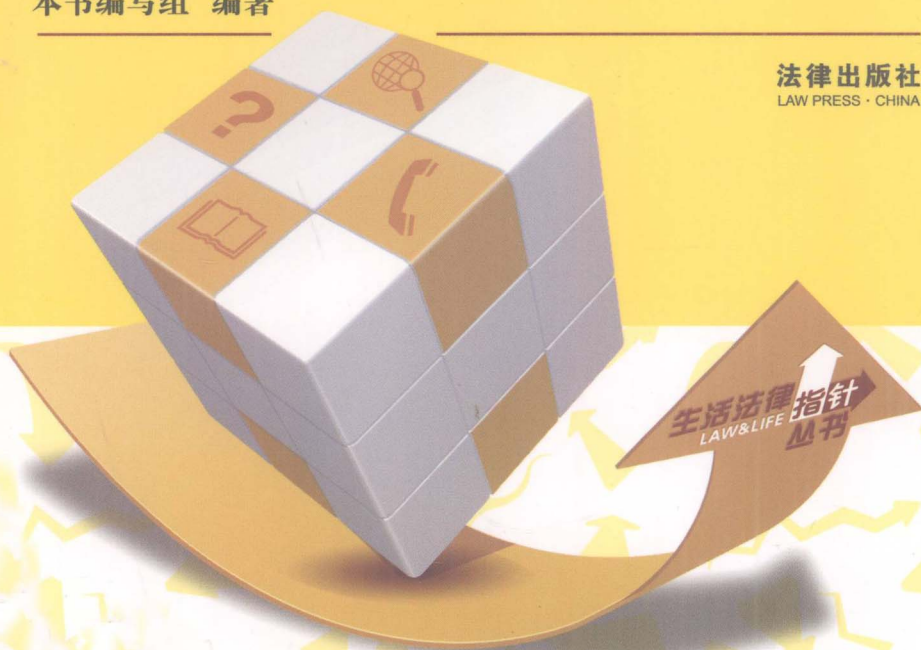


二手房买卖 纠纷锦囊

本书编写组 编著

法律出版社
LAW PRESS · CHINA



生活法律指针
LAW&LIFE 丛书

案例集粹 专家提示

未办房产过户手续，买卖合同是否有效？

一房二卖，两份合同的效力如何认定？

房价上涨，卖方违约，买方能否要回房屋涨价损失？

中介“吃差价”，业主是否能要回被吃差价？

8

生活法律 指针 丛书

本系列图书希望你排忧解难的锦囊妙计，成为你幸福生活的保护神。

本系列图书着眼于日常生活中高频出现的法律纠纷问题，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与操作指南。

书中选择的案例具有代表性，基本涵盖该领域的焦点与难点；来自律师、法律顾问等专业人士的点评通俗易懂；附录部分精选了该领域的常用必备法律法规，以方便读者查阅。

道路交通纠纷锦囊（第三版）

婚姻家庭纠纷锦囊（第三版）

房屋拆迁纠纷锦囊（第三版）

继承纠纷锦囊（第三版）

物业纠纷锦囊（第三版）

医疗纠纷锦囊（第三版）

工伤纠纷锦囊（第三版）

★ 二手房买卖纠纷锦囊

劳动合同纠纷锦囊

五险一金纠纷锦囊

ISBN 978-7-5118-1051-9



9 787511 810519 >

上架建议 大众法律读物

定价：35.00元

二手房买卖 纠纷锦囊

本书撰稿人： 彭 锐

编写组成员：（按姓氏拼音排序）

白慧林	陈 敦	丁道勤	杜明艳
姜 涛	焦 阳	康 娜	彭 锐
温陈静	吴小军	钟 刚	

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

二手房买卖纠纷锦囊 / 彭锐著. —北京: 法律出版社, 2010. 8

(生活法律指针丛书)

ISBN 978 - 7 - 5118 - 1051 - 9

I. ①二… II. ①彭… III. ①房地产—交易—民事纠纷—案例—分析—中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 147866 号

二手房买卖纠纷锦囊
彭锐著

编辑统筹 大众出版分社
策划编辑 贺兰
责任编辑 贺兰
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 850 × 1168 毫米 1/32

印张 15

字数 355 千

版本 2010 年 9 月第 1 版

印次 2010 年 9 月第 1 次印刷

法律出版社(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

网址 / www.lawpress.com.cn

电子邮件 / info@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(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

全国各地中法图分、子公司电话:

