

律师提示·典型案例·案例点评·法律依据

凤凰网“房产频道”专栏特邀作者为您
——讲解买房路上的那些事

JINGTI MAIFANG
LUSHANG
DE NAXIE KENG

警惕，买房路上 的那些坑

黄纲 / 著



中国法制出版社
CHINA LEGAL SYSTEM PUBLISHING

警惕,买房路上 的那些坑

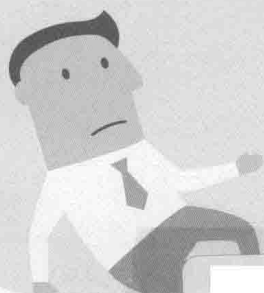
JINGTI MAIFANG
LUSHANG
DE NAXIE KENG

黄纲 / 著

的

那些

坑



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

警惕, 买房路上的那些坑 / 黄纲著. —北京: 中国法制出版社,
2017.4

ISBN 978-7-5093-8332-2

I . ①警… II . ①黄… III . ①房地产法—中国—基本知识
IV . ① D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 058632 号

策划编辑: 赵 宏

责任编辑: 黄会丽

封面设计: 周黎明

警惕, 买房路上的那些坑

JINGTI, MAIFANG LUSHANG DE NAXIE KENG

著者 / 黄纲

经销 / 新华书店

印刷 / 河北省三河汇鑫印务有限公司

开本 / 880 毫米 × 1230 毫米 32 开

版次 / 2017 年 6 月第 1 版

印张 / 10.75 字数 / 232 千

2017 年 6 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978-7-5093-8332-2

定价: 39.00 元

值班电话: 010-66026508

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 010-66031119

网址: <http://www.zgfs.com>

编辑部电话: 010-66070084

市场营销部电话: 010-66033393

邮购部电话: 010-66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010-66032926)



黄纲

广东华商律师事务所
合伙人, 广东省律师协会
政府法律顾问委员会委
员, 深圳市律协房地产法
律专业委员会副主任, 深

圳市律协业务创新与发展委员会委员, 中国·湛江
国际仲裁院湛江仲裁委员会仲裁员, 深圳市人民政
府财政采购评审专家, 深圳市住房与建设局特聘专
家, 凤凰网“房产频道”专栏特邀作者, 人人乐连
锁商业集团股份有限公司(证券代码: 002336)
董事, 深圳市裕同包装科技股份有限公司(证券代
码: 002831)独立董事, 深圳市今天国际物流技
术股份有限公司(证券代码: 300532)独立董
事, 深圳和而泰智能控制股份有限公司(证券代
码: 002402)独立董事, 奥美森智能装备股份有
限公司(证券代码: 833340)独立董事。黄纲律
师在深圳执业超过10年, 已连续多年被深圳市宝安区
人民政府聘为政府法律顾问, 同时担任多家上市
公司、拟上市公司董事或独立董事, 业务领域以房
地产、城市更新、公司规范治理、证券与资本市
场、私募基金与股权投资、政府法律顾问等非诉业
务以及疑难商事案件诉讼业务为主, 具备丰富的执
业经验。

20987242@qq.com





序 言

自古以来，有房便是家，房屋是中国人不断追求的家园。在“全民购房”的趋势下，房屋更是突破了传统的“居住”功能，成为财富的象征。飙涨的楼价让国人疯狂涌入楼市的同时，也让楼市中出现了不少让人哭笑不得的奇葩乱象，让人眼花缭乱。贪婪、理性与诚信的缺失，以及无序交易等都是造成此种乱象的原因。

