



法律依据
与案例指导

房屋买卖争议

处理法律依据 与案例指导

刘成林 叶永祥 / 编著

- ★ 用通俗易懂的语言解释法律
- ★ 由生动真实的案例展现纠纷
- ★ 以专业知识和经验解决问题

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

热点争议处理

法律依据
与案例指导



房屋买卖争议

处理法律依据 与案例指导

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋买卖争议处理法律依据与案例指导/刘成林、叶永祥编著.
北京: 中国法制出版社, 2009. 4

(热点争议处理法律依据与案例指导)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 1164 - 6

I. 房… II. ①刘…②叶… III. 住宅 - 商品交易 - 经济纠纷
- 处理 - 基本知识 - 中国 IV. D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 042654 号

房屋买卖争议处理法律依据与案例指导

FANGWUMAIMAI ZHENGYI CHULI FALU YIJU YU ANLI ZHIDAO

编著/刘成林、叶永祥

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/2009 年 6 月第 1 版

印张/10.5 字数/236 千

2009 年 6 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1164 - 6

定价: 28.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfsz.com>

编辑部电话: 66066324

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

诚信购房 理性维权

中国从福利分房制度发展到今天以市场为主要调节手段的商品房制度，才不过短短的十几年时间。但就在这中国经济高速发展的十几年间，我国房地产市场从无到有，并一路呈单边上扬的火爆行情走势到2008年上半年。这期间，在“中美两个老太故事”的推动下，各地老百姓的购房热情空前高涨，露夜排队、万人抢购的新闻屡见于各类媒体，随之而来的是新的“地王”不断涌现，商品房价格不断被新的“天价”刷新，房地产巨富不断在身边出现。

伴随房地产市场的持续发展，房屋买卖纠纷也以井喷式的速度增长。据中国消费者协会发布的消息称，房地产投诉近年来成为社会的热点，并显现出六大特点：第一，投诉的数量持续增长，平均每年增长20%；第二，与其他类别投诉相比，投诉涉及金额较大；第三，群体性的投诉比较多；第四，投诉涉及的领域非常宽广，从楼盘的广告一直到采光、绿化配套、取暖、环保等等；第五，投诉呈现出白热化的现象，一些矛盾由于长期得不到解决，消费者维护权利出现故障，甚至在一些地方发生了流血事件；第六，纠纷解决比率是所有投诉中最低的，甚至倒数第一。

大量争议的出现，与国家建立和谐社会的大政方针不符，也是对社会资源的巨大浪费。这其中固然有房地产市场发展不成熟、不规范、房地产法律法规不完善的原因，也与消费者法律意识不强，维权能力较弱，错误理解法律甚至曲解法律条文有关。我们倡导诚信的市场和买卖，也反对暴民式的非理性维权。正是

在这样的背景和想法之下，我们编写了《房屋买卖争议处理法律依据与案例指导》一书，希望通过案例指导和法律法规指引这种简洁明了的方式为广大房屋出售方和购买方在处理房屋买卖争议时提供法律指导与帮助，也为广大法律工作者在实务操作中提供一些案例参考。

本书没有高深的法学理论，也没有引经据典，而力图用通俗易懂的方式来剖析复杂的实践问题，是作者多年从事房地产法律服务的心得和体会，希望与广大读者分享。由于本书是在律师工作之余仓促成稿，更因能力所限，书中难免有疏漏和不当之处，还请广大读者朋友和同行们批评指正。本书在编写和出版过程中得到了众多朋友的帮助，在此表示衷心的感谢！

