

DIANJIMINSHENGREDIANFALUWENTICONGSHU

点击民生热点法律问题丛书

房屋 买卖 纠纷

www.148-law.com

律师在线答疑

主 编 朱寿全

副主编 王爱民

策 划 丁国文

撰 稿 王爱民

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

DIANJIMINSHENGREDIAINFALUWENTICONGSHU

点击民生热点 法律问题丛书

房屋 买卖 纠纷

律师在线答疑

主 编 朱寿全

副主编 王爱民

策 划 丁国文

撰 稿 王爱民

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋买卖纠纷律师在线答疑/朱寿全主编. —北京:
中国法制出版社, 2009. 4

(点击民生热点法律问题丛书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 1192 - 9

I. 房… II. 朱… III. 房地产业 - 法规 - 法律解释
- 中国 IV. D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 054224 号

房屋买卖纠纷律师在线答疑

FANGWU MAIMAI JIUFEN LVSHI ZAIXIAN DAYI

主编/朱寿全

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/8. 125 字数/194 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 - 1192 - 9

定价: 22. 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: 66078158

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

，将下列各书按年代顺序排列，正确的是：①《说文解字》②《论衡》③《史记》④《汉书》⑤《资治通鉴》⑥《四库全书》⑦《康熙字典》⑧《钦定四库全书》⑨《古今图书集成》⑩《康熙字典》⑪《钦定四库全书》⑫《古今图书集成》⑬《康熙字典》⑭《钦定四库全书》⑮《古今图书集成》⑯《康熙字典》⑰《钦定四库全书》⑱《古今图书集成》⑲《康熙字典》⑳《钦定四库全书》㉑《古今图书集成》㉒《康熙字典》㉓《钦定四库全书》㉔《古今图书集成》㉕《康熙字典》㉖《钦定四库全书》㉗《古今图书集成》㉘《康熙字典》㉙《钦定四库全书》㉚《古今图书集成》㉛《康熙字典》㉜《钦定四库全书》㉝《古今图书集成》㉞《康熙字典》㉟《钦定四库全书》㊱《古今图书集成》㊲《康熙字典》㊳《钦定四库全书》㊴《古今图书集成》㊵《康熙字典》㊶《钦定四库全书》㊷《古今图书集成》㊸《康熙字典》㊹《钦定四库全书》㊺《古今图书集成》㊻《康熙字典》㊼《钦定四库全书》㊽《古今图书集成》㊾《康熙字典》㊿《钦定四库全书》

。法律对于平常百姓来说，不是墙上赏心悦目的年画，不是电视里逗人发笑的小品相声；不是遇到委屈时哭诉的对象，也不是胜诉以后念念不忘的恩人；法律是客观存在的行为规则，是实现公平正义的桥梁，是人们维护自身权益的武器。

前言

法律对于平常百姓来说，不是墙上赏心悦目的年画，不是电视里逗人发笑的小品相声；不是遇到委屈时哭诉的对象，也不是胜诉以后念念不忘的恩人；法律是客观存在的行为规则，是实现公平正义的桥梁，是人们维护自身权益的武器。

一、律师是工作在第一线的法律工作者，律师的唯一职责就是维护当事人的合法权益，律师职业存在的唯一理由就是社会公众的客观需要。为广大百姓提供优质的法律服务是律师义不容辞的责任，因此，除了为维护当事人权益而忙碌奔波外，律师还可以通过总结业务实践，把自己的经验和体会贡献给未曾谋面的广大公众，来实现自身的社会责任。

本书就是北京长济律师事务所《在线律师》网的主持律师及特约撰稿人奉献给大众的一本针对性强、实用性强的普法实务书，纳入“点击民生热点法律问题丛书”。这套丛书涉及到的问题大多是生活中寻常百姓经常遇到的、关心的问题。书中选取的案例，都是过去经常发生的，将来还要发生的具有普遍意义的典型案例。本书作者通过深入浅出的分析介绍、归纳总结，为读者提供了非常有价值的法律参考。

