

维权法规丛书

房屋买卖 维权自助

FANGWU MAIMAI WEIQUAN ZIZHU

重点法条尽收
实用要点解读
纠纷完全自助

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



中國社會科學出版社

中國社會科學出版社

中國社會科學出版社

中國社會科學出版社

中國社會科學出版社

维权法规丛书

房屋买卖 维权自助

FANGWU MAIMAI WEIQUAN ZIZHU

● 余 艺 刘 杨 / 编著

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

责任编辑：冯雨春

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋买卖维权自助/余艺, 刘杨编著. —北京: 中国法制出版社, 2007. 6

(维权法规丛书)

ISBN 978 - 7 - 80226 - 992 - 7

I. 房… II. ①余…②刘… 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 (2007) 第 092037 号

房屋买卖维权自助

FANGWU MAIMAI WEIQUAN ZIZHU

编著/余艺 刘杨

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/8.25 字数/177 千

版次/2007 年 6 月第 1 版

2007 年 6 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 80226 - 992 - 7

定价: 16.00 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: 66010405

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

编辑说明

生活中法律纠纷让人头疼，无论是通过何种方式解决，您都需要对法律知识有一个清晰的了解，即便可以借助律师或其他专业人士的帮助，您也应对自身权益和要求有合理明确的表达。

遇到了纠纷并不可怕，可怕的是对相关法律条文停留于一知半解。面对纷繁复杂的法律条文，如何正确选择适用法律，找到问题的症结，从而解决纠纷，维护自身合法权益？本套丛书的立意即在于解决此情形，丛书根据纠纷的种类，分为工伤、道路交通、继承、婚姻家庭、人身损害、旅游、消费、医疗、征地安置补偿、财产损失、合同、房屋拆迁等17个分册。每一分册的特点如下：

1. 纠纷解决脉络清晰。全书按纠纷解决的一般步骤设计章节，并将相关法律条文穿插其中，您可根据自身纠纷的进展阶段，准确找到解决纠纷的法律依据。

2. 法律条文解读实用。从法律操作应用的角度对重要法律条文进行解读，帮您正确理解和运用法律，维护自身权益。

3. 维权技巧知识充分。书中提供了众多应诉及维权方面的法律知识，为您应诉制胜、解决纠纷提供高效、便捷的途径。

希望我们的努力，能使本书成为您生活中重要法律工具，助您更从容地面对纠纷，更合理地适用法律，更充分地维权自助！

如果您在阅读中有与本书相关的问题或疑义，请与我们联系，来信请寄：北京西单横二条二号 中国法制出版社 编辑三部收，邮编：100031；也可通过电子邮件与我们联系：luochao0924@126.com，您的支持是我们宝贵的财富！

2007年6月

房屋买卖核心法规汇总

1. 中华人民共和国合同法（1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过，1999年10月1日起施行）。核心法条：第15条〔要约邀请〕；第39条〔格式条款〕；第54条〔合同的变更或撤销〕；第62条〔约定不明〕；第75条〔撤销权的行使〕；第94条〔合同解除的条件〕；第95条〔合同解除权的行使期限〕；第96条〔合同解除的实现〕；第97条〔合同解除的效力〕；第111条〔质量违约〕；第113条〔违约责任〕；第148条〔质量问题导致根本违约〕；第150条〔权利瑕疵担保〕；第169条〔样品标准〕；

2. 中华人民共和国物权法（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年10月1日起施行）。核心法条：第9条〔不动产物权的登记生效〕；第10条〔不动产物权的登记机构〕；第11条〔申请不动产登记应提供的材料〕；第12条〔登记机构应当履行的职责〕；第13条〔登记机构不得从事的行为〕；第14条〔登记的效力〕；第15条〔买卖合同效力与物权效力的区分〕；第17条〔不动产权属证书〕；第18条〔不动产登记资料的查询与复制〕；第20条〔预告登记〕；第21条〔登记错误之赔偿责任〕；第22条〔登记收费〕；第106条〔善意取得〕；第147条〔土地使用权随房屋转让而转让〕；第149条〔土地使用权续期〕；第185条〔设立抵押权的形式〕；

3. 中华人民共和国担保法（1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，1995年6月30日公布，1995年10月1日起施行）。核心法条：第35条〔禁止超额抵押〕；第40

条 [禁止流质条款]; 第 47 条 [抵押物孳息的处理]; 第 49 条 [抵押物之转让];