刘成林 叶永祥

2009年6月

目 录

第一章 房屋买卖纠纷类型和处理法律依据概述	(1)
第一节 房屋买卖纠纷类型	(1)
第二节 房屋买卖纠纷适用的法律规定	(2)
第二章 商品房买卖纠纷处理依据与案例	(5)
第一节 商品房认购协议及定金纠纷	(5)
案例指引一：只有购房者一方签字的商品房买卖合同能 否成立？	(9)
案例指引二：开发商擅自将已预订商品房另行销售给第 三人，应如何承担责任？	(11)
第二节 商品房预售许可证纠纷	(16)
案例指引：开发商故意隐瞒未取得商品房预售许可证事 实与购房者签订商品房买卖合同，其如何承担责任？ ...	(19)
第三节 房地产虚假广告纠纷	(20)
案例指引：因开发商宣传不实导致“中心花园”缩水而 产生的巨额赔偿纠纷。	(24)
第四节 商品房买卖付款方式纠纷	(28)
案例指引：银行未成功放贷，购房者能否要求解除商品 房买卖合同，取回已支付的首付款？	(29)
第五节 开发商“一房二卖”产生的纠纷	(32)
案例指引一：开发商故意隐瞒实情“一房二卖”，应如	

何承担责任?	(33)
案例指引二: 开发商将已出售商品房再次出售给第三人, 应如何向购房者承担责任?	(34)
第六节 因合同约定面积与实际交付房屋面积差异引起 的纠纷	(36)
案例指引: 建筑面积计算依据不同一, 开发商能否要 求补交房款?	(39)
第七节 商品房价格波动引发的纠纷	(42)
第八节 商品房交付标准纠纷	(46)
案例指引: 商品房存在细微瑕疵, 购房者能否拒收商品 房?	(49)
第九节 逾期办证引发的纠纷	(57)
案例指引一: 开发商逾期办证, 应如何向购房者承担责 任?	(59)
案例指引二: 开发商承担逾期办证违约责任的期限, 是 否应当扣除办证机关的办证期限?	(61)
案例指引三: 开发商能否以购房者未缴纳物业维修基金 及第三人原因导致办证逾期为由, 拒绝承担责任?	(62)
案例指引四: 开发商逾期办证, 购房者除起诉要求承担 违约责任外, 能否同时要求限期办理房屋权属证书?	(66)
第十节 小区停车位、停车库所有权纠纷	(72)
案例指引一: 开发商是否有权出售属于全体业主所有的小 区车位?	(74)
案例指引二: 未计入公摊面积的小区车位应归开发商所 有。	(75)
案例指引三: 占用业主共有的道路或者其他场地的车位 属于全体业主共有, 开发商无权出售。	(75)

第十一节 小区绿化、绿地率纠纷·····	(79)
案例指引一：部分业主能否代表全体业主向开发商主张 绿地缩水赔偿？·····	(81)
案例指引二：开发商出售别墅时是否有权将花园一并出 售给购房者？·····	(82)
案例指引三：物业管理公司不能侵犯业主对公共绿地的 共有权。·····	(83)
第十二节 商品房采光权、通风权、日照权纠纷·····	(86)
案例指引一：开发商修建电梯公寓侵犯周边住户采光权， 付出巨额赔偿。·····	(88)
案例指引二：在开发商无过错的情况下，购房者的采光 权受到的损失由谁承担？·····	(88)
第十三节 预售商品房再转让纠纷·····	(90)
案例指引：预售商品房再转让行为违反国家法律法规强 制性规定，应当为无效。·····	(92)
第十四节 精装修商品房买卖纠纷·····	(94)
案例指引一：已通过竣工验收的精装修商品房存在细微 瑕疵，购房者无权拒收商品房。·····	(97)
案例指引二：精装修商品房的装修价值缩水，开发商应 当予以赔偿。·····	(98)
第十五节 商品房层高缩水引发的纠纷·····	(104)
案例指引一：商品房层高缩水，购房者能否要求开发商 赔偿？·····	(105)
案例指引二：商品房层高缩水的损失如何计算？·····	(106)
第十六节 楼宇名称权纠纷·····	(111)
案例指引：开发商擅自变更商品房名称，购房者该如何 维护自己的权益？·····	(113)

