

百姓权益

十万个怎么办?

BAIXING QUANYI SHIWANGE ZENMEBAN

房屋买卖租赁纠纷 / 24

FANGWU MAIMAI ZULIN JIUFEN

维权之路
谁人指点
对号入座
轻松解难

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

百姓权益

十万个怎么办?

BAIXING QUANYI SHIWANGE ZENMEBAN

房屋买卖租赁纠纷 / 24

FANGWU MAIMAI ZULIN JIUFEN

● 赵君 / 编著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

房屋买卖租赁纠纷 124/中国法制出版社编. —北京:
中国法制出版社, 2008. 7
(百姓权益十万个怎么办)
ISBN 978 - 7 - 5093 - 0618 - 5

I. 房… II. 中… III. 房地产 - 民事纠纷 - 处理 - 中国 -
问答 IV. D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 098940 号

房屋买卖租赁纠纷

FANGWU MAIMAI ZULIN JIUFEN

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2008 年 7 月第 1 版

印张/ 8.75 字数/ 208 千

2008 年 7 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0618 - 5

定价: 21.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033393

传真: 66031119

编辑部电话: 66066820

邮购部电话: 66033288

出版说明

关注民生 服务大众

生活中难免和他人发生争议或纠纷，这个时候该怎么办？发现自己的权利或利益受到损害该怎么办？在维护自己权利的时候，您是否感到束手无策，应对无门？想通过法律途径讨说法、打官司的时候，您又是否会觉得法律晦涩难懂，无从下手？“百姓权益十万个怎么办”丛书的目的即是帮助遇事犯难的您最快速、最经济、最便捷地找到办法解决法律难题。

“百姓权益十万个怎么办”丛书内容与民生息息相关，首批推出 20 本。《房屋买卖租赁纠纷》为丛书中的一本，本书的宗旨在于让您在处理房屋买卖租赁纠纷时省时、省钱、省力：

1. 全面涵盖百姓在处理房屋买卖租赁纠纷中经常遇到的问题，包括商品房预售纠纷，商品房买卖纠纷，经济适用房买卖纠纷，公房交易纠纷，房屋租赁等，想您所想、急您所急，专门解决您遇到的难题。

2. 以案说法，简单明了，通俗易懂，帮您对号入座解决问题。

3. 由法律人士进行专业解答，让您的难题一点就通，明白应该“怎么办”。

4. 专门编录有助于您解决房屋买卖租赁纠纷、维护权益的实用常识，贴近生活，防患于未然。

5. 附解决房屋买卖租赁纠纷常用的法律条文依据，让您维权有据。

我们衷心希望本套丛书能够让您在众多头绪中豁然开朗，法律问题迎刃而解。如果您有其他问题，尽可与责任编辑联系（电子邮箱：tangkun@chinalaw.gov.cn），我们将尽力为您解决问题。

2008 年 7 月

● 热点法律问题速查索引 ●

热点法律问题	页码
☞ 商品房预售广告有法律约束力吗?	1
☞ 商品房预售合同签订后, 开发商还能要求增加房款吗?	7
☞ 出卖人未取得商品房预售许可证, 与买受人订立的 商品房预售合同是否有效?	11
☞ 预购人能否将预售商品房再转让给他人?	18
☞ 开发商不能提供房屋验收合格文件的, 购房人可 否拒绝收楼?	20
☞ 开发商可否以业主未交物业费为由而拒绝交房?	22
☞ 商品房交付面积与合同约定面积有差异应如何处理?	28
☞ 因开发商原因不能办理银行按揭贷款, 可以解除房 屋预售合同吗?	35
☞ 房屋交付后、所有权转移前, 房屋毁损的风险由谁 承担?	40
☞ 买卖双方就停车位权属发生纠纷, 如何确权?	49
☞ 出卖人一房二卖的应如何处理?	56
☞ 出卖人故意将已经抵押的房屋出售, 购买人可以要 求双倍赔偿吗?	58
☞ 二手房买卖中未登记的, 买受人能取得房屋所有权吗?	72
☞ 拆迁房能够出售吗?	76
☞ 买房人反悔不买房的, 能否要求中介返还意向金?	82
☞ “凶宅” 能否构成退房的理由?	93

