

- ◆ 遇到纠纷不用怕
- ◆ 法律顾问请回家

身边的 **法律顾问** 房产实务与风险防范

SHENBIAN DE FALÜGUWEN

袁华之 张云洁◎主编

- 案例精彩不落地
- 法律条文接地气

身边的

法律顾问

房产实务与风险防范

陈永发 陈永发团队 著

中国政法大学出版社

身边的法律顾问： 房产实务与风险防范

主 编 袁华之 张云洁
撰稿人 卢立君 李 静 张 慧
姜小燕 姚晓培

中国人民大学出版社
• 北京 •

图书在版编目(CIP)数据

身边的法律顾问:房产实务与风险防范/袁华之,张云洁主编.

北京:中国人民大学出版社,2009

ISBN 978-7-300-10102-6

I. 身…

II. ①袁…②张…

III. 房地产业-法规-中国-问答

IV. D922.181.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2008)第194870号

身边的法律顾问:房产实务与风险防范

主编 袁华之 张云洁

出版发行 中国人民大学出版社

社 址 北京中关村大街31号

邮政编码 100080

电 话 010-62511242(总编室)

010-62511398(质管部)

010-82501766(邮购部)

010-62514148(门市部)

010-62515195(发行公司)

010-62515275(盗版举报)

网 址 <http://www.crup.com.cn>

<http://www.ttrnet.com>(人大教研网)

经 销 新华书店

印 刷 北京宏伟双华印刷有限公司

规 格 148mm×210mm 32开本

版 次 2009年1月第1版

印 张 8.5

印 次 2009年1月第1次印刷

字 数 233 000

定 价 19.00元

版权所有 侵权必究 印装差错 负责调换

出版说明

本套丛书专门写给广大没有研习过法律的读者，尤其是遇到法律纠纷，为顺利解决纠纷而急需答疑解惑、了解某一方面法律知识的读者。

本套丛书涵盖了老百姓日常生活可能发生法律纠纷的方方面面，比如婚姻家庭继承纠纷、房产物业纠纷、合同纠纷、民间借贷纠纷、人身损害赔偿纠纷、交通事故纠纷、医疗纠纷、劳动合同纠纷、社会保障纠纷、环境污染纠纷、证据规则、法院判决执行、刑事诉讼与辩护等。

本套丛书每本均包含“问答篇”和“案例篇”，部分包含“法律法规篇”和“附录”。“问答篇”介绍基本的法律知识，解答读者日常生活中的法律疑问；“案例篇”选取实践中多发的典型案例进行分析，读者可以寻找与自己遇到的纠纷相似的案例重点阅读；“法律法规篇”收录最常用的法律法规，部分书仅列了法规目录，读者如果需要阅读法律法规全文，可到中国人民大学出版社网站下载使用（<http://www.crup.com.cn/fl/>，“资源下载”栏目）；部分图书有“附录”，附列了相关的法律援助中心名录和网址。

本套丛书，作者或为学界大家，或为资深律师，“小书大做”，用心良苦，希望能够真正回答读者心中的疑问，成为读者的良师益友！

2008年12月

序 言

房屋在人们生活中起着重要的作用，是人们生活和休憩的港湾。房屋具有价值高的特点，有的房屋价格高达上千万元，便宜的也有十几万元，因此生活中因为房屋发生的纠纷屡见不鲜。那么当您遇到房屋纠纷时该怎么办呢？我国有关房地产的法律法规数量众多，查询到适用的法规本已不易，而法律条文又往往晦涩难懂，非法律专业人士即使查询到适用的法规，也难以把握其含义，无法将法律规定与现实问题相结合。

为此我们选取了生活中有关房屋的常见的法律问题，邀请既有法律专业知识，又有实践经验的房地产律师，从当事人的角度出发，结合其在从事律师工作中积累的相关经验，精心编写了本书。旨在让您在处理房屋纠纷时省时、省钱、省力。

