



FALU JIN SHEQU CONGSHU

• 法律进社区丛书 •

刘知函 || 主编

房屋 买卖合同

法律风险与防范



薛晓雪◎著



FANGWU

MAIMAI HETONG FALÜ FENGXIAN YU FANGFAN



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

房屋买卖合同 法律风险与防范

薛晓雪◎著



FANGWU

MAIMAI HETONG FALÜ FENGXIAN YU FANGFAN



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（C I P）数据

房屋买卖合同法律风险与防范 / 薛晓雪著. —北京:中国政法大学出版社, 2016. 11
ISBN 978-7-5620-7105-1

I. ①房… II. ①薛… III. ①房屋—买卖合同—合同纠纷—基本知识—中国 IV.
D923. 64

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第263777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	保定市画美凯印刷有限公司
开 本	710mm×1000mm 1/16
印 张	29.75
字 数	540 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

房屋是人们衣食住行之本，是普通百姓最为重要的不动产。然而，近年来随着房价逐年攀升，房屋买卖频繁，随之产生的房屋买卖合同纠纷也日渐增多。

虽然，最高人民法院在 2003 年颁布的《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》对于统一房屋买卖合同纠纷起到了积极作用，但是随着房屋销售模式的变化以及房价的波动，房屋买卖合同纠纷逐渐呈现出很多新的特征。如何协调稳定的法律与新型的房屋买卖合同之间的矛盾，如何在现有法律框架下规制新型的房屋买卖合同法律关系，如此等等，均需要我们认真总结我国司法审判实践经验，结合典型案例，整理出解决现实中房屋买卖合同纠纷的思路并有效避免房屋买卖合同中的法律陷阱。

为此，本书主要以房屋买卖合同为介绍对象，在帮助读者全面了解房屋买卖合同常见法律知识的同时，通过案例帮助读者了解购房过程中种种法律陷阱和疑难问题，尽可能完备地为购房者提供一套现实可靠的购房技巧和方法。本书共分为上下两编，上编主要介绍房地产基本知识、商品房预售、售房广告、商品房认购、商品房交付、二手房买卖、房屋买卖合同等房屋买卖常见问题，从中提示读者应当注意的每一个具体细节，做到在购买房屋时防患于未然。下编主要附录了与房屋买卖合同相关的各种法律法规，便于读者遇到问题时及时查找法律依据，了解具体法律规定。

本书主要针对房屋买卖过程中的各种疑难问题并结合真实的审判案例进行编写，内容更加接近实际生活。读者通过阅读本书不仅可以对房屋买

卖过程中存在的问题有一个常识性的了解，在遇到纠纷时也可以做到有据可查。由于房屋买卖涉及法律的知识面较广，笔者能力有限，本书难免存在遗漏和不完善之处，敬请广大读者批评指正。

薛晓雪

2017年2月

前 言	(1)
-----------	-------

上 编

房屋买卖纠纷及相关概念

第一章 房地产基本知识介绍	(3)
一、房地产	(3)
二、地产的概念与分类	(3)
三、土地所有权的概念与划分	(4)
四、房产的分类	(4)
五、房产所有权的权能	(4)
六、房地产市场的概念	(5)
七、房地产市场的特点	(5)
八、房地产消费的类型	(5)
九、房地产消费的特点	(6)
十、影响房地产消费的因素	(6)
十一、商品房预购预售管理	(7)
十二、房屋面积的分类	(8)
十三、房产信息来源	(8)
十四、房屋买卖的几种付款方式	(9)
十五、房地产保险	(17)

