

案例借鉴

王子祥 主编

一字千金

——〈房屋认购书〉该不该签

警惕“超常便宜”

违章搭建岂可买卖

夫妻共有财产，得两人说了算

离婚容易“分居难”

——夫妻同租的公房，离婚后如何处理

登记备案

——房地产交易的必经手续

自身权益的保护神

盲目入市，谨防上当



缺少常识 原本简单的事 也会变得复杂起来

住宅消费指南

王子祥 主编

总体策划 王子祥

责任编辑 谢卫宁

特约编辑 叶 子

美术设计 启 明

版式制作 今 平

电子版本 <http://www.rept.net.cn>

出版 百家出版社

(上海绍兴路5号)

经销 全国各新华书店

印刷 上海中华印刷有限公司

开本 32开 787×1092

印张 10

字数 200千

版次 1999年7月第1版

印次 1999年7月第1次印刷

印数 1-50000册(套)

书号 ISBN7-80576-972-9/Z·61

定价 20.00元(全套10本)

案例借鉴

王子祥 主编

一字千金

——〈房屋认购书〉该不该签

警惕“超常便宜”

违章搭建岂可买卖

夫妻共有财产，得两人说了算

离婚容易“分居难”

——夫妻同租的公房，离婚后如何处理

登记备案

——房地产交易的必经手续

自身权益的保护神

盲目入市，谨防上当



上海高信德律师事务所

高信德律师事务所是合伙制律师事务所。本所拥有办理各类法律事务的资深律师,与香港梁廷镠、文达良律师行(具有司法部委托之公证人资格)及上海企业登记代理中心长期联手合作,共同向社会各界提供境内外工商、税务等法律服务。

值此《住房消费指南活页读本》正式面市之际,本事务所受该书编委会之委托,特担任本书之法律顾问,全权处理有关法律事务。

同时建立“房地产咨询热线”,为广大读者和购房消费者提供房地产相关法律咨询和有关委托事项。

咨询热线: **34010117**

时 间: 周1——周6 上午: 9: 30——17: 00

地 址: 上海市汾阳路30号5楼

电 话: 64379922

传 真: 64371880

电子邮件: gxdlawb@online.sh.cn

邮 编: 200031

**警示牌的作用：
不该走的路
我们不再去走**





目录

- 5. 一字千金
——《房屋认购书》该不该签
- 8. 图便宜，因小失大酿恶果
- 11. 违章搭建岂可买卖
- 14. 夫妻共有财产，得由两人说了算
- 16. 夫妻共同租住的公房，
离婚后如何处理？
- 19. 登记备案
—— 房地产交易的必经手续
- 22. 诉诸法律武器 合法保护自身权益
- 26. 盲目入市，上当受骗纠纷不断

一字千金

——《房屋认购书》该不该签？

消费者在购房过程中，往往需要签订好几份合同。有些合同的签订是必须的法律程序，而有的合同则是开发商为保护自己的利益所设的，并无法律可依。消费者时常因为无法区分它们而上当受骗。以下便是一例。

【案例简介】

冯女士长期旅居美国，于1998年12月回国。她很想在上海的繁华地段拥有一套属于自己的住所。经过一段时间的了解，她对座落在P地区的由某公司投资开发的广场楼盘感到比较满意，只是价格不菲，每平方米要1万多元，让人有点望而却步。今年2月，冯女士抱着价格方面能否和开发商商量的心态，来到这家公司的售楼处。在该公司的售楼经理为冯女士介绍了尚未竣工的各楼面后，冯女士对该楼盘西楼25层的一套房屋表示满意，但是嫌价格贵了些。公司售楼处的售楼经理

