

FANGWU MAIMAI HETONG QIANDING ZHINAN
JUFEN LOUDONG XIANJING YU FENXIAN FANGFAN

房屋买卖合同

签订指南

★ ★ ★ ★

纠纷、漏洞、陷阱与风险防范

栾兆安 ◇ 编著

签合同最大的风险是什么？
就是你不知道陷阱在哪里……



合同订立基本知识
合同签订方法与漏洞防范
合同示范文本与参考范例
合同效力控制与风险防范
合同诈骗与陷阱防范
相关法律依据



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

合同法实务指导丛书 2

FANGWU MAIMAI HETONG QIANDING ZHINAN

JIU FEN LOU DONG XIAN JING YU FENG XIAN FANG FAN

房屋买卖合同

签订指南

☆☆☆☆

纠纷、漏洞、陷阱与风险防范

栾兆安◇编著



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房屋买卖合同签订指南 / 栾兆安编著. —北京:
法律出版社, 2014. 7
ISBN 978 - 7 - 5118 - 6496 - 3

I. ①房… II. ①栾… III. ①房屋—买卖合同—中国—指南 IV. ①D923. 6 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 118284 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 敢	装帧设计/汪奇峰
出版/法律出版社	编辑统筹/法规出版分社
总发行/中国法律图书有限公司	经销/新华书店
印刷/北京北苑印刷有限责任公司	责任印制/吕亚莉
开本/720 毫米×960 毫米 1/16	印张/22 字数/345 千
版本/2014 年 8 月第 1 版	印次/2014 年 8 月第 1 次印刷
法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)	
电子邮件/info@lawpress.com.cn	销售热线/010 - 63939792/9779
网址/www.lawpress.com.cn	咨询电话/010 - 63939796
中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)	
全国各地中法图分、子公司电话:	
第一法律书店/010 - 63939781/9782	西安分公司/029 - 85388843
北京分公司/010 - 62534456	深圳公司/0755 - 83072995
	上海公司/021 - 62071010/1636
	重庆公司/023 - 65382816/2908
书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 6496 - 3	定价:55.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

前 言

房屋买卖合同是一种特殊的买卖合同,与一般买卖合同相比具有下列特点:从房屋买卖合同的当事人来看,商品房出卖人即开发商具有一定的资质要求;从合同订立形式看,房屋买卖合同应当采取书面形式;从合同的标的看,作为房屋买卖合同标的物的房屋属于不动产,无论是商品房、经济适用房、二手房,都应当符合出售或者预售的条件;从交易形式上看,房屋买卖合同可以是房屋出卖人与买受人直接订立,也可以是当事人通过中介机构订立;从合同的订立阶段和形态上看,在签订正式的房屋买卖合同之前,开发商往往对出售的房屋提供宣传资料,买受人通过了解并具有购买意向时,开发商一般要求签订认购书或认购协议等;从房屋买卖合同的标的额看,房屋价款特别巨大,动辄数十万元、数百万元甚至上千万元;从履行方式和期限上看,除了一次性支付房款之外,居民购房一般是通过银行抵押贷款,由房屋购买人向银行分期还款,履行周期长;从房屋所有权转移上看,房屋买卖合同生效后只有通过办理房屋所有权转移登记,买受人才能取得房屋所有权。房屋买卖合同的特殊性,决定了签订房屋买卖合同除了遵循买卖合同订立的一般方法外,还应当符合房屋买卖合同订立的特殊要求。房屋买卖合同的复杂性,也要求房屋买卖合同的双方当事人在订立合同时必须格外小心,谨防房屋买卖合同纠纷的发生和落入合同陷阱。

在房屋买卖合同特别是商品房买卖合同中,房屋出卖人出于获得更大利益的目的,往往对所售房屋的外部环境(诸如小区绿化、学校、商场、医院、车库、健身器材等设施)和房屋的构造与内部设施、质量标准等进行虚假宣传;在提供的房屋买卖合同文本中对有关条款采取模糊表述,企图使合同对自己有利;设计免除或减轻自己义务与责任以及加重对方义务与责任的条款;在认购书或认购协议中规定收取订金或者押金而不予返还;也有的开发商为了鼓励买受人购买房屋,在合同中设立赠与条款或允诺外地人口在房屋所在地落户等等。面对诸如此类的问题,购房