十六、商品房价格的组成部分	(17)
十七、房地产的三级市场	(19)
十八、房屋的定金与订金的区别	(20)
第二章 商品房预售引起的纠纷	(22)
一、预售合同的法律性质	(22)
二、预售商品房的抵押问题	(24)
三、预售商品房的转卖问题	(26)
四、预售商品房纠纷问题	(27)
五、情势变更原则的适用	(28)
六、商品房预售纠纷案例	(31)
1. 预售合同是否因欺诈而被撤销	(31)
2. 商品房预售的条件	(37)
3. 未取得预售许可的商品房出售是否违反法律法规	(44)
4. 房产公司是否应当对房屋的质量问题承担责任	(51)
5. 商品房预售合同中的主文条款与补充条款对房屋交付条件 约定不一致,当事人应当如何实际履行交房义务	(54)
第三章 售房广告引起的纠纷	(59)
一、关于售房广告的几个问题	(59)
二、售房广告纠纷案例	(62)
1. 商品房的销售广告和宣传资料与实际情况不一致,如何处理 ...	(62)
2. 开发商商品房销售广告和海报宣传单性质认定	(66)
3. 商品房销售宣传广告是否为商品房买卖合同的一部分	(69)
4. 商品房销售广告等资料的定性问题	(72)
5. 商品房销售广告的法律性质是要约邀请还是要约	(74)
6. 开发商进行虚假宣传构成“欺诈销售”的情况下,买受人 是否可以按《消费者权益保护法》相关规定获得惩罚性 赔偿	(77)
第四章 商品房认购书相关纠纷	(80)
一、商品房认购书的内容及性质	(80)

二、商品房认购书的效力	(80)
三、常见的商品房认购书纠纷	(81)
四、如何避免商品房认购书纠纷	(81)
五、认购书纠纷的解决方法	(82)
六、认购书纠纷定金赔偿	(82)
七、认购书纠纷案例	(83)
第五章 房屋交付引起的纠纷	(87)
一、交付双方的权利与义务	(87)
二、交付条件与交付标准	(87)
三、交付通知不是交付的必要条件	(89)
四、买受人对商品房的“验收”权利	(90)
五、房屋交付纠纷及其处理方法	(90)
六、房屋交付纠纷案例	(94)
第六章 惩罚性赔偿纠纷	(97)
一、惩罚性赔偿简述	(97)
二、惩罚性赔偿的功能	(98)
三、惩罚性赔偿和补偿性赔偿的关系	(99)
四、惩罚性赔偿数额的确定	(99)
五、惩罚性赔偿的适用范围	(100)
六、惩罚性赔偿纠纷案例	(101)
第七章 二手房买卖纠纷	(103)
一、二手房的概念及种类	(103)
二、二手房选购技巧	(104)
三、不能交易的二手房	(106)
四、购买二手房时应该注意的问题	(107)
五、与新房相比购买二手房的优势	(109)
六、与新房相比购买二手房的法律风险	(111)
七、出售二手房时应该注意的问题	(112)
八、二手房交易的详细流程及注意事项	(114)

九、二手房买卖纠纷案例	(117)
1. 能否双倍返还定金	(117)
2. 居间合同中买卖条款的性质认定	(119)
3. 国家政策变动是否属于“不可抗力”或者适用 “情势变更”	(124)
4. 二手房买卖中房屋差价损失的处理	(127)
5. 二手房买卖中变更按揭贷款银行是否影响房产交易	(131)
6. 买方是否“跳单”违约	(136)
7. 二手房“一房二卖”的产生原因	(137)
8. 承租人的优先购买权	(141)
第八章 其他类型房屋买卖纠纷	(147)
一、小产权房的概念及购买的法律风险	(147)
二、城市居民购买小产权房后买卖合同的效力及损失补偿问题	(148)
三、大产权房与小产权房的区别	(150)
四、经济适用住房的购房条件	(151)
五、期房的概念及期房转让合同的效力问题	(153)
六、限价商品房的概念及购买条件	(155)
七、其他类型房屋买卖纠纷案例	(156)
1. 购买小产权房的法律风险	(156)
2. 城镇居民购买农民小产权楼房的效力问题	(159)
3. 黄某购买经济适用住房是否违法	(161)
4. 集资房转让纠纷	(162)
5. 拆迁安置房屋买卖纠纷如何处理	(167)
第九章 农村房屋买卖纠纷	(169)
一、农村房屋买卖个案引出的问题	(169)
二、审理农村房屋买卖纠纷的法律困境	(170)
三、农村房屋买卖中的问题分析	(175)
四、农村房屋买卖的限制条件	(180)
五、农村房屋买卖合同的法律分析	(181)