告诉冯女士，公司目前开出的价格并不是“闭口价”，客户如果真有诚意，价格还可以优惠。闻听此言，冯女士怦然心动。售楼经理又告诉冯女士，由于公司开发的这个楼盘热销，为保证客户能取得该物业之正式购买权，同时共同承担不能履约的风险，公司规定购房者需预付定金。冯女士虽然觉得这样的条件未免苛刻了些。但在对方明确表示，价格还可以再商量的前提下，还是根据对方要求签订了一份“房屋认购书”，并交付了10万元定金。该房屋认购书写明：“乙方有意购买甲方广场楼盘西楼25层01室房屋一套，房屋建筑面积140平方米，单价10800元，总价为1512000元，乙方为保证取得该物业之正式购买权，特支付定金人民币10万元。乙方须在交付定金并签署本认购书后14天内来甲方处办理商品房预售合同，逾期不来办理预售合同，则视为自动放弃，定金不再返

还。”公司销售经理则为冯女士开具了一张临时收据，作为收款凭证，并约定半个月以后来公司办理具体购房手续。

在后来的半个月內，冯女士对该楼盘进行了实地察看，觉得该房屋并没有像售楼经理介绍的那样好，而且在与该公司办理正式购房手续时，卖方咬定每平方米单价10800元是“关门价”。这使得冯女士决定不签订预售合同，并要求该公司返还预收的定金。而该公司则以房屋认购书有约在先，冯女士不签订预售合同属违约为由，不返还定金。

房子没买成，却白白损失了10万元，冯女士一气之下告到法院，她在诉状上称：某公司在签订正式售房合同前收取定金，迫使购房者签订“房屋认购书”之后，拒不履行口头承诺，且口头承诺与书面约定大相径庭，具有欺骗性，自己当然不能接受。同时自己并没有签正式的商品房预售合同，某公司理应返还本不应该收取的定金，请求法院判定“房屋认购书”无效，同时判令被告返还定金10万元，并由被告承担法院诉讼费。

被告某某公司则辩称：商品房是一种特殊的商品，作为房产

开发商或销售商在售房过程中，预收定金是完全必要和合法的，因为这既保护了房产开发商或销售商的利益，不致因购房者变卦而蒙受经济损失，又保护了购房者的利益，不致因开发商或销售商的违约而物权易主，冯女士在与某公司的购销活动中，其交定金及签订“认购书”均是自愿行为，不存在强迫一说，如果冯女士嫌房价太高，公司可为其调换一套价格稍低的房子，并没有强人所难，现在原告出尔反尔，是其自己违约，使他人购房受阻，商家贻误商机，故公司方面不同意原告的诉讼请求。

【法院审理结果】

A区人民法院在审理中认为：原告与被告所签订的“房屋认购书”无效，其原因主要有以下两点

一、根据《上海市房地产转让办法》第十六条第四款：“房地产转让合同示范文本由市房地局制定，转让当事人应当参照示范文本订立房地产转让合同。”以及《关于本市商品房预售、出售使用标准合同文本的通知》第一条：“自1995年8月1日起，各房地产公司预售或出售内、外销商品房时，均必须使用由市房地局印制

的内销商品房预售合同、出售合同示范文本。其他任何单位不得擅自翻印和复印。”之规定，可以看出，房屋买卖必须订立正式的预、出售合同，原告与被告订立的“房屋认购书”明显违反了上述法规，显然不具备法律效力。

二、原告与被告签订“房屋认购书”的行为具有显失公平性，其行为当属可撤销之民事行为。被告单方面向原告介绍房屋情况，原告在没有实地察看的情况下，即要求原告签订“房屋认购书”，且该房屋认购书对原告所购之房屋作了绝对的限制，并且要求原告支付不可退还之定金，这就完全剥夺了原告的购房选择权，实属“显失公平”。

