

签合同最大的风险是什么？

就是你不知道**陷阱**在哪里……



合同法实务
指导丛书

房屋买卖合同 签订技巧

Fang Wu Mai Mai He Tong Qian Ding Ji Qiao

栾兆安 编著

北京法豪信息咨询中心策划



法律出版社
LAW PRESS·CHINA



房屋买卖合同 签订技巧

Fang Wu Mai Mai He Tong Qian Ding Ji Qiao

栾兆安 编著

北京法豪信息咨询中心策划



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房屋买卖合同签订技巧/栾兆安编著. —北京:法律出版社, 2006. 12

ISBN 7-5036-6712-5

I. 房… II. 栾… III. 房地产—买卖合同—基本知识—中国 IV. D923.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 120661 号

©法律出版社·中国

责任编辑/卫蓓蓓 李 群

装帧设计/张 晨

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京中科印刷有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/A5

印张/10.75 字数/222 千

版本/2006 年 12 月第 1 版

印次/2006 年 12 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)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

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、子公司电话:

第一法律书店/010-63999781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995 苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 7-5036-6712-5/D·6429

定价:22.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

作者简介

栾兆安 山东省莱芜市人,1985年大学毕业。1990年9月至1993年7月在中国人民大学国际政治系攻读研究生,于1993年7月获得中国人民大学法学硕士学位。毕业后,分配到司法部司法研究所工作,从事律师制度与司法理论研究及律师资格考试的培训。期间,参与了司法部《法律援助制度比较研究》、《“一国两制”法律问题研究》等课题,独自完成了《论社会主义精神文明与社会主义法治之间的关系》等重大理论课题的研究;在《科学社会主义研究》、《当代世界与社会主义》、《理论学刊》、《司法研究》、《中国改革报》、《中国律师报》等杂志和报纸上发表十多篇论文。现为北京法豪信息咨询中心资深研究人员,主要从事民事与商事法律应用与实务研究。

主编和撰写的作品有:《最新民事商事法律实务》、《合同陷阱及其防范》、《大众消费法律指南》、《新编中国律师文书范本指南》、《民事合同签订指南与纠纷防范》等。

E-mail:luanzhaoan@sina.com

前 言

房屋买卖合同是买卖合同的一种,签订房屋买卖合同应当遵循我国《合同法》的一般规定和买卖合同订立的一般方法。但是,由于房屋买卖合同的标的物是不动产,有关法律、行政法规对房屋买卖的条件、合同的主体资格、合同的基本内容及其交易形式等都有更加严格的要求,因此,签订房屋买卖合同还应当遵循我国《城市房地产管理法》及国务院颁布和实施的《城市房地产开发经营管理条例》等相关法规及建设部制定的《城市房地产转让管理规定》、《商品房销售管理办法》等有关规章,并应符合房屋买卖合同签订的特殊要求。

房屋买卖与一般买卖相比具有下列特点:从房屋买卖合同的当事人来看,商品房出卖人即开发商应当具有一定的资质要求;从订立形式看,应当采取书面合同形式;从合同标的看,买卖的房屋无论是商品房、经济适用房(包括现房或预售房),还是公有住房、二手房,都应当符合出售或者预售的条件;从交易形式上看,房屋买卖合同可以是房屋出卖人与买受人直接订立的合同,也可以是当事人通过中介机构订立的合同;从合同的订立阶段和形态上看,在签订正式的房屋买卖合同之前,开发商往往对出售的房屋提供宣传资料,买受人通过了解并具有购买意向时,开发商一般要求签订认购书或预购协议等;从买卖的标的额看,房屋价款巨大或者特

别巨大,动辄数十万元、数百万元甚至上千万元;从履行方式和期限上看,除了一次性支付房款之外,一般居民购房都是通过银行抵押贷款;从标的物所有权转移上看,房屋买卖应当到城市房地产管理部门办理产权过户登记。房屋买卖合同的特殊性和复杂性,决定了当事人在订立合同时必须格外注意和严加小心,否则,就容易导致合同纠纷。

在房屋买卖合同特别是商品房买卖合同中,房屋出卖人出于获得更大利益的目的,往往对所售房屋的外部环境(诸如小区绿化、学校、医院、车库、健身器材等设施)和房屋的构造与内部设施、质量标准等进行虚假宣传;在提供的房屋买卖合同文本中对有关条款采取模糊表述,企图使合同对自己有利;规定免除或减轻自己责任和加重对方义务的条款;在认购书或预购协议中规定收取订金不予返还;也有的开发商为了鼓励购买,在合同中设立赠与条款或允诺外地人口在房屋所在地落户等。面对诸如此类的问题,购房者往往不知所措或者感到困惑:上述内容是否有效或者在什么情况下有效?如果无效,买受人可能承担什么交易风险或出卖人应当承担什么法律责任?开发商所作的允诺是否构成合同的内容,其不履行诺言是否构成违约?房屋买卖合同的有关条款应如何签订,怎样才能避免合同漏洞?存在合同漏洞的情况下,应当如何履行和有什么风险?房屋买卖合同在什么情形下构成无效,无效合同会造成什么后果?房屋买卖特别是二手房买卖中合同诈骗有哪些表现形式,应采取什么对策?……

