

校园与社区—国家普法规划用书

FA LU ZHUAN JIA JIAO NIN
RU HE MAI MAI FANG WU
BU SHANG DANG

法律专家为民说法系列丛书

法律专家教您 如何买卖房屋不上当

李英霞 编著



吉林文史出版社

法律专家为民说法系列丛书

法律专家

教您如何买卖房屋不上当

李英霞 编著

吉林文史出版社

图书在版编目(CIP)数据

法律专家教您如何买卖房屋不上当 / 李英霞编著

— 长春 : 吉林文史出版社, 2015. 3

(法律专家为民说法系列丛书 / 张宏伟, 吴晓明主编)

ISBN 978-7-5472-2736-7

I. ①法… II. ①李… III. ①房屋—买卖合同—案例—中国 IV. ①D923.65

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 043912 号

法律专家教您如何买卖房屋不上当

编 著	李英霞
责任编辑	李相梅
责任校对	宋茜茜
丛书主编	张宏伟 吴晓明
封面设计	清 风
美术编辑	李丽薇
出版发行	吉林文史出版社(长春市人民大街 4646 号) 全国新华书店经销
印 刷	三河市祥宏印务有限公司
开 本	720mm × 1000mm 1/16
印 张	12
字 数	100 千字
标准书号	ISBN 978-7-5472-2736-7
版 次	2015 年 7 月第 1 版
印 次	2015 年 7 月第 1 次
定 价	29.80 元

如发现印装质量问题,影响阅读,请与印刷厂联系调换。



法律专家为民说法系列丛书

编委会

主 编：

张宏伟 吴晓明

副主编：

马宏霞 孙志彤

编 委：

迟 哲	赵 溪	刘 放	郝 义
迟海英	万 菲	秦小佳	王 伟
于秀生	李丽薇	张 萌	胡金明
金 昊	宋英梅	张海洋	韩 丹
刘思研	邢海霞	徐 欣	侯婧文
胡 楠	李春兰	李俊焘	刘 岩
刘 洋	高金凤	蒋琳琳	边德明





PREFACE

【前言】



随着社会的发展和社会经济制度的改革,我国在住房制度上发生了很大的变化,并在市场中出现了多种类别的房屋。同时,我国规范房屋权属及其买卖的法律规范又是纷繁复杂,实践中,“一房多卖”、开发商虚假承诺等严重损害消费者合法权益的现象层出不穷,同时,假离婚等规避的现象也屡见不鲜。那么,一般民众在房屋买卖中如何防止发生纠纷、防止上当受骗,是当前亟须解决的问题。出于这样的目的,我们组织编写了《法律专家教您如何买卖房屋不上当》一书。

房屋买卖法律风险具有其独特性:一是,涉及主体的多元性。房屋买卖过程中,涉及开发商、房屋的出卖人、买受人、中介机构等多元主体,主体的多元性决定了房屋买卖风险的复杂性。二是,涉及法律法规的复杂性。一方面,房屋买卖过程中,基于买卖关系、居间关系等多重法律关系,基于买卖合同、居间合同、抵押合同、贷款合同等多样法律事实,房屋买



卖要受到《民法》《合同法》《房地产管理法》等法律,《城市房地产经营管理条例》等行政法规,以及《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〉》等法律法规的调整和规范。三是,受国家政策影响的不可预见性。房屋作为一种特殊的商品,属于国家宏观调控的重要对象,受国家政策的影响比较大,不可预见性比较高。四是,买方的弱势性。由于买卖双方在房屋买卖过程中的信息不对称,尤其是在商品房买卖过程中,买方处于弱势地位,属于弱势群体。五是,房屋类别的多样性。随着我国住房制度的改革,商品房、经济适用房、公有住房、小产权房等多种性质的房屋类别并存,这也增加了房屋买卖的识别难度和法律风险。

本书以问题为引导,采取“以案说法”,法律专家支招的编写形式,按照房屋的类型分为4篇、94个问题来展开论述。第一篇“房屋的类别”介绍了我国现存的四种房屋类别即商品房、经济适用房、小产权房、公有住房。第二篇“商品房买卖”,从法律规范、买卖技巧等方面进行介绍。同时也关注了当前房屋买卖中的热点问题,比如“买房可无条件入读名校”的法律属性问题。第三篇“二手房买卖”,围绕二手房买卖过程中的权利义务问题进行了全面深入的讨论。第四篇“特殊房屋买卖”,主要围绕经济适用房、小产权房、城镇居民购买农民在宅基地上建设的房屋等问题进行了深入浅出的探讨。