者往往感到困惑:上述内容是否有效或者在什么情况下有效?如果无效,买受人可能承担什么交易风险或出卖人应当承担什么法律责任?开发商所作的允诺是否构成合同的内容,其不履行诺言是否构成违约?房屋买卖合同的有关条款应如何签订,怎样才能避免合同漏洞?存在合同漏洞的情况下有什么风险?应当如何防范房屋买卖合同订立中的漏洞和风险?双方当事人订立的房屋买卖合同在什么情形下构成无效?在无效的情况下会造成什么后果?房屋买卖特别是二手房买卖合同诈骗有哪些表现形式,应采取什么对策?……

为了帮助人们正确地签订房屋买卖合同,防范合同漏洞与纠纷、陷阱与诈骗及其合同风险,本书根据合同法和物权法的基本理论,并从一系列规范房地产交易行为和市场秩序的相关行政法规和部门规章入手,着眼于解决当事人在房屋买卖合同签订中遇到的各种现实问题,详细阐明了房屋买卖合同的签订方法;指出了房屋买卖合同漏洞、纠纷与陷阱可能构成的合同风险,并通过典型案例生动形象地揭示了房屋买卖合同订立中的漏洞、纠纷与陷阱的表现形式;深刻阐释了房屋买卖合同漏洞、纠纷与陷阱形成的法律原因。在此基础上,全面提出了应对和防范房屋买卖合同漏洞、纠纷、陷阱与风险的系列对策。

本书具有实用性、针对性和前瞻性,是房屋买卖合同的当事人、企业法律顾问特别是房地产公司法务部经理依法规范订立合同,全面防范房屋买卖合同订立中的漏洞、陷阱、欺诈与风险以及正确解决房屋买卖合同订立中的纠纷,有效地维护自己或企业合法权益的必备用书;是律师开展合同业务、法官依法办案以及法律院校进行案例教学的有益参考。