根据以上事实与理由，法院判决如下：

1. 原、被告签订的“房屋认购书”无效；
2. 被告返还原告定金10万元，并支付利息；
3. 本案诉讼费由被告承担。

宣判后，原、被告双方均表示服判。

【案例评析】

在经济交往中，任何公民和法人的民事活动都必须遵守法律

规定，法律没有规定的，应当遵守国家政策，作为房产销售商应严格按照国家的法律规定进行商品房预售活动，在与购房者从事民事活动中应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则，以维护房地产市场健康、有序地发展。定金是一种担保方式，也可以说是一种担保合同，根据法律规定，担保合同是主合同的从合同，即它是以主合同的存在为前提的。本案中购销双方签订的是售房预定书，并未签订正式的商品房预、出售合同，所以何谈保证合同履行？如果在正式合同签订之前就收取定金，显然是不对等不合法的，被告在与原告就商品房买卖主合同成立之际，先行建立收取定金的从合同关系，是不符合法律规定的。嗣后，被告利用已收取定金之优势，与买方订立商品房预售合同亦有违公平原则。因此，法院作出了这样的判决。现实经济生活中，作为销售者方面收取定金的做法比比皆是，花样百出，有合法的也有不合法的。作为消费者应该熟悉有关的法律法规，在从事民事行为时要有法律意识，不要一时冲动，贸然解囊或信手签字，造成不必要的纠纷。



图便宜，因小失大酿恶果

买房，对一个家庭来讲，无疑是一件大事了。动辄十万，甚至几十万。如果，同样的地段，同样的面积，同样的房型，房价相差五六万，你会动心吗？就人性的弱点来讲，贪图便宜似乎是与生俱来的。问题是，因为贪图便宜，放弃了对购房程序中应了解的有关事项的“知晓权”，不按正常的购房操作程序进行，酿成合同纠纷是不可取的。请看本案。

【案例简介】

杨某，个体业主，一家两代6口人居住在一套二十一平方米的小房子里，条件之艰苦可见一斑，全家人经过多年的省吃俭用共积蓄了60余万元，目的当然是为了购买一套属于自己的新房，来改变自己糟糕的居住条件。

经朋友介绍，杨某以48万元的价格购买了某证券营业部的一套三室一厅的住房，这一价格要比市场价便宜不少。双方于1997年10月份签订了一份《房屋买卖

合同》，合同中写明，某证券营业部将产权归其所有的一套全产权房转让给杨某，价格为人民币48万元，双方在合同上签字并盖章。合同签订后，杨某按约付清了全部房款，并满心欢喜地拿到了该房的钥匙。在合同签订时，某证券营业部承诺于98年元旦前为杨某办出产权证。

杨某在忙忙碌碌中很快就渡过了98年元旦节，但营业部承诺的房产证却始终没有着落，杨某登门不见负责人，写信不见有回音，于是杨某对自己所购之房的合法性产生了怀疑。

经多方调查后，杨某得知，自己所购之房根本就非某证券营业部所有，而是该营业部原经理黄某的房子，营业部向黄某提供了20万元的借款，用于黄某购房，黄某应于97年8月份还清所借款项，但黄某由于种种原因未能偿还借款，于是营业部就将其房子没收，并转卖给了杨某。由于房子根本就不归某证券营业部所有，因此

营业部根本就不可能为杨某办出产权证，于是杨某在与营业部多次交涉无果的情况下，与某证券营业部打起了官司。

原告杨某诉称：被告某证券营业部卖给自己的房子，根本就不属于该营业部所有，根据《城市房地产转让管理规定》及《中华人民共和国民事诉讼法通则》的有关规定，自己与某证券营业部之间签订的《房屋买卖合同》无效。因此，杨某要求该营业部退还自己已付之房款，并要求营业部偿付利息损失及装修费等。

被告某证券营业部辩称，原告杨某告错了对象，本案的被告应是营业部原经理黄某，因为自己是代理黄某卖房的，并且有黄某的委托书作证。因此杨某要告也只能告黄某，本案与自己无关，至于自己开具的收款发票，那是黄某偿还自己的借款，此事与原告杨某也不相干，因此要求人民法院驳回原告的诉讼请求。

【法院审理结果】

上海市某区人民法院经过对此案开庭审理后查明，被告某证券营业部卖给原告杨某的房子，是其原经理黄某于1994年5月向上海一家房产公司所购，现在房

屋产权证尚未办出，且被告营业部也不具备法律规定的房地产经纪资格。因此法院认为，房地产交易应遵守法律规定，原、被告之间签订的房屋转让协议违反有关法律规定，原告所购的房屋系案外人上海某房产公司所有，被告并不享有该房屋的所有权应认定无效。原告要求被告返还不当得利并偿付清利息损失的诉讼主张，依法应予以支持。据此，依照《中华人民共和国民事诉讼法通则》第五十八条第一款第五项、第六十一条之规定，判决如下：