法律是一把“双刃剑”,一方面保护当事人正当与合法的利益,另一方面对其不当与违法利益进行限制或者禁止。在房屋买卖合

同中也是这样。房屋出卖人如果利用合同追求过分或不当利益,买受人对此提出异议并依法提起诉讼,出卖人就会因此承担一定的交易风险与法律责任。如果买受人不具有相应的知识,对这种不当利益加以默认,那么就会使出卖人达到追求过分利益的目的。双方当事人签订的房屋买卖合同如果存在漏洞,或者违反了合同的生效要件,那么在发生合同纠纷的情况下,其中的一方或双方当事人就会承担一定的交易风险与法律风险,从而使其遭受一定的经济损失。

为了帮助房屋出卖人与买受人正确地签订房屋买卖合同,本书根据合同法的基本理论,并从国务院和建设部这些年来制定的一系列规范房地产交易行为和市场秩序的法规和规章入手,着眼于解决当事人在房屋买卖合同签订中遇到的各种问题,详细阐明了房屋买卖合同的签订技巧,并通过典型案例,生动形象地揭示了房屋买卖合同订立中的漏洞、纠纷与陷阱的表现形式;深刻阐释了房屋买卖合同漏洞、纠纷与陷阱的形成原因,指出了房屋买卖合同漏洞、纠纷与陷阱可能构成的合同风险。在此基础上,全面提出了应对和防范房屋买卖合同漏洞、纠纷、陷阱与风险的系列措施。作者相信,本书对指导房屋买卖合同的当事人防范合同漏洞、纠纷、陷阱与风险,正确解决合同纠纷,有效地维护自己的合同利益将发挥积极作用。

对于本书的出版,法律出版社法规出版分社的王晓增社长给予了大力支持,卫蓓蓓和李群编辑付出了艰辛的劳动,对本书的写作提出了宝贵意见,并进行了充满智慧的编辑,在此谨致诚挚的谢意。

栾兆安

二〇〇六年十月九日

目录

第一章 房屋买卖合同订立的基本知识	1
第一节 房屋买卖合同的特征及种类	1
一、房屋买卖合同的概念与特征	1
二、房屋买卖合同的种类	2
第二节 房屋买卖合同的订立原则与依据	4
一、房屋买卖合同订立应当遵循的原则	4
二、房屋买卖合同的主要内容	5

第二章 房屋买卖合同的签订方法与风险防范	9
第一节 房屋买卖合同的当事人	9
一、房屋买卖合同有关当事人事项的签订方法	9
二、房屋买卖合同当事人事项的约定漏洞及其风险表现形式	10
三、房屋买卖合同当事人事项的约定漏洞及其风险防范措施	17
第二节 房屋买卖合同的标的	18
一、房屋买卖合同标的条款的签订方法	18
二、房屋买卖合同标的条款的约定漏洞及其风险表现形式	20
三、房屋买卖合同标的条款的约定漏洞及其风险防范措施	29

第三节 房屋买卖合同的标的数量	31
一、房屋买卖合同标的数量条款的签订方法	31
二、房屋买卖合同标的数量的约定漏洞及其风险表现形式	31
三、房屋买卖合同的标的数量约定漏洞及其风险防范措施	35
第四节 房屋的质量	36
一、房屋质量条款的签订方法	36
二、房屋质量条款的约定漏洞及其风险表现形式	36
三、房屋质量约定漏洞的补救及其风险防范措施	48
第五节 房屋的价款	50
一、房屋价款的签订方法	50
二、房屋价款的约定漏洞及其风险表现形式	51
三、房屋价款约定漏洞的补救及其风险防范措施	55
第六节 付款期限与付款方式	56
一、付款期限与付款方式条款的签订方法	56
二、房屋交付期限与付款方式的约定漏洞及其风险表现形式	57
三、付款期限、方式与付款地点约定漏洞的补救与风险防范措施	63
第七节 交付房屋	65
一、交付房屋的期限的签订方法	65
二、房屋的交付期限与交付方式的约定漏洞及其风险表现形式	66
三、房屋的交付期限和交付方式约定漏洞及其风险防范措施	73
第八节 房屋买卖合同的违约责任	74
一、房屋买卖合同违约责任条款的签订方法	74
二、违约责任条款的约定漏洞及其风险表现形式	75
三、违约责任条款的约定漏洞及其风险防范措施	83

