



FALU JIN SHEQU CONGSHU

• 法律进社区丛书 •

刘知函 || 主编

二手房 买卖纠纷 处理实务



樊利琴◎著



ERSHOUFANG

MAIMAI JIUFEN CHULI SHIWU



中国政法大学出版社



FALÜ JIN SHEQU CONGSHU

·法律进社区丛书·

刘知函 || 主编

二手房买卖纠纷 处理实务



樊利琴◎著



ERSHOUFANG

MAIMAI JIUFEN CHULI SHIWU



中国政法大学出版社

2017·北京

- 声 明
1. 版权所有，侵权必究。
 2. 如有缺页、倒装问题，由出版社负责退换。

图书在版编目（CIP）数据

二手房买卖纠纷处理实务 / 樊利琴著. —北京：中国政法大学出版社，2016. 11
ISBN 978-7-5620-7130-3

I. ①二… II. ①樊… III. ①房地产—交易—民事纠纷—处理—中国 IV. D922. 181

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第263647号

出 版 者	中国政法大学出版社
地 址	北京市海淀区西土城路 25 号
邮寄地址	北京 100088 信箱 8034 分箱 邮编 100088
网 址	http://www.cuplpress.com (网络实名：中国政法大学出版社)
电 话	010-58908437 (编辑室) 58908334 (邮购部)
承 印	保定市中华美凯印刷有限公司
开 本	710mm×1000mm 1/16
印 张	30.75
字 数	550 千字
版 次	2017 年 6 月第 1 版
印 次	2017 年 6 月第 1 次印刷
定 价	59.00 元

PREFACE 序言

衣食住行是老百姓的基本需求。安居方能乐业，自古以来，我国人民都有着对房屋深沉的感情，置业也都是百姓的头等大事。近年来，随着房地产市场的蓬勃发展，二手房买卖也出现了前所未有的繁荣。但立法、司法及行政管理方面的措施与实践相比还存在滞后的情况。不少购房者在购房的过程中，由于信息不对称和房屋买卖知识的欠缺，稍有不慎，就会落入购房陷阱，造成巨额财产的损失。

本书以二手房为介绍对象，在帮助购房者全面掌握购房知识的同时，通过案例方便读者了解购房过程中的种种陷阱和疑难问题，尽可能完备地为购房者提供一套可操作的技巧和方法。本书共分三篇，采用案例介绍法律知识的形式，选取了 101 个典型的真实案例，将枯燥难懂的法律知识呈现给读者。

第一篇主要是对二手房买卖相关基础知识的介绍，并分别从卖方和买方两个角度对二手房买卖过程中的相关知识进行指导。

第二篇主要对二手房买卖过程中常见的典型纠纷进行梳理，根据不同的类型分为 11 个章节加以阐述分析。每个案例都分为案情介绍、案例评析、风险提示、法条依据、知识链接五个部分。案情介绍部分主要是用通俗的语言将案件事实和法院的审理裁判介绍给读者；案例评析部分主要是对案例的阐述分析，将法理、法规内容结合案情进行叙述，以期借助对案例的分析，让广大读者轻松了解法律，学会用法律维权；风险提示部分，是就案例所涉及的相关法律风险向广大读者进行提示，避免发生案例中的相关纠纷，做到防患于未然；法条依据部分主要是在每个问题介绍结束后

附上与此相关的法律法规条文以方便读者查找和强化理解；知识链接部分主要是对相关法律概念及维权技巧的介绍。

第三篇主要收录了房屋买卖、住房贷款、房屋买卖税收、房屋权属登记、房地产经纪服务方面的法律法规及二手房买卖相关的合同范本，方便读者快速查询与自己相关的法律依据及法律文书。

本书主要是针对日常生活中遇到的疑难问题而编写的，内容贴近实际生活，通过案例结合读者的日常生活对二手房的相关法律知识做了诠释。读者通过阅读本书，能够在面对二手房的相关利益纷争时有据可查、有章可循。本书在写作过程中阅读了许多学者的论文，也参考了很多网络资料，在此对这些作者致以深深的谢意。由于二手房涉及的法律知识较为广泛，由于笔者能力及写作水平有限，本书难免有遗漏和不尽完善之处，敬请广大读者批评指正。

