



以案说法纠纷处理锦囊系列

10

二手房买卖 纠纷处理锦囊

| 第3版 |

法律出版社专业出版编委会 编

案例集粹 专家提示

- 避税签订的两份合同效力的认定
- 借名购买经济适用房，行为无效
- 购买“小产权房”存在法律风险
- 情侣共同购房后分手，房屋共有
- 假“赠与”，实“买卖”虽有可能避税，但存在风险
- 避免被中介的“全包价”欺骗的方法
- 政策变化不能作为不卖房的理由

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

014034410

以案说法纠纷处理锦囊系

D922.385

03-3

二手房买卖 纠纷处理锦囊

| 第3版 |

法律出版社专业出版编委会 编

撰稿人：彭 锐



北航

C1722720

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

D922.385

03-3

图书在版编目(CIP)数据

二手房买卖纠纷处理锦囊 / 法律出版社专业出版编
委会编. —3 版. —北京:法律出版社,2014.3
ISBN 978-7-5118-6130-6

I. ①二… II. ①法… III. ①房地产—交易—民事纠
纷—案例—中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 042931 号

二手房买卖纠纷处理锦囊(第3版)
法律出版社专业出版编委会 编

编辑统筹 大众出版社
策划编辑 邢艳萍
责任编辑 邢艳萍
装帧设计 乔智炜

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

经销 新华书店

印刷 永恒印刷有限公司

责任印制 沙磊

开本 A5

印张 15.625

字数 390千

版本 2014年4月第3版

印次 2014年4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

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

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

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5118-6130-6

定价:36.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

第三版修订说明

本书上市以来,深受读者喜爱,取得了良好的社会效益。

为继续满足读者的需求,我们结合一些新的法律规定以及市场反馈的信息、意见,对本书进行了修订再版。

本次修改主要体现在以下几个方面:

1. 根据2011年1月21日公布的《国有土地上房屋征收与补偿条例》、2011年8月9日公布的最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(三)》等新的法律法规对原稿中的相关内容进行了修订。

2. 根据市场反馈的信息和意见,补充了二手房价格评估、中介服务、按揭贷款购房、购买政策性住房等相关问题。

3. 对上一版图书中存在的错误或表述不准确、不清晰的地方进行了修改、润色,删繁就简,进一步提高了书稿内容的质量。

希望本书能够为广大读者带来切实的法律帮助!由于编者水平、精力有限,不完善之处在所难免,欢迎读者多提宝贵意见,以帮助我们修订、再版时加以完善。

联系邮箱:dazhong@lawpress.com.cn

编者

2014年4月

出版说明

随着我国社会经济的快速发展和法治建设的不断进步,老百姓对司法的需求日益增长。为了帮助广大百姓能够运用法律法规解决一般的法律纠纷、维护自身的合法权益。我们设计出版了《以案说法纠纷处理锦囊系列》。本套丛书着眼于日常生活中高频出现的法律纠纷,通过对具体案例的解析,联系现行法律规定,为读者提供解决纠纷的技巧和操作指南。

本套丛书主要具有以下特点:

1. 问题典型。本书从老百姓的生活出发,精心选择案例。每个案例提炼出问题作为标题,使读者查阅寻找问题一目了然。

2. 解答深入。本书的专家解答部分不仅告诉当事人怎么办,还讲述了为什么,通过解答一类问题,达到举一反三的效果。

3. 体例合理。每个案例后面都有专家提示,附录部分有相关法律法规,针对具体侵权行为,解答部分还列明了损害赔偿计算公式,读者可以直观借鉴。

4. 内容全面。本套丛书涉及医疗、物业、工伤、继承、道路交通、婚姻家庭、房屋拆迁、劳动就业等热点领域的纠纷,与民生息息相关。

希望本套丛书能够为广大读者带来切实的法律帮助。

由于编者水平、精力有限,不完善之处在所难免,希望读者多提宝贵意见,以帮助我们修订、再版时加以完善。

宝贵意见请发至邮箱:dazhong@lawpress.com.cn.

