

— 线 积 累 / 问 题 精 选 / 权 威 解 答 / 一 招 释 疑

律师来了

Lawyer is Coming

Legal issues of housing and rental disputes

不说

深奥的
法学理论

互动

一个可咨询
的机会

权威

一个可以
信任的律师

只讲

最有效的
解决方案

赵星海◎编著

买房、租房纠纷 律师答疑

法律出版社
LAW PRESS · CHINA



律师来了。➤

Lawyer is Coming

Legal issues of housing and rental disputes

赵星海◎编著

买房、租房纠纷 律师答疑



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

律师来了. 买房、租房纠纷律师答疑 / 赵星海编著

—北京: 法律出版社, 2018

ISBN 978-7-5197-2671-3

I. ①律… II. ①赵… III. ①房屋纠纷—中国—问题
解答 IV. ①D92-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 206203 号

律师来了——买房、租房纠纷律师答疑

LÜSHI LAILE—MAIFANG, ZUFANG JIUFEN

LÜSHI DAYI

赵星海 编著

策划编辑 邢艳萍

责任编辑 邢艳萍

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 固安华明印业有限公司

责任校对 杨锦华

责任印制 吕亚莉

编辑统筹 法律应用·大众读物出版第二分社

开本 A5

印张 13.125

字数 357 千

版本 2018 年 9 月第 1 版

印次 2018 年 9 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

网址/www.lawpress.com.cn

投稿邮箱/info@lawpress.com.cn

举报维权邮箱/jbwq@lawpress.com.cn

销售热线/010-83938336

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司销售电话:

统一销售客服/400-660-6393

第一法律书店/010-83938334/8335 西安分公司/029-85330678 重庆分公司/023-67453036

上海分公司/021-62071639/1636 深圳分公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5197-2671-3

定价:39.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)



随着我国市场经济的不断发展,群众生活水平逐渐提高,在实现“居者有其屋”的生活状态后,开始追求更舒适的生活环境,置换房屋便成为首要选择。因此,房地产业迎来了崭新的繁荣期。但是有交易的地方就有纠纷,伴随节节攀高的房产交易率,还有节节攀高的房产纠纷涉诉率以及花样翻新的房产纠纷类型。同时,随着限购、限贷政策的出台以及“租售同权”政策的逐渐放开,越来越多的人从房地产市场转战至房地产租赁市场,由此带来大量的房屋租赁合同纠纷。

在笔者多年的律师工作中接触到的与房产有关的案子,不论是房产买卖,还是房产租赁,涉案数额普遍偏高。并且,其中经常牵涉亲情、友情、爱情等感情因素。因此,如何运用法律来预防风险、化解纠纷,成为交易各方的迫切需要。

在此,为了帮助大家学习相关法律知识,笔者特意编写了本书,希望能给大家带来帮助。本书具有以下特色:

第一,实用性。本书所涉及房产问题,大多是笔者在实际办案中遇到的法律问题,由专业的律师来进行答疑,再附之相关的法律条文,帮助大家去认识和了解法律,以便运用法律武器解决自己遇到的各种难题,维护自身的合法权益。面对生活和工作中发生的实际问题,大

家可以有选择地对照运用，一定会有开卷有益、醍醐灌顶的感觉，因而，非常具有实用性。

第二，便捷性。本书以与房产有关的最常见的小问题做目录，采取一问一答的形式，对各种“疑难杂症”对症下药。同时，本书还对各类问题按照科学的方式加以分类整理，使大家能在最短的时间内完成对某一法律问题的检索，非常便于大家查找和阅读。

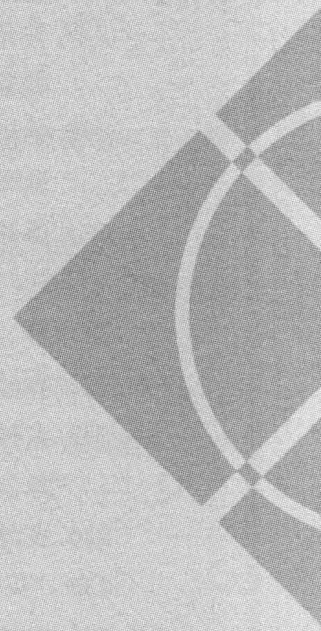
第三，通俗性。编辑本书的过程中，笔者始终奉行着这样一个初衷——用最通俗易懂的语言把每一个法律知识点都交代得清清楚楚、明明白白，让每一位读者都能从中受益。对于每一个知识点，我们都站在读者的立场上，由具体的案例出发，律师答疑时也尽可能地深入浅出，相信读者一定能看得懂。