本书包括商品房买卖、二手房买卖、房屋租赁、房屋中介服务、房屋赠与、房屋装修等内容，并精心选取了现实生活中发生的具有代表性的案例，简单明了，通俗易懂，帮您对号入座地解决问题。限于篇幅，同时由于有关房屋的内容异常繁杂，随着社会的发展，各种新型案例不断出现，因此本书选取的问题及案例远不能涵盖有关房屋的全部内容。另需说明的是，本书未涉及房地产物业管理、房屋抵押及房屋继承的相关内容，该内容在本系列丛书中已单独列册撰写。

由于房地产管理的政策性较强，所以国家会随着房地产市场情况的变化及宏观调控的需要随时对相关法律、法规及政策进行调整，本书是以2008年9月底前的政策和法律法规为依据进行撰写的，请读者注意该政策的时间性，在您需要办理相关事宜时应向有关部门了解政策是否发生变化，以免给您造成不便。

因资料有限、时间紧迫，以及现实生活的变幻莫测，故本书中的疏漏

和不足在所难免。如果在阅读过程中，有什么批评意见或疑问，欢迎您与我们联系，我们将及时作出改正并为您答疑解惑。

袁华之

2008年12月1日

第一部分 问答篇 \ 1

(一) 商品房买卖 \ 1

1. 商品房预售与商品房现售有什么区别？预售和现售分别需符合哪些条件？ \ 1
2. 购房中的“五证”、“两书”是指什么？ \ 2
3. “订金”和“定金”有何区别？签订认购书并交纳定金后，商品房认购人因与开发商无法就合同条款达成一致而未签订合同时，开发商有权没收定金吗？ \ 4
4. 签订认购书并交纳定金后，因房价上涨开发商拒绝签订合同的，认购人除要求开发商双倍返还定金外，还能要求差价赔偿吗？ \ 5
5. 两人以上共同购房需办理哪些手续？ \ 6
6. 无民事行为能力人和限制行为能力人购房需办理哪些手续？ \ 6
7. 买受人能否借用他人的名义购房？ \ 7
8. 开发商若委托中介机构出售房屋，买受人应注意哪些问题？ \ 8
9. 签署商品房预售合同应办理哪些手续？办理备案登记手续是否为商品房预售合同的生效条件？ \ 9
10. 商品房预售合同通常都包含前期物业服务的主要内容，并将前期物业服务合同作为附件，对此买房人应注意哪些问题？ \ 10
11. 预售合同签订后，购买人可否要求任意变更买受人姓名？符合变更条件的，变更手续如何处理？ \ 12
12. 预售商品房开发商擅自变更设计怎么办？ \ 14

13. 买受人先签署合同后，开发商以盖章为由将合同全部收走，买受人该如何维护自己的权益？ \ 15
14. 商品房销售的计价方式分为哪几种？ \ 15
15. 开发商在收取房屋价款后可否对房屋中的某项设施另行收取费用？ \ 16
16. 商品房哪些部位可以计入公摊面积？ \ 17
17. 开发商赠送阁楼或低价出售阁楼，购买顶楼的买房人应注意哪些问题？ \ 18
18. 开发商出售房屋时是否可以将地下人防工程一并出售？ \ 19
19. 购买精装修的房屋应该注意什么？ \ 20
20. 贷款有哪些种类？ \ 23
21. 等额本息还款方式与等额本金还款方式有何区别？ \ 24
22. 买受人向银行提前还款可以要求退还哪些费用？提前偿还贷款是否对银行构成违约？ \ 24
23. 商品房按揭贷款中，房屋抵押后如不能按期归还贷款，是否仅以抵押房屋承担还款责任？ \ 25
24. 银行不批准买受人的贷款申请时，买受人可以解除房屋预售合同吗？ \ 26
25. 买受人可否以开发商逾期办理房产证为由拒绝向银行偿还贷款？ \ 27
26. 商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除的，贷款合同如何处理？ \ 28
27. 买受人在什么情况下可以拒绝收房？ \ 29
28. 买受人可否以配套设施未完工为由拒绝收房？配套设施与约定不符，买受人能否据此解除合同？ \ 30
29. 出卖人逾期交房的，买受人该怎么办？ \ 32
30. 出卖人交付使用的房屋面积与商品房买卖合同约定面积不符的应如何处理？ \ 33
31. 在符合交房条件的情况下，买受人逾期收房的，逾期收房期间所产生的物业费、供暖费等应由谁承担？ \ 34