北京分公司 / 010 - 62534456

上海公司 / 021 - 62071010 / 1636

重庆公司 / 023 - 65382816 / 2908

西安分公司 / 029 - 85388843

深圳公司 / 0755 - 83072995

第一法律书店 / 010 - 63939781 / 9782

书号: ISBN 978 - 7 - 5118 - 1051 - 9

定价: 35.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

目录

Contents

1	二手房买卖合同效力的问题	001
	1. 无产权证房屋买卖合同有效吗?	003
	2. 未办房产过户手续,房屋买卖合同是否有效?	005
	3. 网上签约是否具有法律效力?	007
	4. 房屋买卖合同被确认无效,其后果应当如何处理?	009
	5. 非房屋产权人出售他人房屋,与第三人签订的合同是否有效?	011
	6. 签订合同后,发现房屋被查封,合同是否有效?	013
	7. 因办不下来房产证,房屋买卖合同是否有效?	015
	8. 买卖双方明知房屋是违章建筑仍进行买卖的,合同是否有效?	017
	9. 一房二卖,两份合同的效力如何认定?	019
	10. 对房屋地址重大误解,房屋买卖合同能撤销吗?	021
	11. 已办房产证未办土地证转让房屋,是否有效?	024
2	二手房买卖违约金及定金的问题	027
	12. 购房合同解除后,违约方是否仍需承担违约责任?	029
	13. 出卖人违约,其承担违约金后还应否承担赔偿房屋涨价的损失?	031

- | | |
|-------------------------------|-----|
| 14. 违约金约定过高,违约方是否可以请求法院减少违约金? | 033 |
| 15. 房价涨了,卖家支付违约金可否终止交易? | 035 |
| 16. 二手房“逾期办证”能追讨违约金吗? | 038 |
| 17. 协议收回定金还有权要求双倍返还定金吗? | 040 |
| 18. 二手房交易中的定金,是买卖定金还是中介定金? | 042 |
| 19. 房价上涨,卖方违约,买方能否要回房屋涨价损失? | 044 |
| 20. 放弃定金,能否不履行合同? | 046 |
| 21. 买家反悔不买房,所交意向金还能返还吗? | 049 |

3

二手房买卖价格及付款方式的问题

- | | |
|----------------------------------|-----|
| 22. 房价上涨,卖方反悔,房屋差价能得到赔偿吗? | 051 |
| 23. 付款并实际占有使用,未办过户的问题 | 053 |
| 24. 转按揭产生的房产交易纠纷 | 056 |
| 25. 因未能成功申请贷款而不能如约交付房款,是否应负违约责任? | 059 |
| 26. 付款时间约定不明,房款何时支付? | 061 |
| 27. 按揭办不成,合同如何处理? | 063 |
| 28. 办理按揭手续迟延,买方应否承担责任? | 066 |
| | 069 |

4

二手房买卖房屋登记及税费问题

- | | |
|------------------------------|-----|
| 29. 银行的抵押权可以对抗购房人吗? | 073 |
| 30. 为避税而故意做低价格的二手房买卖合同的效力如何? | 075 |
| 31. 为避税签订的两份合同哪份有效? | 078 |
| 32. 未依法登记领取权属证书的房屋转让合同绝对无效吗? | 080 |
| | 082 |

- | | |
|-------------------------------|-----|
| 33. 房屋被人盗卖并过户,房主还能要回该房吗? | 085 |
| 34. 房屋赠与未过户,能否要回该房? | 088 |
| 35. 签约后才知道房屋的实际面积,房屋买卖合同能撤销吗? | 090 |

5 二手房买卖房屋中介服务法律问题

- | | |
|-------------------------------|-----|
| No. | 093 |
| 36. 买卖房屋跳开“中介”将承担怎样的后果? | 095 |
| 37. 中介公司提供虚假信息,应承担何种责任? | 097 |
| 38. 中介“吃差价”,业主是否能要回被吃差价? | 099 |
| 39. 买卖双方解除合同,中介费能返还吗? | 101 |
| 40. 买卖合同未签成,中介公司能要求买方支付违约金吗? | 103 |
| 41. 中介居间不成,买方能否获赔? | 105 |
| 42. 业主“一房二卖”,中介公司是否承担责任? | 107 |
| 43. 中介公司擅自抬高房价,能否构成违约? | 109 |
| 44. 中介公司签订包销合同后反悔,中介是否承担差价损失? | 112 |

6 经济适用房交易中存在的问题

- | | |
|--------------------------|-----|
| No. | 115 |
| 45. 擅自转让经济适用房,是否有效? | 117 |
| 46. 未到上市交易期限的经济适用房是否能买卖? | 119 |
| 47. 借名购买经济适用房,产生问题如何解决? | 121 |
| 48. 买卖经济适用房房号的合同是否有效? | 124 |

7 农村房交易中存在的问题

- | | |
|----------------------------|-----|
| No. | 127 |
| 49. 城市居民购买农村宅基地房屋的买卖合同有效吗? | 129 |