编者

2014年7月

目 录

第一章 房屋买卖合同订立的基本知识_1**第一节 房屋买卖合同的特征及种类_3**

一、房屋买卖合同的概念与特点_3

二、房屋买卖的种类_4

第二节 房屋买卖合同的订立原则与依据_5

一、房屋买卖合同订立应当遵循的原则_5

二、房屋买卖合同的主要内容_7

第二章 房屋买卖合同的签订方法与漏洞防范_11**第一节 房屋买卖合同的当事人_13**

一、房屋买卖合同有关当事人事项的签订方法_13

二、房屋买卖合同当事人事项的约定漏洞及其风险表现形式_14

案例 1 借用他人名义订立房屋买卖合同所产生的合同风险_14

案例 2 在未征得房屋所有人同意时房屋买卖的交易风险_17

案例 3 开发商不具有开发资质时预售房屋的交易风险_19

三、房屋买卖合同当事人事项的约定纠纷与风险防范对策_22



第二节

房屋买卖合同的标的_23

一、房屋买卖合同标的条款的签订方法_23

二、房屋买卖合同标的条款的约定漏洞及其风险表现形式_24

案例1 因房屋买卖合同的标的性质约定不规范引起的纠纷及其风险承担_24

案例2 房屋认购协议约定的商品房不具备销售条件时的纠纷及其风险承担_27

案例3 房屋买卖合同的标的为非法房产时的交易风险_30

三、房屋买卖合同标的条款的约定漏洞与风险防范对策_32

第三节

房屋买卖合同的标的数量_35

一、房屋买卖合同标的数量条款的签订方法_35

二、房屋买卖合同标的数量的约定漏洞及其风险表现形式_35

案例1 房屋买卖合同因对房屋面积约定不明确引发的纠纷及其风险_35

案例2 房屋买卖合同因开发商提供的房屋面积不足引发的纠纷及其风险_38

三、房屋买卖合同的标的数量约定漏洞与风险防范对策_39

第四节

房屋的质量_40

一、房屋质量条款的签订方法_40

二、房屋质量条款的约定漏洞及其风险表现形式_40

案例1 房屋买卖合同对标的的质量条款的约定不明时的风险及其承担_40

案例2 因预售合同对房屋瑕疵未作说明引起的房屋质量纠纷及责任承担_44

案例3 房屋买卖合同已对房屋瑕疵作出说明时的质量纠纷及责任承担_48

案例4 住宅使用说明书对房屋质量的说明与合同约定不一致引起的纠纷及责任承担_51

案例5 房地产开发商未按售房说明和允诺提供附属设施引起的纠纷及风险承担_53

三、房屋质量约定漏洞的补救及其风险防范对策_55

第五节

房屋的价款_56

一、房屋价款条款的签订方法_56

二、房屋价款条款的约定漏洞及其风险表现形式_57

案例1 当事人对买卖房屋的附加物的价款未作约定时的纠纷及其风险_57

案例2 房屋买卖合同对房屋过户的税费约定不明确引起的纠纷及其风险_58

三、房屋价款条款约定漏洞的补救与风险防范对策_60

第六节

付款期限与付款方式_61

一、付款期限与付款方式条款的签订方法_61

二、付款期限与付款方式的约定漏洞及其风险表现形式_62

案例1 房屋买卖合同对房屋付款期限约定瑕疵及其风险承担_62

案例2 房屋买卖合同对付款方式的约定存在漏洞时的纠纷及其风险承担_64

三、付款期限、方式与付款地点约定漏洞的补救与风险防范对策_67

第七节

交付房屋_69

一、交付房屋条款的签订方法_69

二、交付房屋条款的约定漏洞及其风险表现形式_70



案例1 房屋买卖合同对房屋的交付期限约定不明确引起的纠纷及其风险承担_70

案例2 房屋买卖合同对房屋的交付方式约定不明确引起的纠纷及其风险承担_72

三、交付房屋条款的约定漏洞与风险防范对策_75

第八节

房屋买卖合同的违约责任_76

一、房屋买卖合同违约责任条款的签订方法_76

二、违约责任条款的约定漏洞及其风险表现形式_77

案例1 房屋买卖合同因违约金约定不明引起的纠纷及其风险承担_77

案例2 房屋买卖合同对违约金约定不明确时的合同责任确定及其风险承担_80

案例3 房屋买卖合同对违约金的起始计算时间约定不明确引起的纠纷及其责任承担_83

案例4 房屋出卖人因一房两卖引起的纠纷及其责任承担_88

三、违约责任条款的约定漏洞及其风险防范对策_90

第九节

房屋买卖合同争议解决方式_92

一、房屋买卖合同争议解决方式_92

二、房屋买卖合同的争议解决条款的签订方法_92

第三章

房屋买卖合同的示范文本与参考范例_93

第一节

房屋买卖合同范本_95

一、商品房买卖合同(预售)示范文本(GF-2014-0171)_95

二、商品房买卖合同(现售)示范文本(GF-2014-0172)_116

三、北京市商品房认购书(BF-2005-0117)_135

第二节 房屋买卖合同参考范例_139

一、私有房屋买卖合同_139

二、二手房买卖合同_141

三、房地产买卖合同_144

第四章 房屋买卖合同效力控制与风险防范_149

第一节 严格控制房屋买卖合同的订立过程_151

一、房屋买卖合同的订立过程与合同的成立_151

二、房屋买卖合同订立中的纠纷及其表现形式_152

案例 1 房屋出卖人违反有效要约引起的纠纷及责任承担_152

案例 2 当事人签订商品房认购书后因不能签订正式合同而发生的纠纷_154

案例 3 房屋出卖人或其代理人在订立合同时未将房屋设定抵押的情况告知买受人引起的纠纷_158