六、宅基地使用权制度的构建——农村房屋买卖合同法律困境的 破解	(183)
七、农村房屋买卖纠纷案例	(187)
1. 农村房屋买卖合同的有效性	(187)
2. 农村房屋征收的补偿	(190)
3. 城镇居民购买农村集体经济组织成员的私有房屋, 买卖 合同效力的认定	(194)
4. 集体经济组织成员与非本集体经济组织成员之间签订的 农村房屋买卖合同的效力	(198)
5. 院墙的所有权权属问题	(200)
6. 在受让宅基地上所建房屋是否需要腾退	(205)
第十章 房屋买卖合同纠纷	(213)
一、房屋买卖合同的概念	(213)
二、房屋买卖合同的形式	(213)
三、房屋买卖合同纠纷的管辖	(215)
四、房屋买卖合同纠纷的法律适用	(220)
五、房屋买卖合同相关问题	(220)
六、房屋买卖合同的无效情形及法律后果	(227)
七、房屋买卖合同纠纷案例	(232)
1. 商品房买卖合同是否已经解除	(232)
2. 行使法定解除权的条件	(236)
3. 房产新政是否属于合同解除的法定事由	(239)
4. 出卖无证自建房屋是否属于有权处分	(245)
5. 认购协议是商品房买卖的预约合同还是本约合同	(250)
6. 开发商与买受人在商品房买卖合同中约定买受人不能按约 履行其与按揭贷款银行的还款义务而应向开发商承担违约 责任的条款是否有效	(253)
7. 购房人与房地产商所签订的认购协议的效力认定问题	(256)

8. 出卖人与买受人约定以竣工验收合格为交付使用条件应如何界定 (260)
9. 房屋差价损失是否应当在赔偿范围之内 (263)
10. “一房二卖”情形下, 前位买卖合同与后位买卖合同的效力问题 (267)

下编

房屋买卖法律法规汇编

1. 中华人民共和国民法通则 (275)
2. 中华人民共和国民事诉讼法 (293)
3. 中华人民共和国合同法 (节录) (331)
4. 中华人民共和国物权法 (352)
5. 中华人民共和国城市房地产管理法 (378)
6. 最高人民法院关于适用《中华人民共和国物权法》若干问题的解释 (一) (387)
7. 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 (390)
8. 最高人民法院关于当前形势下进一步做好房地产纠纷案件审判工作的指导意见 (节录) (395)
9. 最高人民法院关于个人违法建房出售行为如何适用法律问题的答复 (396)
10. 商品房销售管理办法 (397)
11. 城市商品房预售管理办法 (404)
12. 住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知 (407)
13. 原建设部关于已购公有住房和经济适用住房上市出售若干问题的说明 (节录) (412)
14. 已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法 (417)

15. 城市房地产转让管理规定	(420)
16. 房地产广告发布规定	(424)
17. 国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作 有关问题的通知	(427)
18. 商品房销售明码标价规定	(431)
19. 最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定	(433)
20. 房屋登记办法	(436)
21. 城市房地产权属档案管理办法	(452)
22. 原建设部关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关 问题的通知	(457)
23. 中华人民共和国房产税暂行条例	(459)
24. 国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税 有关问题的通知	(461)