本书绝不仅仅是某些案例的简单介绍，而是在摆出案例事实和介绍了当事案件的判决结果后，根据法律公平正义的根本要求，表明了写作律师的态度和倾向，这就在为读者提供相同案例判决结果内心评价的基础上，进一步提供了寻求法律公正的其他可能的途径。这种写作特点，完全符合我国案件的判决不以判例为主要依据的大

2 房屋买卖纠纷律师在线答疑

陆法系的特点，立足于现行法律的规定，全面分析案件的各种可能，以期为读者提供全方位的法律参考。

“点击民生热点法律问题丛书”旨在帮助读者学习法律与应用法律，定位是普法实务书，针对的读者是普通群众。所以，本书从始至终注意保持贴近实际需要，体现通俗易懂又不乏理论分析的写作特点，其优点可以归纳为以下三方面：

1. 整本书以关键词来贯穿始终，作为基本的线索，要比问答的形式更简单明了，易于查询，实用性和针对性强。

2. 一般法条注释书不可避免受制于立法本身的缺陷，存在相同知识点分散在各处，不集中统一，不便于查找的缺陷。而关键词点击就突破了法规本身的限制，将相关的法律规定内容整合归纳至一处，便于集中解决问题，使读者省去前后查找的麻烦。

3. 针对一些复杂问题，挑出实务中应注意的疑难点，提供法律指导。另外，对于实际问题发生后的维权途径、诉讼程序等问题，也有所交代，这对指导普通群众通过合法有效的途径解决自身遇到的问题，将会起到提纲挈领的作用。

“点击民生热点法律问题丛书”的策划、编辑以及写作，完全是以为读者提供最好的法律服务为出发点，本书的写作紧紧围绕这一出发点，但是因资料有限、时间有限，而现实生活以及法律的变化却是无限的，因此，书中的疏漏和错误在所难免，诚恳希望广大读者提出批评和建议，以便我们进一步作好无限的为广大公众提供法律服务的工作。

北京长济律师事务所《在线律师》网

2009年4月23日

目 录

CONTENTS

一、房屋买卖法律问题概述

1. 房屋买卖的法律依据 〈1〉
2. 房屋买卖的客体范围 〈3〉
3. 房屋买卖的一般程序 〈5〉
4. 房屋买卖的一般条件 〈7〉
5. 房屋买卖合同的主要内容 〈9〉

二、商品房预售法律问题

6. 商品房预售的条件 〈12〉
7. 商品房预售开发商所做广告的约束力 〈14〉
8. 商品房预售中认购定金的法律性质 〈16〉
9. 商品房预售标的物标准变更的法律后果 〈19〉
10. 商品房预售合同转让的法律问题 〈21〉
11. 卖方延期交付时的违约金 〈23〉

三、房屋买卖纠纷的立案和管辖

12. 房屋纠纷案件的管辖原则 〈26〉

四、房屋买卖纠纷的财产保全问题

13. 房屋买卖纠纷财产保全程序 〈29〉

五、一般房屋买卖中常见的法律问题

14. 无处分权人签订的效力待定合同 〈32〉
15. 房屋中介未取得卖房人授权与买房人签的合同无效 〈34〉
16. 共有房屋分割未进行产权变更登记不能单独出售 〈36〉
17. 善意买房人的利益受法律保护 〈38〉
18. 房屋承租的范围与优先购买权的限制 〈41〉
19. 房地产公司故意隐瞒所售房屋抵押事实 〈43〉
20. 购房人不能以房屋质量存在问题不履行办证义务 〈46〉
21. 开发商销售隐蔽瑕疵房屋应承担赔偿责任 〈48〉
22. 房屋权属变更登记的申报材料 〈50〉
23. 房屋暖气具质量不合格造成业主财产损失 〈52〉
24. 没有房产证情况下的房屋买卖 〈55〉
25. 妻子以丈夫名义买房需授权委托书证明 〈57〉
26. “一物一权”原则 〈60〉
27. 水管噪音影响生活可要求开发商损害赔偿 〈62〉