- 32. 因开发商交付的房屋存在质量问题导致购房者拒绝收房, 此时若房屋因火灾发生毁损或灭失, 相应的损失由谁承担? \ 34
- 33. 开发商实际交付的房屋与样板间不一样怎么办? 即使开发商向买房人交付的房屋与样板间一模一样, 如房屋存在质量问题, 开发商能否以交付的房屋与样板间一样为由主张免责? \ 35
- 34. 住宅和商住两用房有什么区别? \ 36
- 35. 经开发商准许, 买房人是否能将临街住宅楼一层自行改造成商铺? \ 38
- 36. 买房人购买商品房如何办理房屋权属登记手续, 需提供哪些材料以及缴纳哪些费用? \ 38
- 37. 由于出卖人原因导致买受人未能按期取得房屋产权证的, 买受人该怎么办? \ 40
- 38. 房产证与不动产登记簿记载不一致的, 如何处理? \ 40
- 39. 权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的, 享有何种权利? \ 41
- 40. 不动产登记簿记载事项错误而不动产登记簿记载的权利人不同意更正的, 利害关系人享有何种权利? \ 42
- 41. 开发商将房屋出售给买房人后又将该房屋出售给第三人并办理房屋过户手续, 买房人该如何维护合法权益? \ 42
- 42. 在哪些情况下, 商品房买受人可以要求出卖人承担惩罚性赔偿责任? \ 43
- 43. 买房人是否可以依据商品房预售广告追究开发商违约责任? \ 44
- 44. 购房合同中既约定“定金”又约定“违约金”的, 当开发商违约时, 买受人该如何主张权利? \ 45
- 45. 商品房出现质量问题, 买房人该怎么办? \ 46
- 46. 商品房的保修期为多久? \ 47
- 47. 小区停车位权属应如何确定? \ 48
- 48. 物业公司对业主已购车位有权收取管理费吗? \ 49
- 49. 契税和住宅专项维修资金可否由开发商代收代缴? 住宅专项维修资金应如何使用? \ 49

- 50. 买房人在何种情况下可退房？ \ 53
- 51. 住宅房屋土地使用权到期后能否续期？ \ 54
- 52. 符合什么条件才能购买经济适用房？ \ 55
- 53. 私下转让经济适用房房号的行为是否有效？ \ 56
- 54. 符合什么条件才能购买限价商品住宅？ \ 57
- 55. 大产权和小产权有何区别？购买小产权房有何法律风险？ \ 58
- 56. 预告登记后，未经预告登记权利人同意处分该不动产的行为是否有效？ \ 59
- 57. 法院判决生效后一段时间才完成房产过户，权利人何时取得房屋所有权？ \ 59
- 58. 权利人未办理房屋过户手续，能否仅持法院生效判决书要求房产登记部门将房屋过户至他人名下？ \ 60
- 59. 业主能否以不使用电梯为由拒绝交纳电梯维修费用？ \ 61
- 60. 业主能否单独转让建筑物专有部分以外的共有部分或是单独转让专有部分而保留共有部分？ \ 61
- 61. 建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项如何确定？ \ 62

（二）二手房买卖 \ 62

- 62. 二手房包括哪些种类？ \ 62
- 63. 二手房买卖合同应包括哪些内容？ \ 63
- 64. 购买二手房时，签订“黑白合同”避税合法吗？存在哪些法律风险？ \ 64
- 65. 未办理房产证的商品房可以出售吗？ \ 65
- 66. 尚欠银行贷款的商品房可以出售吗？ \ 66
- 67. 经济适用房转让需要注意哪些事项？ \ 66
- 68. 转让经济适用房需交纳哪些税费？ \ 68
- 69. 转让房改房的程序是怎样的？ \ 70
- 70. 转让房改房需要交纳哪些税费？ \ 71
- 71. 公房使用权可以转让吗？转让手续该如何办理？ \ 72
- 72. 如何购买已经抵押的二手房？ \ 74

