

案 例 评 析 与 法 律 适 用

房屋买卖与租赁纠纷

主 编 饶宏斌

5

中国方正出版社

房屋买卖与租赁纠纷

主 编 饶宏斌

副主编 白 云

中国方正出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋买卖与租赁纠纷/饶宏斌主编. —北京: 中国方正出版社, 2005. 1

(案例评析与法律适用)

ISBN 7 - 80107 - 947 - 7

I. 房… II. 饶… III. ①住宅—商品交易—经济纠纷—案例—分析—中国
②住宅—租赁—经济纠纷—案例—分析—中国 IV. D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 136378 号

(案例评析与法律适用)

房屋买卖与租赁纠纷

饶宏斌主编

责任编辑: 贾奕琛

美术编辑: 九十工作室

出版发行: 中国方正出版社

(北京市西城区平安里西大街 41 号 邮编: 100813)

发行部: (010) 66560939 门市部: (010) 63094573

编辑部: (010) 63094520 出版部: (010) 66510958

网址: [www. FZPress. com](http://www.FZPress.com)

责编 E-mail: [pound007@ sina. com](mailto:pound007@sina.com)

经 销: 新华书店

印 刷: 北京市梦宇印务有限公司

开 本: 880 毫米 × 1230 毫米 大 32 开

印 张: 9.75

字 数: 259 千字

版 次: 2005 年 1 月第 1 版 2005 年 1 月北京第 1 次印刷

(版权所有 侵权必究)

ISBN 7 - 80107 - 947 - 7

定价: 18.00 元

(本书如有印装质量问题, 请与本社出版部联系退换)

前 言

作为人们赖以生存的“衣、食、住、行”四大要件之一，房屋是人们生活、工作、社交的主要场所，其流转和使用与人们切身利益息息相关。房屋作为不动产，在空间上的特定性、恒定性，在时间上的耐久性，在价值上的昂贵性、保值增值性以及其在经营流转中的风险性，使人们日益重视全面了解、熟悉、掌握有关房屋的法律制度和法律知识。

随着房地产业的迅猛发展，我国的房地产法律法规体系也初步建立并不断完善，具体内容也时有更新。本书试图通过选取典型案例、汇编最新法律法规并撰写示范法律文本，帮助广大读者比较全面系统地了解、熟悉、运用常用法律规定及条文，达到知识性和实用性的统一。本书的典型案例部分选取了近几年发生商品房预售纠纷、房屋买卖纠纷、房屋租赁纠纷等三个方面的实判案例，系统地覆盖了有关房屋流转和使用中可能涉及到的法律内容。法律法规部分汇编了最新适用的常用法律法规条文和司法解释，希望能对读者有一定参考价值。

本书在编写过程中，参阅了国内相关优秀的教材、书籍和资料，在此对相关作者表示真诚感谢。限于自身水平，书中难免有错误或疏漏之处，期望读者不吝批评和指正！

编 者

2005 年 1 月

编辑说明

进入 21 世纪的这几年是中国法制建设飞速发展的时期，主要是体现在法律建设的开展和公民学法用法的法律意识的提高。

法律本身就是调整社会关系，规范人们行为，保护社会秩序的一种社会制度。同时，法律作为一种学科，有其特定的专业知识，给普通公民学习和运用带来一定的难度。为了更好地促进公民学法用法，我们特选取了十个与公民生活密切相关的法律领域，聘请了在法律事务方面经验丰富的一线法官和律师以案例这种示范性强的编写方式，结合相关法律、判决，编写本套丛书。

这套丛书的特点很突出，每册图书按照三个部分编写，即“经典案例评析”“适用法律”“常用法律文书”。

丛书第一部分“经典案例评析”中，案例选取有代表性、典型性，示范性很强，能起到举一反三的作用。案例评析以判例为核心，用通俗的语言讲解相关法理法律，易于理解。本部分设立的栏目“关联法条”将本案所涉及到的相关法律法规予以集中归纳，便于读者在较短的时间内对本诉讼相关的核心法律法规有一个较为全面的了解。

丛书第二部分“适用法律”中，编者汇集了与本法密切相关的法律法规和司法解释，内容全面。同时，为便于读者学习理解相关法条，将主要的相关法律逐条添加“条旨”，起到一个引导学习的作用。