编者

2012年1月1日

法律单行本实用问题版丛书

- | | |
|---------------------|------|
| 1. 中华人民共和国宪法 | 12 元 |
| 2. 中华人民共和国民法通则 | 8 元 |
| 3. 中华人民共和国物权法 | 15 元 |
| 4. 中华人民共和国合同法 | 15 元 |
| 5. 中华人民共和国劳动法 | 15 元 |
| 6. 中华人民共和国劳动合同法 | 15 元 |
| 7. 中华人民共和国道路交通安全法 | 15 元 |
| 8. 中华人民共和国婚姻法 | 12 元 |
| 9. 中华人民共和国继承法 | 8 元 |
| 10. 中华人民共和国公司法 | 15 元 |
| 11. 中华人民共和国保险法 | 12 元 |
| 12. 中华人民共和国刑法 | 25 元 |
| 13. 中华人民共和国消费者权益保护法 | 12 元 |
| 14. 中华人民共和国农村土地承包法 | 12 元 |
| 15. 国有土地上房屋征收与补偿条例 | 12 元 |
| 16. 工伤保险条例 | 15 元 |
| 17. 中华人民共和国刑事诉讼法 | 32 元 |
| 18. 中华人民共和国民事诉讼法 | 25 元 |
| 19. 中华人民共和国社会保险法 | 12 元 |
| 20. 中华人民共和国侵权责任法 | 15 元 |
| 21. 中华人民共和国个人所得税法 | 15 元 |
| 22. 中华人民共和国未成年人保护法 | 15 元 |
| 23. 中华人民共和国妇女权益保障法 | 12 元 |
| 24. 物业管理条例 | 15 元 |
| 25. 中华人民共和国人民调解法 | 10 元 |
| 26. 中华人民共和国治安管理处罚法 | 15 元 |
| 27. 中华人民共和国食品安全法 | 15 元 |
| 28. 中华人民共和国环境保护法 | 39 元 |
| 29. 中华人民共和国著作权法 | 10 元 |
| 30. 中华人民共和国专利法 | 18 元 |
| 31. 中华人民共和国商标法 | 10 元 |

以案说法纠纷处理锦囊系列

- | | |
|----------------------|-----|
| 1. 婚姻家庭纠纷处理锦囊(第5版) | 29元 |
| 2. 道路交通纠纷处理锦囊(第5版) | 38元 |
| 3. 房屋征收补偿纠纷处理锦囊(第5版) | 35元 |
| 4. 五险一金纠纷处理锦囊(第3版) | 35元 |
| 5. 医疗纠纷处理锦囊(第5版) | 32元 |
| 6. 劳动合同纠纷处理锦囊(第3版) | 48元 |
| 7. 物业纠纷处理锦囊(第5版) | 32元 |
| 8. 继承纠纷处理锦囊(第5版) | 28元 |
| 9. 工伤纠纷处理锦囊(第5版) | 32元 |
| 10. 二手房买卖纠纷处理锦囊(第3版) | 36元 |
| 11. 公司纠纷处理 | 28元 |
| 12. 保险纠纷处理 | 28元 |

索赔技巧和赔偿计算标准丛书

- | | |
|------------------------------------|-----|
| 1. 环境污染索赔技巧和赔偿计算标准 | 22元 |
| 2. 交通事故索赔技巧和赔偿计算标准(第2版) | 28元 |
| 3. 征地安置补偿索赔技巧和赔偿计算标准 | 25元 |
| 4. 离婚财产分割、损害赔偿技巧和赔偿
计算标准(最新修订版) | 25元 |
| 5. 五险一金索赔技巧和赔偿计算标准 | 30元 |
| 6. 学生伤害索赔技巧和赔偿计算标准 | 22元 |
| 7. 产品责任损害索赔技巧和赔偿计算标准 | 26元 |
| 8. 工伤索赔技巧和赔偿计算标准 | 28元 |
| 9. 房屋征收补偿索赔技巧和赔偿计算标准 | 22元 |

诉讼指引与实务解答系列

- | | |
|-------------------------|-----|
| 1. 医疗损害责任纠纷诉讼指引与实务解答 | 52元 |
| 2. 买卖合同纠纷诉讼指引与实务解答 | 48元 |
| 3. 公司纠纷诉讼指引与实务解答 | 52元 |
| 4. 社会保险与福利待遇纠纷诉讼指引与实务解答 | 69元 |
| 5. 民间借贷纠纷诉讼指引与实务解答 | 49元 |
| 6. 道路交通事故纠纷诉讼指引与实务解答 | 58元 |
| 7. 著作权纠纷诉讼指引与实务解答 | 49元 |
| 8. 人身损害赔偿纠纷诉讼指引与实务解答 | 49元 |
| 9. 劳动争议纠纷诉讼指引与实务解答 | 69元 |
| 10. 物业纠纷诉讼指引与实务解答 | 53元 |