4. 中华人民共和国婚姻法 (1980 年 9 月 10 日第五届全国人民代表大会第三次会议通过, 根据 2001 年 4 月 28 日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议《关于修改〈中华人民共和国婚姻法〉的决定》修正)。核心法条: 第 17 条 [夫妻共有财产];

5. 中华人民共和国民法通则 (1986 年 4 月 12 日第六届全国人民代表大会第四次会议通过, 1987 年 1 月 1 日起施行)。核心法条: 第 11 条 [完全民事行为能力人]; 第 12 条 [限制民事行为能力人与无民事行为能力人]; 第 78 条 [房屋共有人的优先购买权];

6. 中华人民共和国城市房地产管理法 (1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会第八次会议通过, 1994 年 7 月 5 日公布, 1995 年 1 月 1 日起施行)。核心法条: 第 8 条 [集体所有土地的出让]; 第 12 条 [土地使用权出让方式]; 第 21 条 [土地使用权期限延展]; 第 22 条 [土地使用权划拨]; 第 25 条 [动工期限]; 第 36 条 [房地产转让的方式]; 第 37 条 [不得转让的房产]; 第 38 条 [商品房转让条件]; 第 39 条 [划拨土地上的房产之转让]; 第 44 条 [期房销售条件]; 第 60 条 [土地使用权及房屋所有权的取得与转移];

7. 中华人民共和国土地管理法 (1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过, 1988 年 12 月 29 日第一次修正, 1998 年 8 月 29 日修订, 2004 年 8 月 28 日第二次修正)。核心法条: 第 16 条 [土地所有权和使用权争议]; 第 54 条 [获得土地使用权的方式]; 第 56 条 [土地的用途管理]; 第 58 条 [国有土地使用权的收回]; 第 62 条 [农村宅基地管理]; 第 65 条 [农村土地使用权的收回];

8. 中华人民共和国测绘法 (1992 年 12 月 28 日第七届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过, 2002 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过修订, 2002 年 12

月1日施行)。核心法条:第22条[测绘资质];第24条[测绘单位的活动限制];第28条[测绘成果汇交];第48条[测绘不合格的法律責任];

9. 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3月24日最高人民法院审判委员会第1267次会议通过,2003年4月28日发布)。核心法条:第3条[商品房销售广告与宣传资料];第4条[商品房认购协议中定金的处理];第5条[预约合同的认定];第6条[登记备案与预售合同的效力];第8条[恶意违约与惩罚性赔偿];第9条[欺诈行为与惩罚性赔偿];第10条[出卖人与第三人恶意串通];第11条[房屋交付与风险负担];第12条[房屋主体结构质量不合格];第13条[房屋质量问题的处理];第14条[面积误差];第15条[迟延交房与迟延付款];第16条[违约金调整];第17条[未约定违约金与违约责任的处理];第18条[产权证办理迟延];第19条[产权证无法办理];第20条[商品房包销];第21条[违反包销协议的责任];第22条[包销人参与诉讼];第23条[未能获得银行贷款];第24条[因买卖合同无效而解除担保贷款合同];第25条[担保贷款合同解除诉讼];第26条[出卖人可以成为担保贷款合同纠纷的诉讼参加人];第27条[出卖人不应成为担保贷款合同纠纷的当事人];

10. 最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释(2000年9月29日最高人民法院审判委员会第1133次会议通过,2000年12月8日最高人民法院公告公布,自2000年12月13日起施行)。核心法条:第7条[担保合同无效的过错责任];第47条[非现房抵押权的设定];第68条[抵押物被继承或赠与不影响抵押权];

11. 最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民法通则》若干问题的意见(试行)(1988年1月26日最高人民法院审判委员会

讨论通过)。核心法条：第 89 条 [共有财产的转让]；第 118 条 [承租人的优先购买权]；

12. 最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》（2001 年 12 月 6 日由最高人民法院审判委员会第 1201 次会议通过，自 2002 年 4 月 1 日起施行）。核心法条：第 8 条 [承认免除举证]；第 10 条 [证据需提供原件]；第 14 条 [证据提交]；第 28 条 [鉴定结论]；第 29 条 [鉴定审查]；第 54 条 [证人]；第 59 条 [鉴定人出庭]；第 67 条 [和解妥协中的事实认可]；第 68 条 [非法证据]；第 69 条 [非独立证据]；

13. 最高人民法院《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004 年 10 月 26 日由最高人民法院审判委员会第 1330 次会议通过，2005 年 1 月 1 日起实施）。核心法条：第 5 条 [评估机构的确定]；第 8 条 [拍卖保留价]；第 9 条 [无利拍卖]；第 13 条 [竞买保证金]；第 19 条 [以物抵债]；第 25 条 [重新拍卖]；第 28 条 [拍卖终结]；第 29 条 [产权转移]；