丛书第三部分“常用法律文书”中，编者将常用的法律文书的编写格式，结合案例和文书文本予以讲解，指导公民文书写作。

丛书以其案例选取的经典性对法律工作者也有一定参考作用。

在编写上，丛书中涉及到的判决日期均为终审判决。为保护当事人的声誉，书中相关人名、单位名称均为虚拟，请读者不要对号入座。

因为时间仓促，在编辑过程中，难免有纰漏的地方，敬请广大读者批评指正。

编 辑

2005 年 1 月

目 录

第一部分 经典案例评析

第一章 商品房预售纠纷	(3)
1. 房地产开发企业进行商品房预售必须具备的法定条件 有哪些?	(3)
2. 无商品房预售许可证, 所签预售商品房合同是否有效?	(8)
3. 购房定金在商品房预售中有什么作用?	(12)
4. 预售合同延迟履行, 过错方是否应承担赔偿责任?	(17)
5. 开发商交付的房屋实际构造与合同约定的不一致, 应承担何种违约责任?	(22)
6. 房地产开发商将预售合同标的抵押给他人, 应承担 什么违约责任?	(25)
7. 转预售合同未取得原商品房预售合同当事人的同意, 是否有效?	(30)
8. 预售合同规定违约金过高, 法院是否有权核减?	(35)
9. 房屋买卖合同解除, 按揭合同是否也能解除?	(39)
10. 开发商不协助办理房屋产权证, 是否应承担违约 责任?	(44)
11. 房屋预售合同中, 卖方单方面变更合同标的物, 买方是否可以解除合同?	(48)
第二章 房屋买卖纠纷	(52)
12. 进行交易登记是否是房屋买卖合同成立的要件?	(52)

13. 对房屋没有产权的, 转让行为是否产生法律效力? (57)
14. 违法建筑的房屋买卖合同是否有效? (61)
15. 房地产公司是否有权代征房产税? (64)
16. 房地产广告中“邀请要约”, 有何种法律效力? (67)
17. 房地产广告中“悬赏性要约”, 是否必须要兑现? (71)
18. 房屋产权未过户, 是否会影响合法买卖的实际履行? ... (75)
19. 房屋被查封保全的, 产权是否能够过户? (79)
20. 房屋产权过户后, 风险是否马上转移? (83)
21. 房地产开发商交付房屋有瑕疵的, 买方是否有权
解除合同? (86)
22. 房屋共有人出卖房屋的, 是否必须征得其他共有人
同意? (91)
23. 夫妻共有房屋的, 房屋买卖应如何处理? (95)
24. 诚实信用原则在房地产纠纷中如何适用? (99)
- 第三章 房屋租赁纠纷** (103)
25. 合同未登记备案, 租赁合同是否有效? (103)
26. 出租违法建筑的, 租赁合同是否有效? (107)
27. 市政公用设施未交纳土地出让金的, 能否出租? (112)
28. 保障租赁房屋安全, 是承租人责任? 还是租赁
双方的共同义务? (119)
29. 租赁合同未约定租金标准的, 该如何处理? (123)
30. 出租人口头提出提高租金标准而承租人默认的,
是否有效? (129)
31. 承租人的优先购买权是否需要事先约定? (133)
32. 租赁房屋一部分的承租人, 能否享有整栋房屋的
优先购买权? (136)
33. 优先购买权存续时间条件是什么? (140)
34. 在同等条件下承租人有优先承租权, 如何理解? (144)
35. 对于优先购买权的行使, 共有人和承租人之间谁更

优先?	(148)
36. 承租人拖欠租金, 出租人可如何处理?	(151)
37. 承租人未按时给付租金的, 出租人能否采取强制 措施?	(154)
38. 承租人在租赁期间死亡的, 其家庭成员是否必须 继续承租?	(160)
39. 承租人擅自转租的, 出租人是否有权解除租赁 合同?	(164)
40. 房主出卖出租房屋后, 原租赁合同是否继续 有效?	(168)
41. 未定期限的房屋租赁合同, 是否可随时解除?	(171)
42. 承租人对房屋进行装修的, 解除租赁合同后, 能否 要求出租人补偿?	(174)
43. 承租人在租赁房屋上增添附属物而出租人未获益的, 出租人是否承担补偿责任?	(177)