目录

Contents

1	二手房买卖合同效力的问题	001
No.		
1.	无产权证房屋买卖合同有效	003
2.	未办房产过户手续,房屋买卖合同依然有效	005
3.	网上签约具有法律效力	007
4.	房屋买卖合同被确认无效的处理	010
5.	非房屋产权人出售他人房屋,与第三人签订的合同的效力	012
6.	签订合同后发现房屋被查封,可请求法院撤销合同、解除合同或者确认合同无效	014
7.	办不下来房产证的房屋买卖合同的效力	017
8.	买卖双方明知房屋是违章建筑仍进行买卖,所签合同无效	019
9.	明知非产权人卖方,买受人有过错的要赔偿	021
10.	一房两卖,两份合同的效力认定方法	024
11.	对房屋地址重大误解,房屋买卖合同可撤销	028
12.	已办房产证未办土地证转让房屋的效力	031
13.	房屋买卖中的“阴阳合同”效力应如何认定	034
2	二手房买卖违约金及定金的问题	037
No.		
14.	购房合同解除后,违约方仍需承担违约责任	039

15. 合同中约定定金,违约方适用定金罚则	042
16. 违约金约定过高,违约方可以请求法院减少违约金	044
17. 房价涨了,卖家不可以支付违约金来终止交易	047
18. 二手房“逾期办证”能够追讨违约金	050
19. 协议收回定金后无权要求双倍返还定金	052
20. 名为定金协议实为买卖合同的认定	055
21. 房价上涨,卖方违约,买方有权要回房屋涨价损失	058
22. 放弃定金,未有约定,也不能不履行合同	061
23. 买家反悔不买房,无权要求返还所交意向金	064

3 二手房买卖价格及付款方式的问题

24. 房价上涨,卖方反悔,房屋差价可以得到赔偿	067
25. 二手房的价格是如何评估出来的	069
26. 付款并实际占有使用,未办过户的问题	072
27. 转按揭产生的房产交易纠纷	074
28. 因未能成功申请贷款而不能如约交付房款,应负违约责任	077
29. 付款时间约定不明时房款的支付时间	080
30. 按揭办不成,购房合同的处理	083
31. 办理按揭手续迟延,买方承担责任须分情况	086

4 二手房买卖房屋登记及税费问题

32. 银行的抵押权可以对抗购房人	089
33. 为避税而故意做低价格的二手房买卖合同仍应当被履行	093

34. 为避税签订的两份合同效力的认定	100
35. 未依法登记领取权属证书的房屋转让合同的效力	103
36. 房屋被人盗卖并过户,房主要回该房须符合法律规定	106
37. 房屋赠与未过户,可以要回该房	109
38. 签约后才知道房屋的实际面积,可以撤销房屋买卖合同的情形	111

5 二手房买卖房屋中介服务法律问题 115

39. 买卖房屋跳开“中介”要承担违约责任	117
40. 中介公司提供虚假信息,应承担赔偿责任	119
41. 中介“吃差价”,业主有权要回被吃差价	121
42. 买卖双方解除合同,无权要求返还中介费	123
43. 买卖合同未签成,中介公司无权要求买方支付违约金	126
44. 中介居间不成,买方无权要求赔偿	129
45. 业主“一房二卖”,中介公司无过错不应承担责任	131
46. 中介公司擅自抬高房价,要承担赔偿责任	133
47. 中介公司签订包销合同后反悔,中介要承担差价损失	136

6 经济适用房交易中存在的问题 139

48. 擅自转让经济适用房的,转让无效	141
49. 未到上市交易期限的经济适用房不能买卖	143
50. 借名购买经济适用房,借名者无权拥有该房屋	145
51. 买卖经济适用房房号的行为无效	148

7	农村房交易中存在的问题	151
52.	城市居民购买农村宅基地房屋的买卖合同无效	153
53.	宅基地上的房屋可以继承	156
54.	农村村民之间可以转让私有住房	159
55.	买卖农村宅基地房屋的效力	161
56.	农村房屋买卖,不能卖给本村的非农村户口居民	164
57.	购买“小产权房”存在法律风险	166
58.	农村房屋买卖的效力	169
59.	购买农村房屋并长期居住的,买卖合同效力认定	171
60.	土地性质转变后房屋买卖协议的效力	173
61.	城市居民购买“小产权房”被判无效,有权要求补偿其损失	175
62.	农民进城后后悔所卖的农村住房的处理	177
8	共同财产交易中存在的问题	179
63.	共有的房屋,未经共有人同意出售的,合同效力的认定	181
64.	部分共同共有人未经其他共有人同意而擅自处分共有房屋的处理	184
65.	共有人的优先购买权和承租人的优先购买权“同案并存”且都主张优先购买的处理	187
66.	夫妻一方未在购房协议书上签字,合同效力的认定	190
67.	夫妻一方擅自出售夫妻共有房屋,合同的效力	193
68.	妻子单方卖房收定金丈夫不同意的责任承担	196
69.	情侣共同购房后分手,房屋共有	199