一、原告杨某与被告上海市某证券营业部之间签订的《房屋买卖合同》无效；

二、被告上海市某证券营业部返还原告杨某购房款人民币48万元整，并自原告付款之日起按同期银行固定资产贷款利率支付利息；

三、被告上海市某证券营业部赔偿原告杨某装修费损失人民币58000元整；

四、本案诉讼费由被告承担。

【案例评析】

商品房交易与一般商品交易相比有着诸多的特殊性，而且整个交易过程比较复杂，涉及的单位部门较多，因此，国家为规范房

地产市场，对房地产的转让制定了许多法律法规。房地产的转让必须严格按照这些法律法规来操作。

一、房地产转让的主体问题

《城市房地产转让管理规定》第三条规定，房地产转让的主体只能是房地产权利人，同时第六条第六款规定，未依法登记领取权属证书的房地产不得转让。

本案中被告某证券营业部既不是其所售房产的权利人，更不可能具有该房产的权属证书，因此营业部根本无权以自己的名义出售该房产。

二、关于房屋销售代理的问题

建设部40号令《城市商品房预售管理办法》第十条中明确规定商品房的转让可以委托代理人办理，但必须有书面委托书。

本案中被告某证券营业部直到法院开庭时开具了一张黄某的委托书，这不但不具有任何法律效力，而且让人怀疑其真实性。另外，黄某并不具有争议房产的产权证，其开具的委托书自然也不具备法律效力。退一步讲，即使该委托书有效，那么营业部也不可以在合同中写明其所售之房产归自己所有，否则该买卖行为就带

有了一定的欺诈性。

三、关于房屋销售程序问题

本市早在95年6月16日就由市房地局、市工商局联合下达了《关于本市商品房预售、出售使用标准合同文本的通知》，在全市范围内推行了商品房预售，出售示范合同文本。同时规定其它任何自制的商品房预、出售合同均无效。而且房地产转让必须到县级以上人民政府房地产管理部门办理登记备案手续。

本案中原、被告双方签订的房屋买卖合同既非政府规范的示范合同文本，更没有到房地产管理部门办理登记备案手续，被判定无效当属意料之中。

综合本案全过程来看，主要责任当然在被告上海市某证券营业部一方，然而原告杨某有没有值得吸取教训的地方呢？杨建如果不是贪图房屋便宜而放弃了对所购之房的有关合法手续的了解，如果对房屋买卖的法律程序和常识稍微有所了解，也就不会如此轻易上当。因此购房消费者在买房时，遇到便宜的房屋，首先要打一个问号，为什么会如此便宜？原因是什么？更不能只贪图眼前的便宜而放弃了对有关问题的了解，盲目购房酿成后患。



杨女士辩称，出卖房屋是事实，但张某在该房屋居住期间和他人联合盗窃她的东西，造成经济损失25000元，要求张某予以赔偿。

【法院审理结果】

A区人民法院经审理认为，本案争议之房系违章建筑，某厂出卖此房时，已向杨女士明确提出不允许转卖，但杨女士隐瞒事实真相，以“有合法手续”欺骗张某，将此房出售给张某，其做法是错误的。杨女士借现金1000元，有据为证，杨女士以他人将其财产拉走，张某有责任为理由，要求张某赔偿之诉无理，不予采纳。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第六十一条、第八十七条、第一百零六条、第一百零八条之规定，于1992年9月17日判决：

1. 杨女士与张某的房屋买卖合同关系无效，杨女士于判决生效后一次性返还张某购房款20000元；

2. 杨女士偿还张某借款1000元，判决生效后一次性付清，判决后，杨女士不服，以其委托张某看管他的财产被丢失，应从房价中扣除为理由，上诉于上海市中级人民法院。

上海市中级人民法院经审理

认为，杨女士将购买的违章建筑转卖给张某，张某明知其为违章建筑，而与杨女士签订房屋买卖合同，双方均违反了上海市有关违章建筑不得转让、买卖的规定，其民事行为无效，双方均应将各自取得的财产相互返还。张某借给杨女士现金1000元，杨女士亦认可，理应以归还。杨女士所称张某看管的财产被丢失一节，因属另一民事法律关系，本案不予合并审理，原判认定事实及适用法律部分有误，应予以纠正。