为了帮助消费者、纠纷当事人和初入本领域的法律同仁更好地认识和厘清房地产销售领域纷繁复杂的法律关系，更加妥善地解决房地产买卖过程中所面临的各种法律问题，广东华商律师事务所黄纲律师在凤凰网买房奇葩事专栏发表了大量有关房地产买卖纠纷的评论、案例分析等文章。本书通过搜集、整理黄纲律师所发表的前述文章，并结合黄纲律师在房地产销售市场长达十余年的实务经验，以“典型案例—律师点评—法理分析”的形式，深入浅出地向读者阐述了房地产买卖过程中可能遇到的相关法律问题，并从实操层面给出了合理建议。

本书语言通俗、平实，且兼具趣味性，让消费者和纠纷当

事人可以轻松地了解楼市中的各种乱象，进而关注、思考与自己相关的房产买卖的各类问题，最终引导各方以理性、诚信与法律来约束和规范自己的言行；同时，本书又具有相当的专业深度，黄纲律师以典型案例为出发点，化繁为简地为法律同仁解析、指点在房地产纠纷案件中如何适用法律，对于初入房地产领域的律师而言，极具可读性、实用性和价值性。

是为序。

黄纲

深圳市律师协会 会长

广东华商律师事务所 主任

2016年11月24日



目 录

购房资格

1

- 精装修变成毛坯房 怎能与限购者签约? / 003
- 买房入住遇限购令出台未过户 双方起纠纷对簿公堂 / 010
- 限购时代一口气买4套别墅 佛山富豪成功退房退钱 / 015
- 交完定金买不了 买家怒告开发商和中介 / 021
- 制造虚假诉讼过户房产“歪招”背后现黑色利益链 / 024

购房合同纠纷

2

- 卖家反悔抢走合同 却告买家违约 / 033
- 约定层高少了0.7米 购房者要求退房败诉 / 040
- 市民买房多43平欣喜若狂 开发商“闹脾气”不过户 / 046
- “凶宅”能否成为退房理由? 购房人要求赔偿损失被驳 / 055
- 签“阴阳合同”后房价猛涨 卖家毁约反诉买家 / 061

购房定金

3

小伙差钱也敢买豪宅 10万定金打水漂 / 067

一个买房案例让你明白“定金”与“订金”的区别 / 073

房产交楼、办证及执行

4

“老房东”霸占房屋10年不搬 五任业主没入住法院执行无果 / 081

开发商更名并不能逃避责任 迟延办证应及时追究 / 087

开发商晚于合同约定交楼 法院为何不支持购房人赔偿请求 / 098

港人350万买下二手房 老人持菜刀拒交楼 / 105

小区未验收业主拒收房 开发商竟放言爱住不住 / 108

购房付款后房子被查封 如何救济有讲究 / 116

房产公证、赠与、继承及共有

5

女儿盗走亲妈4套房 刑民交叉案件如何维权 / 129

房产证加名后离婚 丈夫诉请撤销赠与被驳回 / 137

老夫妻起诉外孙讨还房产 买卖还是赠与成争议焦点 / 142

男子私售父亲遗留房产 卖100万赔260万 / 152

情侣共同出资购房 情断房屋资产难分 / 156

欠款不还转移房产 法院判决转让无效 / 162

父子争宅基地房闹上公堂 请求设计不合理老父败诉 / 170

有抵押不绝对无法销售房屋 刻意隐瞒应承担后果 / 178

买房五年已办网签竟被抵押 起诉住建委成功撤销抵押 / 184

买家垫资为按揭房解押 孰料卖家暗中挪用赌博 / 195

百万门面房被离奇贱卖 业主浑然不觉如何救济 / 199

小产权房买卖

6

厦门老农卖房 17 年后起诉 法官尽力调解各方和谐息诉 / 211

小产权房当商品房买 28 万元购房款打水漂 / 220

“一房二卖”

