

房地产纠纷评判依据及案例解析丛书

房屋交易 纠纷评判依据及案例解析

FangWuJiaoYi

JiuFenPingPanYiJuJiAnLiJieXi

FANGDICHANJUFENPINGPANYIJUJIANLI

JJEXICONGSHU

丛书主编/唐海洲

中国物价出版社

房屋交易纠纷评判依据及 案例解析

丛书主编 唐海洲

本书主编 韩舸友

本书副主编 林 淳

中国物价出版社

图书在版编目 (C I P) 数据

房屋交易纠纷评判依据及案例解析/韩舸友主编.

北京: 中国物价出版社, 2003.1

(房地产纠纷评判依据及案例解析丛书/唐海洲主编)

ISBN 7 - 80155 - 405 - 1

I . 房 ... II . 韩 ... III . 房屋纠纷—研究—中国
IV . D923

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 099465 号

出版发行: 中国物价出版社

地 址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼 (100837)

主 编: 唐海洲 (thz365@sohu.com)

责任编辑: 郭爱东 (guoaidong@sina.com)

电 话: 编辑部 (010) 68012468

发行部 (010) 68021338 68024335 68050697 68020340

经 销: 新华书店

印 刷: 河北省高碑店市鑫昊印刷有限责任公司

开 本: 850 × 1168 毫米 1/32

字 数: 316 千字

印 张: 12.625

版 次: 2003 年 1 月第 1 版第 1 次印刷

书 号: ISBN7 - 80155 - 405 - 1/D·43

定 价: 24.00 元

《房地产纠纷评判依据及 案例解析丛书》编委会

丛书顾问：邹 渊 教授

丛书主编：唐海洲

丛书副主编：（以姓氏笔画排列）

王 伟 王 俊 沈可定

陈小平 武廷方

撰 稿 人：（以姓氏笔画排列）

王 伟 王 俊 王道铭

兰元富 田丽丽 刘鹏飞

朱灿平 何红梅 张作山

张彩霞 李光华 沈可定

陈小平 林 淳 武艾玲

武廷方 唐海洲 徐 杰

曹 源 韩舸友 穆忠宝

编写说明

近年来，公民、法人和其他组织因房地产交易、房屋拆迁、房屋装修、物业管理等引起的纠纷呈上升趋势。当前，法院审理房地产纠纷案件的数量在民事审判中一直居高不下。这一方面说明房地产在人们的生产和生活中占据重要地位，另一方面也反映出人们对房地产的法律并未有足够的了解。2001年至2002年12月，国家陆续颁布和修订了《城市商品房销售管理办法》（2001年4月4日）、《城市房屋拆迁管理条例》（2001年6月6日）、《城市商品房预售管理办法》（2001年8月15日）、《城市房地产转让管理规定》（2001年8月15日）、《城市房地产抵押管理办法》（2001年8月15日）、《房地产中介服务管理规定》（2001年8月15日）、《住宅室内装饰装修管理办法》（2002年3月5日）、《住房公积金管理条例》（2002年3月24日）、《经济适用住房价格管理办法》（2002年11月17日）等一系列法律法规，为规范和完善我国房地产业提供了强有力的法律保障。

为方便各界人士学习、了解我国房地产法律法规，我们编写了“房地产纠纷评判依据及案例解析丛书”。本套丛书主要特色是结合典型纠纷案例系统讲解房地产法律法规，以便读者通过本套丛书的阅读，能够理解我

国房地产法律法规，尽可能减少纠纷，维护自己的合法权益。本套丛书具有以下特点：

1. **贴近生活，精选案例。**本套丛书精心选择近年来发生较有影响而又与人们日常生活密切相关的典型案例。这些案例发生在读者身边，贴近读者生活。

2. **体例新颖，一案一析。**为了便于读者掌握完整系统的房地产法律知识，考虑到内容之间的联系性，每一本书按照该学科的体系分为若干章，章以下按【法理依据】、【关键法条】、【案情简介】、【辨析意见】、【审理结果】、【精典解析】的体例编写，做到一案一析。