14. 最高人民法院《关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答》（最高人民法院审判委员会第 777 次会议讨论通过，1995 年 12 月 27 日起施行）。核心法条：六、[商品房预售合同的效力问题]；七、[预售商品房的转让问题]；八、[预售商品房的价格问题]；九、[违反合同的责任]；十、[无效合同的处理问题]；

15. 城市商品房预售管理办法（1994 年 11 月 15 日建设部令第 40 号发布，2001 年 8 月 15 日、2004 年 7 月 20 日建设部两次修正）。核心法条：第 5 条 [期房销售条件]；第 6 条 [预售许可]；第 9 条 [公布预售许可证]；第 10 条 [预售合同]；

16. 建设工程质量管理条例（2000 年 1 月 10 日国务院第 25 次常务会议通过，2000 年 1 月 30 日国务院令第 279 号发布）。核心法条：第 11 条 [施工图设计文件的审查]；第 14 条 [材料采购]；第 15 条

[装修不得破坏建筑主体与承重结构];第16条[竣工验收条件];第19条[勘察、设计责任];第27条[工程分包质量的责任承担];第28条[按设计施工];第37条[工程监理];第40条[工程保修期限];第49条[竣工验收备案];

17. 中华人民共和国土地管理法实施条例(1998年12月24日国务院第12次常务会议通过,以中华人民共和国国务院令256号发布,自1999年1月1日起施行)。核心法条:第35条[临时使用土地的恢复];

18. 商品房销售管理办法(2001年3月14日经建设部第38次部常务会议审议通过,以中华人民共和国建设部令88号发布,自2001年6月1日起施行)。核心法条:第7条[商品房现售的条件];第9条[销售已设立抵押权的商品房];第10条[一房不能二卖];第15条[销售广告与合同条款];第16条[商品房买卖合同的形式与内容];第30条[交付义务];第31条[样板房标准];第32条[交付时应出具的文件];第33条[交付之后的保修责任];第34条[交付之后的权属登记义务];第35条[交付之后的质量纠纷];

19. 经济适用住房管理办法(中华人民共和国建设部、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国国土资源部、中国人民银行于2004年5月13日联合发布)。核心法条:第26条[经济适用房的转让];

20. 已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法(1999年4月19日经中华人民共和国建设部第十一次部常务会议通过,并经中华人民共和国国土资源部会签,自1999年5月1日起施行)。核心法条:第5条[不得出售的已购公有住房和经济适用住房];

21. 城市房地产抵押管理办法(1997年5月9日中华人民共和国建设部令56号发布,2001年8月15日根据《建设部关于修改〈城市城市房地产抵押管理办法〉的决定》修正)。核心法条:第4条[房地一同抵押];第8条[不得抵押的房地产];第20条[预购商

品房抵押]；第23条[抵押中保险]；第27条[提交预购合同]；第29条[对抵押人处分抵押物的限制]；第42条[抵押权的行使]；第49条[抵押人不得擅自处分抵押物]；

22. 个人住房贷款管理办法（1998年5月中国人民银行颁布）。核心法条：第5条[贷款条件]；第6条[借款人应提交的资料]；第8条[贷款数额不高于房屋价值]；第9条[住房公积金贷款]；第16条[房屋价值全额抵押]；第17条[抵押合同的形式与内容]；第20条[抵押合同的存续期间]；第21条[质押贷款]；第22条[对贷款人处分质押物的限制]；第25条[房屋保险]；

23. 城市房地产权属档案管理办法（2001年8月23日中华人民共和国建设部第47次常务会议审议通过，中华人民共和国建设部令第101号发布，自2001年12月1日起施行）。核心法条：第8条[房地产权属档案的归档范围]；第9条[权属登记的归档]；第15条[权属档案的立卷]；第17条[档案管理人员不得擅自修改权属档案]；第18条[权属档案的保存]；第23条[档案变动的告知义务]；第26条[权属档案的查阅、抄录和复制]；第27条[权属档案有偿使用]；第28条[档案管理不善的法律责任]；

24. 城市房地产权属登记管理办法（1997年10月27日中华人民共和国建设部令第57号发布，2001年8月15日根据《中华人民共和国建设部关于修改〈城市房地产权属登记管理办法〉的决定》修正）。核心法条：第5条[房屋权属证书的法律效力]；第16条[房屋所有权初始登记]；第17条[房屋权属转移登记]；第18条[权利人名称与房屋状况变更]；第19条[他项权设定登记]；第23条[不予登记的情形]；第25条[房屋权属证书的注销]；第32条[共有房屋权属证书的持有与效力]；