总之，涉及房产纠纷的案件涉案金额较大，并且与居民的生活密切相关，因此了解与房产有关的法律知识至关重要。希望各位读者在读过此书后，能充分了解、学习出现各类型房产纠纷时的处理方式，从而妥善处理纠纷，保护自己的财产权益。

感谢陈闪闪、王智远、赵灿、刘玉杰在本书的编撰过程中所付出的努力，他（她）们都是法律专业后起之秀，在他（她）们身上我看到了希望。另外，由于笔者水平有限，本书多有欠缺之处，敬请有关专家和读者提出宝贵建议！

赵星海

2018年8月



Chapter 1



1. 什么是商品房? / 002
2. 内销商品房和外销商品房分别指的是什么? / 003
3. 什么是商品房销售价格备案? / 004
4. 什么是商品房预售? / 005
5. 什么是商品房现售? / 006
6. 什么是商品房销售的“五证”? / 008
7. 什么是商品房买卖合同? / 009
8. 什么是商品房买卖认购书? / 011
9. 什么是《商品房买卖合同示范文本》? / 011
10. 什么是商业贷款? / 013
11. 什么是公积金贷款? / 013
12. 什么是组合贷款? / 014
13. 什么是限购? / 015
14. 什么是限贷? / 016
15. 什么是认房又认贷? / 019
16. 什么是借名买房? 经常发生借名买房的原因有哪些? / 021
17. 什么是商品房销售的“两书”? / 022
18. 什么是商品房登记的单方申请? / 023
19. 什么是商品房登记的共同申请? / 025
20. 什么是经济适用住房? / 026

21. 什么是经济适用住房收费卡制度? / 028
22. 什么是农村房屋买卖中的“地随房走”原则? / 029
23. 什么是出租人的瑕疵担保义务? / 030
24. 什么是承租人对承租房屋的优先购买权? / 031
25. 什么是公共租赁住房? / 033
26. 什么是廉租住房? / 034
27. 什么是廉租住房的货币补贴? / 036
28. 什么是廉租住房的实物配租? / 038

第一节 商品房买卖 / 042

29. 购房者购房时需要认真审查哪些资料? / 042
30. 开发商拒绝出示“五证”原件时购房者应该怎么办? / 047
31. 开发商“返本销售”的促销方式可信吗? / 048
32. 开发商“售后包租”的促销方式可信吗? / 049
33. 开发商“分拆零售”的促销方式可信吗? / 052
34. 开发商“零首付”的促销方式可信吗? / 053
35. 购房者如何理解售楼中的各种面积? / 056
36. 开发商在商品房销售广告中作出的承诺有法律约束力吗? / 057
37. 房产广告陷阱有哪些? / 059
38. 对于开发商的虚假宣传广告, 购房者可以追究开发商何种法律责任? / 060
39. 商品房买卖认购书的法律效力如何? / 061
40. 商品房买卖认购书在何种情况下可以被认定为商品房买卖合同? / 062
41. 未获预售许可证的开发商出具的商品房买卖认购书有效吗? / 064

42. 商品房买卖认购书中的“定金”与“订金”有何区别? /067
43. 商品房买卖认购书能转让吗? /069
44. 购房者在签订商品房买卖认购书时应注意哪些事项? /072
45. “内部认购”行为有效吗? /073
46. 商品房买卖合同的主要内容有哪些? /075
47. 开发商在未取得《商品房预(销)售许可证》的情况下,与购房者签订的商品房买卖合同是否有效? /076
48. 购房者与开发商先后签订的商品房买卖认购书与商品房买卖合同所约定的内容不一致时,应以哪个为准? /078
49. 购房者如何向开发商索要购房发票? /079
50. 开发商作为商品房买卖合同的一方当事人应履行哪些义务? /081
51. 商品房买卖合同的内容约定不明确怎么办? /082
52. 商品房买卖合同签订后,购房者能要求退房吗? /084
53. 退房的约定条件大致有哪些? /085
54. 退房的法定条件有哪些? /087
55. 开发商不履行合同义务,购房者应如何维权? /089
56. 当事人违反合同附随义务,构成违约吗? /090
57. 购房过程中一方当事人违约,违约金数额或者损害赔偿数额应当如何确定? /092
58. 商品房买卖合同中没有约定违约金数额或者损害赔偿的计算方式,应如何处理? /094
59. 在何种情况下,购房者可以请求“双倍赔偿”? /095
60. “一房二卖”中,开发商应先履行哪个合同? /097
61. “一房二卖”中,已经实际占有房屋的购房者是否享有优先权? /098
62. “一房二卖”中,已经登记备案的购房者是否享有优先

