

5

A SERIES OF LEGAL CONSELOR-HOTLINE IN DAILY LIFE

[六五普法实用读本]

“法治进行时” 免费法律咨询热线：010-51293315 010-51293316

生活法律热线丛书

房产物业

法律问题100问

-100 LEGAL QUESTIONS ON REAL ESTATE -

刘凝/主编

洪伟 编著

法律支持：北京市易行律师事务所

本套书的问题是我们从每年20多万的“法治进行时”免费法律咨询问题中精选出来的，也是大家问的最多的问题，这次结集出版就是为大家提供帮助。

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

5

A SERIES OF LEGAL CONSELOR-HOTLINE IN DAILY LIFE

[六五普法实用读本]

“法治进行时”免费法律咨询热线：010-51293315 010-51293316

生活法律热线丛书

房产物业

法律问题100问

-100 LEGAL QUESTIONS ON REAL ESTATE-

刘凝/主编

洪伟 编著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

房产物业法律问题100问 / 刘凝主编. —北京: 中国法制出版社, 2011.4

(生活法律热线丛书)

ISBN 978-7-5093-2751-7

I. ①房… II. ①刘… III. ①房地产业—法规—中国—问题解答②物业管理—法规—中国—问题解答 IV.

①D922.181.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第049510号

策划编辑: 张 岩

责任编辑: 潘孝莉

封面设计: 孙希前 杨泽江

房产物业法律问题100问

FANGCHANWUYEFALVWENTI100WEN

编著/洪 伟

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/880×1230毫米 32

版次/2011年6月第1版

印张/6.5 字数/94千

2011年6月第1次印刷

中国法制出版社出版

书号ISBN 978-7-5093-2751-7

定价: 19.00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: 66022958

市场营销部电话: 66017726

邮购部电话: 66033288

编委会

主 编

刘 凝

副主编

朱古律

编委会

(按姓氏笔画为序)

王 佳 王 蕾 朱古律 张赛男
吴晓燕 苑宁宁 范净玉 洪 伟

前言

作为一名从业20多年的律师，每次拿起电话，听到话筒那边传来的急切声音，我都能感受到咨询者的无助与无奈。为了能在力所能及的范围内，为大家提供一些法律帮助，2006年，我和北京电视台“法治进行时”栏目合作，推出了公益法律服务热线——“法治进行时免费法律咨询热线”和“徐滔法律服务网”。

热线开通以来，公众的反应完全出乎我的意料，我和易行律师事务所的同事们每年回答电话咨询22万多人次，回复网上咨询7万多人次，接待当面咨询3万多人次，相当于每年为30余万人提供了免费的法律咨询和法律帮助，这个数字既令我们震惊，也让我们感到无比的自豪。

随着国家法治建设的完善，我们在生活中遇到的法律问题也越来越多，法律本身又比较复杂，不是每个人都能了解的。为了让大家更从容地应对生活中的法律问题，我们从这些年公众咨询的100多万个法律问题中精选出大家提问最多的1000个问题，详细解答，汇集成册。这样您一旦遇到类似的情况，就可以按图索骥，方便地找到答案了。

为了让您更方便地理解这些法律问题，我们预设了大家最可能遇到的情况，再把律师的解释和相关法律规定列在后面。在律师解答的过程中，我们尽量使用大家都听得懂的语言，力争让每个人一看就明白，为此我们三易其稿，反复琢磨，精心打造，历时一年多才为您打造出这套丛书。

最后，衷心希望这套法律丛书能对您有所帮助！

刘凝

目 录

第一章 房屋买卖

- 1 开发商如果尚未取得商品房预售许可证明，与购房人签订的房屋买卖合同是否有效？ / 2
- 2 商品房应当具备哪些条件之后，开发商才能对该房进行商品房现售？ / 5
- 3 商品房销售时，房地产开发企业和买受人订立的书面商品房买卖合同应当包括哪些内容？ / 8
- 4 在拆迁过程中，如果拆迁人将该补偿安置房屋另行出卖给第三人，被拆迁人是否具有优先取得补偿安置房屋的权利？ / 11
- 5 房屋买卖合同的效力与登记的效力哪个强？ / 14
- 6 买房中发现房屋仍被人租赁时，在房屋承租期内，购房人买到房屋后能否要求承租人搬出该房屋？ / 16
- 7 部分共同共有人对共有财产处分行为的效力如何？房屋是否适用善意取得制度？ / 18
- 8 房屋发生意外灭失，房屋风险负担是以登记时间为准，还是依照交付时间？ / 21
- 9 开发商能否在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人？ / 23

