

百姓法律课堂
丛书

王宁宁 / 编著

房屋买卖

法律课堂



商品房买卖引发的纠纷
私房买卖引发的纠纷
公房买卖引发的纠纷
经济适用房买卖引发的纠纷
二手房买卖引发的纠纷
房屋租赁常见的纠纷

学法律，您身边的法学专家：
打官司，您家里的私人律师。

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

房屋买卖

房屋买卖

法律

法律

法律

法律

法律

法律

中国法制出版社

中国法制出版社

百姓法律课堂丛书

房屋买卖法律课堂

王宁宁/编著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋买卖法律课堂/王宁宁编著. —北京: 中国法制出版社, 2007. 11

(百姓法律课堂丛书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0291 - 0

I. 房… II. 王… 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 (2007) 第 177835 号

房屋买卖法律课堂

FANGWUMAIMAI FALUKETANG

编著/王宁宁

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2007 年 11 月第 1 版

印张/9.75 字数/201 千

2007 年 11 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0291 - 0

定价: 18.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66010403

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

出版说明

在日常工作中，经常接听到读者各种求助电话，在解答读者法律问题之后，我们深感普通百姓对法律基础知识的缺乏和渴求。有些纠纷或问题，如果稍具一点相关方面的法律知识和解决纠纷的技巧，就能避免或自己解决。为此，我们根据读者询问最多的法律部门，推出了这套“百姓法律课堂丛书”，采用法律课堂的形式，讲述与老百姓生活关系最密切的法律基础知识以及纠纷预防和应对的技巧等。本套丛书具有如下特点：

■ 覆盖全面，百姓的生活必备

本丛书根据读者的电话咨询，选取了与老百姓生活关系最密切的法律部门进行分册，如《婚姻继承法律课堂》、《农村土地法律课堂》、《劳动就业法律课堂》、《人身损害赔偿法律课堂》、《房屋拆迁法律课堂》、《房屋买卖法律课堂》、《财产所有权法律课堂》、《借款担保法律课堂》等等，基本覆盖百姓生活的各个方面。

■ 量身定做，百姓的法律教材

本丛书采用法律课堂的形式，每册分若干堂课，每堂课下又分若干讲，每讲包括“课前预习”、“现在开讲”、“本堂小结”三部分。课前预习包括本讲课的基本概念、基本知识点、主要争议点等；现在开讲全面系统讲述法律基础知识和相关纠纷防范和解决技巧；本堂小结归纳预防此类纠纷的注意事项和解决此类纠纷的关键点。内容丰富，通俗易懂，是为老百姓量身定做的法律教材。

■ 维护权益，百姓的私人律师

丛书每一分册以某一类法律问题的法律体系为主线，涵盖本部门法主要争议点，全面讲解相关纠纷防范和解决技巧，以及预防此类纠纷的注意事项和解决此类纠纷的关键点等，是您遇到争议、纠纷时维护自身权益的家庭私人律师。

读者的需求和满意是我们努力的方向和目标，但是由于时间仓促，水平有限，书中错误在所难免，敬请读者朋友批评指正！

2007 年 11 月

目 录

第一篇 房屋买卖课

第一堂课 房屋买卖的基本法律知识	(1)
第一讲 房屋买卖概述	(2)
一、房屋买卖的概念和特征	(2)
二、房屋买卖基本原则	(3)
三、房屋买卖的条件	(4)
四、房屋买卖的程序	(5)
第二讲 房屋买卖的基本法律问题	(6)
一、商品房买卖的法律规定	(6)
二、私有房屋买卖的法律规定	(11)
三、公房买卖的法律规定	(12)
第二堂课 商品房买卖引发的纠纷课	(14)
第一讲 商品房买卖概述	(15)
一、商品房买卖的概念和商品房的特征	(15)
二、商品房出售的条件	(15)
三、商品房买卖的程序	(16)
第二讲 商品房买卖纠纷的类型	(17)
一、当事人双方因商品房买卖合同的效力问题 而产生的纠纷	(17)
二、商品房买卖合同履行过程中因卖方要求提高售价 或买方要求降低售价而引起的价格纠纷	(18)