第九节 解决争议的方法	84
一、房屋买卖合同的争议解决方式	84
二、房屋买卖合同的争议解决条款的签订方法	84
第三章 房屋买卖合同的示范文本与参考范例	86
第一节 房屋买卖合同范本	86
一、商品房买卖合同(GF-2000-0171)	86
二、北京市商品房现房买卖合同(BF-2005-0120)	98
三、北京市商品房预售合同(BF-2005-0116)	117
四、北京市商品房认购书(BF-2005-0117)	139
第二节 房屋买卖合同参考范例	143
一、私有房屋买卖合同	143
二、二手房买卖合同	146
三、房地产买卖合同	150
第四章 房屋买卖合同订立中的纠纷与陷阱防范	156
第一节 严格把握和控制订约过程	156
一、房屋合同的订立过程与合同的成立要件	156
二、房屋买卖合同订立中的纠纷及其表现形式	157
三、房屋买卖合同订立中的纠纷及其风险防范措施	167
第二节 注意审查房屋买卖合同的生效要件	169
一、合同生效要件的概念及其构成	169
二、因房屋买卖合同的生效要件欠缺所引起的纠纷及其表现形式	171
三、房屋买卖合同的效力纠纷及其风险防范措施	191

第三节 注意保存合同文书和相关证据	193
一、房屋买卖合同纠纷中的相关证据及当事人的举证责任	193
二、房屋买卖合同订立纠纷诉讼中的证据缺失及其风险表现形式	194
三、房屋买卖合同订立与纠纷诉讼中的证据风险及其防范措施	201
第四节 房屋买卖合同订立中的陷阱与诈骗防范	202
一、房屋买卖合同陷阱与诈骗的表现形式	202
二、房屋买卖合同订立中的陷阱与诈骗防范措施	212

附：相关法律法规及司法解释

中华人民共和国合同法(节录)	215
最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》 若干问题的解释(一)	238
中华人民共和国担保法	242
中华人民共和国城市房地产管理法	257
城市房地产开发经营管理条例	268
城市房地产转让管理规定	275
商品房销售管理办法	279
城市商品房预售管理办法	287
城市房屋权属登记管理办法	290
商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定	296
房屋建筑工程质量保修办法	299
经济适用住房管理办法	301
经济适用住房价格管理办法	307
已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法	311

目 录

关于已购经济适用住房上市出售有关问题的通知	315
房产测量规范(GB/T17986.1—2000)(节录)	316
国家税务总局 财政部 建设部关于加强房地产税收管理的通知	321
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	325

第一章

房屋买卖合同订立的基本知识

第一节 房屋买卖合同的特征及种类

◆ 一、房屋买卖合同的概念与特征

(一)房屋买卖合同的概念

房屋买卖合同是房屋出卖人转移房屋的所有权于买受人,买受人支付价款的合同。在房屋买卖合同关系中,依照约定交付房屋并转移所有权的一方当事人称为出卖人即卖房人;接受房屋并支付价款的另一方当事人称为买受人即买房人(或购房人)。

(二)房屋买卖合同的特征

1. 房屋买卖合同的标的物是不动产

房屋买卖合同的标的物是不动产即房屋,这是房屋买卖合同与其他买卖合同的最大区别。作为不动产的房屋与土地具有不可分割性。根据我国《城市房地产管理法》规定,房屋的所有权转让时该房屋占用范围内的土地使用权同时转让。因此,房屋买受人支付合同约定的价款后,在取得房屋所有权的同时,也取得了该房屋所占土地的使用权。

2. 房屋买卖合同为要式合同

买卖房屋必须签订房屋买卖合同,并必须由买卖双方到房屋所在地的房管机关办理产权过户手续。房屋买卖合同的双方当事

人所订立的合同依法成立并生效后,双方当事人应当向房地产管理部门办理过户手续并领取产权证,房屋所有权才能转移给买受人,即出卖人才最终完成了房屋的交付。未过户登记或产权登记的,即使买受人交付了合同约定的房款,卖房人将房屋已交付买受人占有和使用,买受人仍未取得所购房屋的所有权。这是房屋买卖合同与其他一般买卖合同的又一显著区别。

3. 房屋所有人出卖房屋时,房屋共有人和承租人享有优先购买权

房屋所有人出卖共有房屋时,在同等条件下,共有人有优先购买权。房屋所有人出卖出租的房屋时,须提前3个月通知承租人;在同等条件下,承租人有优先购买权。所谓“同等条件”,是指除房价相同外,还包括房款交付期限、方式相同等。房屋所有人出卖房屋时侵犯共有人、承租人优先购买权的,共有人、承租人可以请求法院宣告该房屋买卖无效。