25. 测绘资质管理规定（2004年2月5日国家测绘局局务会议修订通过，自2004年6月1日起施行）。核心法条：第4条[测绘资质分级管理]；第14条[测绘资质的有效期]；第16条[测绘单位的

升级与变更];第20条[测绘资质的注销];

26. 房产测绘管理办法(2000年10月8日建设部第31次部常务会议、2000年10月26日国家测绘局局常务会议审议通过(国家测绘局经国土资源部批准授权),自2001年5月1日起施行)。核心法条:第6条[房产测绘的适用情形];第7条[房产自然状况变化];第14条[房产测绘资格的取得];第15条[测绘资格证书的有效期];第17条[测绘成果异议];第18条[主管部门对测绘的审核];第20条[违规和越权测绘的处罚];第21条[对测绘单位的处罚];

27. 关于房屋建筑面积计算和房屋权属登记有关问题的通知(中华人民共和国建设部2002年3月27日发布)。核心法条:第1条[房产证的附图内容];第2条[测绘成果责任人];第3条[建筑面积的计算];第4条[套内低于2.20米的部分];

28. 建设部商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)(中华人民共和国建设部颁布,1995年12月1日起施行)。核心法条:第5条[商品房销售面积的计算];第6条[套内建筑面积的组成];第7条[套内建筑面积的计算原则];第8条[公用建筑面积的组成];第9条[公用建筑面积计算原则];第10条[公用建筑面积分摊系数计算];第11条[公用建筑面积分摊计算];

29. 建筑工程建筑面积计算规范(中华人民共和国建设部发布,2005年7月1日起实施)。核心法条:3.[计算建筑面积的规定];

30. 住宅建设设计规范(中华人民共和国建设部1999年发布)。核心法条:2.5.2[套内使用面积的计算];

31. 建筑工程施工许可管理办法(1999年10月14日经第十六次部常务会议通过,中华人民共和国建设部令第71号发布,自1999年12月1日起施行)。核心法条:第2条[申领施工许可证];第4条[申领施工许可证的条件];第6条[施工许可证的内容要求];第9条[中止施工的处理];第10条[对擅自施工的处罚];

32. 关于统一实行建设用地规划许可证和建设工程规划许可证的

通知（中华人民共和国建设部 1990 年 2 月 23 日颁布）。核心法条：

一、[建设用地规划许可证]；二、[建设工程规划许可证]；

33. 房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法（2000 年 4 月 4 日经第二十二次部常务会议通过，中华人民共和国建设部令第 78 号发布，自发布之日起施行）。核心法条：第 4 条 [竣工验收合格备案]；第 5 条 [竣工验收备案应提交的文件]；第 7 条 [质量监督机构提交监督报告]；第 8 条 [重新验收]；第 12 条 [重新验收前的责任承担]；

34. 房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收暂行规定（中华人民共和国建设部 2000 年 6 月 30 日发布）。核心法条：第 4 条 [竣工验收的主管和监督]；第 5 条 [进行竣工验收和条件]；第 7 条 [竣工验收报告的内容]；第 8 条 [工程质量监督机构]；第 9 条 [竣工验收合格备案]；

35. 城市住宅小区竣工综合验收管理办法（中华人民共和国建设部 1993 年 12 月 1 日发布）。核心法条：第 4 条 [住宅小区质量责任人]；第 5 条 [验收执行者和项目]；第 6 条 [建设项目进行小区综合竣工验收的条件]；第 7 条 [申请小区竣工综合验收应提交的文件]；第 10 条 [分期验收]；第 11 条 [验收不合格的处理]；

36. 住宅设计规范（中华人民共和国建设部 2003 年 4 月修订，2003 年 9 月 1 日起实施）。核心法条：[住宅设计标准]；

37. 住宅室内装饰装修管理办法（2002 年 2 月 26 日经第 53 次部常务会议讨论通过，中华人民共和国建设部令第 110 号发布，自 2002 年 5 月 1 日起施行）。核心法条：第 5 条 [禁止装修的项目]；第 6 条 [限制装修的项目]；第 7 条 [装修超标时的设计方案]；第 8 条 [按照防水标准施工]；第 13 条 [装修决定权]；第 15 条 [物业管理单位的告知义务]；第 30 条 [装修竣工验收]；第 31 条 [装修企业对采购的附属义务]；第 32 条 [装修保修期限]；

