

Q 传播法律
金钥匙系列 关注民生

维权必备丛书

房屋买卖纠纷 维权必备

- 内容全面 重点突出
- 紧贴实际 注重操作
- 流程图表 直观明了
- 疑难问题 律师解答



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



传播法律
关注民生

金钥匙系列

维权必备丛书

房屋买卖纠纷 维权必备

编著 / 蒋利玮

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋买卖纠纷维权必备/蒋利玮编著. —北京: 中国法制出版社, 2006. 8

(维权必备丛书)

ISBN 7-80226-455-3

I. 房... II 蒋... III. 房地产-法规-基本知识-中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 091765 号

房屋买卖纠纷维权必备

FANGWU MAIMAI JIUFEN WEIQUAN BIBEI

编著/蒋利玮

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/850×1168 毫米 32

印张/11.75 字数/269 千

版次/2006 年 12 月第 1 版

2006 年 12 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80226-455-3

定价: 20.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

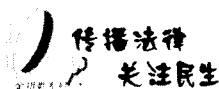
编辑部电话: 66070046

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288



沿此虚线剪下



调查问卷

《维权必备丛书》是我社继《索赔指南丛书》之后推出的又一套金钥匙系列实务类丛书。《索赔指南丛书》推出后，得到了广大读者的支持，有许多读者来信来电，向我们提了改进的建议。《维权必备丛书》的编写吸收采纳了这些意见。我们衷心地希望这套丛书能为读者提供全面而有价值的维权法律信息。我们很关注您的读后感受，也非常希望获得您的真实意见。我们一直坚信只有编读互动才能使今后的图书不断更新完善。因此我们向您发放这份“调查问卷”，请将您的批评和建议来信告诉我们。您只需将问卷寄来，我们即向您免费提供两次资深法律人士对您维权疑难问题的解答。

您购买的图书书名是什么？

1. 您是在哪里购买的本书？

A. 新华书店 B. 民营书店 C. 邮购方式

2. 您的职业是什么？（可在 D 处填写其他）

A. 工人 B. 农民 C. 法律工作者 D. _____

3. 促使您购买本书的原因是什么？（可多选）

A. 内容实用

B. 体例合理

C. 封面醒目

D. 定价合适

E. _____

4. 您对这本书的整体评价是什么？

A. 帮助很大

B. 帮助较大

C. 有帮助但不够

D. 用处不大

5. 本书中哪些内容对您的帮助比较大？

6. 在市场上您觉得比此书好的有：_____

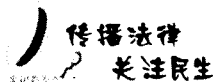
_____。原因是_____

7. 您认为本书有哪些缺陷或者需改进之处？

8. 对此类普法图书，您还有什么想法、建议和需要？

请将调查问卷裁下，按下列地址邮寄：北京市西单横二条2号 中国法制出版社编辑三部 收 邮编：100031

请填写您的姓名、地址、联系方式，以方便联系。



写在前面

您所关心的，也正是我们所关注的。

和谐生活，人人渴求。但世事难料，时常发生的纠纷，会让您手足无措。当您婚姻家庭产生矛盾，当您邻里发生纠纷，当您遭受不公待遇时，……，合法维权成为您不得不面对的现实。责任如何认定、金额如何计算？证据又该如何收集？等等问题也随之而至。这时如何妥善解决这些问题，怎样最大限度地保护自身合法权益？本书正是为解决以上问题而专门撰写。本书的编写人员均为著名法学院校的法学硕士、博士，并大多有多年处理生活纠纷案件的司法实践经验。相信该书不仅可以为陷入纠纷困惑中的您指点迷津，也可以为您的维权提供一个很好的参考。

本书是作者解决纠纷实务操作的经验总结。为了便于读者查阅，我们特对结构和版式作了一定的设计。与其他解决纠纷方面的图书相比，本书特点在于：

1. **内容全面，重点突出。**本书在编写时力求覆盖纠纷的各个方面，力争达到“一书在手、维权不愁”的效果。为此，书中不仅包括纠纷概述方面的知识，而且还涵盖责任认定、金额计算、证据收集、维权途径等方面的维权知识。在追求全面的同时，我们还尽量做到重点突出，对于重点内容我们都结合最新的司法解释作最详尽的阐述。