樊利琴

2017年1月

序 言	(1)
-----------	-------

第一篇

二手房买卖纠纷基础知识

第一章 二手房买卖概述	(3)
-------------------	-------

第一节 二手房买卖的概念及特征	(3)
-----------------------	-------

第二节 二手房的种类及交易规则介绍	(5)
-------------------------	-------

一、二手房交易的种类	(5)
------------------	-------

二、二手房交易限制的规则介绍	(8)
----------------------	-------

第三节 二手房买卖现状及相关政策	(11)
------------------------	--------

一、我国二手房的发展概况	(11)
--------------------	--------

二、我国二手房市场存在的问题及解决	(12)
-------------------------	--------

第四节 二手房买卖的流程	(14)
--------------------	--------

一、二手房买卖交易流程示意图	(14)
----------------------	--------

二、二手房交易流程介绍	(15)
-------------------	--------

第五节 二手房买卖中的交易方式	(17)
-----------------------	--------

一、手拉手式交易	(17)
----------------	--------

二、通过房地产中介公司交易	(18)
---------------------	--------

三、通过拍卖行交易	(19)
-----------------	--------

四、网上交易	(19)
--------------	--------

第六节 二手房买卖中涉及的相关机构	(20)
一、中介机构	(20)
二、房屋评估机关	(22)
三、房屋登记机关	(25)
四、住房公积金管理中心	(28)
五、税务机关	(30)
六、公证机关	(31)
第二章 二手房买卖实务指导	(35)
第一节 买方购房指导	(35)
一、房源的获取	(35)
二、房屋的考察	(38)
三、房屋产权的调查	(44)
四、订立房屋买卖合同	(46)
五、贷款的办理	(51)
六、税费的缴纳	(55)
七、房屋过户及交接	(57)
第二节 卖方购房指导	(60)
一、房屋出售前的准备	(60)
二、谈判签约	(64)

第二篇

二手房买卖典型案例评析

第一章 二手房买卖合同效力认定问题	(71)
第一节 涉产权证书类房屋买卖纠纷	(71)
1. 未取得产权证时所签订房屋买卖合同有效	(71)
2. 已办房产证未办土地证，转让合同有效	(76)
第二节 未经其他共有人的同意转让共有房产纠纷	(78)
1. 一方擅自处分共有房产时，善意买受人可取得房屋所有权	(78)

2. 一方擅自处分共有房产,“恶意”买受人所签房屋买卖合同 无效	(81)
第三节 房屋买卖合同主体资格瑕疵纠纷	(83)
1. 监护人非为未成年人利益,出卖未成年人房产的买卖合同 无效	(83)
2. 限制行为能力的精神病人所签房屋买卖合同无效	(88)
3. 未征得房屋所有人同意的房屋买卖合同效力待定	(90)
第四节 房屋买卖合同欺诈、重大误解、显失公平纠纷	(92)
1. 未及时披露“凶宅”信息的构成欺诈,房屋买卖合同可 撤销	(92)
2. 噪音并非影响房屋买卖合同订立事项,不可以重大误解为由 撤销	(95)
3. 显失公平的房屋买卖合同,受损一方可行使撤销权	(98)
4. 为实现赠与与约定以低价签订的房屋买卖合同有效, 并非显失公平	(101)
5. 恶意串通损害他人利益的买卖合同无效	(102)
第五节 买卖违章建筑、被查封房产和签骗贷款纠纷	(105)
1. 双方订立的房屋买卖被认定为违章建筑的,所签合同无效	(105)
2. 被查封房产买卖纠纷的处理	(106)
3. 为套贷款签订的虚假房屋买卖合同无效	(108)
第二章 二手房买卖中价款支付和房屋交付中的法律问题	(112)
第一节 价款支付纠纷	(113)
1. 付款时间约定不明,房款何时支付	(113)
2. 分期付款房屋买卖合同,已支付达总房款 1/5 时的处理	(119)
3. 买受人迟延付款,出卖人约定解除权如何行使	(122)
第二节 房屋交付纠纷	(125)
1. 质量纠纷的处理	(125)
2. 面积纠纷的处理	(128)
3. 延期交房纠纷的处理	(132)