- 10 房屋买卖合同会因还未办理产权过户登记而无效吗？ / 25
- 11 交付使用的房屋存在质量问题，在保修期内，买受人委托他人修复，修复费用可以由出卖人承担吗？ / 28
- 12 开发商交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符时应该如何处理？ / 30
- 13 房屋买卖过程中的合同经过公证机构公证后的效力如何？ / 32
- 14 夫妻一方背着另一方卖房，该房屋买卖合同是否有效？ / 34
- 15 未取得房屋产权证签订房屋买卖合同有效吗？ / 37
- 16 买房交了定金以后，一方就后悔或者房地产开发商违约，定金还能要回来吗？ / 40
- 17 开发商提供的补充协议可以修改吗？补充协议的效力如何？ / 43
- 18 售楼广告上的内容，开发商应兑现吗？开发商做虚假广告，要受什么处罚？ / 46
- 19 在购买房屋过程中，购房人除了要向开发商给付房款外，还有哪些税费需要交纳？ / 49
- 20 个人购买房屋办理住房贷款是否需要提供担保，哪些财产可以抵押担保？ / 52
- 21 提前还贷需要交违约金吗，或者如果暂时没钱，可以延长还贷时间吗？ / 56
- 22 商品房买卖合同签订后，出卖人又将该房屋出卖给第三人的，买受人应该如何保护自己的权利？ / 59

第二章 房屋租赁

- 1 在房屋承租过程中，如何确认出租人是否为真正的房东？ / 62
- 2 夫妻一方可以做主出租共有房屋吗？哪些房屋不能出租？ / 65
- 3 房屋租赁合同一定要以书面形式订立吗？该合同是否必须要备

案？ / 68

- 4 承租人有哪些主要的权利和义务？ / 72
- 5 承租人可以擅自对承租的房子进行装修或者改造吗？ / 74
- 6 在出租期间由谁负责维修房屋？如果因房屋本身问题，承租人受到的损失应当由谁来赔偿？承租人是否可以要求出租人修缮房屋？ / 77
- 7 承租人可以购买承租的房子吗？如果出租人将房屋转卖他人，承租人还能继续承租已被转让的房屋吗？应当向谁支付租金呢？ / 80
- 8 承租人不想住该房时，能把房子租给别人吗？ / 82
- 9 房屋被转租后，转租人与被转租人之间应该如何承担租金及其相关责任？ / 84
- 10 出租人交付房屋不符合合同规定，承租人可以解除合同吗？ / 86
- 11 承租人能提前退租吗？房屋租赁双方应如何解除合同？解除合同后会有什么后果？ / 89
- 12 公房能否出租，如果要出租的话，应该如何办理手续？ / 92
- 13 涉外出租需要履行哪些手续？和老外房客发生纠纷怎么办？ / 95
- 14 出租人可以卖掉或者抵押已经出租的房屋吗？卖掉房屋需要通知承租人吗？ / 98
- 15 租房期间物价上涨，出租人可以向承租人要求增加租金吗？ / 100
- 16 房屋租赁期间承租人死亡，合同还有效吗？承租人死亡，未和他一起居住的家人可以搬入出租房屋吗？ / 102
- 17 出租人有权提前收回房屋吗？如果双方没有约定租赁期限，出租人可以随时收回房屋吗？ / 104
- 18 承租人不交房租，出租人该怎么讨租呢？出租人可以留置承租人在出租房屋内的财产吗？ / 107
- 19 承租人未经出租人同意转租房屋是否违约？出租人可以采取什

么措施？ / 109

- 20 租赁期满后，是否可以要求承租人立即搬出？承租人可以要求延长租期吗？ / 111
- 21 房屋租赁合同中可以订立免责条款吗？什么样的免责条款无效？ / 113
- 22 承租人没有缴纳物业费，物业公司有权要求出租人付款吗？ / 115
- 23 中介公司可以收取哪些费用？如果通过中介机构没有找到房子，还用交费吗？ / 117
- 24 通过中介机构租房，承租人也应当检查出租人的有效证件吗？因中介的过错给承租人造成了损失，中介机构应当承担什么责任？ / 119
- 25 承租人和中介机构是什么关系？承租人能否绕过中介直接和出租人签合同？ / 121
- 26 订立《房屋承租居间合同》，如何避免中介公司乱收中介费问题？ / 123
- 27 承租人在承租房屋的过程中，到底谁来交物业费？ / 125
- 28 房屋租赁合同提前解除后，屋内装潢如何处理？ / 127