三、商品房买卖合同履行过程中一方当事人侵犯 另一方当事人的合法权益，同时又造成合同 不能履行或者不能完全履行而产生的纠纷	(18)
四、其他类型的纠纷	(19)
第三讲 商品房买卖纠纷的处理	(19)
一、处理商品房买卖纠纷的原则	(19)
二、处理商品房买卖纠纷的法律对策	(20)
第三堂课 私房买卖引发的纠纷课	(43)
第一讲 私房买卖概述	(44)
一、私房的概念	(44)
二、私房买卖的程序	(44)
三、私房买卖的特殊规定	(45)
四、私房买卖的管理	(46)
第二讲 私房买卖纠纷的处理	(46)
一、私房买卖纠纷的类型	(46)
二、私房买卖纠纷的处理方式及法律对策	(47)
第四堂课 公房买卖引发的纠纷课	(58)
第一讲 公房买卖概述	(59)
一、公房的概念	(59)
二、公房上市交易的范围及应遵循的原则	(59)
三、公房买卖的程序	(62)
第二讲 公房买卖纠纷的处理	(63)
一、公房买卖中易引起纠纷的问题	(63)
二、公房买卖纠纷的处理及法律对策	(64)
第五堂课 经济适用房买卖引发的纠纷课	(78)
第一讲 经济适用房买卖概述	(79)
一、经济适用房的概念及特点	(79)

二、经济适用房的购买条件	(80)
三、经济适用房的上市交易	(80)
四、经济适用房的管理部门	(82)
第二讲 经济适用房买卖纠纷的处理	(82)
一、经济适用房暗中买卖过程中产生的纠纷	(82)
二、经济适用房买卖纠纷的处理方式及法律对策	(84)
第六堂课 二手房买卖引发的纠纷课	(93)
第一讲 二手房买卖概述	(94)
一、二手房的概念及分类	(94)
二、二手房买卖的操作实务	(95)
三、二手房买卖的注意事项	(100)
第二讲 二手房买卖纠纷的处理	(101)
一、二手房买卖纠纷的类型	(101)
二、二手房买卖纠纷产生的原因	(103)
三、二手房买卖纠纷的法律对策及避免的方式	(105)
第七堂课 商品房预售的基本法律知识	(119)
第一讲 商品房预售制度概述	(120)
一、商品房预售的概念及其特征	(120)
二、商品房预售的条件	(122)
三、商品房预售程序	(123)
第二讲 商品房预售的有关法律问题	(124)
一、预售商品房的所有权及风险负担的转移时间	(124)
二、买受人利益的保护	(125)
三、商品房预售广告的约束力	(126)
四、买受人对预购商品房的处分	(127)



第八堂课 商品房预售合同履行引发的纠纷课	(130)
第一讲 商品房预售合同纠纷概述	(132)
一、商品房预售合同的概念和性质	(132)
二、商品房预售合同成立的有效要件	(133)
三、商品房预售合同的主要条款	(135)
四、商品房预售合同中免责条款的效力	(136)
五、商品房买卖认购书	(139)
六、商品房预售合同的登记备案制度 和预告登记制度	(140)
第二讲 商品房预售合同履行纠纷的类型 及处理方式	(143)
一、预售商品房交付时间纠纷的处理方式	(143)
二、预售商品房质量纠纷的处理方式	(150)
三、预售商品房价格纠纷的处理方式	(153)
四、预售商品房开发商擅自变更设计 纠纷的处理方式	(155)
五、预售商品房产权证纠纷的处理方式	(156)
六、出卖人未取得预售许可证明而签订的 预售合同引发的纠纷	(158)
七、预售商品房实际交付面积增减的处理	(161)
第九堂课 商品房预售合同转让引发的纠纷课	(166)
第一讲 商品房预售合同转让概述	(167)
一、商品房预售合同转让的定义	(167)
二、商品房预售合同转让的性质	(167)
三、商品房预售合同转让的具体类型	(168)
四、商品房预售合同转让的条件	(168)
五、预售合同转让的程序	(170)