六、经济适用房买卖的法律问题

28. 买卖经济适用房房号问题 〈65〉
29. 商品房与经济适用住房的区别 〈68〉
30. 双倍返还定金问题 〈70〉
31. 房屋买卖配套设备需一同转让 〈72〉

32. 开发商无权出售部分的买卖承诺无效 (73)

33. “一房两卖”的赔偿问题 (76)

34. 房屋买卖中的“优先购买权”问题 (79)

35. 房屋买卖中采光缺陷纠纷 (81)

36. 因显失公平而被撤销的房屋买卖合同 (83)

七、房屋买卖中的预告登记制度

37. 二手房购买时的房屋户口问题 (86)

38. 善意取得和公信原则 (88)

39. 房屋买卖合同不得规避法律法规 (89)

40. 因违反公平原则被撤销的房屋买卖合同 (92)

41. 房屋买卖合同中的表见代理 (94)

八、城市居民买农民房问题

42. 小产权房房屋的纠纷解决 (97)

九、有关房改房买卖的法律问题

43. 房改房的流转 (100)

44. 辞职后单位对房改房的收回 (102)

45. 房改房在夫妻离婚后的分割 (104)

46. 按套计价买房在面积缩水时的赔偿问题 (106)

47. 可撤销合同的购房款问题 (109)

48. 夫妻一方私自转让房屋 (112)

49. 申报材料不实的房产证书 〈114〉
50. 中介公司的费用收取 〈116〉
51. 开发商交付的房屋与样板房不一致问题 〈119〉
52. 购房人逾期还款问题 〈121〉
53. 商品房交付中的质量瑕疵与根本违约的区别 〈124〉
54. 卖房人逾期未交付房屋时的定金双倍返还 〈126〉
55. 购房合同的审查 〈128〉
56. 卖房者以房屋是共有财产为由毁约的处理 〈130〉
57. 房屋买卖合同未签中介公司要求买方支付违约金的处理 〈132〉
58. 房屋产权过户后买方拒付房价余款问题的处理 〈135〉
59. 房屋买卖合同应为书面合同 〈137〉
60. 退契税的适用 〈139〉
61. 四十年产权的“商业改住宅”房屋的买卖问题 〈141〉
62. “阴阳合同” 〈144〉
63. 开发商逾期为业主办理房产证问题 〈146〉
64. 买主与卖房人越过中介交易问题 〈148〉
65. 中介隐瞒房屋重要信息问题 〈151〉
66. 双倍赔偿金的处理 〈153〉
67. 售房者的告知义务 〈156〉
68. 房屋买卖合同中的抗辩权 〈158〉
69. 格式合同 〈162〉
70. “凶宅”纠纷 〈164〉
71. 合同的不履行 〈167〉

72. 未竣工的期房的转让 〈171〉
73. 开发商逾期交房时的合同解除权 〈174〉
74. 银行贷款尚未还清的房屋出售 〈176〉
75. 房屋买卖合同中的“得房率”问题 〈178〉

附 录

- 中华人民共和国土地管理法 〈182〉
(2004年8月28日)
中华人民共和国物权法(节录) 〈199〉
(2007年3月16日)
中华人民共和国城市房地产管理法 〈205〉
(2007年8月30日)
中华人民共和国城镇国有土地使用权出
让和转让暂行条例 〈216〉
(1990年5月19日)
城市房地产开发经营管理条例 〈223〉
(1998年7月20日)
商品房销售管理办法 〈230〉
(2001年4月4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 〈238〉
(2003年4月28日)
国务院办公厅关于促进房地产市场健康
发展的若干意见 〈244〉
(2008年12月20日)