第三章 物业管理

- 1 前期物业管理合同能约束业主吗？效力期是多长？ / 132
- 2 产权证没办，是否应交物业费？没卖出的商品房开发商也要交物业费吗？ / 135
- 3 业主大会的决定，怎样才有效？如果业主没参加业主大会，会议决定对其有效吗？ / 138
- 4 小区内土地如何利用，业主能提建议吗？业主的权利、义务有哪些？ / 141

- 5 物业管理公司能换吗？在什么情况下可以解聘物业管理公司？如何解聘？ / 144
- 6 业主委员会的委员应当具备哪些条件？欠缴物业管理费的业主还有被选为业主委员会委员的资格吗？ / 147
- 7 物业管理公司具有哪些权能？物业管理公司能罚款和管业主吗？物业管理公司根据什么规定对物业进行管理？ / 150
- 8 物业管理合同中约定物业管理公司免除责任有效吗？物业管理合同在什么情况下是无效的？ / 152
- 9 在接管物业前，物业管理公司对物业如何验收？业主入住前房屋验收不合格，责任谁来承担？ / 154
- 10 物业管理公司能进行“转委托”吗？“转委托”后服务出现问题，业主应当找谁？责任应当由谁来承担？ / 156
- 11 业主公约对于承租人是否有效？承租人违反了业主公约，业主承担责任吗？ / 159
- 12 业主在入住时是否应当缴纳水、电、气等入户费？小区里供水、供电、供气等费用应向谁收取？设备应由谁负责维修？ / 161
- 13 物业管理费如何收取？物业管理费应向谁收取？物业管理费应按哪个面积收取？ / 163
- 14 开发商作出虚假的减免物业管理费的承诺应承担何种责任？业主大会是否有权解聘物业管理公司吗？ / 165
- 15 车位被人占用，物业管理公司承担什么责任？如果业主的车在小区内丢失，物业应承担什么责任？ / 167
- 16 物业管理公司出租业主共有的房屋该怎么办？物业管理公司侵权，物业管理费还要交吗？ / 169
- 17 小区楼顶广告牌的设置、收益权归谁所有？物业管理公司可以从楼顶广告牌的使用收益中获取报酬吗？ / 172
- 18 房屋的保修期从何时开始，应如何计算？保修期内房屋出了问

题由谁负责？ / 175

- 19 业主财物被盗，物业管理公司该赔吗？同时，如果业主在小区内受到歹徒的伤害，物业管理公司应承担责任吗？ / 178
- 20、物业管理人員能否擅自进入业主的房屋？业主能禁止物业管理公司进入自家房屋维修公共设施吗？ / 181
- 21 房屋完损等级是怎样划分的？业主如何要求物业管理公司对自己房屋进行维修？ / 183
- 22 什么是专项维修基金？专项维修基金应如何收取、管理和使用？ / 186
- 23 业主进行装修，物业管理公司如何管理？业主能改变房屋结构吗？ / 189
- 24 物业管理公司能帮业主出租房屋吗？业主作为出租人的权利义务有哪些？ / 192
- 25 物业管理公司有权利用公共用房开设娱乐设施吗？业主使用会所设施要付费吗？ / 195
- 26 能否同时收取物业管理费与公共维修基金？公共设施被损坏谁来修？ / 197
- 27 业主装修房屋时，物业管理公司会收取哪些费用？ / 199

第一章

房屋买卖

1. 开发商如果尚未取得商品房预售许可证明，与购房人签订的房屋买卖合同是否有效？



现实案例

小王从开发商那里预定了一套房屋，但是现在房屋还是在建设过程中，开发商说在建房也是可以预售的。于是，小王就与开发商签订了商品房买卖合同。事后，小王才知道签订合同时，开发商尚未取得商品房预售许可证明，由此，小王怕以后拿不到房产证，遂找到开发商要求退房，开发商坚持说肯定可以拿到商品房预售许可证明，可以拿到房产证的，这个问题。小王不相信，遂起诉到法院要求解除商品房买卖合同，并要求开发商赔偿损失。后经过法院查明，在小王向起诉前一天，开发商已经取得商品房预售许可证明。那么，此事应该如何处理，小王与开发商之间的合同是否有效？



律师说法

本案主要涉及开发商与购房人在签订合同过程中，如果开发商尚未取得商品房预售许可证明的情形下，商品房买卖合同应该如何处理的问题。

商品房销售包括商品房现售和商品房预售。商品房现售，是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。商品房预售，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受人，并由买受人支付定金或者房价款的行为。