◆二、房屋买卖合同的种类

根据不同的标准和从不同的角度划分,房屋买卖合同可以划分为以下种类:

(一)商品房买卖合同与经济适用房买卖合同

商品房买卖合同,是指房地产开发企业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。它包括商品房现售和预售两种。

经济适用房买卖合同,是指房地产开发企业将尚未建成或者已竣工的普通住宅以中低收入家庭住房困难户为供应对象进行销

售并转移房屋所有权于买受人,买受人支付价款的合同。

(二) 商品房现售合同与商品房预售合同

商品房现售合同,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合同。也就是说,现房销售合同,是在房屋已经建成时,买方能够见到其现实形态包括其户型及房间格局、水、电、气等设备及其质量状况,以及在卖方具备了商品房销售许可证的基础上,买卖双方所签订的商品房买卖合同。

商品房预售合同,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合同。也就是说,商品房预售合同是在房屋未建或尚未建成时签订的,买受人并未见到房屋的最终形态,是买受人在仔细了解房地产开发企业的资质状况和等级,以及了解了出卖人具备预售商品房条件的基础上,买卖双方所签订的书面合同。

(三) 已购公有住房买卖合同与城市私有房屋买卖合同

已购公有住房,是指本市城镇居民按照国家和本市城镇住房制度改革政策的规定,购买并领取了房改成本价或标准价房屋所有权证的住房。已购公有住房买卖合同,是指出售已购公房的人与买受人签订的已购公房买卖合同。

私有房屋是指公民依法拥有所有权,并为自己使用或支配的房屋。根据《城市私有房屋管理条例》的规定,城市私有房屋是指在直辖市、市、镇和未设镇建制的县城、工矿区内的个人所有、数人共有的自用或出租的住宅或非住宅用房。城市私有房屋买卖合同,是指城市私有房屋所有人将私有房屋出售给买受人,并由买

受人支付房价款的合同。

(四)一手房买卖合同与二手房买卖合同

一手房,是指买受人直接从开发商或其代理销售商处所购买的商品房或经济适用房。一手房买卖合同,是指买受人直接与开发商或其代理销售商签订商品房或经济适用房买卖合同,由购买人向开发商支付房款而由开发商交付房屋并转移房屋所有权的合同。

二手房,是指出卖人直接从开发商或其代理销售商处购买商品房或经济适用房,取得房屋所有权后,再将其作为出卖对象的房屋。二手房买卖合同,是指出卖人直接从开发商或其代理销售商处购买商品房或经济适用房,取得房屋所有权后,将该房屋出售后买受人,获得房款和交付房屋与转移房屋所有权给买受人的合同。

第二节 房屋买卖合同的订立原则与依据

◆一、房屋买卖合同订立应当遵循的原则

(一)房屋买卖合同的订立原则

房屋买卖合同的内容是双方权利和义务的条文化,反映了当事人订立合同的目的和要求,是当事人承担责任的依据。房屋买卖合同的订立,应当遵循下列原则:

1. 不得违背法律、法规强制性规定原则

房屋买卖合同的双方当事人在签订买卖合同时必须遵守国家法律法规,不得违背《合同法》与有关法律、行政法规的强制性规定。

2. 遵循自愿、平等、诚实信用原则

在遵守上述规则的前提下,订立房屋买卖合同应当依据我国《合同法》、《城市房地产管理法》中的有关房屋买卖合同的规定,遵循自愿、平等、诚实信用原则,并根据当事人订立合同的经济目的和其意志约定房屋买卖合同的条款。

(二)房屋买卖合同的主要条款

房屋买卖合同的主要条款,是指房屋买卖合同当事人用以确定双方权利和义务的各项条款,即双方达成协议的具体条款。房屋买卖合同双方当事人订立合同的主要任务就是对房屋买卖合同的条款达成一致,确定在房屋买卖合同中双方各自应承担的权利义务以及应承担的违约责任。

根据《商品房销售管理办法》的规定,商品房买卖合同主要包括下列条款:(1)当事人名称或者姓名和住所;(2)商品房基本状况;(3)商品房的销售方式;(4)商品房价款的确定方式及总价款、付款方式、付款时间;(5)交付使用条件及日期;(6)装饰、设备标准承诺;(7)供水、供电、供热、燃气、通讯、道路、绿化等配套基础设施和公共设施的交付承诺和有关权益、责任;(8)公共配套建筑的产权归属;(9)面积差异的处理方式;(10)办理产权登记有关事宜;(11)解决争议的方法;(12)违约责任;(13)双方约定的其他事项。

◆二、房屋买卖合同的主要内容

房屋买卖合同为双务有偿合同,合同双方当事人一方的权利就是另一方的义务。而合同当事人的权利与义务则构成了房屋买卖合同的主要内容。我国《合同法》对买卖合同当事人权利与义务