一、房屋买卖法律问题概述

1. 房屋买卖的法律依据

生活实例

王先生是北京一家事业单位的职工，多年来一直想有一套自己的住房，只因居高不下的房价而望而却步。在观望了一段时间以后，觉得房价已有所下降并认为房价大幅度下跌也是不能奢望的事情，所以准备在2008年年内买下一套住房。为了能买下一套满意的房屋，王先生认识到应该注意运用法律来指导自己买卖房屋的行为以保护自己的利益，但是王先生对房屋买卖都涉及到哪些主要法律法规没有把握，所以便向有经验的律师咨询。

关键词解析

王先生提出的这一问题带有普遍性，实际上就是房屋买卖的法律依据问题，在学理上也叫法律的渊源问题，也就是说，在我国现在适用的、正在生效的有关房屋买卖的法律法规都有哪些？

首先，需要说明的是我们这里所谓的房屋买卖是专指城市房屋买卖，不包括农村集体土地上的农民房屋的买卖，因为农村宅基地上的房屋是不许随意买卖的，这里涉及小产权问题，在此先不作介绍。

目前，我国房屋买卖市场按照买卖交易时房屋存在的状况和是否涉及政府政策性优惠的不同，可以把涉及到的房屋作以下几种分

类：在建房屋、现房、二手房、房改房、保障性住房。那么相应的也就会有调整各个种类房屋买卖的法律法规，当然，这些法律法规有时候的指向也不是那么界线分明的，也就是说，调整一种房屋买卖的法律法规虽然有主要的调整范围，但是这种范围内的房屋却也要同时受到其他法律法规的调整。比如说，在建房屋的买卖，不仅主要由《城市商品房预售管理办法》来调整，同时也要满足《商品房销售管理办法》的要求，更要符合《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，有关的司法解释也是必须要遵守的法律。

调整房屋买卖的法律法规主要包括：《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007）、《城市房地产转让管理规定》（2001）、《商品房销售管理办法》（2001）、《城市商品房预售管理办法》（2004）、《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》（2003）、《房屋登记办法》（2008）以及有关保障性住房的《廉租住房保障办法》（2007）和《经济适用住房管理办法》（2007）。

除了以上提到的主要的适用法律法规外，与房屋买卖有关的，有时往往还要涉及到《中华人民共和国物权法》（2007）、《中华人民共和国合同法》（1999）等等法律，这些法律虽然不是专门调整房屋买卖的，但是房屋买卖过程中一些重要环节比如房屋买卖合同的调整都要受到这些法律的调整，当然，根据房屋所在地理区域位置的不同，也要注意考虑房屋所在地的有关房屋买卖的地方性法规。

法眼点睛

为了及时准确有效地解决我们遇到的房屋买卖方面的纠纷，我们首先要了解调整房屋买卖事宜的法律法规主要包括哪些。我们不仅知道需要这用全国人大及其常委会制定的法律，也要知道运用国务院及其部委制定的行政法规和部门规章，以及有关的地方性法规来处理这方面的纠纷。

2. 房屋买卖的客体范围



生活实例

上例中的王先生基本了解了有关房屋买卖的法律法规的大概范围，在浩如烟海的法律法规中，对运用哪些法律保护自己在房屋买卖过程中的正当权益有了明确的方向。接下来，王先生针对律师在解答过程中涉及到的一些概念提出了问题，比如各个房屋种类之间有什么差别？根据王先生自身的条件，可以买什么种类的房屋？虽然在房屋买卖市场中的商品即房屋不如在超市中的商品那样种类繁多，但是毕竟也有几种不同的形式，比如上例提到的“在建房屋”、“现房”、“二手房”、“房改房”、“保障性住房”等。那么作为消费者，我们必然会根据自己的条件有所选择，最终拥有一套又经济又实惠的房屋是我们的目的。为此，我们有必要进一步弄清各个不同形式房屋的具体含义和购买时候可能需要满足的一些条件。