根据《中华人民共和国民事诉讼法》第五十八条第一款(五项)、第六十一条、第八十四条第二款、第一百零八条及《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十二条第一款、第一百五十三条第一款第(二)、(三)项、第一百零七条第一款之规定，于1993年1月8日判决：

一、维持原判第二项；

二、撤销原判第一项；

三、杨女士与张某的房屋买卖合同无效，杨女士返还张某购房款20000元，张将房屋退还给杨。

【案例评析】

违章建筑，是指未经主管部门发给建筑许可证而擅自动工兴

建的各种建筑物，主要是指违章建造的房屋。因其违反法律规定，在未经主管部门处理并补办合法手续之前，不能产生房屋所有权之法律效果；经主管部门处理的，如属责令拆除或作没收处理的，建造人也不可能对违章建筑之物拥有所有权。如属行政处罚，并责令补办手续的，则在补办手续后，可依法取得该建筑物的所有权。所以人民法院在处理有关违章建筑物的纠纷时，一般是首先确定其争议标的物的违章建筑性质，然后，根据案件的具体情况，确定当事人之间的权利义务关系。

本案发生争议的标的物，一、二审法院均认定为违章建筑物。对于该违章建筑，有关主管部门未作过处理，当事人也就无法取得合法手续，杨虽然是有偿从单位取得该争议房屋，但并不因其有有偿取得而使其对争议房屋拥有合法所有权。而且杨在有偿取得时，已被告知系违章建筑，如遇有统一规划或征用时，应无条件拆除，并不得转卖。虽然此买卖行为也不合法，但对杨来说，等于是有偿取得违章建筑的使用权，而且该使用权随时是可以被消灭的。杨在明知该房屋系违章建筑的情况下，仍将此房屋以所有权名义

出卖于张，致使张在房屋买卖后无法办理合法手续，这是由于买卖标的物的违章建筑性质所决定的。张在不能取得合法手续，又被全部赶出争议房屋的情况下，要求返还购房款，解除房屋买卖关系，其理由是成立的。

之所以认定该房屋买卖行为是无效的，是因为买卖双方均违反了上海市有关违章建筑不得转让、买卖的规定。违章建筑是不能产生所有权的，当事人对自己没有所有权的房屋进行处分，是无权处分，无权处分的行为是无效的。据此，一、二审法院均认定本案买卖关系无效，双方当事人应各自交还所取得的财产，是正确的。但返还后，杨并不依此判决而享有争议物的所有权，法院判决只是恢复到买卖行为之前的状况，对违章建筑是否进行行政处理，不属法院职权范围。

二审法院对杨的赔偿诉讼请求不予合并审理处理是正确的，因为，杨对张所提出的赔偿丢失财物的诉讼请求，并不是基于房屋买卖关系所提出的反诉，而是基于委托看管财物关系提出的另一诉讼请求，依法不能和原告的本诉合并审理。



夫妻共有财产， 得由俩人说了算

在我们的日常生活中，常会遇到这样的事，夫妻的一方不经对方同意就将夫妻共同拥有的财产私自处理了。比如房屋的出租、抵押甚至出卖转让给别人，由此给对方造成生活上的不便以及利益上的损失。遇到这种事，有的人会认为生米已经煮成熟饭，无可挽回了，只怪自己命不好。可事实并非如此，我们完全可以寻求法律保护。请看此例。

【案例简介】

杨女士与孙某系夫妻关系。孙某是从事服装行业的个体户，全家生活均靠他的收入维持。为了扩大服装经营，孙某向所在区的农行申请贷款40万元，并承诺以婚后所购之楼房及家中大件财产作为抵押物。双方于1995年8月