2. **图文并茂，通俗易懂。**本书在编写时，力求将法言法语通俗

化，将复杂问题简单化，将易混淆问题明确化。为此，我们根据实际需要在书中设计了【流程图表】，使纠纷维权中涉及的构成要件、疑难问题、维权程序等直观化、明了化。同时，对于一些重点问题、疑难问题我们还列举了【典型案例】，并配有【律师解答】、【律师点评】，使您能更加深入、准确地理解纠纷维权中遇到的难题。对于有价值而又容易被忽略的问题，我们给予了专业的【律师提醒】，并特意作了灰色方框的标志。

3. 紧贴实际，注重实务操作。本书在编写时，注重实用性，立足操作性，强调将解决纠纷的法律、法规及其相关的司法解释的具体规定融合到纠纷处理的实务中，力求使未读过法律的人也能够轻松、自信打纠纷维权官司。为此，对于涉及认定条件、办理手续、责任分担、赔偿数额、举证责任等实务操作性强的内容，我们结合办案实际进行了详尽的总结。最后，我们还附上了纠纷维权中常用的【法律文书格式】，部分并注上了详细的【填写说明】。

我们力争为您提供最好的服务，但因资料有限、时间紧迫，且现实生活又总是变幻莫测，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，欢迎您发送电子邮件至：蒋利玮（作者）jl:w@163.com，董齐超（责任编辑）qichaodong@chinalaw.gov.cn，我们定会及时改进并为您答疑解惑。

2006 年 11 月

目 录

第一章 购房流程	1
☞ 购房流程示意图	1
第一节 购房概述	1
第二节 选房	6
☞ 选房示意图	6
一、价格	7
二、地段	8
三、容积率、楼间距、绿地	10
四、结构和楼层	12
五、朝向、通风、采光	14
六、层高、户型	15
七、其他因素	16
第三节 法律审查	17
一、购买商品住房和经济适用房的法律审查事项	18
二、购买经济适用房应办理的手续	30
三、购买二手房买卖的法律审查事项	32
第四节 签订商品房认购书、正式房屋买卖合同	35

一、签订商品房认购书并非房屋买卖必经阶段	36
二、尽量在商品房认购书中写明情况	37
三、认真对待责任	38
第五节 贷款	40
一、购房贷款的种类	41
二、贷款手续	42
三、贷款风险	45
第六节 缴纳税费	47
一、购买新房的税费	47
二、购买二手房的税费	55
三、几种特殊情况下房屋转移的税费	61
第七节 交付、验收房屋	64
一、购房者自行检查房屋质量注意事项	65
二、二手房验收交接注意事项	68
第八节 办理房产证和土地使用权证	69
一、办理房产证和土地使用权证的部门	70
二、办理期限	70
三、办理程序	71
第二章 购房者的权利	72
第一节 概述	72
第二节 合同首部	74
第三节 项目建设依据和商品房销售依据	82
第四节 房屋基本情况	85
一、房号	86
二、房屋用途、结构、层高、层数	86
三、阳台	87
四、房屋面积	87
五、平面图和公共部位与公用房屋分摊建筑面积	

构成说明	90
第五节 计价方式与价款	91
一、按建筑面积计价	91
二、按套内建筑面积计价	92
三、按套计价	92
四、按套内使用面积计价	93
第六节 面积确认及面积误差处理	95
一、面积确认及面积误差处理的依据	96
二、面积误差处理	97
三、按套计价时面积误差的处理	99
第七节 付款方式、期限及逾期付款的违约责任	100
一、付款方式及期限	101
二、逾期付款的违约责任	102
第八节 房屋交付及逾期交付的违约责任	103
一、商品房交付期限和交付使用条件	104
二、逾期交房的违约责任	105
第九节 规划、设计变更的约定	108
第十节 交接	112
第十一节 权利瑕疵担保	117
第十二节 装修、设备、基础设施、公共配套建筑	118
一、装饰和设备的标准	119
二、基础设施、公共配套建筑	119
第十三节 产权登记	120
一、开发商报送办理房屋权属登记资料的期限	121
二、办理房屋权属登记的期限	121
三、逾期办理房屋权属登记的违约责任	122
第十四节 保修责任	124
一、住宅商品房	124