70. 丈夫婚前买房夫妻共同还贷,房屋产权的归属	202
71. 婚姻中的房屋买卖要分清楚个人财产与共同财产	206
72. 离婚后前妻卖房,合同的效力认定	208
73. 离婚分割房产后,房子升值一般不能要求重新分割	210
74. 夫妻一方设置房屋抵押,抵押合同的效力	213
75. 夫妻一方擅自处分夫妻共有房屋的,买受人可以构成善意取得	216
9 二手房买卖中是否能够如此合理避税的问题	219
76. 先签合同几年后再过户虽有可能避税,但存在风险	221
77. 先公证后过户虽有可能避税,但存在风险	224
78. 假“赠与”,实“买卖”虽有可能避税,但存在风险	226
79. 将购房款拆成装修款做低合同价不能够合理避税	228
80. 夫妻假离婚虽可能避税,但存在风险	230
81. 用阴阳合同做低合同价不能合理避税	232
82. 以未成年子女名义购房目前可避税,但须谨慎	234
83. 典当抵押不能合理避税	236
10 二手房买卖中常见的民事欺诈问题	239
84. 避免二手房合同出现问题的方法	241
85. 避免二手房出现质量问题的方法	243
86. 避免二手房产权状况出现问题的方法	245
87. 避免二手房面积出现问题的方法	247
88. 避免出现买卖合同条款简单化问题的方法	249
89. 避免出现模糊付款方式问题的方法	251

90. 避免交房时间出现问题的方法	254
91. 约定违约条款,防止被违约	256
92. 签订购房合同,避免代理过期	258
93. 签订合同,避免霸王条款的方法	260
94. 避免被吃定金的方法	262
95. 避免被中介的“全包价”欺骗的方法	264
96. 不要进行个人现金收房,慎重选择代理中介公司	266
97. 尽量避免授权独家代理出售	268
98. 谨防中介公司为成交故意隐瞒事实	270
99. 谨防中介公司工作人员冒充房东办理过户	272
100. 谨防擅自挪用房款投资	275
101. 谨防中介不让买卖双方见面以赚差价	278
11 二手房买卖中的刑事犯罪问题	281
102. 因一房多售构成合同诈骗罪的情形	283
103. 谨防以办理买卖回迁房的方式的合同诈骗	286
104. 谨防假扮购房人骗购的合同诈骗	288
105. 购买二手房后房子出现质量问题该找谁	291
106. 谨防私卖夫妻房产行骗	293
107. 谨防利用承租的房屋骗走定金或房款	295
108. 谨防假冒中介公司诈骗	297
109. 谨防真中介公司诈骗	299
110. 谨防制作假证件诈骗卖房	301
111. 谨防截留购房保障金诈骗	304
112. 谨防中介公司工作人员收款后逃跑	306

12	二手房买卖中存在的其他问题	
113.	合同签订后,买方以卖方未告知房屋里死过人的事实主张解除合同,获得法院支持	309
114.	儿子卖父亲房,因征收房价上涨父亲反悔,房屋买卖合同的效力如何认定	311
115.	接受赠与房屋只进行公证,没有过户,赠与房屋协议的效力	314
116.	善意购房人买房的效力	317
117.	政策变化不能作为不卖房的理由	319
118.	未经承租人同意共同居住人无权购买公有住房	321
119.	不在公有住房实际居住无优先购买权	323
120.	代签名公有住房买卖合同的效力	325
121.	借用他人名义购房风险大	327
122.	房改房的纠纷	329
123.	买房预付款可以退,但不能像定金双倍返还	332
	附录	335
	中华人民共和国合同法(节选)	339
	中华人民共和国民法通则(节选)	341
	中华人民共和国城市房地产管理法(节选)	374
	中华人民共和国物权法(节选)	383
	中华人民共和国担保法(节选)	385
	中华人民共和国婚姻法(节选)	409
	最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释(一)(节选)	410
		413

最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释(二)(节选)	414
最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释(三)(节选)	416
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	418
最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定	424
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)(节选)	427
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(节选)	428
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)(节选)	429
国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知	437
国务院关于深化改革严格土地管理的决定	441
最高人民法院关于进一步加强房地产经纪管理的紧急通知	442
建设部、发展改革委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局关于印发《经济适用住房管理办法》的通知(节选)	445
建设部、中国人民银行关于加强房地产经纪管理规范交易结算资金账户管理有关问题的通知	446
国家税务总局关于加强住房营业税征收管理有关问题的通知(节选)	450
房地产经纪管理办法	452

常用合同样本

	461
1. 二手房买卖合同(正式版)	463
2. 二手房买卖合同(简明版)	466
3. 房屋买卖居间合同	468
4. 抵押贷款合同	473
5. 委托代理协议	479