

秦兵说房

CCTV12 《法律讲堂》普法系列丛书

轻松用法律 谈笑话房产

主讲人：秦兵



中国民主法制出版社

FALÜ JIANGTANG

秦兵说房

CCTV12《法律讲堂》普法系列丛书

轻松用法律 谈笑话房产

主讲人：秦兵



FAJIJIANGTANG

图书在版编目 (CIP) 数据

秦兵说房/秦兵主讲人. —北京: 中国民主法制出版社, 2006.4

(CCTV—12《法律讲堂》普法系列丛书)

ISBN 7-80219-098-3

I. 秦... II. 秦... III. 房地产-法规-基本知识-中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 030277 号

书名/秦兵说房

QINBINGSHUOFANG

主讲人/秦兵

出版·发行/中国民主法制出版社

地址/北京市丰台区玉林里 7 号(100069)

电话/63292534 63057714(发行部) 63052519(编辑室)

传真/63056975 63055259

http://www.npc.gov.cn

E-mail: MZFZ@263.net

经销/新华书店

开本/32 开 880 毫米×1230 毫米

印张/6 字数/78 千字

版本/2006 年 5 月第 1 版 2006 年 5 月第 1 次印刷

印刷/北京东海印刷有限公司

书号/ISBN 7-80219-098-3/D·984

定价/15.00 元

出版声明/版权所有,侵权必究。

(如有缺页或倒装,本社负责退换)

目 录

- 第一讲 揪心的房子 /1
- 第二讲 房屋的质量问题 /21
- 第三讲 面积 /44
- 第四讲 剖析房产广告 /64
- 第五讲 房地产交易中的欺诈 /81
- 第六讲 买房看什么 /100
- 第七讲 买房之后 /118
- 第八讲 细说物业管理 /135
- 第九讲 二手房买卖 /151
- 第十讲 离婚与房产 /170



第一讲

揪心的房子

本讲关键词

验收竣工备案
建设用地规划许可证
房屋所有权证
建设工程规划许可证
土地使用权证
房地产法律体系

第一讲

揪心的房子



非

购房已经成为现代人生活中所必须考虑和经历的事情。随着人们生活水平的提高，收入的增加，许多人正在用实际行动圆着他们的购房梦。但是当老百姓拿着十几年甚至几十年的积蓄买了房子之后，就会立刻发现自己的预期和开发商的承诺以及最后买到手里的这个房子之间，具有如此大的差距。据统计，连续三年来，房地产纠纷已经成为中国消费者协会投诉金额最大、涉及人数最多的纠纷。之所以会出现这种局面，一方面是因为房屋不同于一般商品，它的价值巨大；另一方面，这种现象也反映出人们在购房时缺乏基本的法律知识，不能对比如房屋面积欺诈、广告欺诈、质量欺诈等问题作出及时地应对。目前，一所房产少则几十万，多则上百、上千万，所以对于绝大多数普通人来讲，房屋问题所牵扯的经济损失是他们承受不起的。因此，本讲将带您走近房产纠纷，并向您悉数我国房地产法律体系的大致结构和重要法律，以及告诉您购房时的五证和房屋买卖合同等基本的房地产法律知识。

我们今天重点介绍房地产的法律问题。房地产是一个大宗的物品，它有什么特点呢？第一，它是不动产；第二，它价值非常巨大；第三，对于房地产的占有并不意味着所有。

上述这三个特点决定了房地产的另外一个属性，就是其对法律高度的依赖性。为什么呢？因为它不能走，而且你住在里面并不意味着你有所有权，所以必须让它依靠一些文字性的东西来确定其所有权。手机、衣服、领带等这些动产，只要我合法购买了，不用办理书面手续，就天然地享有了所有权，谁也管不着我，谁也没法和谁争夺所有权或者说争夺很难。因为你要想和我争所有权，你就要冒很大的犯罪风险、就会受到警察的制裁。但是房屋不一样，比如我住在这个地方，有人想把我赶走，他很有可能实施并获得成功。因为如果没有在特定的情况下，我也无法证明我是合法居住在这个地方的，也就是说我的居住合法性难以证明。所以，我们国家对房地产的法律进行了细节性的规定，以保证我们的房屋能够合法、有效地为公民或者法人所有。

