

房地产从业人员
工作查询手册

房产纠纷当事人
避险、脱险指南

房地产、法律爱好者
知识普及读本

◇ 房地产法律知识系列读本 ② ◇

房产纠纷 典型案例

肖海军 麦丽妍 张佩琪◎著

身经百战的房地产专业律师教你如何应对以下纠纷：

一手房买卖纠纷

二手房买卖纠纷

房屋租赁纠纷

婚姻、继承、赠与房产租售纠纷

经济适用房、房改房、农村私有房屋买卖纠纷

居间服务合同纠纷

从法律要点、案情介绍、争议焦点、法院判决、律师解析、关联法条
六个板块，多角度、全方位详解盘根错节的房产纠纷典型案例



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE



房地产行业培训

◇ 房地产法律知识系列读本 2 ◇

房产纠纷 典型案例

肖海军 麦丽妍 张佩琪◎著



中国经济出版社

CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

· 北 京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

房产纠纷典型案例 / 肖海军, 麦丽妍, 张佩琪著.

—北京: 中国经济出版社, 2019.4

ISBN 978-7-5136-5288-9

I . ①房… II . ①肖… ②麦… ③张… III . ①房屋纠纷—案例—中国
IV . ① D922.385

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 167186 号

责任编辑 葛 晶

责任印制 马小宾

封面设计 任燕飞装帧设计工作室

出版发行 中国经济出版社

印 刷 者 北京科信印刷有限公司

经 销 者 各地新华书店

开 本 710mm × 1000mm 1/16

印 张 14.25

字 数 136 千字

版 次 2019 年 4 月第 1 版

印 次 2019 年 4 月第 1 次

定 价 48.00 元

广告经营许可证 京西工商广字第 8179 号

中国经济出版社 网址 www.economyph.com 社址 北京市西城区百万庄北街 3 号 邮编 100037

本版图书如存在印装质量问题, 请与本社发行中心联系调换 (联系电话: 010-68330607)

版权所有 盗版必究 (举报电话: 010-68355416 010-68319282)

国家版权局反盗版举报中心 (举报电话: 12390) 服务热线: 010-88386794

作者简介

肖海军

中国广州仲裁委员会仲裁员

广东广岭律师事务所主任、资深律师

广州市律师行业协会第八届房地产专业委员会委员

畅销书《房地产中介常见法律问题有问必答》作者

广州市房地产中介行业协会特聘常年法律顾问

广州市房地产中介行业协会特聘讲师



麦丽妍

法学硕士，广东广岭律师事务所执业律师，具有七年以上执业经验，擅长处理房屋买卖纠纷、土地纠纷、居间合同纠纷等房地产法律事务。

张佩琪

广东广岭律师事务所执业律师，具有五年以上法律工作经验，擅长处理婚姻家庭、继承、合同等法律事务。

聘请律师、法律顾问，参加法律培训，请扫描下方二维码





内容简介

本书汇集了房产交易过程中常见的典型纠纷案例，通过法律要点、案情介绍、争议焦点、法院判决、律师解析、关联法条六个板块，将每一个纠纷原原本本地呈现出来，同时，进行适当的延展分析，力求使读者在遇到类似情况时，能够根据法院判决和律师建议选择最为合理的解决方式。本书将房产交易过程中的典型纠纷分成以下六类：

- ★ 一手房买卖纠纷典型案例
- ★ 二手房买卖纠纷典型案例
- ★ 房屋租赁纠纷典型案例
- ★ 婚姻、继承与赠与房产租售纠纷典型案例
- ★ 经济适用房、房改房、农村私有房屋买卖纠纷典型案例
- ★ 居间服务合同纠纷典型案例

本书不是简单地罗列法条，也没有艰涩难懂的专业词汇，适合购房者阅读，以了解房产纠纷涉及的相关政策，并获得可行的处理办法；同时，本书也可以作为房地产经纪人的工作查询手册，帮助他们在居间服务时规范自己的行为，并提供专业指导。

序 | PREFACE

从2017年1月出版《房地产中介常见法律问题有问必答》一书，至今已有两年时间，这本书在短短一年之内就加印了两次，销售量达到两万册，且获得专业人士和从业人员的广泛好评。因此，今年年初出版社找到我，希望我能兑现之前的承诺，推出“房地产法律知识系列读本”的第二本书。

近两年，我一直奔波于全国各地，为广大房地产从业人员讲授法律培训课程，一个月里有将近一半的时间是在外地讲课，或是奔走在讲课的途中，时间、精力又非常有限，写书真是力不从心。但之前向出版社做出的承诺还是要兑现的，而且很多房地产经纪人都都热切地希望我能再写几本房地产法律方面的图书。我深深地感受到大家对于专业知识的渴求，并认识到写书这件事情的意义之深远和重大，所以肩负着大家对我的信任和期待，我下定决心要把第二本书写出来。