3. **以法析案、由案说法。**本套丛书以剖析某一个案例为契机，条分缕析地介绍某一方面系统的法律规定和法律知识，使读者能触类旁通，掌握全面的法律知识。

4. **深入浅出，通俗易懂。**本套丛书内容针对性强，通俗易懂，使读者既能够较为全面地了解某个领域法律规范，又能够在需要时很方便查阅到相关的最新法律法规。

我们相信，本套丛书能满足公民、法官、法人和其他组织在房地产消费及日常生活中对房地产法律法规知识的需要。

目 录

第一章 商品房预售 纠纷评判依据及案例解析

一、商品房预售纠纷评判依据 (1)

法理依据 (1)

(一) 商品房预售与商品房现售的区别 (1)

(二) 销售商品房时, 房地产开发商应具备的条件 (2)

(三) 商品房预售的条件 (3)

(四) 商品房预售许可证制度 (5)

(五) 商品房预售程序 (8)

(六) 商品房预售合同 (9)

(七) 预售商品房的产权过户条件 (10)

(八) 商品房再行转让 (10)

(九) 购买预售商品房的注意事项 (11)

关键法条 (12)

(一) 《城市房地产管理法》(节录) (12)

(二) 《城市房地产开发经营管理条例》(节录) (13)

(三) 《商品房销售管理办法》(节录) (14)

(四) 《城市商品房预售管理办法》(节录) (14)

二、商品房预售纠纷案例解析	(16)
商品房预售应具备法定条件	
——什么样的商品房才可以预售?	(16)
商品房预售的法律问题	
——开发商先签合同后取得预售许可证的如何处理?	
.....	(19)
非正式购房合同的法律效力	
——未取得预售许可证就预售房屋如何处理?	(22)
商品房的价格确定问题	
——开发公司擅自涨价如何处理?	(24)
实际交付面积增加的问题	
——购房者如何避免陷入开发商设下的面积条款陷阱中?	(25)
开发商减少约定面积的法律问题	
——面对“缩水楼”如何处理?	(27)
期房买卖合同中的免责条款问题	
——开发商因不可控制事件迟延交房如何处理?	(29)
按揭由谁办理应明确约定	
——首期款已交, 不达到按揭贷款条件应怎么办?	
.....	(31)
“认购意向书”的法律性质问题	
——销售商不愿退回定金如何处理?	(33)
房屋销售合同无效的法律问题	
——开发商没有取得法定证件的售房行为如何处理?	
.....	(34)
商品房销售中合同解除权问题	
——开发商迟延交付如何处理?	(36)
商品房预售登记问题	

——预售合同签订后登记才能生效	(38)
商品房预售再转让问题	
——预售房也可以再行转让	(39)

第二章 商品房现售

纠纷评判依据及案例解析

一、商品房现售纠纷评判依据	(41)
<u>法理依据</u>	(41)
(一) 商品房现售的条件	(41)
(二) 商品房现售条件证明文件备案	(44)
(三) 特殊商品房销售	(44)
(四) 商品房销售广告要求	(47)
(五) 商品房买卖合同	(48)
(六) 商品房价格的确定	(68)
(七) 商品房面积计算标准	(71)
(八) 商品房的预订款和规划设计变更要求	(74)
(九) 商品房销售代理	(77)
(十) 商品房交付时间与验收	(78)
<u>关键法条</u>	(84)
(一) 《城市房地产管理法》(节录)	(84)
(二) 《城市房地产开发经营管理条例》(节录)	(85)
(三) 《商品房销售管理办法》(节录)	(87)

二、商品房现售纠纷案例解析	(91)
联建房屋的出售问题	
——联建房屋未交土地出让金是否可以向外出售?	