但即使如此，这几十年来，我们在很多方面仍然没有做到位，所以你可以看到房地产领域里纠纷非常多。据统

计，连续三年来，房地产纠纷已经成为中国消费者协会投诉金额最大、涉及人数最多的纠纷。2004年、2005年两年，仅北京市的物业管理纠纷已经是过去的10倍，这是任何一类诉讼中都没有发生过的现象，且这些诉讼全部是和房地产有关的。之所以如此，是因为房地产的价值太重大了，双方值得为此发生纠纷。比如一分钱、两分钱，一盒火柴，一根冰棍，由于它们价值微乎其微，双方不值得发生纠纷，顶多一方不要了或放弃了。但是，房屋因为实用价值和货币价值太巨大，争议的双方都难以割舍、难以放弃，或者说他们的沉默成本太高。不要这个房子对我来说太亏了，我一生的投资买了这么个房子，现在因为质量不好、因为面积缩小，我和你产生纠纷，你说让我放弃是根本不可能的，因为对我来说，不放弃最合算。另外，对于开发商来说也是如此，开发商花了巨大的精力去建了这个房屋，本来想通过这些挣很多钱，结果却发现有人对此不满意，但起来维权对开发商来讲不合算，可他又不愿意妥协，以为一旦向一户妥协，则意味着向全小区的业主妥协，所以开发商最佳的策略可能就是坚持。因此，双方一定要把官司打到底。因为价值太巨大，所以双方都不愿意放弃，这就是房地产纠纷产生的一个重要原因。

我们国家为了减少这些纠纷，从20世纪50年代末就开始对此进行调整，那时的调整主要是针对私房交易而言的。到了20世纪90年代，大量的商品房交易开始出现并逐渐成为主流，为了让这些交易顺利达成，也颁布了很多法律、法规和规章。下面，我们大致回顾一下这些法律、法规和规章的重要特点。

先说说我们中国的房地产法律体系是怎样构成的。我国的房地产法律体系具体分为这样几类：第一是法律。过去经常笼统地说法律，但是在法律科学里所说的法律，仅指由全国人民代表大会和全国人民代表大会常务委员会颁布的法律，比如《合同法》、《担保法》就属于法律。第二是行政法规。行政法规是由最高行政机关国务院制定和颁布的行政法律文件，比如国务院发布的《物业管理条例》就是行政法规。第三是部门规章。部门规章一般是由各部委发布的，比如建设部发布的《商品房预售销售管理办法》就属于部门规章。第四则是地方性法规、规章。比如北京市人民政府颁布的《北京市城市房地产转让管理办法》就是一例。可见，法律、法规和规章，从不同的层次构成了一个相对来说比较完整的法律体系。这个现有的房地产法律体系虽然较之以往有很大进步，却距理想状态还有一些距离。

我们要达成一个房地产交易，所依据的就是刚才我说的这些不同层次的法律性文件。从法律角度来讲，目前我国国家比较重要的法律有什么呢？《民法通则》、《合同法》还有《担保法》等，这是和房地产交易关联性比较密切的法律；从行政法规的角度来讲，有刚才我说过的《物业管理条例》，还有《建设工程质量管理条例》，这些条例是和房地产交易密切关系的；从部门规章来讲，有建设部颁布的《城市商品房销售管理办法》和《城市商品房预售管理办法》；从地方性法规和规章的角度看，各地方不太一样，对于北京来说，比较重要的就是《北京市城市房地产转让管理办法》。这些法律、法规和规章对整个房地产交易起着非常重要的作用。

对于普通消费者来说，在购买房产以前，最好的办法就是力争把这些法律、法规和规章拿出来看一看，最好能看懂其中的关键条款。很多消费者不愿意去看这些法律性文件，认为头疼。但你想一想，基本上是你认为头疼的时候就是容易出现问题的时候。你不愿意知道面积是怎样规定的，可能你的面积就会缩水；你不愿意知道你什么时候拿到房产证，可能你的产权证就会遥遥无期；你不愿意知道什么是抵押，可能你买的房子就是已经被抵押的房产。你对这些领域越陌生、越不愿意关注，最后就有可能在这