三、房屋买卖合同订立过程中的纠纷及风险防范对策_162

第二节 注意审查房屋买卖合同的生效要件_164

一、房屋买卖合同生效要件的概念及其构成_164

二、房屋买卖合同的效力纠纷及其表现形式_165

案例 1 配偶一方以另一方的名义所订房屋买卖合同的效力认定及风险承担_165

案例 2 监护人出卖未成年人房屋的效力认定及善意第三人的利益保护_169

案例 3 出卖人采取欺诈手段所订房屋买卖合同的效力认定及风险承担_172

案例 4 房屋买卖合同双方当事人恶意串通订立合同的效力认定_174

案例 5 房屋买卖合同订立时的显失公平纠纷及其效力认定_178



- 案例 6 房屋共有人恶意处分共有房屋的效力及其认定_182
- 案例 7 房屋买卖合同当事人就同一房屋签订多份合同时的纠纷及效力认定_185
- 案例 8 出卖人在未取得房屋产权证时所订立的房屋买卖合同的效力认定_188
- 案例 9 商品房预售合同的当事人未按约定办理登记备案手续时的合同效力纠纷_190
- 案例 10 房屋买卖合同未依约履行且房屋未办理过户登记时的房屋权属纠纷_192

三、房屋买卖合同的效力纠纷与风险防范对策_195

第三节

注意保存合同文书和相关证据_197

- 一、房屋买卖合同纠纷中的相关证据及当事人的举证责任_197
- 二、房屋买卖合同纠纷诉讼中的证据适用及其风险表现形式_198
- 案例 1 通过电话录音判定卖方违约并承担定金责任_198
- 案例 2 在房屋买卖合同签订中对出卖人的口头允诺无证据能够证实的风险承担_200
- 案例 3 出卖人未在房屋买卖合同书签名而买受人亦不能证明出卖人加盖名章时的风险承担_203
- 三、房屋买卖合同订立与纠纷诉讼中的证据风险防范对策_214

第五章

房屋买卖合同诈骗与陷阱防范_219

第一节

合同诈骗的特征及其犯罪构成_221

- 一、合同诈骗与合同纠纷的区别_221
- 二、合同诈骗罪的构成要件及其量刑标准_222

第二节

房屋买卖合同订立中的陷阱与诈骗防范_225

- 一、房屋买卖合同订立中的陷阱与诈骗的表现形式_225

案例 1 售楼人员口头承诺制造陷阱诱使买受人签订合同丧失定金_225

案例 2 精心包装冒充“大款”以迷惑他人骗取房产_227

案例 3 伪造他人身份证件和房屋产权证件出卖他人房屋诈骗房款_229

二、房屋买卖合同订立中的陷阱与诈骗防范对策_232

附

相关法律依据_235

中华人民共和国合同法(节录)_237

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)_254

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)_258

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_262

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_266

最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定_273

中华人民共和国物权法(节录)_276

中华人民共和国担保法(节录)_291

中华人民共和国城市房地产管理法(节录)_295

城市房地产开发经营管理条例(节录)_300

商品房销售管理办法_304

城市商品房预售管理办法_311

已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法_313

商品房销售明码标价规定_316

房屋登记办法_318

房屋建筑工程质量保修办法_334

房产测量规范(GB/T17986.1—2000)(节录)_336

第一章 房屋买卖合同订立的基本知识



第一节 房屋买卖合同的特征及种类

一、房屋买卖合同的概念与特点

房屋买卖合同是房屋出卖人转移房屋的所有权于买受人,买受人支付价款的合同。在房屋买卖合同关系中,依照约定交付房屋并转移所有权的一方当事人称为出卖人即卖房人;接受房屋并支付价款的另一方当事人称为买受人即买房人(或购房人)。

房屋买卖合同具有以下特点:

1. 房屋买卖合同的标的物是不动产

不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。房屋买卖合同的标的物是不动产即房屋,这是房屋买卖合同与其他买卖合同的最大区别。作为不动产的房屋与土地具有不可分割性。根据我国房地产管理法规定,房屋的所有权转让时该房屋占用范围内的土地使用权同时转让。因此,房屋买受人支付合同约定的价款后,在取得房屋所有权的同时,也取得了该房屋所占土地的使用权。

2. 房屋买卖合同为要式合同且应当办理产权过户登记

买卖房屋应当签订房屋买卖合同,并必须由买卖双方到房屋所在地的房管机关办理产权过户手续。房屋买卖合同的双方当事人所订立的合同依法成立并生效后,双方当事人应当向房地产管理部门办理过户手续后,房屋所有权才能转移给买房人,即卖房人才最终完成了房屋的交付。未经过户登记或产权登记的,即使买房人交付了合同约定的房款,卖房人将房屋已交付买房人占有和使用,买房人仍未取得所购房屋的所有权。这是房屋买卖合同与其他一般买卖合同的又一显著区别。