第十七节 业主身份认定引发的纠纷	(119)
案例指引：房屋所有权证上只有配偶一方的名字，另一方是否具有业主资格？	(120)
第十八节 “住改商”引发的纠纷	(121)
案例指引：业主擅自将住宅改为商业用途，物业公司是否有权予以制止？	(122)
第十九节 业主封阳台、装保笼引发的纠纷	(124)
案例指引：不得封闭阳台的格式条款未尽提醒义务无效。	(126)
第二十节 业主拒交物业服务费引发的纠纷	(127)
案例指引一：业主能以未与物业公司签订合同而拒缴物业费吗？	(129)
案例指引二：业主能否以其未入住商品房而拒绝缴纳物业费？	(130)
案例指引三：业主能否以物业服务不到位而拒缴物业费？	(131)
案例指引四：业主能否以未在物业服务合同上签字为由拒绝缴纳物业费？	(132)
第三章 二手房买卖纠纷处理依据与案例	(134)
第一节 共有人私自转让共有房产引发的纠纷	(134)
案例指引一：夫妻一方未在购房协议书上签字，法院判决确认购房协议书无效。	(137)
案例指引二：夫妻一方以其未在购房协议书上签字为由，要求确认购房协议书无效，未获法院支持。	(138)
第二节 二手房买卖转按揭纠纷	(143)
案例指引：转按揭加提前还贷进行房产交易引发纠纷。	(144)

第三节 与房产中介机构的纠纷	(146)
(177) 案例指引一：购房者避开房产中介公司，私下与房东进 行房产交易，仍应按看房协议支付居间费用。	(146)
(177) 案例指引二：购房者避开房产中介公司，私下与房东进 行房产交易，仍应按《求购房屋委托协议书》支 付居间费用。	(147)
第四节 无权属证书的房屋买卖合同效力纠纷	(149)
(180) 案例指引一：卖方明知房屋没有产权证还将房屋卖给买 方导致房屋买卖合同无效，应向买方赔偿损失。	(151)
(181) 案例指引二：卖方将未取得房屋所有权证的商品房予以 出售的，商品房买卖合同无效。	(152)
(181) 案例指引三：未依法登记领取权属证书的房屋转让合同 并不绝对无效。	(155)
(181) 案例指引四：房屋转让合同签订时，交易房产权属是明 确的，房屋转让合同有效。	(158)
第五节 二手房买卖税费转嫁纠纷	(163)
(181) 案例指引一：纳税义务人在协议中约定其应缴纳的税费 由对方缴纳，这样的约定是否有效？	(164)
(181) 案例指引二：税费承担约定由合同相对人负担不违反国 家禁止性规定，应当为合法有效。	(165)
第六节 出卖人未将户口迁出引发的纠纷	(170)
(181) 案例指引：卖方未在合同约定期限内将户口从交易房产 中迁出，应当向买方承担违约责任。	(172)
第七节 出卖人拖欠电费、燃气费等费用引发的纠纷	(176)
第八节 二手房房龄纠纷	(176)
(181) 案例指引一：房屋买卖合同签订后，发现房龄较老，公 积金贷款受到限制。	(177)

(041) 案例指引二：实际房龄与合同约定房龄不符，买方可追究 卖方违约责任。	(177)
(041) 案例指引三：买方未将房龄情况约定到购房合同中，导 致进退两难。	(177)
第九节 房屋转让“阴阳合同”的效力纠纷	(179)
案例指引：以少缴税费为目的，签订“阴阳”两份合同， (041) “阴”合同无效。	(182)
第十节 二手房买卖合同违约金纠纷	(186)
(121) 案例指引一：违约金约定过高，违约方可以请求法院减 少违约金。	(187)
(121) 案例指引二：违约金标准约定过高，违约方可以请求法 院降低违约金标准。	(188)
第四章 经济适用住房买卖纠纷处理依据与案例	(193)
(121) 第一节 经济适用住房买卖概述	(193)
(121) 第二节 经济适用住房买卖纠纷处理	(194)
(181) 案例指引一：转让未依法取得房产权属证书的经济适用房 的行为无效。	(195)
(121) 案例指引二：卖方将经济适用房购买权转让给没有申领 资格的买方，转让行为无效。	(196)
(121) 案例指引三：卖方将经济适用房的购房号进行转让，转 让行为无效。	(197)
第五章 农村房屋买卖纠纷处理依据与案例	(199)
(121) 第一节 农村房屋买卖概述	(199)
(121) 第二节 农村房屋买卖纠纷处理	(200)
(121) 案例指引：农村村民将房屋转让给城镇居民的合同无 效。	(202)