第二部分 适用法律

一、法律	(183)
中华人民共和国民法通则 (节录)	(183)
中华人民共和国合同法 (节录)	(188)
中华人民共和国担保法 (节录)	(199)
中华人民共和国城市房地产管理法	(205)
二、法规	(217)
城市房地产开发经营管理条例	(217)
城市商品房预售管理办法	(225)
商品房销售管理办法	(228)
城市房屋租赁管理办法	(237)
城市房地产转让管理规定	(243)
中华人民共和国契税暂行条例	(247)

住房置业担保管理试行办法	(249)
建设部、国家工商行政管理局关于印发《商品房买卖合同示范文本》的通知	(255)
三、司法解释	(267)
最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释	(267)
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	(272)

第三部分 常用法律文书

一、房屋租赁纠纷起诉书	(281)
二、房屋租赁答辩状	(286)
三、民事反诉状	(290)
四、民事上诉状	(294)

第一部分 经典案例评析

第一章 商品房预售纠纷

1. 房地产开发企业进行商品房预售必须具备的法定条件有哪些？

环宇地产与兴隆公司预售房屋纠纷案

【问题提示】

①环宇房地产开发有限公司没有商品房预售许可证能否预售房屋？

②合同无效后双方的责任如何划分？

【案情回放】

原 告：兴隆贸易公司

地 址：B市新街道马口

邮政编码：2××××4

法定代表人：陈某

委托代理人：陆某，B市合成律师事务所律师

被 告：环宇房地产开发有限公司

地 址：B市建兴路

邮政编码：2××××4

法定代表人：张某

委托代理人：乔某，B市第二律师事务所律师

判决日期：2002年10月24日

2001年4月7日,环宇房地产开发有限公司(以下简称环宇地产)与兴隆贸易公司(以下简称兴隆公司)签订《房屋买卖合同》。该合同约定:兴隆公司预购环宇地产开发的“环球大厦”地下一层,地上1—4层商业用房,共5450平方米(其中地下一层和地上一层各为910平方米,地上2—4层各1210平方米),竣工以后按实际面积计算,共用面积按规定比例分担,每平方米5800元,总价为3161万元;付费方式为分期付款:第一次在合同生效5日内付500万元,第二次在地下一层至地上4层主体完工时付1000万元,余下欠款待办完产权过户手续,房屋交接完毕时按实测建筑面积付清。对交付房屋的时间,违约责任合同中也作了约定,合同公证机关当日对该合同进行了公证。

2001年4月10日兴隆公司向环宇地产交付了500万元,后兴隆公司又根据对方要求于同年11月5日和12月20日向环宇地产交付了200万元和300万元,兴隆公司还先后为装修工程向昌盛房屋装修公司支付定金50万元,设计费20万元。2002年5月18日,兴隆公司以环宇地产没有完成合同约定的工程进度为由拒绝继续支付购房款,诉至B市中级人民法院,请求环宇地产按约定的条件交付房屋,并承担逾期交房的滞纳金;赔付装修预付定金、设计费等损失。

【法院审判】

一审法院审理查明:2001年5月10日环宇地产与第三人签订了《土地使用权转让合同》,但一直未能取得环球大厦的土地使用权证,其注明为2001年10月10日签发的《商品房预售许可证》复印件是伪造的假证。

法院认定,兴隆公司与环宇地产签订的《房屋买卖合同》违反了《中华人民共和国城市房地产管理法》和建设部颁发的《城市商品房预售管理办法》关于出售商品房应向县级以上人民政府房地产管理部门办理预售登记,取得“商品房预售许可证明”及“技术开发建设资金达工程建设总投资的25%以上”的规定,属无效合同。对此,环宇地产应负主要过错责任。兴隆公司因失察也应承担一定的

责任，据此判决：

一、兴隆公司与环宇地产签订的《房屋买卖合同》无效；

二、环宇地产返还兴隆公司已付的购房款 1000 万元；

三、环宇大厦地下 1 层至地上 4 层 5450 平方米现行价款为 40766000 元，减去合同约定的价款 3161 万元的差价 9156000 元的 90%，即 8240400 元由环宇地产偿付给兴隆公司作为赔偿，以上款项于判决生效后的 15 日内付清。