.....	(91)
无售楼资质签订合同无效	
——开发公司对外销售商品房应遵循哪些原则？	
.....	(93)
商品房的交付、装修、保修问题	
——交付的房屋与样板房不一致应如何处理？	(94)
合同解除开发商应退回所收预付款	
——开发商把预付款写为定金的怎么办？	(96)
地下停车场的所有权和使用权问题	
——开发商将承诺的车位转让第三人如何处理？	
.....	(98)
商品房面积的确定	
——建筑面积是否包含公摊面积？	(99)
建筑物区分所有权问题	
——商品房购买者随意处分与其他区分所有人共同使用的部分，应如何处理？	(101)
“以租代售”形式的房屋销售的法律问题	
——不具备开发商资格也未取得房产证的对外销售房屋如何处理？	(102)
商品房销售五证法律问题	
——未取得“五证”的商品房不能买？	(104)
商品房抵押法律问题	
——抵押未注销的商品房不能再行抵押	(105)
商品房广告法律问题	
——广告宣传与购房合同不一致怎么办？	(106)
商品房合同法律问题	
——商品房买卖合同要签订标准合同文本	(107)
商品房价格法律问题	

——房价依合同约定，擅自变更无效	(108)
商品房交付法律问题	
——逾期交房可获得违约金	(109)
商品房入住法律问题	
——入住必须查验“二书”	(111)

第三章 公有住房和经济适用房 买卖纠纷评判依据及案例解析

一、公有住房和经济适用房买卖纠纷评判依据

.....	(113)
法律依据	(113)
(一) 公有房屋买卖	(113)
(二) 公有住房买卖	(116)
(三) 经济适用住房的买卖	(123)
(四) 安居工程住宅买卖	(126)
(五) 已购公有住房和经济适用住房上市出售	(130)
关键法条	(133)
(一) 《城市公有房屋管理规定》(节录)	(133)
(二) 《城镇经济适用住房建设管理办法》(节录)	(135)
(三) 《关于大力发展经济适用住房的若干意见》(节录)	(137)
(四) 《经济适用住房开发贷款管理暂行规定》(节录)	(139)
(五) 《已购公有住房和经济适用住房上市出售 管理暂行办法》(节录)	(145)

- (六)《财政部 国土资源部 建设部已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定》(节录) (149)

二、公有住房和经济适用房买卖纠纷案例解析

- (150)
- 无效房屋买卖合同的认定问题
- 规避法律的房屋买卖合同的效力如何? (150)
- 划拨土地使用权及其房地产转让
- 非法转让划拨地上的房产的, 应如何处理?
- (153)
- 违章建筑物的法律后果问题
- 违章建筑买卖合同如何处理? (155)
- 公有住房和经济适用房上市出售问题
- 已经享受一次房改优惠能否再次享受? (157)
- 集资房应按什么价出售
- 单位擅自定价如何处理? (158)

第四章 私有房屋和二手房 买卖纠纷评判依据及案例解析

- 一、私有房屋和二手房买卖纠纷评判依据 (162)
- 法理依据** (162)
- (一) 私有房屋买卖 (162)
- (二) 二手房的买卖 (170)
- 关键法条** (173)
- (一)《城市私有房屋管理条例》(节录) (173)

(二)《城市房地产转让管理规定》(节录) (174)

二、私有房屋和二手房买卖纠纷案例解析 (176)

共有人的优先购买权与承租人的优先购买权

并存时的处理

——出租的共有房屋分割时,谁享有优先购买权?

..... (176)

房屋的双重买卖的法律问题

——一房两卖如何处理? (178)

房屋所有权不能因改建、扩建而取得

——代管人改建代管房的如何处理? (182)

共有房屋的出卖问题

——一方共有人擅自出卖共有房屋如何处理? (185)

私有房屋的买卖问题

——买卖私有房屋没有办理产权登记如何处理?

..... (187)

如何区别房屋典当与买卖

——本案是房屋典当,还是明典暗卖? (188)

无效房屋买卖合同的处理

——购买房屋没有办理变更登记的如何处理? (190)

房改房买卖的法律问题

——房主私下交易侵犯单位优先购买权的如何处理?