二、非住宅商品房	126
第十五节 商品房楼宇权利、房屋用途、纠纷	
解决方式	127
一、商品房楼宇权利	128
二、房屋用途	128
三、纠纷解决方式	129
第十六节 合同尾部	129
第十七节 二手房买卖合同	132
第三章 维权所需证据的收集	138
第一节 证据概述	138
一、证据的合法性	138
二、证据的客观性	139
三、证据的相关性	140
第二节 举证责任	140
一、举证责任的概念	140
二、举证责任的分配原则	141
三、举证责任的适用和意义	142
第三节 证据的收集和保全	143
一、自行收集证据	143
二、人民法院调查收集证据	144
三、证据保全	146
第四节 房屋买卖纠纷维权实务中常用证据	148
一、证明双方达成协议的证据	148
二、证明违约行为的证据	152
三、证明损害事实的证据	153
四、证明双方身份的证据	154
五、不需要证明的事实	154

第四章 房屋买卖纠纷维权途径	159
第一节 协商和投诉	160
一、协商	160
二、投诉	161
第二节 仲裁	168
一、仲裁和仲裁机构	168
二、仲裁协议	169
三、仲裁与协商、诉讼之间的区别	170
第三节 诉讼	172
 民事诉讼流程示意图	172
一、诉讼时效	173
二、准备起诉状	176
三、起诉	180
四、预交诉讼费	180
 诉讼费用速算表	181
五、财产保全	183
六、法院审理	184
七、法院调解和判决	186
八、上诉	186
九、申请执行	187
 申请执行费用表	188
第五章 房屋买卖纠纷赔偿项目的确定和金额的计算	189
第一节 房屋买卖纠纷中责任承担形式	189
一、赔偿损失	189
二、支付违约金	191
三、定金责任	192
四、强制履行	193

五、返还财产	193
六、承担维修责任	197
第二节 房屋买卖纠纷赔偿金额的计算	197
一、没有取得商品房预售许可证时赔偿金额的计算	198
二、购房者明知出卖方未取得商品房预售许可证 仍然签订商品房预售合同时赔偿金额的计算	201
三、收受定金后商品房买卖合同未能订立时赔偿 金额的计算	203
四、故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实导致合同 无效或者被撤销、解除时赔偿金额的计算	205
五、故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人的事实 导致合同无效或者被撤销、解除时赔偿金额 的计算	206
六、故意隐瞒所售房屋是拆迁补偿安置房的事实 导致合同无效或者被撤销、解除时赔偿金额 的计算	208
七、房屋质量不合格时赔偿金额的计算	210
八、产权登记面积与约定面积存在误差时赔偿金 额的计算	213
九、逾期办理房屋权属证书时赔偿金额的计算	219
十、无法办理房屋所有权登记时赔偿金额的计算	221
十一、因未订立商品房担保贷款合同导致商品房 买卖合同无法履行时赔偿金额的计算	223
第六章 房屋买卖纠纷维权中的疑难问题释解	225
第一节 购房者的消费者地位	225
第二节 大产证和小产证的区分	229
第三节 车库产权	233
第四节 赠送天台的效力	237