50. 宅基地能否继承?	131
51. 农村村民之间能否转让宅基地房?	134
52. 买卖农村宅基地房屋是否有效?	136
53. 农村房屋买卖,能否卖给其他村的非农村户口居民?	138
54. 购买“小产权房”有什么法律风险问题?	140
55. 农村房屋买卖是否合法有效?	143
56. 农村房屋买卖未办理所有权登记,合同效力如何?	145
57. 土地性质转变后房屋买卖协议是否有效?	147
58. 城市居民购买“小产权房”被判无效,能否要求补偿其损失?	149
59. 农民进城后能否反悔所卖的农村住房?	151

8 共同财产交易中存在的问题

60. 共有的房屋,未经共有人同意出售的,合同效力如何?	153
61. 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,其行为应当如何处理?	155
62. 在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情况下,应当如何处理?	157
63. 夫妻一方未在购房协议书上签字,合同是否有效?	160
64. 夫妻一方擅自出售夫妻共有房屋,合同是否有效?	163
65. 妻子单方卖房收定金丈夫不同意,承担何种责任?	165
66. 情侣购房后分手,房屋归谁所有?	167
67. 丈夫婚前买房夫妻共同还贷,能否认定共同共有?	169
68. 夫妻共有房屋财产如何买卖?	171
69. 离婚后,前妻卖房,合同有效吗?	173
70. 离婚分割房产后,房子升值能要求重新分割吗?	175

- | | |
|----------------------------------|-----|
| 71. 夫妻一方设置房屋抵押,抵押合同是否有效? | 179 |
| 72. 夫妻一方擅自处分夫妻共有房屋的,买受人是否构成善意取得? | 181 |

9 **二手房买卖中是否能够如此合理避税的问题**

No.

- | | |
|----------------------------|-----|
| 73. 先签合同几年后再过户能够合理避税吗? | 185 |
| 74. 先公证后过户能够合理避税吗? | 187 |
| 75. 假“赠与”,实“买卖”能够合理避税吗? | 189 |
| 76. 将购房款拆成装修款做低合同价能够合理避税吗? | 191 |
| 77. 将购房款拆成装修款做低合同价能够合理避税吗? | 193 |
| 77. 夫妻假离婚能合理避税吗? | 195 |
| 78. 用阴阳合同做低合同价能够合理避税吗? | 197 |
| 79. 以未成年子女名义购房能够合理避税吗? | 199 |
| 80. 典当抵押能合理避税吗? | 201 |

10 **二手房买卖中常见的民事欺诈问题**

No.

- | | |
|----------------------|-----|
| 81. 如何提防房屋类型问题? | 203 |
| 82. 如何提防房屋质量问题? | 205 |
| 83. 如何提防房屋产权状况问题? | 207 |
| 84. 如何提防房屋面积问题? | 209 |
| 84. 如何提防房屋面积问题? | 211 |
| 85. 如何提防买卖合同条款简单化问题? | 213 |
| 86. 如何提防模糊付款方式问题? | 215 |
| 87. 如何提防交房时间问题? | 218 |
| 88. 如何提防违约条款问题? | 220 |
| 89. 如何提防代理合同代理期限问题? | 222 |
| 90. 如何提防霸王条款问题? | 224 |

91. 如何提防吃定金问题?	226
92. 如何提防全包价问题?	228
93. 如何提防个人现金收房或中介公司收房问题?	230
94. 如何提防独家代理出售问题?	232
95. 如何提防中介公司为成交故意隐瞒事实问题?	234
96. 如何提防中介公司工作人员冒充房东办理过户问题?	236
97. 如何提防擅自挪用房款投资问题?	238
98. 如何提防不让买卖双方见面赚差价问题?	241

11 二手房买卖中的刑事犯罪问题

99. 如何提防一房多售的诈骗问题?	243
100. 如何提防以办理买卖回迁房的方式诈骗问题?	245
101. 如何提防假扮购房人骗购的问题?	247
102. 如何提防拆迁房行骗的问题?	249
103. 如何提防私卖夫妻房产行骗的问题?	251
104. 如何提防利用承租的房屋骗走定金或房款的问题?	253
105. 如何提防假冒中介公司诈骗的问题?	255
106. 如何提防真中介公司诈骗的问题?	257
107. 如何提防制作假证件诈骗卖房的问题?	259
108. 如何提防截留购房保障金诈骗问题?	261
109. 如何提防中介公司工作人员收款后逃跑的问题?	264
	266

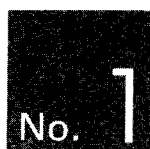
12 二手房买卖中存在的其他问题

110. 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,能否得到法律的支持?	269
	271

111. 儿子卖父亲房,因拆迁房价上涨父子反悔,合同有效吗?	274
112. 接受赠与房屋只进行公证,没有过户,赠与房屋协议是否有效?	277
113. 善意购房人买房有效吗?	279
114. 政策变化能否作为不卖房的理由?	281
115. 未经承租人同意共同居住人是否有权购买公有住房?	283
116. 不在公有住房实际居住有无优先购买权?	285
117. 代签名公有住房买卖合同有效吗?	287