7

自己买的房 为啥被别人装修了? / 231

买次新房遇一房两卖 10 万定金变 80 万赔款? / 238

房产中介

8

中介居间而员工代理业主 购房者大意税费或增 8 万 / 245

甩开中介买了房 官司上身费时费力赔更多 / 252

物业纠纷

9

业主集体维权讨要采光权 开发商败诉赔款输得不冤 / 261

物业公司交接不应影响业主 未书面催告不得诉请欠费 / 271

北京一小区物业推刷卡乘电梯 居民不满引发争议 / 281

网友曝新房玻璃被晒爆 物业回应：找太阳负责 / 287

开发商责任

10

工业用地建公寓承诺改为“住宅” 开发商“爽约”被起诉 / 297

2000户小区竟是“违建” 开发商难逃重大责任 / 302

地基下沉住房变危房 法院判令开发商拆除重建 / 314

其他

11

信用问题房贷申请未获批 买家被判现金支付全额房款 / 329

投资百万建成商业街 才知土地租赁合同无效 / 333



1

购房资格

律师提示

房地产买卖合同的主要条款应包括合同双方当事人的基本信息、房屋本身的基本信息、房屋的价格及支付方式、交房时间、交房标准、交房条件等。房地产公司销售人员在介绍所售房屋时，有时会“投买主之所好”，对房屋及其周围环境进行一定程度的夸大，可能会有不实之处。因此买房人在签订房屋购买合同时，一定要仔细研读合同后再考虑付款。

为保护买房人的利益，多数地方政府都出台了相关政策，要求开发商在售楼现场公示包括合同文本在内的相关信息。本案中售楼人员“支付完首期款才能看正式合同”的说法纯属无稽之谈，买房人一定不要被这种“无理”的规定唬住。而开发商在明知客户属限购对象的情况下与客户签约，导致客户未来无法正常取得按揭贷款、房屋买卖合同无法履行的，开发商存在过错，会成为法院支持合同解除的考虑因素。

◆ 精装修变成毛坯房 怎能与限购者签约？

典型案例

龙先生、单女士夫妇俩住在深圳，2013年11月，两人看中惠州大亚湾的一处房产，遂与地产公司签署了《房地产认购

书》。按照地产公司销售人员的口头承诺，龙先生夫妇看中的房屋属于精装修，他们也依约向公司方支付了定金 50000 元。

2013 年 11 月 26 日，龙先生夫妇如约准备好全部材料来到地产公司签正式商品房买卖合同，这时却被告知要先支付完首期款才能看正式合同。在龙先生夫妇多次要求下，工作人员才出具正式合同范本，可原本承诺的精装修房却变成了毛坯房。协商无果下，龙先生夫妇向法院提起诉讼，要求解除《房地产认购书》并返还定金。

惠州市中级人民法院经审理查明，由于涉案的《房地产认购书》中关于交房时间、交房标准、违约责任等条款不完备，因此不能认定原被告双方对商品房买卖合同达成一致。此外，涉案的《房地产认购书》签订日期为 2012 年 11 月 10 日，地产公司应该知晓已于 2010 年 4 月 17 日颁布的《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，居住在深圳的龙先生夫妇应属于限购对象。由于在涉案的《房地产认购书》中已约定大部分房款通过办理按揭贷款支付，故而后即便能够签订正式的商品房买卖合同，也将面临无法正常取得按揭贷款、房屋买卖合同无法履行等问题。

最终，法院判决解除《房地产认购书》并返还定金。



案例点评

本案是房地产买卖领域中一个典型的“货不对板”案例，中间还夹杂了购房人是否具备购房资格的因素，房地产领域内“货不对板”的争议一般出现在交房的环节，本案这种在签约前后即出现口头承诺与合同文本记载不一致的“不对板”情形，也

是让人“醉”了。不知是开发商根本没有在售楼现场公示签约合同样本或在合同样本中刻意忽略毛坯还是精装的细节，还是购房人龙先生夫妇完全没有去了解合同文本应公示的要求，对于售楼人员“支付完首期款才能看正式合同”的说法竟然能唬住人，也是住房市场商品化多年后冒出来的离奇笑话之一。从本案的上述情形来看，开发商的销售环节未严格执行相关政策规定、销售人员在营销过程中存在不实陈述的可能性非常之大。