- 73. 如何购买存在承租人的二手房? \ 74
- 74. 夫妻一方未经对方同意擅自出售房屋的行为是否有效? \ 75
- 75. 父母可以卖掉登记在未成年子女名下的房屋吗? \ 77
- 76. 二手房买卖中如何处理户籍问题? \ 78
- 77. 二手房买卖中住宅专项维修资金如何处理? \ 79
- 78. 二手房交易能否按揭贷款? \ 80
- 79. 买受人检验二手房时应注意哪些问题? \ 81
- 80. 如何保证二手房交易结算资金的安全? \ 82
- 81. 买卖房屋必须办理房屋过户手续吗? \ 84
- 82. 房屋登记机构办理房屋产权变更登记的期限是多长时间? \ 85
- 83. 二手房交接需要注意哪些事项? \ 85
- 84. 如何避免二手房出卖人“一房二卖”? \ 87
- 85. 签订二手房转让合同后, 一方当事人毁约的, 另一方该怎么办? \ 88

(三) 房屋租赁 \ 90

- 86. 承租人签订房屋租赁合同前应了解哪些情况? \ 90
- 87. 出租人签订合同前应了解承租人哪些情况? \ 91
- 88. 出租人出租房屋需要办理哪些手续? \ 92
- 89. 房屋租赁合同应包括哪些内容? \ 93
- 90. 已抵押的房屋能否出租? \ 95
- 91. 尚未取得房产证的房屋能否出租? \ 95
- 92. 经济适用房可以出租吗? \ 96
- 93. 承租人租赁住宅房从事商业活动的, 出租人是否可以解除租赁合同? \ 97
- 94. 承租人未经出租人同意将房屋转租的, 出租人如何保护自己的合法权益? \ 97
- 95. 转租人拖欠租金导致出租人解除与其签订的租赁合同时, 次承租人是否有权继续使用房屋? \ 98
- 96. 房屋租赁合同可约定最长租赁期限为多少年? \ 99
- 97. 房屋租赁合同未约定租期, 出租人要求收回房屋的