4. 逾期过户纠纷的处理	(134)
5. 逾期办证纠纷的处理	(138)
第三章 二手房买卖中意向金、定金、违约金的适用问题	(141)
第一节 意向金纠纷	(141)
1. “意向金”并非都是“定金”	(141)
2. 意向金转定金条款的适用	(145)
第二节 定金纠纷	(147)
1. “定金”与“订金”仅一字之差，却有天壤之别	(147)
2. 定金罚则的法律适用	(149)
3. 房产调控政策非不可抗力，不能排除适用定金罚则	(153)
4. 适用定金罚则，不能免除继续履行合同的义务	(157)
5. 签订认购书支付定金后未签订房屋买卖合同的，定金可以 索回	(159)
第三节 违约金纠纷	(161)
1. 违约金不可漫天要价	(161)
2. 定金、违约金并存时的选择适用	(164)
3. 违约可得利益赔偿的法律适用	(167)
第四章 二手房买卖中贷款、抵押、民间借贷的法律问题	(172)
第一节 贷款纠纷	(172)
1. 房贷政策调控引发的违约如何处理	(172)
2. 交易性转按揭纠纷的处理	(176)
3. “假买卖型”非交易型转按揭纠纷的处理	(179)
4. 房屋买卖合同解除对按揭贷款合同有何影响	(182)
第二节 抵押纠纷	(184)
1. 签订抵押合同但未办理房产抵押登记如何担责	(184)
2. 转让有抵押事实的房产，所签房屋买卖合同效力的认定	(187)
3. 抵押协议中不得约定债务人不履行到期债务时，抵押财产 归债权人所有	(189)

第三节 民间借贷中房屋买卖合同的认定	(192)
1. 违反法律关于禁止流质的规定, 房屋买卖合同效力的认定	(192)
2. “房屋买卖合同”及“借款协议”同时有效, 并非流质条款 认定	(195)
第五章 二手房买卖涉中介服务法律问题	(199)
第一节 “跳单”纠纷	(200)
1. 买方正当途径获取相同房源, 有选择权, 不构成违约	(200)
2. 买房跳过中介, 私下与产权人完成交易, 应承担赔偿责任	(202)
第二节 提供虚假信息	(205)
中介公司提供虚假信息, 法院判处返还佣金	(205)
第三节 吃差价	(208)
中介吃差价谋利, 委托人有权索回差价	(208)
第四节 审查不严	(210)
中介隐瞒房屋实情, 提供虚假情况的处理	(210)
第五节 不规范服务	(213)
1. 中介机构规避主要居间义务应承担赔偿责任	(213)
2. 中介公司因重大过失致业主遭受诈骗, 应承担补充赔偿责任	(215)
第六节 定金托管纠纷	(218)
房屋居间合同中定金保管发生纠纷的处理	(218)
第七节 中介佣金给付纠纷	(220)
1. 双方达成买卖合同, 事后一方违约未能继续履行的, 应支付 佣金	(220)
2. 房屋买卖合同成立但未生效, 是否应给付中介佣金	(222)
3. 未促成房屋买卖合同成立的, 中介不得要求佣金	(225)
4. 附解除条件的合同, 合同解除后是否应给付佣金	(227)
第六章 二手房买卖中常见避税方式及相关法律问题	(230)
1. 故意做低合同价格不能合理避税	(230)
2. 以装修款、补偿款名义拆分购房款无法合理避税	(233)
3. 公证合同、先交房屋、暂不过户不能避税	(235)