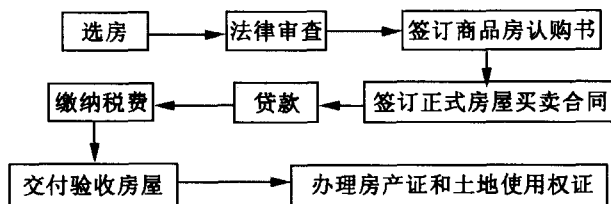
第五节 双方均有过错造成的损失	239
第六节 附生效条件的合同	242
第七节 房屋噪音超标,购房者有权退房	245
第八节 农村房屋买卖	248
第九节 商品房还贷保证责任保险合同和住房抵押 贷款合同之间的关系	253
 还贷保证责任保险合同和住房抵押借款合同关系图 ...	254
第十节 房屋买卖纠纷中的行政诉讼	258
第七章 房屋买卖纠纷维权相关法律依据	263
1. 中华人民共和国城市房地产管理法 (1994 年 7 月 5 日)	263
2. 中华人民共和国合同法 (节选) (1999 年 3 月 15 日)	274
3. 最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷 案件适用法律若干问题的解释 (2003 年 4 月 28 日)	290
4. 城市房地产开发经营管理条例 (1998 年 7 月 20 日)	295
5. 城市房屋权属登记管理办法 (2001 年 8 月 15 日)	302
6. 商品房销售管理办法 (2001 年 4 月 4 日)	308
7. 城市商品房预售管理办法 (2004 年 7 月 20 日)	316
8. 住宅设计规范 (2003 年 4 月 21 日)	319

其他法律文件:	340
附录 1: 房产术语词典	343
附录 2: 房屋买卖纠纷维权主要法律文书格式	353
1. 法定代表人身份证明书	353
2. 民事起诉状	354
3. 授权委托书	356
4. 民事答辩状	357
5. 民事反诉状	358
6. 申请法院调查取证申请书	359
7. 证据保全申请书	360
8. 民事上诉状	361
9. 申请执行书	362

第一章

购房流程

购房流程示意图



第一节 购房概述

买房是人生中的一件大事。或者你背井离乡，来到一个陌生的城市，白手起家，终于要拥有一个属于自己的窝；或者你再也不堪忍受拥挤的班车，早出晚归的奔波之苦不仅使你疲惫，甚至影响到你的家庭生活，你终于决定要买一个离工作单位近点的房子；或者你手头略有宽裕，决定买一套住房或者商铺用来投资；或者你只是为了让孩子能换个更好一点的环境。一个人一生当中，除非继承祖产，或者在农村自建房屋，否则终归是要买房的。

但是，我们不得不正视这样的现实：我们所处的消费环境并不理想，侵犯购房者权利的案例比比皆是，触目惊心。穷尽半生积蓄，举贷数十万元，最后换来的可能只是一场与开发商的纠纷。根据中国消费者协会统计的数据，从1998年到2004年，房地产业消费者投诉始终呈现高速增长态势，增长比例最高的年份甚至达到61.99%，最低的2003年也有9.64%的增长幅度。而在所有的投诉当中，房地产纠纷解决率最低，每年平均大概只有20%左右；同时，房地产纠纷也是解决速度最慢的。进入房地产买卖市场，犹如置身莽莽荒原，遍地荆棘，稍有不慎，就会落入陷阱，使你损失惨重，即便最后通过种种途径能够挽回部分损失，也已经不知道投入了多少本来可以节省的时间和精力。

有道是商场如战场，兵法云：知己知彼，百战不殆。对房屋买卖双方形势对比进行一下粗略的分析，有益于增进我们对房屋买卖纠纷的了解：

第一，卖方对房屋了解的信息比购房者多，因此卖方与购房者相比处于有利地位。

经济学上的术语，称之为信息不对称。俗语则是，“买的没有卖的精”。房屋质量好不好，有什么缺点和优点，市场行情怎么样，这些信息卖房人肯定比购房者知道的多。开发商对市场的了解自然不必多说；即便你买的是二手房，普通的卖房人对房屋的基本情况也会更了解，同时和多个买家接洽自然熟悉市场行情。而作为买家的你，忙于工作，可能根本就没有时间去仔细研究和了解相关的知识。

卖方掌握的信息多，意味着卖方可以大肆向你宣传甚至虚构房屋的优点，让你无暇注意到房屋的缺点；卖方可以虚抬房屋价格，然后大幅度减价，让你以为占了个便宜的同时，其实已经付出了高出行情的价格；卖方还可以告诉你房屋紧俏，有