请求是否合法？ \ 99

98. 租赁期满后承租人继续使用租赁房屋的，租赁期限如何计算？ \ 100

99. 房屋出租期间的维修义务应当由出租人还是承租人承担？ \ 101

100. 合同对租金支付期限没有约定或者约定不明的，租金该何时交纳？ \ 102

101. 出租人将房屋转让给承租人以外第三人的，租赁合同是否继续有效？ \ 103

102. 房屋所有权人能否不通知承租人而擅自出售房屋？ \ 104

103. 承租人未经出租人同意对房屋进行改善或增设他物的，出租人享有什么救济途径？ \ 104

104. 承租人以租赁房屋存在质量问题，危及承租人安全为由主张解除租赁合同，出租人可否以订立合同时已向承租人明确告知上述情况为由不同意解除合同？ \ 105

105. 出租房屋被拆迁的，承租人是否有权要求补偿？ \ 105

106. 承租人拖欠租金引起纠纷的应如何处理？ \ 107

107. 房屋租赁期间的物业管理费应由谁承担？ \ 108

108. 出租人是否可以将已出租房屋抵押？出租人将已出租房屋抵押的，承租人享有什么权利？ \ 108

109. 承租房屋的实际面积较租赁合同中约定的房屋面积存在误差怎么办？ \ 109

110. 租赁协议尚未到期，在什么情况下出租人能提前解除租赁协议？ \ 110

111. 租赁协议尚未到期，在什么情况下承租人能提前解除租赁协议？ \ 111

112. 符合什么条件才能承租廉租房？ \ 111

113. 租赁合同到期后承租人拒不腾房的，物业公司或者房屋所有权人能否撬门进入出租房屋？ \ 113

114. 出租房屋的设备设施存在问题造成承租人或其他人人身、财产损害的，该如何承担责任？ \ 113

115. 租赁的公房可否继承、赠与? \ 114
116. 公房承租人死亡的, 承租人变更手续如何办理? \ 114

(四) 中介 \ 115

117. 委托中介前, 委托人需要审查中介公司哪些情况? \ 115
118. 中介的服务范围包括哪些? \ 116
119. 中介合同分为哪几种? \ 117
120. 房地产中介服务合同应当包括哪些内容? \ 119
121. 中介方已向卖方收取了中介费, 居间成功买方是否应付佣金? \ 120
122. 中介居间不成功, 委托人能否要求其赔偿? \ 120
123. 房屋中介公司接受委托出售房屋, 委托人中途毁约, 中介公司是否应向买方承担责任? \ 121
124. 房地产经纪中的禁止行为有哪些? \ 122
125. 买房人反悔不买房的, 能否要求中介返还意向金? \ 122
126. 委托人抛开所委托的中介公司进行私下交易的, 需要承担何种责任? \ 123
127. 中介能否既收佣金又吃差价? \ 124

(五) 赠与 \ 125

128. 什么是房屋赠与合同? 其主要内容有哪些? \ 125
129. 限制行为能力人将房屋赠与他人是否有效? \ 125
130. 何种情况下赠与人可以撤销房屋赠与? \ 126
131. 赠与可以附义务吗? 赠与人的经济状况显著恶化, 可以不再履行赠与义务吗? \ 127
132. 房产赠与手续应如何办理? \ 127
133. 因赠与而发生的房屋产权转移的税费包括哪些? \ 129

(六) 装修 \ 130

134. 何谓房屋装饰装修? 房屋装饰装修一般包括哪些内容? \ 130
135. 装修房屋可以使用住房公积金吗? \ 131
136. 业主进行房屋装饰装修是否需要向物业服务公司进行申报? 物业服务公司应该将房屋装饰装修中的哪些禁

- 止行为和注意事项告知业主？ \ 131
137. 业主如何选择合适的装修公司？ \ 134
138. 业主和装修公司签订装修合同应包括哪些内容？业主签订合同过程中应注意什么问题？ \ 135
139. 业主在装修过程中，装修公司可能设置的陷阱主要有哪些？ \ 138
140. 业主在装修前为什么要认真审核设计图纸？ \ 140
141. “包工包料”与“包清工”到底哪种方式好？ \ 141
142. 业主是否可以在自己购买的房屋中任意装修？ \ 142
143. 业主在房屋装饰装修过程中，验收工作包括哪些流程？ \ 143
144. 业主如何验收房屋装修过程中的隐蔽工程？ \ 144
145. 业主如何验收房屋装修的防水工程？ \ 146
146. 房屋装修引起室内空气质量出现问题怎么办？ \ 147
147. 业主在房屋装饰装修过程中，与装修公司发生争议应如何处理？ \ 147
148. 房屋装修的保修期为多长时间？ \ 148

第二部分 案例篇 \ 149

（一）商品房买卖 \ 149

1. 买房人要求解除合同时应慎重适用惩罚性赔偿 \ 149
2. 购房认购书具备商品房买卖合同主要条款，应认定为商品房买卖合同 \ 151
3. 因开发商过错导致未签订商品房买卖合同，开发商须赔偿房屋差价吗？ \ 154
4. “买房可无条件入读名校”？开发商真假承诺引纠纷 \ 156
5. 合同未约定先后履行顺序，当事人可行使同时履行抗辩权 \ 158
6. 交付房屋与合同约定差异巨大，买受人适用“重大误解”撤销合同 \ 161
7. 买受人拒绝归还银行贷款导致商品房买卖合同解除 \ 164
8. 非开发商原因未能及时办理房产证，开发商不承担违约责任 \ 166
9. 开发商无故不办土地使用权证，败诉 \ 168