本书既可以作为专家学者、在校法律专业学生的教学研究用书,也可以作为法律实务界从业人员的业务指导用书,最主要的还是面向普通老百姓在面对房屋买卖问题时的一本工具书。



目 录

CONTENTS

前言	001
----------	-----

第一篇 房屋的类别

1. 什么是商品房?	003
2. 什么是经济适用房?	003
3. 什么是小产权房?	003
4. 什么是公有住房?	004

第二篇 商品房买卖

5. 商品房预售应当具备什么条件?	007
6. 购房中的“五证”“两书”是指什么?	009
7. 房地产开发公司在没有取得商品房预售许可证的情况下进行的销售行为效力如何? 买受人的权利如何得到救济?	011
8. 房地产开发公司故意隐瞒没有取得商品房预售许可证的事实, 销售行为效力如何? 买受人的权利如何救济?	012
9. 商品房预售合同登记备案的性质和效力如何?	014
10. 商品房的预售合同是否可以转让?	015
11. 商品房预售中出现“一房两卖”行为如何认定?	017



12. 开发商迟延交房,如何承担违约责任?	021
13. 出卖人迟延交房,买受人是否有权解除合同?	023
14. 因行政部门的原因导致房地产开发公司不能按时履行商品房预售合同中规定的义务,该原因是否属于不可抗力? 买受人的权利如何得到保护?	024
15. 房地产开发公司将抵押的房屋出售,如何承担赔偿责任? ...	026
16. 房地产开发公司在销售广告中的宣传是否具有法律效力? ...	028
17. “买房可无条件入读名校”是要约还是要约邀请?对开发商是否有约束力?	030
18. 商品房买卖合同的主要条款有哪些?	031
19. 预售商品房买卖中认购书的效力如何认定?	033
20. 认购书在什么情况下应当认定为正式的商品房买卖合同? ...	037
21. 买受人在什么情况下可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任?	038
22. 房地产开发公司交付的房屋质量有问题时如何处理?	039
23. 房地产开发商交付的房屋面积存在差错时如何处理?	042
24. 公摊面积如何计算?	044
25. 房屋面积存在误差如何处理?	046
26. 商品房转卖后,开发商面积差价款是否应退还初始买受人? ...	048
27. 预售商品房开发商擅自变更设计怎么办?	050
28. 购买精装修住宅应当注意什么?	051
29. 在符合交房条件的情况下,买受人逾期收房的,逾期收房期间所产生的物业费、供暖费等应由谁承担?	055
30. 贷款有哪些种类?	056
31. 等额本息还款方式与等额本金还款方式有何区别?	058



32. 买受人未能取得商品房抵押贷款,开发商与其签订的商品房买卖合同如何处理?	059
33. 商品房买卖合同被确认无效或者撤销,买受人能否请求解除贷款合同?	062
34. 买受人与开发商之间就房屋买卖提起诉讼时,银行是否参加诉讼? 诉讼地位是什么?	063
35. 买受人和银行之间就担保贷款协议发生诉讼时,开发商是否参加诉讼? 诉讼地位是什么?	065
36. 什么是商品房包销? 售价与包销价的差价问题如何处理? ...	067
37. 包销商在进行房屋销售时,发布虚假广告,开发商应当承担什么样的责任?	069
38. 包销商是否可以以低于包销价格的价格出售包销的商品房?	072

第三篇 二手房买卖

39. 什么是“买卖不破租赁”?	077
40. 承租人对于租赁物是否享有优先购买权?	078
41. 无产权证的房屋,买卖合同是否有效?	079
42. 未办理房产过户手续,房屋买卖合同是否有效?	080
43. 签订二手房买卖合同时要注意哪些问题?	082
44. 如何避免买卖合同条款过于简单而引起纠纷?	083
45. 如何提防模糊付款方式引发的问题?	085
46. 夫妻一方擅自处分共有房屋,与善意第三人签订的合同是否有效?	086