第六章 公房、房改房等其他房屋买卖纠纷处理依据与案例	(206)
(第一节 公房、房改房等其他房屋买卖概述	(206)
第二节 公房、房改房等其他房屋买卖纠纷处理	(207)
(405 案例指引: 不具备房改房购买资格的人以符合购买房改房资格的人的名义购买房改房的行为无效。	(208)
第七章 房屋买卖所涉税费种类介绍及税费表	(211)
第一节 房屋买卖所涉税费种类介绍	(211)
第二节 商品房买卖税费表	(218)
第三节 二手房买卖税费表	(221)
第八章 房屋买卖争议处理法律法规	(228)
中华人民共和国城市房地产管理法 (节录)	(228)
(2007 年 8 月 30 日)	
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	(235)
(2003 年 4 月 28 日)	
最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释	(241)
(2009 年 3 月 23 日)	
最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释	(245)
(2009 年 5 月 15 日)	
城市房地产转让管理规定	(248)
(2001 年 8 月 15 日)	
商品房销售管理办法	(252)
(2001 年 4 月 4 日)	
城市商品房预售管理办法	(261)

(2004 年 7 月 20 日) (200)

附录 房屋买卖合同范本 (264)

(建设部、国家工商行政管理局关于印发《商品房买卖合同示范文本》的通知) (264)

(2000 年 9 月 13 日) (208)

北京市商品房预售合同范本 (278)
(2008 年 9 月修订)

北京市存量房屋买卖合同(自行成交版) (300)
(2007 年 12 月修订)

浙江省商品房买卖合同示范文本 (312)
(2008 年 12 月 8 日)

(2008 年 12 月 8 日) (328)

(2008 年 12 月 8 日) (328)

(2008 年 12 月 8 日) (328)

(2008 年 12 月 8 日) (328)

(2008 年 12 月 8 日) (328)

(2008 年 12 月 8 日) (328)

(2008 年 12 月 8 日) (328)

(2008 年 12 月 8 日) (328)

(2008 年 12 月 8 日) (328)

(2008 年 12 月 8 日) (328)

第一章

房屋买卖纠纷类型和处理法律依据概述

第一节 房屋买卖纠纷类型

房屋买卖是指出卖人将其名下的房屋有偿转让给买受人，买受人支付相应对价的行为。

房屋买卖行为具有以下特征：一、房屋买卖行为属于民事法律行为，买卖双方之间的法律地位平等，权利义务对等；二、房屋买卖行为所指向的对象是房屋，是不动产，根据法律规定，房屋应当经过权利机关登记取得产权证书方能进行转让，转让之后，买受人同样需要经过权利机关的变更登记取得产权证书，方能取得交易房屋的所有权，才真正意义上完成交易行为；三、根据我国法律规定，对于房屋买卖行为，应当订立书面的房屋买卖合同；四、与其他民事法律行为一样，房屋买卖行为也应当符合法律规定，不得违反相关法律法规。

房屋买卖是一种民事法律行为，应遵守下列基本原则：一、意思自治原则，是指房屋买卖双方之间确定买卖关系的行为完全是基于双方当事人自己的意思表示，不受任何第三方的意志支配；二、诚实信用原则，是现代民法对一切民事法律行为的基本要求，是现代民法的最高指导原则。在房屋买卖过程中，买卖双方应讲信用，

恪守诺言，诚实不欺，在追求自己利益的同时不损害他人和社会利益；三、平等原则，是指房屋买卖双方具有平等的法律地位，享有平等的权利并承担平等的义务；四、公平合理原则，是指买卖行为应当公平合理，不要损害国家、集体的利益或第三人的合法权益；五、等价有偿原则，一方取得房屋所有权，必须支付相应价款，另一方取得价款，必须转让房屋的所有权。