10. 以超过诉讼时效为由拒绝协助办理房产证法院不予支持 \ 170
11. 当事人一方违约行为导致合同目的落空, 守约方可解除合同 \ 172
12. 父母以儿子名义买房, 儿子有权处分房产 \ 174
13. 买卖经济适用房房号, 合同被认定无效 \ 176
14. 房屋买卖合同签订后开发商降价促销, 买受人无权要求退还房屋差价 \ 178

15. 侵犯建筑物共有人利益, 业主为私搭乱建行为“买单” \ 180

(二) 二手房买卖 \ 182

16. 农村房屋不得随意转让 \ 182
17. 以擅自处分共有财产为由悔约, 法院判决卖方双倍返还定金 \ 185
18. 丈夫私自卖房, 买方善意取得, 妻不能主张合同无效 \ 187
19. 做低房价以逃税, 买方无权要求双倍返还定金 \ 189
20. 户口迁不进, 学区房成摆设 \ 191
21. 因房价高涨卖方毁约, 违约金定金买方可选 \ 193
22. 优先购买权行使有限, 承租人不能以无效合同确定价格 \ 195
23. 承租人仅承租大厦部分房屋, 并不必然享有优先购买权 \ 196
24. 监护人能否处置未成年人财产 \ 198
25. 过户未完成不影响合同效力 \ 201
26. 卖房人违约被判赔偿房屋差价 \ 204
27. 未办理房产过户, 买受人又将房屋出售的, 不得以出售时尚未取得房屋所有权证为由主张房屋买卖合同无效 \ 207
28. “凶宅”能否构成退房理由 \ 209

(三) 租赁 \ 211

29. 房屋租赁协议未备案不影响合同效力 \ 211
30. 租赁合同的抬头和落款签名不一致时, 实际房屋使用人有义务交纳租金 \ 213
31. 口头约定租赁房屋, 随时可以解除合同 \ 214
32. 未经出租人同意, 承租人无权转租 \ 216
33. 历史遗留的不定期租赁合同纠纷如何处理 \ 217
34. 已出租的房屋出售的, 不影响房屋租赁合同的效力 \ 219

- 35. 房客出租房内煤气中毒身亡，房东已尽责无须承担赔偿责任 \ 220
- 36. 租赁物危及承租人健康，承租人有权解除合同 \ 222
- 37. 出租房遇拆迁，承租人有权获得补偿 \ 224
- 38. 让与居住的承租公房，让与人无权反悔 \ 226

(四) 中介 \ 228

- 39. “跳单”得不偿失 \ 228
- 40. 中介公司不得赚取差价 \ 230
- 41. 居间不成不能收取中介费 \ 232
- 42. 中介擅自改变房屋用途，业主有权诉请解除合同 \ 234
- 43. 房产经纪公司未按承诺履行维修义务，应承担赔偿责任 \ 236

(五) 抵押 \ 238

- 44. 房屋抵押后出租，租赁关系不得对抗已登记的抵押权 \ 238
- 45. 未经抵押权人同意转让抵押房屋，受让人愿代为清偿债务
消灭抵押权时，房屋买卖合同有效 \ 240
- 46. 债务人低价转让房屋对债权人造成损害，受让人知道该
情形的，债权人可行使撤销权 \ 241

(六) 赠与 \ 244

- 47. 经过公证的赠与合同不能任意撤销 \ 244
- 48. 未履行赠与扶养协议，受赠房屋被判返还 \ 245
- 49. 未经追认夫妻一方擅自将共有房产赠与他人，虽已完成过户
手续，受赠人仍然不能取得房屋所有权 \ 247
- 50. 未经共同共有人同意向他人赠与房屋，受赠人主观存在恶意，
赠与行为无效 \ 249

(七) 装修 \ 250

- 51. 装修工程竣工后室内空气质量不合格，装修公司须担责 \ 250
- 52. 装修公司错用装修材料装修房屋造成客户不接收，装修公司
应承担违约责任 \ 252

后记 \ 255