关键词解析

“在建房屋”也叫做“期房”或者“预售房”，是指房地产开发企业正在进行建设的、尚未完工的、未经竣工验收的房屋。“现房”是指已经通过竣工验收，具备交付使用条件，并且持有房屋所有权证书的商品房。“二手房”是指从房地产开发企业那里取得现房产权之后的个人或者组织，再次进行出售的房屋。“房改房”是指城镇职工根据国家和县级以上地方人民政府有关城镇住房制度改革政策规定，按照成本价或者标准价购买的已建公有住房。按照成本价购买的，房屋所有权归职工个人所有，按照标准价购买的，职工拥有部分房屋所有权。“保障性住房”指政府在对中低收入家庭实行分类保障过程中所提供的限定供应对象、建设标准、销售价格或租金标准，具有社会保障性质的住房。包括两限商品住房（也有叫政策性的商

品住房)、经济适用住房、政策性租赁住房以及廉租房。

实际上,上面提到的各种房屋形式可以分为两大类:保障性住房和一般商品房。可以这样理解,保障性住房以外的可以上市销售的房屋都可以称之为一般商品房。这两大类房屋对购买人要求的条件是不同的。保障性住房因为有政府扶助困难家庭的因素在里面,所以保障性住房的价格应该低于一般商品房,购买保障性住房也有不同于购买一般商品房的严格条件。具体条件因地区不同而有所不同,例如,在北京购买经济适用房要求满足的条件就有家庭年收入低于四万五千元并且具有北京户口等条件(后文会详细介绍),而购买一般商品房就没有这样的条件限制。

根据王先生的条件,基本排除了购买经济适用房的可能,因为他的家庭年收入已经超过购买条件所要求的,又因为廉租房的条件更为严格,因此王先生也是不能购买廉租房的,但是还可以进一步考虑两限商品住房(俗称两限房)的购买,因后文会详细介绍具体种类房屋的买卖,所以这里就不把王先生最终的结果写出来了,但是我们可以体会到,购买保障性住房的程序要比购买一般商品房复杂得多,条件严格得多。

本问题中涉及到的一些具体问题,比如什么叫两限房,什么叫廉租房等,因为篇幅所限,在此先不作交代,后文将有逐一详细的解释和说明。



法眼点睛

我们购买房屋是生活中的一大开销,一定要谨慎从事。如果符合国家有关保障性住房的购买条件,我们就可以按照要求申请购买,当然购买保障性住房的条件严格、程序复杂,后续限制较多。根据目前的政策看,以后再想从购买保障性住房上获得额外超常利益是越来越困难了,所以如果条件允许,哪怕借上一点钱买一套商品房,会省去很多麻烦的。

首先，要审查房屋买卖合同，同时，审查房屋买卖合同是否有效，并审查房屋买卖合同是否有效。

3. 房屋买卖的一般程序



生活实例

王先生虽然没有满足购买经济适用住房的条件，但是因家庭确实住房紧张，还是执意购买一套住房。王先生问律师，一般情况下，购买一套住房都需要哪些手续呢？一般的程序是怎样的呢？是否有必要请律师陪同购买或者委托律师全权办理购房事宜呢？王先生所关注的也是大多买房人共同关注的问题。因为在我国商品房市场时常出现的欺骗、违约、侵权事件，使得本打算购买房屋的人望而却步，之所以如此，主要还是因为不了解房屋买卖的程序，觉得过于复杂难以驾驭，所以不到非买不可的时候就会退而观望。笔者以为，委托有经验的律师代理房屋买卖事宜是值得的，可以省去不少麻烦和烦恼。