4. 以租代售型避税, 房屋买卖合同部分有效	(237)
5. 赠与房产与买卖房产避税的孰是孰非	(239)
6. 离婚避税不靠谱	(243)
7. 典当抵押避税风险大	(244)
8. “被死亡”遗嘱继承型避税	(245)
第七章 二手房买卖涉夫妻房产、继承等财产共有人问题	(247)
第一节 夫妻房产问题	(248)
1. 擅自出售夫妻共同财产, 买受方善意且支付合理对价的合同有效	(248)
2. 婚前一方购买, 婚后共同还贷, 房屋产权的归属	(252)
3. 夫妻一方擅自将共同房产赠与他人的处理	(255)
4. 夫妻一方代另一方所签买卖合同效力的认定	(260)
5. 解除同居关系后对房产分割的认定	(263)
6. 出卖人死亡, 房屋买卖合同是否继续履行	(266)
第二节 遗产房问题	(270)
1. 房屋继承后, 办理过户是否必须经过公证	(270)
2. 大哥去世后的房产, 兄妹之间可否继承	(274)
第八章 二手房买卖涉承租人法律问题	(280)
1. 承租人以侵犯优先购买权为由主张房屋买卖合同无效的处理	(280)
2. 承租人和其他共有人都主张优先购买权时怎么处理	(282)
3. 侵犯承租人优先购买权, 赔偿数额不可漫天要价	(284)
4. 侵犯承租人优先购买权及赔偿标准之认定	(287)
5. 承租人在租赁房屋内非正常死亡导致房屋贬值损失的处理	(292)
第九章 二手经济适用住房、房改房转让中的法律问题	(295)
第一节 经济适用住房纠纷	(296)
1. 违反经济适用住房满5年买卖的规定, 房屋买卖合同无效	(296)
2. 按照经济适用住房管理不等于经济适用住房, 不受5年限制	(299)
3. 借名购买经济适用住房, 借名者无权拥有房屋产权	(301)
4. 出租经济适用住房, 中介委托合同无效	(303)

5. 转让经济适用住房购房资格的, 合同无效	(306)
6. 符合上市条件的经济适用住房, 转让协议有效	(308)
7. 符合上市条件的经济适用住房土地出让金缴纳方式的处理	(311)
第二节 房改房纠纷	(314)
1. 买卖房改房合同效力的认定	(314)
2. 房改房交易中, 土地出让金未约定的由受让方承担	(316)
3. 夫妻一方擅自处分共有房改房的处理	(318)
4. 一方利用已故配偶工龄出资购买的房改房, 是否是夫妻共同 财产的认定	(321)
5. 房改房遗产分割纠纷	(324)
第十章 农村房交易中的法律问题	(327)
1. 城市居民购买农村宅基地房屋合同无效	(329)
2. 同经济组织成员之间转让宅基地的行为有效	(332)
3. 城镇户籍居民对宅基地上房屋依法享有继承权	(337)
4. 宅基地使用权不可作为遗产单独继承	(341)
5. 小产权房买卖合同被认定无效之后的处理规则	(345)
6. 农村房屋买卖无效, 卖房人应赔偿买房人房屋升值利益	(348)
7. 城镇居民与农村居民在宅基地上共建房屋产权的认定	(351)
8. 小产权房抵押权效力问题的认定	(354)
第十一章 其他房产纠纷	(357)
第一节 土地使用权中的法律问题	(357)
“土地使用权”到期, 需花三成房价续费	(357)
第二节 出卖人非产权人引发的纠纷	(361)
1. 构成表现代理的二手房买卖合同有效	(361)
2. 二手房买卖涉及“隐名代理”的法律处理	(364)
3. 诈骗买房案件的法律处理	(367)
第三节 户口纠纷	(370)
卖房人未如约迁出户口, 买房人依法获得违约金	(370)

第四节 “一房二卖”纠纷 (373)

1. “一房二卖”案件中惩罚性赔偿条款的适用 (373)
2. “一房二卖”案件中合同解除权的行使 (376)

第三篇

相关法律依据及合同范本

一、二手房买卖纠纷所涉法律法规目录 (383)

1. 房屋买卖合同类法规 (383)
2. 住房贷款类法规 (383)
3. 房屋买卖税收政策类法规 (384)
4. 房屋权属登记类法规 (385)
5. 房地产经纪服务类法规 (385)

二、相关法律依据节选 (386)

1. 中华人民共和国合同法（节录） (386)
2. 最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》
若干问题的解释（一） (404)
3. 最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》
若干问题的解释（二） (408)
4. 最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律
问题的解释 (412)
5. 中华人民共和国物权法（节录） (420)
6. 中华人民共和国担保法（节录） (435)
7. 中华人民共和国城市房地产管理法（节录） (440)
8. 已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法 (447)
9. 房屋登记办法 (450)

三、二手房买卖相关合同范本 (467)

1. 二手房买卖合同（样本） (467)
2. 房屋买卖居间合同（样本） (469)
3. 《北京市存量房买卖合同》示范文本 (472)

第一篇

二手房买卖纠纷基础知识

第一章 二手房买卖概述

第一节 二手房买卖的概念及特征

二手房的含义，可以从广义和狭义两个层面阐述。从广义上讲，二手房交易包括二手房买卖、租赁、抵押、保险等。从狭义上讲，二手房交易仅指二手房的买卖。本书仅讨论狭义概念下的二手房买卖的相关法律问题。