第二讲 商品房预售合同转让的效力及其 纠纷的处理	(171)
第十堂课 其他预售商品房引发的纠纷课	(176)
一、预售方主体资格不合格及其法律对策	(177)
二、订金与定金的混用及其法律对策	(182)
三、预售方恶意违约与欺诈及其法律对策	(184)
四、正确区分商业风险和情势变更	(188)

第二篇 房屋租赁课

第十一堂课 房屋租赁的基本知识	(191)
第一讲 房屋租赁概述	(192)
一、房屋租赁的概念和法律特征	(192)
二、房屋租赁的原则	(196)
第二讲 房屋租赁的程序	(197)
一、双方当事人签订书面的房屋租赁合同	(197)
二、登记备案程序	(197)
第三讲 房屋租赁的类别	(201)
一、房屋租赁的一般分类	(201)
二、房屋的融资租赁	(202)
三、城镇廉租房的租赁	(204)
四、几类特殊的房屋租赁方式	(206)
第十二堂课 房屋租赁合同	(210)
第一讲 房屋租赁合同概述	(211)
一、房屋租赁合同的概念与特征	(211)
二、房屋租赁合同的成立与生效	(219)
三、房屋租赁合同的主要内容	(223)



四、房屋租赁合同的变更、解除与终止	(226)
第二讲 房屋租赁合同重要条款解析	(232)
一、租金条款	(232)
二、租赁期限及租赁用途条款	(236)
三、房屋修缮责任条款	(239)
四、续租、转租、停租条款	(242)
五、违约责任条款	(244)
第十三堂课 房屋租赁的常见争议	(249)
第一讲 共有房屋的租赁	(250)
第二讲 房屋抵押与出租的关系	(251)
一、房屋抵押在先, 租赁在后	(251)
二、房屋租赁在先, 抵押在后	(252)
第三讲 租赁房屋的添附	(254)
第四讲 违法建筑的租赁	(255)
第五讲 房屋租赁中常见纠纷的解决办法	(257)
一、协商	(257)
二、调解	(257)
三、仲裁	(258)
四、诉讼	(259)
第十四堂课 承租人的重要权利	(261)
第一讲 优先购买权	(263)
一、优先购买权的概念	(263)
二、优先购买权的法律特征	(263)
三、房屋优先购买权成立的条件	(265)
四、房屋优先购买权的特殊问题	(268)
第二讲 “买卖不破租赁”原则	(273)
一、“买卖不破租赁原则”的概念	(273)

二、“买卖不破租赁原则”的作用	(274)
三、“买卖不破租赁原则”的条件	(275)
四、“买卖不破租赁”原则的法律效果	(277)
第三讲 优先承租权	(280)
一、优先承租权的概念	(280)
二、优先承租权在我国现状	(280)
第十五堂课 房屋转租	(283)
第一讲 房屋转租概述	(284)
一、房屋转租的概念及特征	(284)
二、房屋转租中当事人之间的基本法律关系	(286)
三、对房屋转租合同的限制	(287)
第二讲 承租权让与和转租的区别	(289)
第三讲 承租人特殊权利在转租中的适用	(292)
一、“买卖不破租赁”	(292)
二、优先购买权	(295)
第四讲 自行转租	(296)
一、在出租人与承租人之间，承租人未经同意 擅自转租属于严重的违约行为，出租人 因此获得合同的解除权	(296)
二、承租人与次承租人之间存在何种关系，转租 合同是否有效呢	(296)
三、出租人与次承租人之间没有直接的法律关系	(297)



第一篇 房屋买卖课

第一堂课 房屋买卖的基本法律知识



课前预习

☞ 基本概念

- 房屋买卖
- 商品房买卖
- 私房买卖
- 公房买卖

☞ 基本知识点

- 什么是房屋买卖？房屋买卖须遵循哪些基本原则、条件和程序？
- 什么是商品房？法律对于商品房买卖有哪些规定？
- 什么是私房？法律如何规定私房的买卖？
- 什么是公房？公房买卖应注意哪些法律问题？



本类纠纷主要争议点

- 如何通过房屋买卖的法定程序来维护自己的合法权益?
- 如何判断售房者是否符合法定条件?
- “一房多卖”有效吗?多个购房人如何保障自己的权益?
- 在购房人未能与开发商签订正式合同时,开发商是否有权拒绝返还定金?
- 商品房买卖合同中的免责条款是否有效?
- 所有的私房都能自由买卖吗?
- 任何人都可以买私房吗?
- 符合什么条件才可以买卖公房?