任何民事法律行为都可能会产生争议，房屋买卖行为也不例外。由于房屋买卖行为的标的是具有较大价值的房屋，因此，更容易产生纠纷。根据房屋的性质，房屋买卖纠纷可以分为商品房买卖纠纷、二手房买卖纠纷、经济适用房买卖纠纷、城镇私房买卖纠纷、农村房屋买卖纠纷、公房买卖纠纷等等；根据具体纠纷的类型，房屋买卖纠纷可以分为买方未按约定支付购房首付款纠纷、买方未能办理按揭贷款而无法履行买卖合同纠纷、买方拒绝继续履行合同纠纷、卖方未按约定办理过户手续纠纷、卖方未按约定交房纠纷、卖方未按约定办理物业过户及户籍迁出等手续纠纷、房屋质量纠纷、逾期交房纠纷、交付房屋与开发商广告宣传严重不符纠纷等等；根据纠纷发生对象，房屋买卖纠纷可以分为买方与开发商发生的纠纷、买方与非开发商卖方发生的纠纷、买方与房产中介公司发生的纠纷等等。

第二节 房屋买卖纠纷适用的法律规定

房屋买卖双方当事人一般都会签订房屋买卖合同，用以调整双方之间的权利义务，在产生房屋买卖纠纷时，处理的直接依据和主要依据就是买卖双方签订的房屋买卖合同。根据国家合同法相关精神，合同有约定的，按照约定处理；合同没有约定的，按照法律规定处理；合同违反法律规定的，按照合同所违反法律的效力确

定合同的效力以及履行依据。

合同是指买卖双方之间签订房屋买卖合同和补充协议等等，法律规定包括人大制定的法律、行政法规、部门规章、地方法规、地方政府规章、司法解释等等。具体而言，目前我国处理房屋买卖纠纷的法律规定主要有：

1. 全国人大或人大常委会制定的法律，比如《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》等等。《中华人民共和国物权法》是一部具有中国特色、符合社会主义市场经济的中国产权体制的法律，在历经 14 年反复酝酿、8 次会议审议之后，以创造中国立法史上单部法律草案审议次数最高纪录的立法进程，最终被予以确立。《中华人民共和国物权法》于 2007 年 3 月 16 日通过，2007 年 10 月 1 日实施，其对一直以来具有争议的小区车位、车库、绿地、建筑物区分所有权作出了原则性的规定。

2. 国务院制定的行政法规，如《城市房地产开发经营管理条例》、《物业管理条例》等等。《物业管理条例》根据 2007 年 8 月 26 日《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》予以修订，于 2003 年 6 月 8 日公布，2003 年 9 月 1 日实施。条例规定，物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途。业主依法确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当在依法办理有关手续后告知物业服务企业；物业服务企业确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当提请业主大会讨论决定同意后，由业主依法办理有关手续。

3. 建设部制定的部门规章，如《房屋登记办法》、《城市房地产转让管理规定》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》等等。上述部门规章是房屋买卖纠纷主要的法律依据，对房屋的销售条件、禁止性规定、房屋买卖合同内容等作出了具体规定。

4. 国土资源部制定的部门规章，如《经济适用住房管理办法》等等。《经济适用住房管理办法》由中国建设部、国家发展和改革委员会

委员会、监察部、财政部、国土资源部、中国人民银行、国家税务总局等七部门于2007年11月19日联合发布实施,对广大老百姓所关心的经济适用住房的功能定位、开发建设、销售管理等进行了细致规范。

5. 国务院办公厅制定的规范性文件，比如《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》、《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》等。上述文件系国务院为了加强宏观调控，而采取的一系列调控措施。

6. 最高人民法院制定的司法解释, 比如《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》、《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》等。上述司法解释是法律在审理商品房买卖纠纷案件中的主要依据。

7. 各地方人大及其常委会制定的地方性法规, 比如《浙江省房地产开发管理条例》、《贵州省城镇房地产开发经营管理条例》等。

8. 地方政府规章, 比如《郑州市商品房销售管理办法》、《泸州市城市商品房预售管理办法》等。