☞ 合同签订后房价上涨, 卖方欲毁约, 买方可否要求继续履行合同?	99
☞ 房屋尚欠银行贷款, 可否出售?	100
☞ 个人出售购置未满5年的住房要缴纳几种税?	106
☞ 私下转让经济适用房号的行为是否有效?	118
☞ 出售已购经济适用房的还可参加单位集资合作建房吗?	120
☞ 以经济适用房报批而按商品房公开销售的, 买房人可否撤销、解除合同?	121
☞ 卖方出售已购置5年以上的经济适用房的, 买卖双方都需缴纳一定的税费吗?	123
☞ 买卖违章公房的合同是否有效?	126
☞ 擅自出售单位公房的, 其买卖合同是否有效?	128
☞ 职工调离, 单位可以单方解除公房买卖合同吗?	132
☞ 以夫妻名义享受优惠而取得的公房, 离婚后房屋归谁所有?	135
☞ 租赁房屋为违法建筑, 出租人有权收取租金吗?	149
☞ 房屋租赁关系中, 承租人和出租人各有哪些主要权利和义务?	150
☞ 房屋租赁合同未约定租期, 出租人要求收回房屋, 其请求是否合法?	152
☞ 承租人拖欠租金引起纠纷的应如何处理?	154
☞ 出租房屋应由谁负责修缮?	156
☞ 承租人在承租期间对私自扩建的房屋能否取得所有权?	162
☞ 承租的房屋是否可以转租?	164
☞ 承租人死亡, 其家庭成员是否可以继续承租房屋?	167

目 录

第一部分 法律问题专家解答

商品房预售纠纷

- | | | |
|----|-----|------------------------------------|
| 1 | 001 | 商品房预售广告有法律约束力吗? |
| 3 | 002 | 商品房订购协议约定定金而发生纠纷的,应当如何处理? |
| 6 | 003 | “定金”和“订金”有何区别? |
| 7 | 004 | 商品房预售合同签订后,开发商还能要求增加房款吗? |
| 8 | 005 | 如何看待认购书中的赠送天台条款? |
| 11 | 006 | 出卖人未取得商品房预售许可证,与买受人订立的商品房预售合同是否有效? |
| 13 | 007 | 认购协议具备合同主要条款的是否应当被视为合同? |

- 15 008 预购人最好就哪些事项同预售人签订补充协议?
- 17 009 双方签订了商品房认购书之后,是不是必须签订商品房预售合同呢?
- 18 010 预购人能否将预售商品房再转让给他人?
- 20 011 开发商不能提供房屋验收合格文件的,购房人可否拒绝收楼?
- 22 012 开发商可否以业主未交物业费为由而拒绝交房?
- 24 013 开发商逾期协助买受人办理房屋产权证的应否承担违约责任?
- 25 014 预售商品房开发商擅自变更设计怎么办?
- 27 015 开发商交付的房屋中含有合同未约定的装饰物,是否应当承担责任?
- 28 016 商品房交付面积与合同约定面积有差异应如何处理?
- 30 017 共用分摊面积增加,购房者需要承担增加部分的房款吗?
- 33 018 商品房交付使用后,购买人可否以质量不合格而要求退房?
- 35 019 因开发商原因不能办理银行按揭贷款,可以解除房屋预售合同吗?
- 36 020 开发商迟延交房,可否以“不可抗力”而主张免责?

商品房现房买卖纠纷

- | | | |
|----|-----|---------------------------------------|
| 39 | 021 | 什么是商品房现售? 商品房现售需要具备哪些条件? |
| 40 | 022 | 房屋交付后、所有权转移前, 房屋毁损的风险由谁承担? |
| 42 | 023 | 双方能否约定以到房产部门办理批准过户手续为房屋买卖合同生效的条件? |
| 44 | 024 | 设有抵押权的房屋出售后再解除抵押权, 是否影响房屋出售的效力? |
| 47 | 025 | 商品房楼顶及墙面广告牌的收益应当归谁享有? |
| 49 | 026 | 买卖双方就停车位权属发生纠纷, 如何确权? |
| 50 | 027 | 开发商违规占用小区公共用地, 应当承担责任吗? |
| 52 | 028 | 保修期内, 购房人自身使用不当造成房屋损坏的, 开发商需要承担保修责任吗? |
| 54 | 029 | 开发商逾期交房的, 违约金如何计算? |
| 56 | 030 | 出卖人一房二卖的应如何处理? |
| 58 | 031 | 出卖人故意将已经抵押的房屋出售, 购买人可以要求双倍赔偿吗? |
| 60 | 032 | 共同出资买房却无证据证明的, 能被确认为房屋的共同所有人吗? |
| 62 | 033 | 商品房买卖中的房贷险只能由受益人提出理赔请求吗? |

- 64 034 房产契税应当由开发商还是购房人交纳?
- 65 035 房屋买卖纠纷的诉讼时效有多长,如何计算?
- 67 036 房屋买卖纠纷经人民调解委员会调解达成协议的是否能申请法院强制执行?
- 69 037 房屋买卖纠纷中法院调解书具有什么效力?