附录

附录	289
1. 中华人民共和国合同法	291
2. 中华人民共和国城市房地产管理法	345
3. 中华人民共和国民法通则	357
4. 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)	381
5. 中华人民共和国物权法	405
6. 中华人民共和国担保法	439
7. 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	454



二手房买卖合同效力的问题

1 无产权证房屋买卖合同有效吗？

【案情】

张先生从李女士处买了一套房屋，该房屋的产权证正在办理中，结果张先生又把房屋卖给了王先生，并且双方签订了购房合同，结果房价上涨，张先生起诉到法院主张合同无效，愿意返还王先生所交的定金，结果法院判决合同有效。

法院认为：虽然我国《城市房地产管理法》第38条规定未依法登记领取权属证书的房地产，不得转让。但是《城市房地产管理法》第38条规定未取得权属证书不得转让是行政管理的规定，即要求行政机关对未取得房屋权属证书的房屋不办理过户登记手续，是从物权公示的原则出发，为了保证交易安全所采取的行政管理措施。只要合同双方当事人对于房屋的权属情况没有产生误解，是双方真实意思表示，合同就应当认定为合法有效，这是符合合同法精神的。同时，根据我国《物权法》第15条的规定：“当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。”

【分析】

首先，这类房子因没有产权，买房人无法办理过户，也就无法享有对房屋的处分权。而更大的风险在于，如果之后房屋可以办理产权，房屋价格上涨后卖房人反悔，单方面提价，可能不配合过

户。更有甚者卖房人可能以不正当手段,将房屋以更高价格转卖给第三人,造成两个买家之间房屋权属的争议。虽然本案中合同被法院确认为有效,并追究了违约方的责任,但在房地产交易过程中,由于程序复杂,对于未取得房屋所有权证而进行交易的双方来说,均产生较大风险。

【专家提示】

购无产权证房应慎重,建议买卖双方都应当完善合同条款,明确违约责任,交易之前对于房屋的权属进行调查,避免因权利瑕疵而产生纠纷。

【关联法条链接】

《城市房地产管理法》第 38 条

《物权法》第 15 条

2 未办房产过户手续,房屋买卖合同是否有效?

【案情】

2009年7月20日,张三与李四签订了一份房屋买卖协议,约定:张三将其名下所有的一套商品房出售给李四,房屋总价款100万元,合同签订当日李四预付房款80万元,余款于同年10月20日前张三交付房屋时一次性支付。张三承诺在10月20日之前协助李四办理房产过户手续。协议签订后,李四按约付清了房款,张三也交付了房屋。后张三反悔,不想把房子卖给李四。2009年10月20日,李四依约要求张三办理房屋过户手续遭张三拒绝,张三于是诉至法院,以房屋未办理房产过户手续要求法院判令李四归还房屋,并表示愿意退还房款本息,后法院驳回了张三的诉讼请求。

法院认为:本案张三与李四诉争的案件事实清楚,焦点是双方签订的买卖房屋协议是否有效。张三与李四之间签订的房屋买卖协议,是双方的真实意思表示,且已实际履行,该房买卖协议是有效协议。依据我国《民法通则》第55条、最高人民法院《关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》第56条的规定,张三与李四房屋买卖协议有效。张三应提供有效证件协助李四办理房屋产权变更登记。

【分析】

我国《城市私有房屋管理条例》规定,买卖房屋双方应到房产管理部门进行房屋产权变更登记。该条例的规定体现了国家对不动产的监督和管理,但这并不意味着未办理房屋产权变更手续的房屋买卖协议即视为无效的民事行为。《最高人民法院关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》第56条规定:“买卖双方自愿并立有契约,买方交付了房款,并实际使用和管理了房屋,又没有其他违法行为,只是买卖手续不完善的,应认为买卖关系有效,但应责令其补办房屋买卖手续。”此后,最高人民法院法发(1993)37号《全国民事审判工作座谈会议纪要》规定:“审理房地产案件,应尊重合同双方当事人的意思表示。只要双方当事人的约定不违反法律政策,不损害国家利益,公共利益和他人利益,就应维护合同的效力。”本案中张三与李四之间的房屋买卖协议体现了双方的真实意思表示,且已房款两清,张三拒绝协助办理房屋产权变更手续,侵害了李四的合法权益。故本案应依据我国《民法通则》及相关司法解释,认定房屋协议有效。

【专家提示】

买卖双方自愿并立有协议,买方交付了房款,卖方交付了房屋,又没有其他违法行为,只是没有办理过户,应认为买卖关系有效。

【关联法条链接】

《民法通则》第55条

《最高人民法院关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》第56条