本案受理费由环宇地产负担。

环宇不服一审判决向 B 市高级人民法院提起上诉称：环宇地产未取得商品房预售许可证明，导致购房合同无效，应承担过错责任，但兴隆公司明知环宇地产没有商品房预售许可证，还盲目签订购房合同，亦应承担过错责任，故双方的损失应各自承担。请求二审法院查清事实，依法改判。

二审法院审理认为：

环宇地产在未取得争议房屋土地使用权，未办理合法审批手续领取商品房预售许可证明的情况下，与兴隆公司签订《房屋买卖合同》违反有关商品房买卖的法律法规的规定，合同应为无效，环宇地产采取伪造“商品房预售许可证”复印件的不正当手段，欺骗兴隆公司履行无效合同，给兴隆公司造成了重大损失，应承担主要过错责任，兴隆公司未做认真考察，盲目签订合同，亦应承担一定的过错责任。一审判决合同无效应予以维持，但判决环宇公司赔偿兴隆公司所购楼层升值部分的 90% 有失公正，应予改判，作出终审判决：

一、维持一审判决第一项，第二项；

二、变更一审判决第三项为：环宇地产赔偿兴隆公司已付装修公司的定金及设计费共 70 万元，以上款项于判决后 15 日内付清。

本案一、二审案件受理费由环宇房产负担 80%，兴隆公司负担 20%。

【案例评析】

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十四条规定，

商品房预售应当符合下列条件：（1）已交付土地使用权出让金、取得土地使用权证书；（2）持有建设工程规划许可证；（3）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；（4）向县级以上人民政府房产管理部门进行预售登记，取得商品房预售许可证明。

《中华人民共和国城市商品房预售管理办法》第六条规定：“商品房预售实行许可证制度。开发企业进行商品房预售，应当向城市、县房地产管理部门办理预售登记，取得《商品房预售许可证》。”第九条规定“开发企业进行商品房预售，应当向承购人出示《商品房预售许可证》。售楼广告和说明书必须载明《商品房预售许可证》的批准文号。未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售。本案中环宇地产在未取得争议房屋的土地使用权，未办理合法登记，领取商品房许可证明的情况下，与兴隆公司签订《房屋买卖合同》的预售行为显然不符合《中华人民共和国城市房地产管理法》及《中华人民共和国城市商品房预售管理办法》的有关规定。《中华人民共和国合同法》第五十二条规定违反法律、行政法规的强制性规定的合同无效，所以一、二审法院都认定该合同无效是合理的。

《中华人民共和国合同法》第五十八条规定，合同无效或者被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。本案中，环宇地产在未取得争议房屋土地使用权，未办理合法审批手续领取商品房预售许可证明的情况下与兴隆公司签订《房屋买卖合同》违反有关商品房买卖的法律法规的规定，同时采取伪造“商品房预售许可证”复印件的不正当手段，欺骗兴隆公司履行无效合同，给兴隆公司造成了重大损失，应承担主要过错责任，兴隆公司未做认真考察，盲目签订合同，亦应承担一定的过错责任。双方均有一定过错，因此，二审法院依法变更一审判决的第三项使环宇地产的赔偿额不致于过大，兴隆公司也承担了自己所付款项的利息损失和其他的预期损失。

【关联法条】 商品房预售条件及合同无效处理的有关法律规定

《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十四条之规定：

商品房预售，应当符合下列条件：

（一）已交付全部土地使用权出让金、取得土地使用权证书；

（二）持有建设工程规划许可证；

（三）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并已确定施工进度和竣工交付日期；

（四）向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。

商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。

商品房预售所得款项，必须用于有关的工程建设。

《中华人民共和国城市商品房预售管理办法》相关规定：

第六条 商品房预售实行许可证制度。开发企业进行商品房预售，应当向城市、县房地产管理部门办理预售登记，取得《商品房预售许可证》。

第九条 开发企业进行商品房预售，应当向承购人出示《商品房预售许可证》。售楼广告和说明书必须载明《商品房预售许可证》的批准文号。未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售。

《中华人民共和国合同法》第五十八条之规定：

合同无效或者被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。