中产生纠纷的空间也很大。本节选取了商品房预售条件、商品房预售合同签订、商品房预售合同变更及解除、预售商品房再转让、预售商品房交付、违约责任承担等环节中常见的案例，分析购房人如何才能最大限度地维护其合法权益。

001 | 未取得商品房预售许可证明导致预售合同无效的，开发商应承担什么责任？

案情

2002年5月19日，袁某与某开发商签订房屋买卖合同，约定购买某小区房屋一套，房屋交付期限为2002年12月31日。袁某于签

订合同的当天交付给开发商 10 万元。后开发商逾期交付房屋，双方发生纠纷。袁某此时才得知，双方签订房屋买卖合同时开发商尚未取得商品房预售许可证明，也未告知袁某该事实。而直至今日，开发商仍未取得商品房预售许可证明。袁某遂诉至法院，以开发商违约未按期交付房屋为由，要求其交付房屋或双倍退还已付购房款及利息并赔偿损失。

二 结果

法院经审理认为，开发商在与袁某签订房屋买卖合同时应明确告知袁某其是否已取得商品房预售许可证。因开发商在袁某起诉前仍未取得商品房预售许可证，根据有关法律规定，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，故双方签订的房屋买卖合同属无效合同。因开发商的过错导致合同无效，其应将已付房款及产生的利息退还给袁某，并承担相应的赔偿责任。对袁某要求过高的部分损失则不予支持。最后判决开发商返还袁某购房款 10 万元及相应利息，赔偿袁某 7600 元，并驳回袁某的其他诉讼请求。

袁某不服一审判决，提起上诉，请求二审法院认定双方合同有效，应继续履行或双倍退还已付购房款及利息并赔偿损失。

二审法院经审理认为，城市商品房预售实行许可证制度，房地产开发企业进行商品房预售应当向县级以上人民政府房地产部门办理相关登记，取得商品房预售许可证明。开发商与袁某签订商品房预售合同前未取得商品房预售许可证明，也未在与袁某签约时告知没有取得商品房预售许可证明的事实。其预售行为违反了《中华人民共和国城市房地产管理法》第 44^① 条的规定，根据《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》（法释〔2003〕7

^① 注：现为《城市房地产管理法》（2007 年修订）第 45 条，下文“分析”与“结果”中引用法条不同，皆属此理。