16日签订了抵押贷款合同，然而孙某的抵押贷款行为并未告知其妻杨女士，即孙某是在未经房屋及财产共有人杨女士同意的情况下，私自将房屋及财产作为贷款条件抵押给银行的。抵押贷款合同约定孙某应于1997年8月16日前还清贷款本息。但由于孙某所经营之服装滞销，到期未能还清贷款本息。因此区农行向区人民法院提起诉讼，要求依法处置抵押物，以其价款还贷款本息。杨女士此时方知全部财产已被孙某设定抵押，因此向区人民法院提起诉讼。

杨女士诉称：房屋及家中大件财产系夫妻共有财产，而被告在未征得自己同意的情况下，将其抵押给区农行，应属无效的民事行为。

第三人区农行辩称：孙某是一家之长，又是全家生活来源的主要依靠，他有权对家庭进行处分，因此其认为借款合同中的抵押条款就是有效的。

【法院审理结果】

区人民法院在受理此案后进行了认真的研讨，主要有三种审理意见：第一种意见基本与区农行的辩护意见相同；第二种意见认为：该借款合同中的抵押条款部分有效，部分无效，理由是抵押的财产系孙某和杨女士夫妻共同拥有，属于孙某所有的部分设定抵押是有效的，而孙某未经杨女士同意，即将属于她的部分设定抵押应属无效的；第三种意见认为，抵押物属孙某、杨女士共同拥有，在二人未进行正式分割之前，孙某自作主张，全部设定抵押，应认定无效。

法院最后基本采用了第三种意见，判决该抵押贷款合同中的抵押条款无效。

【案例评析】

按照我国《婚姻法》规定，夫妻双方婚姻关系存续期间，所积累的财产为夫妻共有财产。本案中的房屋及其他家庭财产就属

于孙某与杨女士的共同财产，共有人对共同财产享有共同的权利，承担共同的义务，在共同共有关系存续期间，部分共有人擅自处分共有财产的，一般认定无效。孙某以自己不完全享有所有权的夫妻共同财产擅自作抵押，应当认定无效。区人民法院的判决是正确的。

然而，根据《中华人民共和国民法通则》第29条规定：“个体工商户、农村承包经营户的债务，个体经营的，以个人财产承担；家庭经营的，以家庭财产承担。”具体而言，“以公民个人名义申请登记的个体工商户和个人承包的农村承包经营户，用家庭共有财产投资或者收益的主要部分供家庭成员享用的，其债务应以家庭共有财产清偿；在夫妻关系存续期间，一方从事个体经营或者承包经营的，其收入为夫妻共有财产，债务亦应以夫妻共有财产清偿。”因此，虽然本案的抵押条款认定无效，但孙某和杨女士仍应以家庭共同财产承担责任，也就是说区农行在贷款合同中抵押条款无效的情况下，仍有权要求人民法院依法处置孙某与杨女士共有的家庭财产，用来清偿贷款本息。



夫妻共同租住的公房， 离婚后如何处理？

离婚，给夫妻双方带来了许多需要面对的新问题，而房子问题不亚于孩子问题，是最令人头疼的两大问题之一。离婚后，夫妇双方今后的住房该怎么解决？如果原住房是共同承租的公房，那又该如何解决？读了下面一则案例，也许会给离婚后正为住房问题痛苦和烦恼的读者带来一点启示和帮助。

【案例简介】

被告江某现住的房屋，使用面积32.08平方米，是属当地房管所直管公房，原由朱女士的父母承租居住。1991年3月朱女士与江某结婚后，朱女士父母搬出该房，由朱女士、江某夫妇居住。1991年

10月，朱女士、江某与房管所重新签订了房屋租赁合同，承租人变更为朱女士，转租过户费、购买楼下厨房费，由朱女士、江某夫妇支付。1995年6月因感情不和，朱女士与江某经区人民法院调解离婚，孩子由江某抚养。但当时双方未对租住的公房提出诉讼，法院也未作处理。双方离婚后，原租住的房子由江某带着孩子一直居住，现江某所在单位已给其分配了一间房屋，而朱女士所在单位又无法给其解决住房，朱女士以双方婚前所住房屋系其父母转租到其名下，离婚后该房由江某居住，侵犯了其居住权为理由，于1995年12月向某区人民法院提起诉讼，要求江某搬出现住房，归其