上 编

房屋买卖纠纷及相关概念

第一章

房地产基本知识介绍

一、房地产

房地产是房产和地产的总称，其在物质上是由土地及土地上的建筑物和构筑物构成的，在经济学上也叫不动产。

二、地产的概念与分类

地产，指能够为其权利人带来收益或满足其权利人工作或生活需要的土地资产。地产有如下几种类型：

居住用地：指住宅区内的居住建筑本身用地，以及与建筑有关的道路用地、绿化用地和相关的公共建筑用地。

工业用地：指工业生产用地，包括工厂、动力设施及工业区内的仓库、铁路专用线和卫生防护带等。

仓库用地：指专门用来存放各种生活资料和生产资料的用地，包括国家储备仓库、地区中转仓库、市内生活供应服务仓库、危险品仓库等。

交通用地：指城市对外交通设施用地，包括铁路、公路线路及相关的防护地带等。

市政用地：指用于建造各种公共基础设施的用地，包括城市供水、排水、道路、桥梁、广场、电力、电讯、供热等基础设施用地。

商业服务用地：指为整个城市或小区提供各种商业服务的用地，包括商店、超级市场、银行、饭店、娱乐场所等。

公共绿化用地：指城市区域内的公园、森林公园、道路及街心的绿化带等用地。这类用地主要是为改善城市生态环境和供居民休憩所用。

教科文卫设施用地：这类用地包括各类大、中、小学校，独立的科学研究

机构、实验站、体育活动场所、卫生医疗机构等的地产。

港口码头用地：主要是货运、客运码头、民用机场等用地。

军事用地：指为军事活动提供服务的用地，属特殊用地。

其他用地：不属于以上项目的其他城市用地，包括市区边缘的农田、牧场、空地等。

三、土地所有权的概念与划分

土地所有权：指土地所有者在法律规定的范围内，对其拥有的土地享有占有、使用、收益和处分的权利。

土地按照所有权不同可分为国有土地和集体土地。

国有土地：指属于国家所有即全民所有的土地，国家是国有土地所有权的唯一主体。用地单位或个人对国有土地只有使用权，没有所有权。

集体土地：属于农村集体经济组织所有的土地，集体土地所有权的主体是农村集体经济组织。

四、房产的分类

住宅建筑物：可细分为普通住宅、高级公寓、花园别墅等。

生产用房：指社会各类物质生产部门作为基本生产要素使用的房屋，包括工业、交通运输和建筑业等生产活动中所使用的厂房、仓库、实验室等。

办公用房：指政府行政部门、事业部门、社会团体以及企业公司等处理日常事务和从事社会经济活动的房屋，亦称写字楼。

其他用地：以上各类房产以外的各种用途的房屋，如外国驻华机构用房、宗教用房等。

五、房产所有权的权能

占有：指对房屋的实际持有和控制，它是使用财产的前提条件。

使用：指按照财产的性能和用途进行利用，以满足人们生产和生活的需要。

收益：指凭借所有权而取得经济收入或利益，如房屋所有权人将房屋出租而收取租金的行为。

处分：指决定财产事实上和法律上存在形式和运动方向的权能，只有财产的所有权人才拥有财产的处分权。

六、房地产市场的概念

狭义概念：房地产商品进行交易活动的地方或场所。

广义概念：包括土地的出让、转让、抵押、开发、房地产买卖、租赁、转让、互换以及一些与房地产有关的开发、建筑、修缮、装饰等劳务活动。

七、房地产市场的特点

经营对象的非流动性：房地产的主要经营对象是房产和土地的使用权，而房屋和土地都是不动产，具有不能空间位移的物理属性。

流通形式的多样性：流通形式指房地产流通的具体形态和方法。城市房屋流通形式主要有买卖、抵押、典当、信托等，城市土地使用权的流通形式主要有出让、转让、出租等。

市场的统一性：指房产市场和地产市场的融合性。在房地产交易中，任何一笔房产商品交易都必然是房地合一的交易。

市场的区域性：此区域性是由房地产商品的差异性决定的。由于房地产商品的性质和所处的城市区域不同，其市场供求状况和价格水平往往会有大的落差。

供给的稀缺性：指房地产市场是一个供给稀缺的市场，一是因为随着人口的不断增加，需求也相应的增长；二是因为土地作为不可再生资源，其数量基本上是恒定的。

不完全开放性：由于土地使用权和房屋所有权两种不同权益在同一市场流通，为保证市场的有效供给，国家需要采取强有力的措施抑制不合理的市场需求。因此，房地产市场活动在某些环节受到政府严格限制，具有不完全开放性。

市场的不充分性：房地产市场与完全自由竞争市场相差甚远，因而只是一个不充分市场。

投机的巨大可能性：房地产商品供给的有限性和需求的无限性、对房地产的不断投资、城市基础设施建设和社会设施投资引起的相邻效益以及房地产的保值和增值特性都决定着房地产市场有投机的巨大可能性。

八、房地产消费的类型

投资型：房地产的消费主体对房地产进行消费主要不是为了自己使用，而是为了进行投资，即通过投入资金、劳动力、技术等改变原有的房地产性能、