些领域受害。和普通的消费品不一样，你的房地产权益受到侵害以后，你很难轻而易举的决定放弃你的权利，因为房地产涉及的利益太巨大，如果你漠视你的权利，最后有可能导致让你钱房两空的最严重的后果。现在新闻报道相对来说比较少，但是作为律师我们经常接触到这种案件，就是消费者把钱付给了开发商，本来期待着两年以后这个房子就应当建成，但是会出现什么情况呢？两年以后，那个地方连坑都没有挖，钱你拿不回来了，你再去找开发商，他有可能已经破产了，房子也没有建，很有可能他把地都抵押给其他债权人了。对消费者来说，严重的后果就是什么都拿不到，钱拿不到、房子也拿不到，而且你还要承担很多债务。因为你的钱有相当一部分甚至80%是从银行贷款来的，如果你不能清偿银行贷款，即使你拿不到房屋，银行照样要来找你，向你追偿债务。我们可以看到，有的地方经常有这种启示，内容是告某某小区的某某业主，不是因为他现在住的房子出了问题，而是因为他已经购买的房子出了问题，结果银行到这个小区来起诉他，要求查封冻结他现在的房屋。所以作为消费者一定要关注法律，否则你有可能就会吃亏上当。

在整个法律体系中，还要说几个部门。首先是立法机

关，我们的立法基本上以全国人大及其常委会的立法为主。刚才我说过的《合同法》、《民法通则》、《担保法》这些法律都是全国人大立的法，所以这是重要的法律。众所周知，全国人大及其常委会的主要工作之一是立法，这其中当然包括房产领域的立法。第二是我们的司法机构。我们的司法机构，一个是法院，按照双方所在的地域管辖，你要选择到哪个地区、哪一级的法院去打官司；还有一个是仲裁委员会，仲裁委员会不是一个司法机构，但是却起到司法的职能。因为仲裁委员会相对来说是一个民间组织，双方产生争议以后，按照双方签订的仲裁协议或者仲裁条款到仲裁委员会申请仲裁。仲裁委员会和法院有区别，法院是两审终审制，仲裁委员会则是一审终局、一裁终局，就是裁一次这个案子就算完了。法院的判决仍然由法院执行，仲裁委员会的最后结果也由法院执行，仲裁委员会本身没有执行能力。这是我们解决争议的司法和准司法体系。下一个机构是我们的各级政府，他们作为执法者，在处理房地产纠纷中起着重要的作用。那么，在房地产领域有哪些执法者呢？第一个是土地管理行政部门。土地管理局主要确定的是土地的使用权和土地的所有权。对于城市来说，我们只能购买国有土地所有权上面的土地使用权，所以对

大多数人来说你只能到土地管理行政部门拿土地使用权证。土地使用权和房屋所有权是不一样的。第二个执法部门是房屋管理行政部门。房屋管理行政部门的职责是确定房屋所有权。在有的地方，土地管理和房屋管理部门是混合的，如国土资源和房屋管理局，但是有的地方是分离的。我的观点认为分离相对来说比较好，因为土地使用权和房屋所有权是两种不同属性的权利，对于土地来说仅仅是使用权，但对于消费者来说，他享有的是所有权。土地使用权必须是一种使用权益，它的级别从权利级别来说要比所有权低很多。所以，消费者拿到房子以后，最好把这两证都拿到，也就是说，第一个要拿到这个房屋下面所归属的土地使用权证，再一个要拿到房屋所有权证。拿到这两证的作用，首先就是使不同性质的权利得到了保障；其次，还有一个重要的特点就是使土地使用权获得最大限度的增值。假设有一天你的房屋被灭失了或者被拆迁了，你拿什么来获得补偿呢？房屋所有权是一个方面，但更重要的是土地使用权。因为对大部分城市来说，房屋所有权是逐渐贬值的，只有土地使用权是逐渐增值的。有的房子刚建的时候，一平方米三千块钱，到最后拆迁的时候一平方米达到了八千块钱甚至一万块钱，是什么导致升值的？不是房

屋所有权导致升值的，而是土地使用权导致的升值。因为房屋所有权，在房子一旦建成以后是贬值的，房子越来越旧、寿命越来越短，都是导致它贬值的重要原因。所以，消费者或者业主，你入住拿到房屋所有权证以后，最好尽快再拿到土地使用权证，防止你那个地方被拆迁的时候你得不到太多的补偿。