现在开讲

第一讲 房屋买卖概述

一、房屋买卖的概念和特征

1. 什么是房屋买卖

房屋买卖是指一方转移房屋的所有权于他方,他方支付相应价款的行为。依据买卖房屋的性质不同,可以分为公房买卖和私房买卖,福利房买卖和商品房买卖等。

2. 房屋买卖的特征

房屋买卖是房地产交易的典型形式,具有以下特征:

(1) 房屋买卖行为属于民事法律性质

在房屋买卖法律关系中,买卖双方具有平等的法律地位,彼此的权利义务也是对等的。故房屋买卖行为属于民事法律行为。

(2) 房屋买卖对当事人的主体资格有限制

房屋市场除商品房外，还存在非商品房屋，如经济适用房、公房等。经济适用房的购买者限于城市低收入阶层的家庭。自管公房的购买者为所在单位的职工，即使职工取得了完全产权，也不能随意交易，也要受一定条件的限制。

(3) 房屋买卖的标的是房屋，是不动产

房屋一般一经建成即固定于特定土地之上，为不动产，但并非一切房屋均为不动产。合法建造的房屋在未依法登记并领取房产证之前，不得转让。

(4) 房屋买卖应订立书面合同

由于房屋交易的特殊性，即房屋一般价值较大，房屋买卖合同的履行需持续较长的时间，因此房屋买卖应订立书面合同并到房地产管理部门办理过户手续。

二、房屋买卖基本原则

房屋买卖是一种民事法律行为，应遵守下列基本原则：

1. 平等自愿原则

平等自愿原则要求房屋买卖双方具有平等的法律地位，享有平等的权利并承担平等的义务；买卖行为出于双方当事人自愿，由当事人自主决定，不受他方意志的支配，并有选择是否处分权利的自由。

2. 公平合理原则

公平合理原则要求买卖行为应当公平合理，不要损害国家、集体的利益或第三人的合法权益。

3. 等价有偿原则

等价有偿原则要求买卖双方应依据房屋本身的价值和市场需求等情况，合理的确定交易价格，一方取得房屋所有权，必须支付相应价款，另一方取得价款，必须转让房屋的所有权。



4. 协商一致原则

协商一致原则要求买卖行为必须通过协商达成一致，不能强迫进行，任何一方都不能将自己的意志凌驾于他人意志之上。

5. 履行法定手续原则

履行法定手续原则要求双方当事人在履行买卖行为时，必须依法办理法定手续。如过户手续、纳税等。

三、房屋买卖的条件

为维护房地产市场的健康发展，我国立法对房屋买卖活动规定了一系列的限制性条件，这也是各国立法对房地产市场进行有序调控的基本方法之一。房屋买卖一般应符合下列条件：

1. 主体资格符合法律要求

在自然人作为主体的房屋买卖中，自然人必须具有民事权利能力及完全民事行为能力，无民事行为能力者或限制民事行为能力者不得自行从事房屋买卖行为，而应由其法定代理人代理行使。购买城镇公房，必须是符合一定条件的城镇职工，一般需持所在城市的常住户口。购买内销商品房，一般限于境内人员。但随着我国加入 WTO，许多城市已取消了这些规定。

在以企事业单位、机关团体为主体的房屋买卖中，这些单位、机关团体必须具备法人资格。还应注意以下问题：第一，公有房屋出卖者必须是国家授权依法行使经营和管理权利的单位，而且须经国有资产管理部门批准；集体所有房屋的出卖人必须是集体组织的产权人。第二，商品房买卖中，房地产开发公司须持有有关的批准手续、证书及营业执照；商品房预售主体还应符合其他法定要件。第三，非法人团体不能以团体名义从事房屋买卖，但允许以合伙形式进行房屋买卖。

2. 客体合法

客体合法，即房屋买卖的标的范围符合法律的要求。以下是客体不符合法律要求的情况。包括完全禁止的房屋买卖和限制性