- 权? / 099
63. “一房二卖”中，一方购房者在何种情况下可以请求宣告第二份合同无效? / 101
64. 以假离婚的方式购房，可能产生哪些后果? / 102
65. 什么是商品房买卖合同中的免责或限制条款? / 104
66. 限购的情况下签署的房屋买卖合同，是否有效? / 105
67. 因购买方限购致使正式的房产买卖合同无法签署，出售方是否有权没收购买方的定金? / 106
68. 政策变化致使正式的房产买卖合同无法签署，出售方是否有权没收购买方的定金? / 107
69. 轻信别人可以“包装”，规避限购政策购房，会有哪些后果? / 109
70. 商品房预售合同需要登记吗? / 111
71. 未经登记的商品房预售合同有效吗? / 112
72. 预售合同约定：开发商违约，购房者应当在 30 天内解约，超过 30 天未提出解约的，购房者丧失解约权。该约定是否有效? / 114
73. 为什么要进行商品房预售合同登记? / 116
74. 如何查询商品房销售备案价格? / 117
75. 商品房实际销售价格高于备案价格的，房屋买卖合同是否有效? / 118
76. 商品房实际销售价格高于备案价格的，购房者是否有权要求开发商退差价? / 120
77. 商品房预售合同可以转让吗? / 121
78. 贷款不足，现金补足条款是否有效? / 123
79. 因为贷款政策变化导致购买方贷款无法获批准或者无法获得全额贷款的，购买方是否有权解除房屋买卖合同? / 124

80. 借款人还不起按揭贷款会有什么后果? / 125
81. 购房者申请按揭贷款一定要购买保险吗? / 126
82. 购房者申请按揭贷款应注意哪些问题? / 127
83. 个人住房公积金贷款的申请流程是什么? / 129
84. 购房者应如何查验开发商提供的《住宅质量保证书》? / 130
85. 购房者应如何查验开发商提供的《住宅使用说明书》? / 132
86. 商品房常见的质量问题有哪些? / 134
87. 房屋出现质量问题, 购房者应如何维权? / 135
88. 商品房的质量保修期是多久? / 137
89. 如何理解商品房的“交付使用”? / 140
90. “交付使用”之后, 商品房损毁、灭失的风险由谁承担? / 141
91. 开发商迟延交房, 购房者如何维权? / 142
92. 开发商迟延交房, 购房者可以退房吗? / 143
93. 开发商迟延交房, 购房者可以拒绝还房贷吗? / 145
94. 房屋交付以后, 购房者多久能取得不动产权证? / 146
95. 购房合同能否署两人以上的名字? / 148
96. 在办理房地产权属证书时, 开发商有哪些义务? / 148
97. 由于开发商的原因导致购房者无法取得不动产权证, 购房者应如何维权? / 150
98. 对于开发商迟延办证的行为, 购房者在哪些情况下不能向其主张违约责任? / 152
99. 商品房不能办理房地产权属证书的情形有哪些? / 154
100. 没有办理产权过户登记, 会不会影响商品房买卖合同的效力? / 155
101. 70年土地使用权期满, 购房者是否丧失房屋所有权? / 156
102. 外国人在我国的购房流程是什么? / 158