关键词解析

房屋买卖的一般程序主要包括以下几个部分：

一、签署认购书，同时可能交付订金。买房人选中一处房产后，要先与房地产开发商或者售房代理商签订认购书，认购书主要列明房屋所在位置、面积、房号、价款、定金或预付款及正式签署购房买卖合同的时间。认购书的有效期限一般为 10—14 天。签订认购书后，销售方应给购房人发放《签约须知》，购房人应在签约前仔细阅读并理解其全部条款的内容。

二、签署正式房屋买卖合同。双方按照认购书规定的时间签署正式的买卖合同，一般情况签署正式合同要在售楼处或双方指定的律师事务所、公证处进行，并按规定交付全部或部分购房款。房屋买卖合同是房屋买卖中最重要的法律文件，规定了买卖双方的权

利和义务，因此购房人应逐条审查、询问，并应根据具体要求增订补充协议。

三、购买预售商品房应办理预售登记。根据有关规定，在房产预售契约签订后 30 天内或者双方约定的时间内，买卖双方须到房地局办理预售预购登记手续，预售人和预购人订立商品房买卖合同后，预售人未按照约定与预购人申请预告登记，预购人可以单方申请预告登记。

四、抵押登记手续。办理完预售预告登记后，如果有银行按揭贷款，首先购房人要与银行签署房地产抵押贷款合同，然后购房人与银行经办人须持抵押贷款合同和买卖契约及有关文件到房地局产权产籍处办理抵押登记手续。

五、验收房屋，办理入住。购房人可从购房面积、主体结构、外墙、房屋顶面、地面、装修、电气、水、卫、消防、配套设施等项目进行检查和验收。开发商在统一审核购房人的付款情况后，向购房人发放入住单。入住前，购房人应与管理公司签署物业管理公约并交纳维修基金及各项管理费用。

六、委托开发商代为办理产权证，并交付综合税费。

以上是房屋买卖的一般程序，根据购房人所在省市的不同，可能还有些具体规定方面的差别，这需要购买人另加注意就可以了。



法眼点睛

虽然房屋买卖的程序较为复杂，但是作为消费者，在对住房有所正当需求的时候，不必因噎废食。实际上只要大家详细地了解，小心地注意，就可以避免这方面的失误。如果确实没有把握，花一点律师费请一位律师帮忙也是值得的。

4. 房屋买卖的一般条件



生活实例

因房屋买卖纠纷，某县居民尚某将县房地产开发总公司告上了法院。该房产权属某县国资局，因种种原因房屋交由县房地产开发总公司管理。1998年，为筹资开发房地产项目，房地产总公司决定拍卖包括上述房产在内的属其管理的部分房产。但县政府通知房地产总公司，因上述房产所在路段的房屋属城建规划内要拆迁的房屋，因此不能出卖。但1998年6月23日，原被告双方在明知该房是规划内要拆迁房屋的情况下，为了各自利益，不顾城建规划的需要，私下达成了买卖上述争议房屋的协议，但房屋产权人国资局没有在协议上盖章。原告签约时当即交付了购房款，并于7月12日在县房地产交易中心办理了房屋所有权转移手续，领取了房产证。然而，被告迟迟未实际交付房屋。1998年8月，该房屋所在街道动迁。原告因拆迁补偿问题与拆迁人发生争议，因此诉至某县人民法院，要求判令房屋买卖合同有效，并要求被告房地产总公司赔偿因未交房而造成的全部经济损失。某县人民法院经审理后判决认定房屋买卖合同无效，因双方均有过错，各自承担相应的责任。



关键词解析

法院的认定和判决是正确的。理由主要有以下两点：

第一，房地产总公司不具有缔结该房屋买卖合同的主体资格。只有对房屋享有合法所有权的人，才能行使房屋所有权中的处分权能，通过签订房屋买卖合同出卖房屋。本案中诉争房产所有人是国有资产管理局，而被告只有管理权，没有所有权，所以其对该房屋没有处分权。被告对该房也不具有代理权，其擅自的处分行为是无权代理行为。

第二，该房屋买卖合同是以合法形式掩盖非法目的并损害国家