3. 房屋所有人出卖房屋时不得侵犯房屋共有人或承租人的优先购买权

房屋所有人出卖共有房屋时,在同等条件下,共有人有优先购买权。房屋所有人出卖出租的房屋时,须提前通知承租人;在同等条件下,承租人有优先购买权。



所谓“同等条件”，是指房价相同外，还包括房款交付期限、方式同等条件相同。房屋所有人出卖房屋时侵犯共有人、承租人优先购买权的，房屋共有人、承租人可以请求法院宣告该房屋买卖合同无效。

二、房屋买卖的种类

根据不同的标准和从不同的角度划分，房屋买卖合同可以划分为以下种类：

1. 商品房买卖合同与经济适用房买卖合同

商品房买卖合同，是指房地产开发企业将尚未建成或者已竣工的房屋向社会销售并转移房屋所有权于买房人，买房人支付价款的合同。它包括商品房现售和预售两种。

经济适用房买卖合同，是指房地产开发企业将尚未建成或者已竣工的普通住宅以中低收入家庭住房户为供应对象进行销售并转移房屋所有权于买房人，买房人支付价款的合同。

2. 商品房现售合同与商品房预售合同

商品房现售合同，是指房地产开发企业将已经竣工并验收合格的商品房出售给买房人，并由买房人支付房价款的行为。也就是说，现房销售合同，是在房屋已经建成时，买方能够见到其现实形态包括其户型及房间格局、水、电、气等设备及其质量状况，以及在卖方具备了商品房销售许可证的基础上，买卖双方签订的商品房买卖合同。

商品房预售合同，是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买房人，并由买房人支付定金或者预付房屋价款的行为。也就是说，商品房预售合同是在房屋未建或尚未建成时签订的，买房人并未见到房屋的最终形态，是买房人在了解房地产开发企业的资质状况和等级以及房屋出售人具备预售房屋条件的基础上，买卖双方所签订的书面合同。

3. 已购公有住房买卖合同与城市私有房屋买卖合同

已购公有住房，是指本市城镇居民按照国家和本市城镇住房制度改革政策的规定，购买并领取了房改成本价或标准价房屋所有权证的住房。已购公有住房买卖合同，是指出售已购公房的人与买房人签订的已购公房买卖合同。

私有房屋,是指公民依法拥有所有权、并为自己使用或支配的房屋。根据城市私有房屋管理条例的规定,城市私有房屋是指在直辖市、市、镇和未设镇建制的县城、工矿区内的个人所有、数人共有的自用或出租的住宅或非住宅用房。城市私有房屋买卖合同,是指城市私有房屋所有人将私有房屋出售给买房人,并由买房人支付房屋价款的合同。

4. 一手房买卖合同与二手房买卖合同

一手房,主要是指买房人直接从开发商或其代理销售商处所购买的商品房或经济适用房。一手房买卖合同,是指买房人直接与开发商或其代理销售商签订商品房或经济适用房买卖合同,由买房人向开发商支付房款而由开发商交付房屋并转移房屋所有权的合同。

二手房,主要是指卖房人将其直接从开发商或其代理销售商处购买的商品房或经济适用房即一手房,取得房屋所有权后,再将其作为出卖对象的房屋。二手房买卖合同,是指卖房人将其直接从开发商或其代理销售商处购买的商品房或经济适用房,取得房屋所有权后,再将该房屋作为出卖对象与他人订立合同,由卖房人交付房屋与转移房屋所有权给后买受人并由后买受人交付房款的合同。

第二节 房屋买卖合同的订立原则与依据

一、房屋买卖合同订立应当遵循的原则

根据《合同法》及其相关法律规定,当事人订立房屋买卖合同应当遵循下列原则:

1. 平等原则

《合同法》第3条规定,合同当事人的法律地位平等,一方不得将自己的意志强加给另一方。本条是对合同订立应当遵循平等原则的规定,该原则的主要表现与基本要求是:(1)作为民事主体的自然人、法人和其他组织在订立合同时的法律地