103. 华侨、归侨、侨眷用侨汇购买住宅适用什么政策? / 159
104. 商品房买卖产生纠纷可通过哪些方式和途径解决? / 160
105. 商品房买卖纠纷的当事人应去哪个法院提起诉讼? / 163
106. 商品房买卖纠纷适用什么样的诉讼时效? / 165
107. 房屋买卖合同被宣告无效或撤销会产生什么法律后果? / 167
108. 签订装修合同要注意哪些事项? / 168
109. 装修是否有保修期? / 171
110. 装修质量发生问题怎么办? / 173
- 第二节 二手房买卖 / 174**
111. 哪些二手房不能上市交易? / 174
112. 预售的商品房可以作为二手房交易吗? / 176
113. 购房者为什么要做产调? / 178
114. 做产调的步骤是什么? / 179
115. 二手房买卖纠纷的当事人应去哪个法院起诉? / 181
116. 二手房买卖纠纷适用什么样的诉讼时效? / 183
117. 购房过程中签订“阴阳合同”能避税吗? / 185
118. 房产证和不动产权证有什么区别? / 187
119. 二手房买卖合同应该载明哪些内容? / 190
120. 签订二手房买卖合同应具备哪些条件才能生效? / 191
121. 没有办理产权过户登记, 会不会影响二手房买卖合同的效力? / 194
122. 出卖者故意隐瞒房龄, 购房者是否可以撤销房屋买卖合同? / 196
123. 二手房买卖合同被确认无效后如何处理? / 197
124. 卖房者“一房二卖”, 先后签订的两份合同的效力如何认定? / 198

125. 借名购买政策性住房的合同有效吗? / 199
126. 借名购房有哪些风险? / 201
127. 借名买房的实际购房人和名义买房人之间是什么关系? / 202
128. 借名买房委托协议是否有效? / 203
129. 在借名买房的情况下, 如何证明房子是自己的? / 205
130. 名义购房人都认可的情况下, 为什么法院驳回了实际购房者确认房屋产权的诉讼请求? / 206
131. 买到了“凶宅”怎么办? / 207
132. 出售方故意隐瞒房屋是“凶宅”的情况, 房屋买卖合同有效吗? / 209
133. 买到“凶宅”, 在合同继续履行的情况下, 买方能否要求卖方赔偿房屋差价损失? / 210
134. 二手房“交付使用”之后, 损毁、灭失的风险由谁承担? / 211
135. 购买二手房后如何办理不动产权证? / 213
136. 房价暴涨后, 卖方单方违约, 买方若还想继续履行合同, 该怎么办? / 214
137. 出售方承担买卖合同约定的违约金, 就可以解除买卖合同吗? / 215
138. 房产不唯一就没有个税税收优惠吗? / 217
- 第三节 保障性住房买卖 / 218**
139. 限价商品住房购房合同有什么效力? / 218
140. 申请人到期未签订两限商品住房购房合同的后果是什么? / 219
141. 限价商品住房建设单位擅自向未经区县住房保障管理部门确定的申请家庭出售两限商品住房的, 该如何处理? / 221

- 142. 弄虚作假申请两限商品住房或者骗购取得两限商品住房的, 该如何处理? / 222
- 143. 经济适用住房购房者如何交纳物业服务费? / 223
- 144. 骗购经济适用住房会有什么后果? / 225
- 145. 经济适用住房上市转让需要满足什么条件? / 226
- 146. 违规出售已购经济适用住房会有什么后果? / 230
- 147. 已购经济适用住房上市转让的, 土地出让金如何缴纳? / 232
- 148. 经济适用住房可以出租吗? / 233
- 149. 已购经济适用住房的可以再购买其他住房吗? / 235

第四节 公房买卖 / 236

- 150. 哪些人可以购买公房? / 236
- 151. 购买公有住房时公共维修基金如何交纳? / 238
- 152. 公房的权属登记机关是什么? / 240
- 153. 哪些已购公房可以出售? 哪些已购公房不得出售? / 241
- 154. 一般来说, 出售已购公房的土地出让金如何缴纳? / 242

第五节 农村房屋买卖 / 243

- 155. 对自建房屋所占用的宅基地, 农民享有所有权吗? / 243
- 156. 农村房屋可以出售吗? / 244
- 157. 农村房屋能否继承? / 246
- 158. 农村房屋能否赠与? / 247
- 159. 城镇居民能不能购买农村房屋? / 248
- 160. 本集体经济组织成员购买本村房屋有哪些注意事项? / 251
- 161. 农村房屋共同共有人擅自卖掉房屋, 其他共有人能不能追回? / 252

