

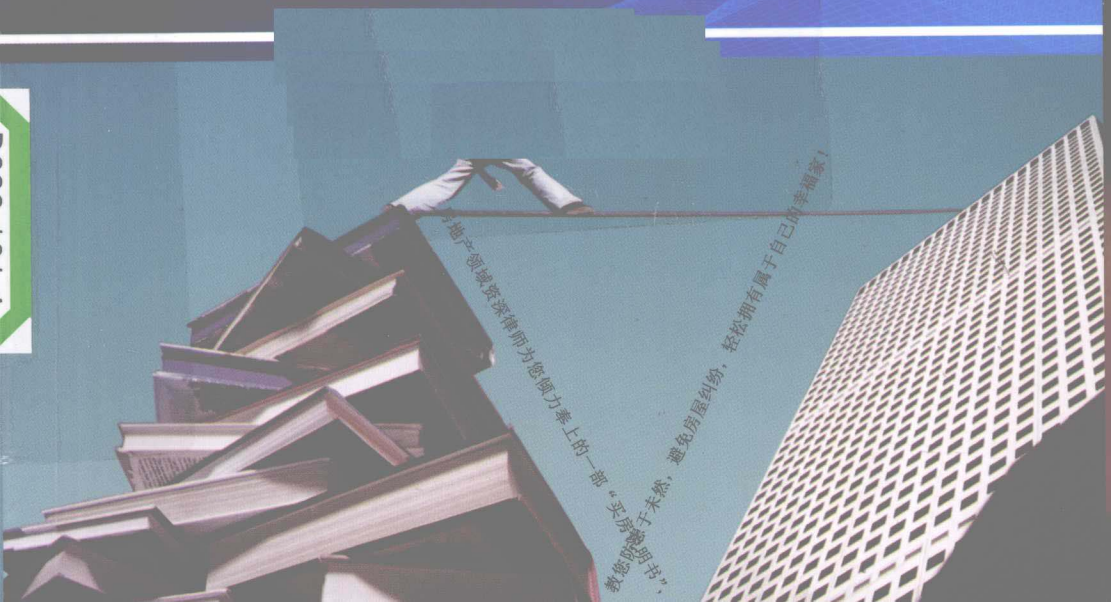


法律出版社
LAW PRESS · CHINA

二手房买卖 法律实务

张黔林 著

房地产领域资深律师为您倾力奉上一部“买房说明书”，
教您防患于未然，避免房屋纠纷，轻松拥有属于自己的幸福家！



二手房买卖 法律实务

张黔林 著



法律出版社

www.lawpress.com.cn

法律门
Access To



www.falvm.com.cn

图书在版编目(CIP)数据

二手房买卖法律实务 / 张黔林著. —北京:法律出版社, 2010.5
ISBN 978-7-5118-0491-4

I. ①二… II. ①张… III. ①房地产—交易—法律—研究—中国 IV. ①D922.181.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 032670 号

© 法律出版社·中国

责任编辑/彭雨何敏	装帧设计/贾丹丹
出版/法律出版社	编辑统筹/法律出版社上海出版中心
总发行/中国法律图书有限公司	经销/新华书店
印刷/北京北苑印刷有限责任公司	责任印制/陶松
开本/A5	印张/10.625 字数/289千
版本/2010年5月第1版	印次/2010年5月第1次印刷
法律出版社/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)	
电子邮件/info@lawpress.com.cn	销售热线/010-63939792/9779
网址/www.lawpress.com.cn	咨询电话/010-63939796
中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)	
全国各地中法图分、子公司电话:	
第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908	
上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456 深圳公司/0755-83072995	
书号:ISBN 978-7-5118-0491-4	定价:27.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)



作者简介

张黔林律师系上海大邦律师事务所合伙人，是上海市律师协会房地产业务研究委员会委员、上海市工商业联合会房地产商会法律分会会员、上海市法学会会员、FT 中文网特约撰稿人、新浪网“乐居 315”专家团专家。执业十多年来，一直致力于房地产开发、建筑工程、房地产交易领域的法律业务，并于 2005 年创办了房地产法律咨询网 (www.myhouse64.com)。张黔林律师及其团队被评为“2009 年度长三角地区工程法律服务突出贡献律师（团队）事务所”。

作者联系方式：

地址：上海市南京西路 819 号 17 楼上海大邦律师事务所（200041）

网站：www.myhouse64.com

电子邮箱：zhangqianlin@debund.com

电话：021-52134900

手机：013818490091

Preface

序

本书作者系我的一个律师同行,文静儒雅,虽年龄不大,但可算是个从业多年的年轻老律师了。作者多年来致力于房地产开发、建筑工程、房地产交易方面的法律服务领域,积累了丰富的经验并取得了一定的成果。谋面不多,但每每相聚,必三句不离“房”、“地”行话,遂留下深刻印象。