二手房交易纠纷

- 72 038 二手房买卖中未登记的,买受人能取得房屋所有权吗?
- 74 039 管理人擅自出卖他人房屋的,其买卖合同是否有效?
- 76 040 拆迁房能够出售吗?
- 77 041 擅自出售未经共有人同意的房产的行为有效吗?
- 79 042 单方出卖双方同居期间共同出资建造的房屋,买卖合同是否有效?
- 81 043 当事人可否以合同存在规避纳税的非法目的而主张房屋买卖合同无效?
- 82 044 买房人反悔不买房的,能否要求中介返还意向金?
- 84 045 中介方已向卖方收取了中介费,居间成功买方是否应付佣金?
- 85 046 中介居间不成功,委托人能否要求其赔偿?
- 87 047 二手房买卖中应如何处理户籍问题?
- 88 048 城市居民可以购买农村房屋吗?

- | | | |
|-----|-----|-------------------------------------|
| 91 | 049 | 因重大误解而订立的房屋买卖合同,是否可以撤销? |
| 93 | 050 | “凶宅”能否构成退房理由? |
| 94 | 051 | 房屋建造时间与协议所载时间不同的,购买人可以解除协议吗? |
| 96 | 052 | 买卖合同解除后,违约方是否仍应当承担违约责任? |
| 99 | 053 | 合同签订后房价上涨,卖方欲毁约,买方可否要求继续履行合同? |
| 100 | 054 | 房屋尚欠银行贷款,可否出售? |
| 102 | 055 | 房屋中介公司接受委托出售房屋,委托人中途毁约,中介公司是否应承担责任? |
| 104 | 056 | 房屋转让住宅专项维修资金如何处理? |
| 106 | 057 | 个人出售购置未满5年的住房要缴纳几种税? |
| 107 | 058 | 二手房买卖纠纷可以申请仲裁吗? |
| 109 | 059 | 父亲非为女儿的利益可以卖掉登记在女儿名下的房屋吗? |

经济适用房买卖纠纷

- | | | |
|-----|-----|--|
| 111 | 060 | 所购经济适用房面积超过核准面积的,应如何处理? |
| 112 | 061 | 开发商能否把与住房开发经营无关的集资、赞助、捐赠等费用计入经济适用房价格中? |
| 115 | 062 | 购买经济适用房不满5年的,能否转让他人? |

- | | | |
|-----|-----|--------------------------------------|
| 116 | 063 | 未取得合法产权证书的经济适用房能否上市出售? |
| 118 | 064 | 私下转让经济适用房号的行为是否有效? |
| 120 | 065 | 出售已购经济适用房的还可参加单位集资合作建房吗? |
| 121 | 066 | 以经济适用房报批而按商品房公开销售的,买房人可否撤销、解除合同? |
| 123 | 067 | 卖方出售已购置 5 年以上的经济适用房的,买卖双方都需缴纳一定的税费吗? |

公房交易纠纷

- | | | |
|-----|-----|---------------------------------|
| 125 | 068 | 什么是公有住房? 哪些人可以购买公有住房? |
| 126 | 069 | 买卖违章公房的合同是否有效? |
| 128 | 070 | 擅自出售单位公房的,其买卖合同是否有效? |
| 129 | 071 | 什么是集资建房,集资建房可以转让吗? |
| 131 | 072 | 购买商品房的实为集资房,合同无效的,购房人能否要求惩罚性赔偿? |
| 132 | 073 | 职工调离,单位可以单方解除公房买卖合同吗? |
| 135 | 074 | 以夫妻名义享受优惠而取得的公房,离婚后房屋归谁所有? |
| 136 | 075 | 离婚时,承租公房应如何处理? |
| 138 | 076 | 出售公房,承租人有优先购买权吗? |
| 139 | 077 | 公房买卖资格变动后,房屋价格是否应当随之发生变动? |

- | | | |
|-----|-----|-----------------------------------|
| 140 | 078 | 未经集资职工同意,单位擅自出售集资房是否构成侵权? |
| 142 | 079 | 职工被开除公职的,单位是否有权收回职工按优惠价购买的有限产权房屋? |
| 143 | 080 | 公房买卖中存在质量问题如何处理? |
| 144 | 081 | 对集资房纠纷法院可以一律不予受理吗? |

房屋租赁纠纷

- | | | |
|-----|-----|---|
| 147 | 082 | 房屋租赁合同是否有效应当如何判定? |
| 149 | 083 | 租赁房屋为违法建筑,出租人有权收取租金吗? |
| 150 | 084 | 房屋租赁关系中,承租人和出租人各有哪些主要权利和义务? |
| 152 | 085 | 房屋租赁合同未约定租期,出租人要求收回房屋,其请求是否合法? |
| 154 | 086 | 承租人拖欠租金引起纠纷的应如何处理? |
| 156 | 087 | 出租房屋应由谁负责修缮? |
| 157 | 088 | 房屋租赁合同中保障房屋安全是出租人或承租人的单方义务,还是双方都应承担的义务? |
| 159 | 089 | 租赁期间,房屋毁损灭失责任由谁承担? |
| 160 | 090 | 租赁房屋装修纠纷如何处理? |
| 162 | 091 | 承租人在承租期间对私自扩建的房屋能否取得所有权? |
| 164 | 092 | 承租的房屋是否可以转租? |