依照最高人民法院《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》，商品房买卖合同，是指房地产开发企业（以下统称为出卖人）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受人，买受人支付价款的合同。本案中开发商将尚未建成的房屋卖给购房人，他们之间签订的合同就是商品房买卖合同。

根据《商品房销售管理办法》第6条，商品房预售实行预售许可制度。商品房预售条件及商品房预售许可证明的办理程序，按照《城市房地产开发经营管理条例》和《城市商品房预售管理办法》的有关规定执行。因此，开发商必须取得商品房预售许可证明。

按照最高人民法院《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》第2条规定，出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效，但是在起诉前取得商品房预售许可证明的，可以认定有效。在本案中，开发商与小王签订房屋买卖合同时，开发商尚未取得商品房预售许可证明，那么按此来讲，应该认定该合同无效。但是，在小王起诉到法院前，开发商又取得了商品房预售许可证明，该商品房买卖合同即可以认定有效。

综上，商品房预售许可证明是购房人在购房过程中需要重点查看的证明之一。购房人在与开发商签订商品房买卖合同之前，一定要仔细阅读合同、查看开发商的相关证明，否则可能会造成购房人不能拿到产权证的严重后果。从本案可以看出，只要开发商在诉讼前取得商品房预售许可证明的，法院一般都认定商品房买卖合同有效。



法条链接

《商品房销售管理办法》

第6条 商品房预售实行预售许可制度。商品房预售条件及商品房预售许可证明的办理程序，按照《城市房地产开发经营管理条例》和《城市商品房预售管理办法》的有关规定执行。

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》

第1条 本解释所称的商品房买卖合同，是指房地产开发企业（以下统称为出卖人）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受人，买受人支付价款的合同。

第2条 出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效，但是在起诉前取得商品房预售许可证明的，可以认定有效。

2. 商品房应当具备哪些条件之后，开发商才能对该房进行商品房现售？



现实案例

一开发商销售某个楼盘，该楼盘所有房屋都已经建好，工程也已通过竣工验收，该开发商已经取得土地使用权证书或者使用土地的批准文件，并且持有建设工程规划许可证和施工许可证，小王看过这些文件之后，认为开发商手续已经齐全了，该房屋可以买了。但是，该楼盘的供水、供电、供热、燃气、通讯等配套基础设施尚未具备交付使用条件，其他配套基础设施和公共设施也没有确定施工进度和交付日期。但该情况开发商并未如实告知小王。小王不知情便与开发商签订商品房买卖合同，进行现房买卖。小王马上将全额购房款交给了开发商，开发商也将钥匙交给了小王，小王入住后才发现房屋的很多基础设施都不能使用，便要求开发商赔偿损失，那么，此事该如何处理？



律师说法

本案的问题在于商品房应当具备哪些条件之后，开发商才能对该房进行商品房现售，即商品房现售的条件有哪些。

依照《商品房销售管理办法》第7条规定，商品房现售，应当符合以下条件：（1）现售商品房的房地产开发企业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书；（2）取得土地使用权证书或者使用土地的批准文件；（3）持有建设工程规划许

可证和施工许可证；（4）已通过竣工验收；（5）拆迁安置已经落实；（6）供水、供电、供热、燃气、通讯等配套基础设施具备交付使用条件，其他配套基础设施和公共设施具备交付使用条件或者已确定施工进度和交付日期；（7）物业管理方案已经落实。

该案中，开发商不具备该条第六项的要求，该楼盘的供水、供电、供热、燃气、通讯等配套基础设施尚未具备交付使用条件，其他配套基础设施和公共设施也没有确定施工进度和交付日期。而且在与购房人签订购房合同时，并未将该情况告知购房人。因此，开发商不具备商品房的现售条件，但是鉴于该房已经交付，开发商应该尽快提供供水、供电、供热、燃气、通讯等配套基础设施和其他配套基础设施的配备。同时，开发商应该对因此给购房人造成的损失给予赔偿。

综上所述，购房人在购买现房的过程中，一定要对商品房的现售条件有一个明确的了解，要求开发商告知所有的事项，购房人也应该实地查看现房状况，以免自己的权利受到开发商的侵害。



法条链接

《商品房销售管理办法》

第7条 商品房现售，应当符合以下条件：

- （一）现售商品房的房地产开发企业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书；
- （二）取得土地使用权证书或者使用土地的批准文件；
- （三）持有建设工程规划许可证和施工许可证；
- （四）已通过竣工验收；
- （五）拆迁安置已经落实；