本书是作者在房地产交易领域法律实务的经验总结,其亮点在于将房产买卖程序浓缩成若干步骤,使读者能在短时间内迅速掌握签约和履约要点,而且文字浅显易懂,用于专业人士参考,但更适合非专业人士阅读。书中所引用的案例,均来自于实务中的典型案例,具有相当的代表性。

本书的读者定位为想买房或者想卖房,但又缺乏法律知识的人,这是现在房产买卖市场的主要人群。这本书可以让他们在短时间内掌握交易流程,避免法律风险。本书关于买房和卖房的自助流程可以作为当事人在二手房买卖时的操作指引。买房的十一个步骤和卖房的五个步骤里,基本涉及了当前房产交易的绝大多数纠纷,如果读者能严格按此操作,安全交易的几率一定会大幅提高。

本书的实务性相当强。除了买卖房产的自助流程外,作者还通过六十余篇对房产买卖中的重要问题和典型案例进行了较为深入的探讨,其中涉及法律理论,但更多涉及的是实务操作,如怎样签合同、怎样贷款、怎样交房、怎样委托中介、怎样委托律师、怎样公证、怎样过户等各个环节。可以说,这些都是每个买卖房产的人非常

关心的问题,读者若能仔细研读,当会大有裨益。

做律师与做医生一样,医生悬壶济世,律师仗笔直言;医生医治病人身体的病痛,律师解决当事人心中的烦恼。古时药房上书对联:“但愿世间无疾苦,何愁架上药生尘”。这也是律师的追求。很多人误以为律师的作用只是在打官司的时候才体现出来,其实,未雨绸缪、防患于未然更能体现律师的价值。

房地产买卖过程中存在一定的风险,需要具有一定的法律专业知识的人员辅助,但普通大众往往由于种种原因不一定会聘请专业律师介入。在房产于我们个人资产中的比例日益增大的今天,为了在买卖房产时最大限度地降低风险,倾听专业人士的建议无疑是个必要和有效的程序。相信这本书,能起到一名专业法律人士的作用,它能帮助你在房产交易中减少风险,避免法律纠纷,让买房卖房都更加安全。

因此,我很乐意向广大读者推荐这本书,手捧这本书如同你请回了一名专业的房地产律师。

上海市律师协会副会长、上海市人大代表 厉明

Contents

目录

 序	1
 第一部分 买二手房自助流程	1
1. 找一个好的中介公司	1
2. 看房	2
3. 签《看房确认书》	3
4. 付意向金前要注意的事	6
5. 签订《居间合同》	9
6. 签订《上海市房地产买卖合同》	19
7. 办理贷款手续(买方需要贷款的情况)	35
8. 交付首期房款、取得他项权证、办理抵押注销手续	59
9. 办理房屋过户交易手续	60
10. 交付第二期房款	62
11. 交房和支付尾款	63
 第二部分 卖二手房自助流程	68
1. 到房产中介挂牌并签署《委托出售合同》	68
2. 签订《居间合同》	72
3. 签订《上海市房地产买卖合同》	74
4. 办理提前还贷、抵押注销、过户交易手续	76
5. 交房和收取尾款	79



第三部分 重点问题

	80
1. 八招买房防身术	80
2. 买房为什么要弄清土地使用权	85
3. 如何避免“到手价”风险	87
4. 买二手房如何预防冒名顶替	90
5. 买“准婚房”要注意什么	92
6. 付诚意金要注意什么问题	94
7. 分清房屋买卖中的几个重要概念	97
8. 房产中介应当有哪些法定义务	99
9. 针对房产中介的不规范行为有哪些对策	102
10. 二手房常见避税方法风险评析	106
11. 二手房交易各方有什么样的心理	108
12. 二手房交易中律师和中介的作用有什么不同	112
13. 二手房买卖九种典型纠纷	115
14. 二手房买卖常涉及哪些房地产登记	117
15. 签“阴阳合同”须防法律纠纷	121
16. 房地产买卖合同有哪些常见的付款方式	125
17. 房产中介提供虚假情况的法律责任	126
18. 购买别墅要注意的法律问题	128
19. 购买商铺要注意什么问题	131
20. 对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》的案例解读	134
21. 当爱成往事 房子怎么分	144
22. 被查封的房产怎样买	147
23. 共有的房产怎样买	148
24. 售后公房怎样买	150
25. 外籍人买房要注意哪些问题	151
26. 动迁房怎样买	153
27. 有抵押的房产怎样买	155
28. 二手房买卖中户口迁移条款应怎样约定	157