第一节 城镇私有房屋租赁 / 258

- 162. 出租临时建筑的，其租赁合同是否有效？ / 258
- 163. 未取得产权证的“房东”与承租人签订的租赁合同有效吗？ / 260
- 164. 租赁合同无效的，出租人是否可以向承租人主张占用房屋的费用？ / 263
- 165. 租房时必须签订书面合同吗？ / 264
- 166. 房屋租赁合同都需要约定什么，未明确约定的事项应如何处理？ / 266
- 167. 当事人未办理房屋租赁合同登记备案手续，是否影响租赁合同的效力？ / 268
- 168. 房屋租赁合同未进行登记备案的，出租人、承租人分别要承担哪些不利后果？ / 269

第二节 房屋租赁合同的履行 / 271

- 169. 明知房屋存在影响使用的瑕疵仍同意承租的，出租人能否免除瑕疵担保义务？ / 271
- 170. 出租人不及时履行维修义务时，承租人是否有必要自行维修？ / 273
- 171. 租赁期间因第三人行为影响房屋正常使用的，承租人可以直接向该第三人行使哪些权利？ / 274
- 172. 承租人不当使用导致租赁房屋毁损的应承担哪些责任？ / 275
- 173. 房屋发生转租后，次承租人的权利有何限制？ / 276
- 174. 次承租人造成房屋毁损的，出租人可以追究谁的责任？ / 278
- 175. 出租人重复签订多个有效的租赁合同时，哪份合同将最终获得履行？ / 280

176. 承租人因“出租人一屋多租”未能实现合同目的，可以采取什么维权措施？ / 282
177. 承租人延期交付租金或不支付租金的，出租人应该怎么办？ / 284
178. 承租人向出租人的亲友交付租金，能否视为租金已付？ / 285
179. 房屋转租后，承租人不按时交纳租金的，出租人能否直接向次承租人索要租金？ / 286
180. 承租人预付租金后，租赁房屋所有权发生变动，新房东可否再次向承租人索要租金？ / 288
181. 承租人拒不支付租金或到期不及时腾房的，出租人是否可以扣留承租人的物品冲抵所欠租金？ / 290
182. 承租人擅自装修的，是否能以出租人“实际获利”为由，要求出租人承担装修发生的费用？ / 292
183. 承租人经出租人同意装修租赁房屋的，租赁期限届满后，装修物应如何处理？ / 294
184. 承租人经出租人同意装修租赁房屋的，租赁期内解除合同时，装修物应如何处理？ / 295
185. 承租人经出租人同意装修租赁房屋，此后发现合同无效的，装修物应如何处理？ / 297
186. 什么情况下出租人有权提前收回房屋？ / 299
187. 什么情况下承租人有权提前退租？ / 301
188. 什么是承租人对承租房屋的优先购买权？ / 304
189. 局部承租人是否可以主张整个租赁房屋的优先购买权？ / 305
190. 共有人优先购买权和承租人优先购买权发生竞合时，何者优先？ / 307

191. 承租人优先购买权能否转让和继承? / 308
192. 次承租人是否具有优先购买权? / 310
193. 在租赁合同中写明放弃优先购买权的, 事后承租人能否反悔? / 311
194. 委托拍卖或司法拍卖的租赁房屋, 承租人能否主张优先购买权? / 312
195. 租赁期内实现房屋抵押权的, 承租人能否主张优先购买权? / 314
196. 出租人将房屋出卖给善意第三人, 并办理过户登记, 承租人是否可以基于优先购买权向出租人主张损害赔偿责任? / 316
197. 租赁期内新设立的房屋抵押权, 一旦债权人要求实现抵押权, 租赁关系是否继续有效? / 317
198. 承租已设立抵押的房屋有何风险? / 318
199. 原书面租赁合同期满后, 出租人与承租人口头续租是否有效? / 320
200. 当事人解除租赁合同为什么要履行通知义务? / 321
201. 租赁合同终止后, 承租人拒不返还租赁房屋的, 出租人是否可以采取撬开门锁等方式强行驱逐? / 323
202. 如果租赁期间发生“失火”或“漏水”给第三人造成损害的, 应如何分担责任? / 325
203. 租赁房屋的物业服务费应该由谁来承担? / 326
204. 拖欠物业服务费的, 物业服务公司可以找谁索要? / 327
205. 房屋租赁合同中“天价违约金”的约定是否有效? / 329
206. 出租人违约且支付违约金后, 承租人是否可以要求其继续履行合同? / 330
207. 租赁合同中守约方能否同时主张违约金和定金? / 332