事实上，“二手房”不属于规范的法律词汇，而是与一手房相区别的一种习惯称谓。在正式文件中，二手房通常也被称为“存量房”。《住宅与房地产辞典》将二手房界定为“房地产三级市场中买卖的存量房屋”。这种习惯称谓可以简明地区分交易房屋的新旧程度，通俗且易于表达。习惯上，我国的房地产市场分为三级：房地产一级市场是指土地市场；房地产二级市场是指新建商品房即增量房交易市场（或叫一手房交易市场）；房地产三级市场是指存量房交易市场（即二手房交易市场）和房屋租赁市场。由此可见，房地产市场将新建房屋的首次交易称为一手房交易，经过首次交易的房屋，再交易或多次交易，都可称为二手房交易。与一手房相比，二手房有着自己的特征：

首先，二手房交易中的房屋必须是现房，一手房交易中，业主购买的房屋有可能是现房，也有可能是期房。但是在二手房交易中，其标的物只能是现房。即使业主购买期房后，在实际取得该房产前再次转让的，也不能称之为二手房交易。现房交易就决定了可以对房屋的实际情况和优缺点一目了然，避免了期房交易中可能存在的开发商篡改规划、擅变建筑用途或者增加房屋面积等问题。

其次，二手房是已经取得房产证的房产，房屋产权一般是明晰的，业主可以自由地进行支配。也就是说，市场上流通的二手房，必须没有任何限制流通

的条件存在。但实际上，很多诸如经济适用住房、农村宅基地房屋等政策性房屋都是限制流通的房产，其要想上市进行交易，需要满足一定的条件，比如达到一定的居住年限、补缴土地出让金之后才能上市交易。总之，从总体上看，二手房作为已经多次进入房地产交易市场的房屋，其权利状态的复杂和纠纷发生的频繁是可想而知的。即便如此，二手房相较于一手房来讲，仍然有其明显的优势：

第一，房源选择面广。当前旧住房体制与住宅商品化改革进程相交替的过程，决定了二手房来源及范围存在多样性，主要包括允许转让、交换承租权的共有房屋；新建商品房的再次交易；通过房改政策购买取得产权的售后公房；除新建商品房之外，原先自有并拥有合法凭证的各类可交易产权和使用权房等（如落实政策后恢复产权的私房、商品住宅开发制度实施之前通过买卖、交换、受赠、继承等方式取得的各类房屋）。

第二，价格弹性大。不降价甚至不断提价是过去一两年楼市火爆时卖家的普遍做法。新房的出售方因为有种种顾忌，不会轻易降价；而二手房市场中由于有投资客的存在，降价的空间则十分明显。对于那些因资金链紧张而急于脱手的投资客卖家，房屋价格可协商的空间很大。

第三，小区质量可见。在购买新房时，小区内的环境只能依据开发商的广告宣传或是模糊的口头或书面承诺想象，而等到交房时，实际环境往往会和购房者想象的有较大的出入。而购买二手房就没有这个问题，购房者完全可以在对小区内部考察清楚后再做决定。

第四，房屋质量可控。购买二手房时，完全有条件仔细查看室内各处，确保房屋符合居住要求，比如可以从现成的户型和面积上考察“健康指标”。世界卫生组织规定的“健康住宅标准”中，有两点受房屋户型的直接影响：其一，健康住宅应满足每天日照3小时以上；其二，从户型设计上确保私人空间。二手房相较于一手房而言，在房屋质量的控制上具有明显优势。

第五，同等价位地段配套更佳。虽然次新二手房与新房价格相差无几，但5~10年房龄的商品房及时间更久的售后公房的价格相对来说更易为人所接受。对于上班族来说，途中节省的时间和精力相当重要。离市区越近，医疗、教育等配套也更优。而且，二手房的价格更加多元化，不同楼龄的二手房价格不同，随着各地政府对安居房的上市条件进一步放宽，二手房的价格层次再次细分，经济实力一般的买家可根据自己的需求选择二手房。可以说二手房的价格多元化更适合不同经济实力的买家的需求。

第六，可以随意选择邻居。古有“孟母三迁”，足以证明选择邻居的重要性。