38. 中华人民共和国契税暂行条例（1997 年 4 月 23 日国务院第

55 次常务会议通过，中华人民共和国国务院令第 224 号发布，自 1997 年 10 月 1 日起施行)。核心法条：第 2 条 [契税征收对象]；第 3 条 [契税率]；第 6 条 [契税减免]；第 7 条 [契税补缴]；第 8 条 [纳税义务发生时间]；第 9 条 [纳税时限]；第 12 条 [契税征收机关]；

39. 财政部、国家发展改革委、农业部关于公布农民建房收费等有关问题的通知（2004 年 1 月 17 日发布）。核心法条：一、[农民建房的行政收费]；

40. 房地产广告发布暂行规定（修订）（1996 年 12 月 30 日国家工商行政管理局令第 71 号发布，1998 年 12 月 3 日国家工商行政管理局令第 86 号修订）。核心法条：第 18 条 [广告不得承诺户口、升学等事项]；

41. 城市房产交易价格管理暂行办法（国家计划委员会 1994 年 11 月 11 日发布，1994 年 12 月 1 日起施行）。核心法条：第 9 条 [二手房交易价格的确定]；第 10 条 [评估机构]；第 11 条 [价格评估的基本因素]；第 12 条 [评估价格的计算公式]；第 13 条 [房屋重置价格与成新折扣]；第 14 条 [环境、楼层、朝向差价]；第 15 条 [评估方法的选择]。

目 录

Contents

房屋买卖核心法规汇总	1
第一章 综合	1
一、土地使用权的取得——出让与划拨	1
二、土地使用权的期限及其延展	4
三、土地使用权及土地上之房屋的转移	6
四、土地使用权的及时利用	9
五、土地所有权与使用权争议	10
六、国家对土地使用权的管理	11
第二章 商品房预售与现售	13
一、商品房预售的条件	13
二、商品房现售的条件	18
三、禁止转让的房地产	21
四、商品房销售广告	24
五、商品房销售合同的形式与内容	27
六、商品房销售合同的瑕疵处理	30
七、商品房销售合同的违约救济	38
八、商品房预售合同的特殊性	41
九、商品房销售合同的有效不等于商品房所有权的取得	44
十、通过赠与与转让房屋所有权	46
十一、销售已设立抵押权的商品房	47
第三章 二手房买卖	52

一、共有房产的买卖	52
二、已出租房屋的出卖	56
三、公有住房或经济适用房转让的特殊规定	57
四、二手房价格的评估与确定	59
第四章 按揭购房	63
一、房地产抵押的禁止性规定	63
二、房地产抵押的形式	66
三、房地产抵押的法律效力	67
四、非现房的抵押	71
五、抵押中的保险	73
六、质押贷款	75
七、个人住房商业贷款	77
八、个人住房公积金贷款	82
第五章 房屋交付与产权移转	84
一、房屋的交付	85
二、房屋权属的登记	92
三、房屋权属证书	100
四、房屋产权转移的登记	102
五、房屋权属档案管理	103
第六章 房屋面积	110
一、国家对房屋面积测绘单位的管理	110
二、应当测绘的情形及其成果异议	118
三、房屋建筑面积的计算	120
四、房屋销售面积的计算	127
五、房屋套内面积的组成	129
六、房屋公用建筑面积的计算	131
第七章 房屋质量	134
一、行政部门对建设工程质量的监管	134

二、施工单位的建设工程质量保证义务	140
三、建设工程的竣工验收	144
四、住宅小区的綜合竣工验收	151
五、住宅设计标准	154
六、室内装修规范	157
第八章 房产契稅	163
一、契稅征收对象与契稅率	163
二、契稅减免与补繳的情形	165
三、納稅义务的时限	166
四、契稅征收机关	167
第九章 房产糾紛訴訟	169
一、商品房预售合同的认定及相关问题	169
二、预售房屋的价格及其转让糾紛	174
三、商品房包銷糾紛	177
四、房屋质量糾紛	178
五、房屋面积糾紛	180
六、房屋交付及产权证办理糾紛	182
七、违约责任的认定与承担	188
八、购房人可以主张惩罚性賠償的情形	191
九、商品房买卖合同无效的认定与处理	194
十、因商品房买卖合同无效而导致的担保貸款 合同糾紛	197
十一、嗣后不能获得按揭貸款时商品房买卖合同的处理	200
十二、房产糾紛訴訟的证据规则	201
十三、房产訴訟判決的执行	208
第十章 农村房屋买卖糾紛	214
一、农村宅基地的管理	215
二、农村土地使用权的收回	217