..... (194)

第五章 房屋赠与、互易和 继承纠纷评判依据及案例解析

一、房屋赠、互易和继承纠纷评判依据 (196)

法理依据	(196)
(一) 房屋赠与	(196)
(二) 房屋互易	(203)
(三) 房屋继承	(206)
(四) 房屋赠与、互易和继承公证	(223)
关键法条	(227)
(一) 《民法通则》(节录)	(227)
(二) 《贯彻执行〈民法通则〉若干意见》(节录)	(229)
(三) 《中华人民共和国继承法》(节录)	(229)
二、房屋赠与、互易、继承纠纷案例解析	(230)
房屋赠与的法律要件	
——本案是按赠与还是按继承处理?	(230)
夫妻共同承租的房屋换房时必须夫妻共同同意	
——换房后又反悔的如何处理?	(232)
房屋遗产的法定继承问题	
——丧偶儿媳是否有权继承公婆之房屋遗产?	(233)
房屋遗产的遗嘱继承	
——被继承人留有数份遗嘱的, 应如何处理?	(235)
诉讼时效制度问题	
——父亲遗留的房屋应如何处理?	(236)

第六章 房屋租赁纠纷

评判依据及案例解析

一、房屋租赁纠纷评判依据	(239)
---------------------------	-------

法理依据	(239)
(一) 房屋租赁的含义及法律特征	(239)
(二) 出租房屋具备的条件	(240)
(三) 房屋租赁程序	(241)
(四) 房屋租赁合同	(246)
(五) 房屋转租	(255)
(六) 房屋租金	(257)
(七) 房屋出租修缮	(260)
(八) 出租房的出卖及交换	(262)
(九) 房屋出租治安管理规定及法律责任	(265)
(十) 租赁公有住房	(266)
(十一) 城镇廉租住房	(269)
关键法条	(271)
(一) 《城市房地产管理法》(节录)	(271)
(二) 《城市房屋租赁管理办法》(节录)	(272)
(三) 《城市私有房屋管理条例》(节录)	(275)
(四) 《城镇廉租住房管理办法》(节录)	(276)
(五) 《租赁房屋治安管理规定》(节录)	(278)

二、房屋租赁纠纷案例解析 (281)

出租房的收回问题

——承租人拒不腾退租房的如何处理? (281)

房屋转租的法律问题

——承租人擅自转租如何处理? (283)

未定期限的房屋租赁合同的法律问题

——承租人没有其他居住房屋如何处理? (285)

买卖和其他物权行为不破租赁

——出租人不考虑承租人的优先购买权如何处理？	
.....	(287)
租赁房屋的修缮问题	
——出租人嫌租金低而不履行修缮义务的如何处理？	
.....	(288)
优先购买权及善意取得的法律问题	
——出租人强行收回出租房如何处理？	(291)
房屋租赁中的租金问题	
——承租人拒付租金如何处理？	(292)
城镇廉租房的法律问题	
——承租廉租房随便改变房屋结构的如何处理？	(294)
公有房屋的承租问题	
——承租人私下转租、倒卖公房，如何处理？	(296)
共有房屋的出租问题	
——共有房屋租赁须共有人同意	(298)
房屋出租的合同问题	
——违反合同单方面提高租金无效	(299)
承租人转租的问题	
——未经承租人同意，承租人不得擅自转租	(300)
承租人的优先购买权问题	
——承租人是否有优先购买权？	(301)

第七章 房地产抵押纠纷

评判依据及案例解析

一、房地产抵押纠纷评判依据	(303)
法理依据	(303)
(一) 房地产抵押权的设定	(303)

(二) 房地产抵押的范围	(306)
(三) 房地产抵押权的位序	(309)
(四) 房地产抵押权的实现	(309)
关键法条	(311)
(一) 《城市房地产管理法》(节录)	(311)
(二) 《城市房地产抵押管理办法》(节录)	(312)
(三) 《个人住房贷款管理办法》(节录)	(321)
(四) 《住房置业担保管理试行办法》(节录)	(327)
二、房地产抵押纠纷案例解析	(332)
房地产抵押登记问题	
——抵押未办理登记如何处理?	(332)
违法办理抵押登记抵押合同无效	
——登记机关违法办理登记如何处理?	(333)
抵押权与租赁的法律关系问题	
——抵押权人实现抵押权时如何解决抵押物上的	
租赁关系?	(335)

第八章 房地产中介服务

纠纷评判依据及案例解析

一、房地产中介服务纠纷评判依据	(338)
法理依据	(338)
(一) 房地产中介服务机构条件	(338)
(二) 房地产中介服务人员资格	(341)
(三) 房地产经纪业务	(342)
(四) 房地产咨询业务	(345)