还有一个局叫规划局。规划局现在根据《规划法》要颁发两个规划许可证：一个是建设用地规划许可证；一个是建设工程规划许可证。这两个证我们可能听说过，但是很难判断、分析它们相互之间的差别。建设用地规划许可证确定的是这块地可以用于基本建设；建设工程规划许可证确定的是你的住宅工程符合规划许可。我们过去说五证，五证里有两个规划证，规划证占的比例最多也最重要，因为有时候你拿不到规划许可证，你下面的土地使用权证和房屋所有权证都难以取得。这是规划局，也有的地方叫规划委员会。还有一个部门叫建设委员会，或者叫建设局，有的地方还叫建工局。这些地方管什么呢？管建筑工程施工。房屋从挖地槽，一直到主体结构起来，到最后交付使用，在此之前要进行竣工验收备案，要让大家知道这个房屋已经合乎国家标准了。这件事情谁来管？由建委会来管，

这是我们的另外一个执法部门。还有一个执法部门是发改委，有的地方过去叫计划委员会。发改委负责确定整个项目是否合法。相对来说前面四个比较重要，它和我们业主最后能不能取得房屋所有权证和土地使用权证息息相关。

我刚才说了我们的立法机构、司法机构和执法机构，大家心里要有一个明确的分类，要知道这些不同的组织机构是构成保护我们房屋所有权和土地使用权的一个完整的主体模式、主体结构。我们说的法律不是空的，它是依靠具体的人和机构来实施的。在社会中，除了我们个人和开发商以外，另外一个庞大的国家机构就是刚才我们说的那些群体，没有这些庞大的国家机构，我们的整个房地产法律就难以运行。从另外一个角度来讲，当我们的权利受到侵害的时候，我们除了通过诉讼以外，也应当通过运用其他的法律手段来要求这些公共机构保护我们的权益。至于具体的保护方式，各位可以和当地的律师联系，听取专业人士的建议。因为不同的保护方式对于我们消费者来说成本是不一样的，要是选择仲裁可能收费就非常高，诉讼略微低一些，如果通过其他行政方式，甚至一分钱都不花。因为说到法律问题，它一定是与你的权益有关，只要和你的权益有关，一定和成本问题有关。千万不要以为保护自

己的权益是不需要支付成本的，我们这个社会如果不支付成本的话，几乎你的权益就根本无从谈起。所以，消费者一定要从各种救济方式中，选择成本最低的方式，以便于你的救济行为可以持续。

除了整个法律体系、法律体系的主体之外，下面就是我们整个的法律行为。我们消费者或者业主在取得房屋所有权的过程中，需要实施一些具体的法律行为，这些法律行为都会产生不同的法律后果。比较多的法律行为有几个：第一个是签订商品房认购合同。你到开发商那儿，先交一万至两万块钱定金，然后签订一个商品房的认购合同，这个认购合同相对来说数额比较小，但是它是整个合同的开始，它所依据的就是我们的《担保法》。说到法律行为，我们就用一个现实的例子来说，比如我们消费者现在买房子，首先在大部分地方要和开发商签订一个商品房认购合同，这个认购合同主要依据的就是《担保法》。作为一个保证，我交给你两万块钱定这么一个具体的房子，你必须给我保留这个房子，择日我们来签订一个商品房买卖合同。假使开发商不给我保留这个房子，把这个房子卖给了其他人，那开发商就是违约，必须双倍返还我两万块钱定金，就是四万块钱。但是假使我不去和开发商谈，那很有可能开发

商就不再给我这两万块钱定金，而且有可能把房子卖掉了；可假使我去了，双方没有就买卖合同的具体细节达成协议，这个责任双方谁都不承担，开发商必须要把两万块钱定金返还给消费者。这就是第一个法律行为，即签订认购合同的法律行为。第二个法律行为是签订买卖合同。签订房屋买卖合同是目前我们取得商品房房屋所有权的主要过程。当然，很多欺诈行为也都在这个过程发生，但是这个合同对于消费者是最为重要的。很多消费者对于这个合同不重视，不知道自己的权利是怎么丧失的，其实这个合同就是剥夺你权利的一个重要的合同。假使你想让你的权利受到保护，一定要认认真真看这个合同，一定要审慎地履行签订这个合同的行为。说个大概的数字性统计，每一万块钱花一个小时，你如果要签60万的房产合同，力争花60个小时的时间来仔细研究这个合同。

下面一个法律行为就是签订合同付款的法律行为。付款包括两部分：一个是我支付首付款；另一个是我偿付银行贷款。支付首付款是我直接付到开发商那个地方。要支付银行贷款，首先要和银行签一个房地产或者说是房屋抵押借款合同，银行才能把钱借给你。但是借给你的钱你根本没有得到，只不过是从你的账户上转了一下便立刻给了