- | | | |
|-----|-----|--|
| 166 | 093 | 出租人为承租人租到其他房屋,可否视为具备了腾房条件? |
| 167 | 094 | 承租人死亡,其家庭成员是否可以继续承租房屋? |
| 168 | 095 | 出租人出卖租赁房屋后,买方是否应当履行原租赁合同? |
| 169 | 096 | 已抵押的房屋能否再出租? |
| 172 | 097 | 部分共同共有人未经其他共有人同意,擅自出租房屋的,应如何处理? |
| 174 | 098 | 出租人能否在未提前通知承租人的情况下,将房屋出售给第三人? |
| 176 | 099 | 局部承租人的优先购买权能否及于出租人出售的整栋出租房屋? 承租人优先购买的“同等条件”是否单指价格条件? |
| 178 | 100 | 当事人在哪些情况下可以解除房屋租赁合同? |
| 180 | 101 | 出租房屋危及人身安全的,承租人 can 解除合
同吗? |
| 182 | 102 | 出租人预期违约的,承租人可否解除租赁合同? |

第二部分 实用常识

- | | | |
|-----|-----|--------------------------------|
| 184 | 001 | 什么是商品房预售? |
| 184 | 002 | 购买预售商品房如何防范风险? |
| 185 | 003 | 如何根据平面图选择户型? |
| 187 | 004 | 怎样合理地选择住房贷款额度和时间? |
| 188 | 005 | 房地产转让合同与土地使用权出让合同的关系如何? |
| 189 | 006 | 申请公积金贷款购房一般遵循哪些步骤? |
| 190 | 007 | 如何计算商品房的销售面积? |
| 191 | 008 | 商品住宅价格由哪些项目构成? 哪些费用不应计入商品住宅价格? |
| 193 | 009 | 购房中的“五证”、“两书”是指什么? |
| 194 | 010 | 房屋交付时, 用户有哪些注意事项? |
| 194 | 011 | 如何确定房屋的成新度? |
| 196 | 012 | 什么是房屋的折旧? |
| 197 | 013 | 二手房上市需办哪些公证? |
| 198 | 014 | 买二手房要缴纳哪些税费? |
| 199 | 015 | 经济适用房与普通商品房有什么异同? |
| 201 | 016 | 经济适用房经过哪些程序才能上市交易? |
| 201 | 017 | 公房买卖的程序是怎样的? |
| 203 | 018 | 大产权与小产权有什么区别? |
| 203 | 019 | 房屋租金由哪几部分组成? 如何计算租金? |

205	020 哪些房屋不能承租? 求租人在租房之前应注意什么?
205	021 如何通过中介公司安全租房?
206	022 房产诉讼费用标准是如何计算的?

附录:

一、常用法律法规

209	中华人民共和国城市房地产管理法(节录)(2007年8月30日)
212	商品房销售管理办法(节录)(2001年4月4日)
218	城市商品房预售管理办法(2004年7月20日)
221	房屋登记办法(节录)(2008年2月15日)
237	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(2003年3月24日)

二、实用法律图表流程

244	1. 商品房交易流程图
245	2. 商品房买卖合同
258	3. 房屋租赁合同(自行成交版)
263	4. 房屋买卖租赁法律术语速查

第一部分 法律问题专家解答

商品房预售纠纷

001. 商品房预售广告有法律约束力吗？

2004 年，朱某与房地产公司签订《购房合同》，约定朱某购买房屋 1 套，建筑面积 364 平方米，花园面积为 615 平方米，总金额为 40 万美元；如果朱某缴清房款取得房地产权证及发票 2 年之内，房地产公司宣传资料所示的公共设施及俱乐部仍未完工使用，影响朱某权益的，房地产公司应赔偿朱某 10 万美元。2005 年，朱某与房地产公司又签订协议书，约定之前双方所订立的合同书、协议书、承诺书依然有效。2006 年 2 月，朱某与房地产公司签订《外销商品房出售合同》，约定朱某向房地产公司购买房屋 1 套，总房款为 40 万美元。2006 年 3 月，公证处对此出售合同进行了公证。后朱某按约支付了全部房款，但房地产公司在合同附件中承诺的网球场、篮球场等未动工兴建，主要部分如会场、高尔夫球场也始终未能建造，因此朱某认为房地产公司的违约行为致使该房产综合价值显著下降，对其造成了重大损失，要求其按合同约定承担违约责任，支付违约金 10 万美元。

► 专家解答

商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，没有法律约束力；但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定