房地产买卖合同是买卖合同中的一个大类别，买卖合同作为十五个有名合同之一，在合同法中有专门章节予以特别规定。有名合同是指法律法规明文规定了具体名称和适用范围的合同，也称典型合同，合同法中的有名合同有：买卖合同，供用电、水、气、热力合同，赠与合同，借款合同，租赁合同，融资租赁合同，承揽合同，建设工程合同，运输合同，技术合同，保管合同，仓储合同，委托合同，行纪合同以及居间合同。除了合同法之外，一些单行法律也规定了一些有名合同，例如保险法中规定的保险合同、担保法中规定的抵押合同和质押合同等等。与有名合同相对应的，是大量的非典型合同，由于经济活动的主体多元化、类型多样化、创新层出不穷，市场经济中存在大量的合同关系未在法律法规的明文规定之内，但具有代表性的典型无名合同将会随着立法的不断完善而进化成为有名合同（例如对赌协议就有可能在将来成为一个典型性的有名合同）。允许当事人在法定的合同类型外创设新的合同类型，是“契约自由”和“意思自治”的基本逻辑所在，对于无名合同发生冲突或争议时的解决方案，合同法明确规定，合同法分则或者其他法律没有明文规定的合同，适用合同法总则的

规定，并可以参照合同法分则或者其他法律最相类似的规定。

房地产买卖合同是卖房人转移房地产的所有权予买房人、买房人支付房款的双务有偿合同。基于标的物为房地产的特性，房地产买卖合同是要式合同。合同法第十二条规定了合同一般应包括八种基本条款，其中合同的当事人、标的、数量条款这三个方面是合同的必备要素。对于房地产买卖合同而言，主要条款起码应包括房地产买卖合同双方当事人的基本信息、房屋本身的基本信息、房屋的价格及支付方式、交房时间、交房标准、交房条件等，合同的条款决定了合同能否成立、生效以及能否顺利地履行、实现订立合同的目的。惠州市中级人民法院认为“关于交房时间、交房标准、违约责任等条款不完备，因此不能认定原被告双方对商品房买卖合同达成一致”，在这种情况下支持原告龙先生夫妇解除合同的请求顺理成章，至于开发商在应知来自深圳的龙先生夫妇属于限购对象的情况下仍与其签约所存在的过错，以及未来面临无法正常取得按揭贷款、房屋买卖合同无法履行的情形，都是法院支持合同解除的考虑因素。

法律依据

《中华人民共和国合同法》

第五条 当事人应当遵循公平原则确定各方的权利和义务。

第六条 当事人行使权利、履行义务应当遵循诚实信用原则。

第十二条 合同的内容由当事人约定，一般包括以下条款：

（一）当事人的名称或者姓名和住所；

（二）标的；

- (三) 数量;
- (四) 质量;
- (五) 价款或者报酬;
- (六) 履行期限、地点和方式;
- (七) 违约责任;
- (八) 解决争议的方法。

当事人可以参照各类合同的示范文本订立合同。

第九十一条 有下列情形之一的，合同的权利义务终止：

- (一) 债务已经按照约定履行；
- (二) 合同解除；
- (三) 债务相互抵销；
- (四) 债务人依法将标的物提存；
- (五) 债权人免除债务；
- (六) 债权债务同归于一人；
- (七) 法律规定或者当事人约定终止的其他情形。

第九十四条 有下列情形之一的，当事人可以解除合同：

- (一) 因不可抗力致使不能实现合同目的；
- (二) 在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；

(三) 当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；

(四) 当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；

- (五) 法律规定的其他情形。

第九十六条 当事人一方依照本法第九十三条第二款、第九十四条的规定主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除。对方有异议的，可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除合同的效力。

法律、行政法规规定解除合同应当办理批准、登记等手续的，依照