29. 《上海市房地产买卖合同》的争议解决条款应怎样约定	159
30. 《上海市房地产买卖合同》的补充条款及附件应怎样约定	165
31. 《上海市房地产买卖合同》第9~10条应如何约定	171
32. 公证要注意什么问题	175
33. 怎样请房产律师	184
34. 律师在庭审中应当注意哪些技巧	193
35. 律师眼中的房产中介	199
36. 律师提供房产买卖法律服务要注意什么问题	204
37. 公房的动迁补偿款应怎样分割	208
38. 公房的承租和使用权转让要注意什么问题	211
39. 售后公房容易产生哪些问题	215
40. 地震是否构成住房抵押借款中借款人不偿还借款的事由	217
41. “期房限转”政策下买方要注意什么问题	221
42. 离婚房产分割要注意什么问题	224
43. 分家析产要注意什么问题	229
44. 对上海市高级人民法院《宏观政策调控后房屋买卖纠纷若干问题的解答》的理解	232
45. 二手房买卖中怎样发书面通知	241
46. 境外机构及外籍人士购房结汇时要注意什么问题	244
47. 当事人打房产官司要注意什么问题	248
48. 对计税依据不服怎么办	250
49. 中介行业十大典型纠纷	253
50. 大型商铺整体收购要注意什么问题	258
51. 法定解除还是约定解除	260
52. 怎样防止房东跳价	262
53. 收了意向金能随便毁约吗	266



第四部分 代理词及案例点评

269

1. 买卖合同签订后未及时过户案件的代理词	269
2. 要求确认为售后公房产权共有人案件的代理词	272

3. 因土地使用权缩水原告要求返还定金纠纷案件的代理词	275
4. 虽无授权委托书但已构成表见代理案件	279
5. 未经同住人同意购房合同无效案件	280
6. 逾期交房反而起诉买方解除合同案件	282
7. 中介未经买方认可交付诚意金案件	285



附录	288
-----------	------------

1. 关于对《城市房屋拆迁管理条例》进行审查的建议书	288
2. 上海律师上书全国人民代表大会建议修订《拆迁管理条例》	290
3. 法学专家三问《拆迁条例》	291
4. 庙堂与江湖——上海律师参政议政冲动调查	296
5. 对赔偿方案的追问	305
6. “楼脆脆”倒下去 小业主怎么办	309
7. 律师详解闵行“倒楼”业主如何索赔	310
8. 解开房产纠纷死结 专业律师解读《合同法司法解释(二)》	316
9. 当前房产买卖常见纠纷及防范	320



后记	330
-----------	------------

第一部分 买二手房自助流程

1. 找一个好的中介公司

一般而言,买房之前应先确定房子的大致方位,再到这些区域的中介公司了解一下房子的大致价格。将位置、房型、房价三个条件选定后,就可以让中介公司推荐房源了。

市面上有少数“黑中介”,这些“黑中介”不仅吃差价,还有的骗了房款就一走了之。怎样才能找到一家值得信赖的中介公司呢?以下是衡量中介公司是否合格的基本条件:

1. 公司醒目处挂有中介公司的营业执照,一般名称为“上海某某房地产经纪公司”或“上海某某房地产经纪事务所”或“上海某某物业置换有限公司”等字样,营业执照的“经营范围”里必须写明“房地产经纪”的内容。

2. 公司醒目处挂有房地产经纪人的相片和证件以及收费标准。

3. 公司干净、整洁,员工着装规范。

按照上海的规定,从事房地产居间介绍、代理、咨询等有偿服务的人必须有房地产经纪人资格。房地产经纪人资格需要考试通过才可取得,并非在中介公司从事经纪活动的所有人员都具有这种资格,所以在选择经纪人时也要注意审核他的《房地产经纪人资格证》。还有个简单的办法就是登录上海市房地产交易中心的官方网站“网上房地产”(www.fangdi.com.cn)的“二手房经纪人”栏目,只需要输入姓名即可查询经纪人的资格情况、诚信情况、历史成交情况。

必要时,还可以打电话向房地产管理部门核实有关情况。如果

中介公司存在无照经营或违规收费等行为,可以向房地产管理部门投诉。

总的来说,选择一家好的中介公司和称职的业务员非常重要。就笔者的经验而言,有以下感受供参考:

1. 外资(包括港资、台资)中介公司一般服务较为规范;
2. 连锁的中介公司一般比单个门店的中介公司服务规范;
3. 连锁中介公司的直营店比连锁中介公司的加盟店服务规范。

建议选择中介业务员时:

1. 首选有两三年以上从业经验的;
2. 首选面善一点、性格开朗一点的;
3. 首选衣着整洁、注重个人仪表的。

2. 看房

看房应重点了解这些问题:

1. 是否有违章建筑,如果有的话,违章建筑将来可能被强制拆除。
2. 房屋内部质量、装修如何,天花板、地板是否有裂缝或渗水痕迹,管道是否被改造过。如果是新装修或新粉刷的,可能是上家为了掩盖房屋本身的一些质量缺陷。
3. 附近是否有明显的噪音,社区环境如何。
4. 物业管理水平如何、收费多少,小区是否安全。收费水平一般反映了小区的物业管理水平。一般高层住宅的物业费用高于多层住宅。
5. 水、电、煤气、热水器等是否可以正常使用。
6. 看房屋是什么结构,是砖混结构还是钢筋混凝土结构。一般多层楼房是砖混结构,高层楼房是钢混结构。钢混结构比砖混结构的抗震性能好,经久耐用。
7. 看得房率,可实地测量使用面积,再除以建筑面积,即为得房率。高层楼房分摊面积一般较多,因而得房率比多层楼房要小。
8. 看房型,高层住宅一般采用框架剪力墙结构,还要考虑电梯位

置,因此房型不如多层楼房合理。

可以选择在晚上看房,看是否安静,或者雨天看房,能看到房屋是否渗水,还要考虑周边大环境,如交通、银行、学校、医院、购物等生活配套设施。这些情况也可以向物业公司进行了解。

3. 签《看房确认书》

看房以后,中介通常会拿出一份《看房确认书》让客户签字(有的中介不要求签)。以下是一份《看房确认书》为例:

看房确认书

买方:

居间人:上海某某房地产经纪公司

买方、居间人双方就居间中介买卖房屋事宜确认下列条款并依约履行。

第一条:买方的义务

买方自第一次看房之日起六个月内,包括但不限于买方、买方的配偶、亲属、朋友、单位不得与居间人曾介绍过的卖方成交,或利用居间人提供的信息、条件、机会与第三方成交,违者买方应按该房屋之卖方委托售价的 1 % 支付给居间人,作为违约金。

第二条:居间人的义务

1. 居间人应努力通过市场流通渠道,尽快寻找合适的房地产,并及时向买方报告,早日促成买方委托的交易。

2. 居间人接受买方的委托,为了有效地履行义务所实施的市场调查、买卖交涉、咨询服务等活动与支出,均由居间人自行负责,与买方无关。

3. 居间人应具备房地产经纪服务的合法资质,否则,居间人按该房屋之卖方委托售价的 1 % 支付给买方,作为违约金。

第三条:服务报酬

(1) 服务报酬:以房地产买卖合同中所确定的房屋成交总价的 1 % 计。若买方在签订房地产买卖合同后毁约,或者因买方的原

因导致合同无效,并不妨碍居间人获得上述服务报酬,并可要求买方赔偿居间人因此遭受的可得利益之损失。

(2)支付时间:买方于签订房地产买卖合同时一次性支付。若买方逾期支付报酬,应经居间人同意,否则按逾期支付报酬的日千分之五计算违约金。

第四条:看房记录

房屋地址:(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

买 方:

居间人:上海某某房地产经纪公司

地 址:

地 址:

电 话:

电 话:

代理人:

经纪人:

日 期: 年 月 日

日 期: 年 月 日

说明:

一、《看房确认书》的作用

第一,是为了表明中介业务员带客户看房的事实,这是业务员的工作内容。

第二,是为了防止客户看房后跳开中介与上家私下交易。《看房确认书》是中介公司为了自己的利益而采取的保护措施。如果上家和下家利用中介公司认识后就避开中介进行交易的话,中介公司就拿不到佣金。

二、中介佣金的收费标准

根据上海市物价局现行规定,上海居住房屋买卖中介经纪服务收费标准如下:

1. 买方和卖方各向中介机构支付房产交易中心登记成交价1%的,包括以下四类服务:

(1) 权籍调查:

①向房地产交易中心调查、征询所交易房屋权利的来源、现状、有无抵押、有无权利限制等,做好书面记录。

②调查、征询涉及权利人的处分要求和条件;核实处分资格、权利人和相关人的身份及权利等。

(2) 使用状况调查:

①收集、调查、征询房屋坐落环境,使用年限,有否隐瞒缺陷,房屋内的顶、墙、地、门、窗及设备是否需要检测或修复,设备转让价格及有关费用的结清情况等;

②向物业管理单位查询有无租赁、违章搭建、相邻关系侵权,以及维修基金的缴纳和使用情况等。

(3) 行情调查:

①收集、调查、征询买卖价格的行情比较、税费结算、房屋户型比较、买卖双方的心理价格比较、有关政策变动的影响等;

②进行各种形式的信息发布活动等。

(4) 确定成交意向,订立交易合同:

①陪同双方当事人实地踏勘房屋、设备、环境。

②约定洽谈时间、沟通买卖双方的成交意向;出示和认定权籍资料、确定当事人身份等。

③为成交双方选择合同文本,进行签约指导、见证,如实告知成交双方买卖合同的约定条款和注意事项、履行方式、支付房款的方式等。

(5) 办理产权过户:

双方当事人过户手续资料收集、报告、确认、确权时间约定,代收代付应由客户支付的税、费,完成所有交易过户、户口迁移、房屋入住手续。

2. 办理房屋入住有关手续,由买方和卖方各向中介机构支付 200 元。房屋入住有关手续指水、电、煤、电话、有线电视等过户和结算手续等。

3. 代办贷款,由买方向中介机构支付 400 元。代办贷款指提供

阶段性贷款担保;办理房地产抵押贷款及登记手续。

4. 单独办理产权过户,由买方向中介机构支付 300 元。单独办理产权过户指双方当事人过户手续资料收集、报告、确认、确权时间约定,代收代付应由客户支付的税、费,完成所有交易过户、户口迁移、房屋入住手续。

特别提示:

1. 经纪机构接受委托,提供买卖中介经纪服务并收取中介经纪费,不得就同一房产交易再收取咨询费。

2. 经纪机构办完产权过户、户口迁移等手续后,方可收取经纪服务费。经纪服务费原则上由买卖双方平均分摊,买卖双方也可书面约定经纪费分摊办法。

3. 经纪机构办理产权过户、房屋入住、代办贷款过程中,涉及政府规定应由委托人支付的税、费,不包含在中介经纪费中。

4. 经纪机构不可强制要求进行房产价格评估。有关单位要求强制评估的,经纪机构应向客户提供相关法规依据。

5. 经纪机构提供的其他延伸服务项目,须按服务项目逐一明码标价,并由客户自愿选择,不得强制或诱导提供服务并收费。

上面的《看房确认书》里写的是“签订房地产买卖合同时一次性支付”中介佣金,这与上海物价局规定“经纪机构办完产权过户、户口迁移等手续后,方可收取经纪服务费”不一致,客户应要求中介公司修改佣金支付方式。此外,签订时还要注意有没有其他不公平的内容。

4. 付意向金前要注意的事

1. 谨慎

看房以后,中介通常会尽力说服客户赶紧付意向金给上家,此时下家一定要冷静。房产中介的主要作用是为买家和卖家提供信息,促成双方交易,并向双方收取佣金,所以中介希望能尽快让双方达成交易意向,并且用《居间合同》的形式将双方的买卖关系固定下来,因此对中介的话要理性分析,最好考虑一两天,与家人商量一下

再决定。由于《居间合同》中都会有“意向金转定金”的条款,等意向金变成定金后,定金就会对买卖双方产生纠纷,下家一旦反悔不买,则会丧失定金,所以不能不非常慎重。

2. 核实

中介向下家提供房屋的有关信息,如建筑面积、房型、房龄、产权人姓名、是否有贷款等限制信息、户口情况等,对这些信息,下家最好亲自核实一下。

中介所提供的信息不一定是真实的,这有可能是由于上家没有如实告诉中介,也有可能是上家虽然告诉了中介但中介没有如实告诉下家。因此在付意向金前,要对中介所提供的信息进行核实,可以到房屋所在地的交易中心进行查询。

3. 查询

查询产权等信息步骤如下:

(1)填写查询表,在想查询的内容后面打钩。主要了解这些情况:权利人姓名,有无共有人,有无抵押、查封、典当,有无异议登记、预告登记,建筑面积、房龄、租赁登记等。

(2)出示本人身份证。

(3)房产交易中心打印查询出的信息。

(4)交纳查询费并领取发票。

(5)要了解房屋里是否有户口,可以要求上家提供户口簿,但最好委托律师到派出所对户口情况进行调查。因为上家的户口可能并不在房内,但房内却有其他人的户口。

4. 分析

对调查到的信息要认真进行分析:

(1)房地产权利人信息。看产权人是一个人还是两个人,如果是两个人,那么他们之间是什么关系。上家卖房的时候,有时并不是本人来签约,可能委托自己的亲戚朋友,在这种情况下,还应当核实上家的经公证的《委托书》,看《委托书》中的授权范围是否包括签订买卖合同以及办理过户登记手续。