47. 夫妻一方擅自出卖登记在自己名下的房产是否有效?	088
48. 非房屋所有权人出售房屋,与第三人签订的合同是否有效? ...	090
49. “一房二卖”,两份合同的效力如何认定? 房屋的产权如何认定?	091
50. 房屋价格上涨,卖方反悔,买方的权利如何得到救济?	093
51. 卖方违约,定金如何处理?	095
52. 定金和订金的区别是什么?	096
53. 约定的违约金过高,违约方可否请求减少违约金?	097
54. 房价上涨,卖方支付违约金是否可以终止履行合同?	099
55. 网上签约是否具有法律效力?	100
56. “阴阳合同”的效力如何确定?	102
57. 合同签订后,发现房屋已经被查封,合同的效力如何确定? ...	104
58. 买卖双方明知房屋属于违章建筑仍然进行买卖,合同的效力如何确定?	106
59. 对房屋地址存在重大误解,房屋买卖合同如何处理?	108
60. 二手房如何办理过户手续?	109
61. 房屋未过户影响合同效力吗?	110
62. 转按揭的注意事项有哪些?	112
63. 因买方原因贷款不成,合同如何处理?	114
64. 政策性原因导致按揭贷款未获批准,二手房买卖合同如何处理?	115
65. 违反法律强制性规定的合同是否必然无效?	118
66. 房屋赠与未过户,能否撤销赠与?	120
67. 二手房买卖中,中介机构处于什么样的法律地位?	121
68. 二手房买卖双方“跳单”将承担怎样的后果?	123



69. 已经签订居间买卖协议,但因双方不能就付款时间达成一致,未能签订正式的买卖合同,中介费是否应当支付?	125
70. 中介公司提供虚假信息,应当承担什么样的法律责任?	128
71. 出卖人和中介公司之间签订全权委托书,出卖人的利益如何保护?	129
72. 中介“吃差价”,业主的权益如何保护?	131
73. 买卖双方解除合同,是否可以要求返还中介费?	133
74. 涉及“凶宅”,买方能否解除合同?	135
75. 共有人出卖继承所得的房屋,合同的效力如何?	137
76. 共同共有人的优先购买权和承租人的优先购买权同时存在,哪个优先?	139
77. 签订合同先租后卖,是否可以合理避税?	142
78. 公证买卖在先,房屋过户在后,是否可以合理避税?	144
79. 夫妻假离婚,是否可以合理避税?	146
80. 典当抵押,是否可以合理避税?	147
81. 如何提防中介公司“一房二卖”问题?	148
82. 假“赠与”,真“买卖”,是否可以合理避税?	150

第四篇 特殊房屋买卖

83. 经济适用房的购买条件有哪些?	155
84. 父母借子名义购经适房,儿子反悔拒过户,如何认定房屋所有权?	156
85. 经济适用房“一房二卖”如何处理?	157
86. 经济适用房房号是否可以转让?	159



87.《经济适用房管理办法》出台前的经济适用房买卖是否有效? ...	161
88.《经济适用房管理办法》出台后的经济适用房买卖合同效力如何确定?	164
89. 城镇居民购买农民在宅基地上建的房屋是否有效?	166
90. 城镇居民购买农民拆迁安置的房屋是否有效?	170
91.“以租代售”小产权房是否有效?	174
92. 农村房屋买卖是否有效?	175
93. 借名购买经济适用房是否有效?	178
94. 买卖经济适用房房号的合同是否有效?	179



第一篇

房屋的类别





1.什么是商品房?



商品房是指由房地产开发企业开发的,作为商品进入房地产交易市场,可以进行自由交易,并转移其所有权的住宅、商业用房及其附属物。



2.什么是经济适用房?



《经济适用住房管理办法》第二条规定:本办法所称经济适用住房,是指政府提供政策优惠,限定套型面积和销售价格,按照合理标准建设,面向城市低收入住房困难家庭供应,具有保障性质的政策性住房。

经济适用房是具有社会保障性质的商品住宅,它是由国家统一下达计划,面向城市低收入住房困难家庭提供,用地实行由地方政府行政划拨方式,免收土地出让金、对各种经批准的收费实行减半征收,限定套型面积和销售价格,按照合理标准建设的,具有经济性和适用性特点的保障性政策性住房。



3.什么是小产权房?



“小产权房”也叫作“乡产权房”,它不是法律概念,是人们在社会实



践中形成的一种约定俗成的称谓。所谓“小产权房”是指在农民集体所有的土地上建设的，面向该集体组织之外的不特定人员进行销售的房屋。由于该房屋未缴纳土地出让金等费用，无法取得由城市房产管理部门办理的产权证，而是由乡政府或村委会颁发证明买受人对房屋产权的证明，并非真正的产权。这种房没有国家颁发的土地使用证和预售许可证，购房合同国土房管局也不会给予备案。即时取得所谓的产权证也不是真正合法有效的产权证。



4.什么是公有住房？



公有住房也称公房，国有住宅。它是指由国家以及国有企业、事业单位投资兴建、销售的住宅，在住宅未出售之前，住宅的产权（拥有权、占有权、处分权、收益权）归国家所有。

第二篇

商品房买卖