虽然《房地产中介常见法律问题有问必答》一书广受好评，但它主要是针对房地产中介公司的，如果新书还是选择房地产中介公司作为写作对象，内容上势必会有重复，难免会给人以拼凑之感，也会大大降低读者对这本书的期望值以及整本书的含金量。

这些年，我一直带领团队在做房屋买卖合同纠纷的诉讼代理业务，不仅积累了丰富的房地产领域的诉讼经验，手头也有大量代理过或协助处理过的房产交易诉讼案例。同时，买房、卖房是老百姓



人生的大事之一，房产交易过程中出现纠纷也是经常碰到的事情，绝大多数人都不知道如何处理这些纠纷，也不懂得如何维护自己的合法权益。由此，我想到要把房产交易过程中常见的、典型的问题和纠纷都整理出来，通过法律要点、案情介绍、争议焦点、法院判决、律师解析、关联法条六个板块，将每一个问题或是纠纷呈现出来，使读者能够感同身受，知晓法院的处理结果，对于自己遇到的类似情况，能够根据律师的建议选择最为恰当和合理的解决方式。

我在近十年代理过的一手房买卖、二手房买卖、房屋租赁以及房屋继承、赠与等数百个案例中逐一进行筛选，挑出典型的、争议较大的案例作为素材，同时也参考了全国多个地区的典型案例，力求使书中的内容能够辐射更广泛地区的读者。笔记本电脑和厚厚的案卷是我随身携带的物品，出差途中和课程间隙，我都在编写案例。每到一个城市讲课，我都会向学员们征求问题，把他们在居间房产交易过程中经常遇到的，且难以解决的问题进行分类整理，作为编写案例的重要参考资料。

历时九个月，书稿终于成形，也即将兑现我对出版社和广大读者的承诺。希望这本书能够在购房者遇到纠纷时，给他们提供解决问题的思路 and 做法，帮助他们最大限度地保护自己的权益；也希望能够给房地产经纪人在居间服务时提供一些专业的指导，帮助他们规范自己的行为。

在本书的编写过程中，团队律师麦丽妍、王萍萍、张佩琪、卢玉婷等也都付出了辛勤的劳动，在此表示衷心的感谢！

肖海军

2018年10月8日

目 录 | CONTENTS

第一篇 | 一手房买卖纠纷典型案例

01

典型案例 1：因买方不具备购房资格导致商品房买卖合同无法履行，买方是否要承担违约赔偿责任？ //003

典型案例 2：买方与开发商签订认购书并交付购房定金后，开发商拒绝出售房屋，买方要求开发商赔偿房屋上涨的差价能否得到支持？ //007

典型案例 3：商品房存在质量缺陷，买方要求解除买卖合同并要求开发商承担违约责任能否得到支持？ //012

典型案例 4：怎样认定开发商延迟交房以及适用开发商延迟交房的违约责任？ //016

典型案例 5：开发商与代理商签订房屋包销协议且房屋销售代理事项已经完成，后开发商又以包销协议显失公平为由要求撤销包销协议，是否构成违约？ //023

典型案例 6：卖方将未出不动产权证（房产证）的预售商品房再转让给买方，该买卖行为是否有法律效力？ //027



第二篇 | 二手房买卖纠纷典型案例

02

典型案例 7：名为房屋买卖实为民间借款的房屋买卖行为是否有法律效力？ //035

典型案例 8：为了能多贷款买卖双方签订阴阳合同，后业主反悔以此为由不同意继续交易，买方还能要求继续交易吗？ //039

典型案例 9：房屋买卖过程中，交易房屋被法院查封，交易还能继续吗？ //046

典型案例 10：合同约定，买方不过户，只办理全权公证委托给买方，现业主反悔不同意做公证，要求直接过户给买方，业主的行为违约了吗？ //051

典型案例 11：债权人利用公证委托书擅自将房子过户给他人，债务人能否讨回自己的房子？ //056

典型案例 12：新政出台后，买方失去购房资格，业主起诉买方违约，法院会如何处理？ //063

典型案例 13：买方因有不良征信记录无法贷款而导致合同解除，买方是否需要承担违约责任？ //069

典型案例 14：借名买房，实际出资人能否要求出名人（登记权利人）转名（过户）给自己？ //074

典型案例 15：签订房屋买卖合同之后，业主又私自以交易房屋办理了二次抵押进行贷款，买方能否以此为由拒绝按合同约定支付首期款？ //079

典型案例 16: 业主反悔不同意继续交易, 且交易房屋尚有银行按揭贷款未还清, 买方还能否通过法院判决继续履行合同? //084

典型案例 17: 房屋过户后, 业主拒绝迁出户口, 买方如何自救? //090

典型案例 18: 房产证登记在夫妻一方名下, 另一方能否以交易房屋为夫妻共有财产未经其同意为由, 主张房屋买卖合同无效? //096

第三篇 | 房屋租赁纠纷典型案例

03

典型案例 19: 租客拖欠租金或物业管理费或水电费, 业主有权停水停电并解除租赁合同吗? //107

典型案例 20: 租客与出租方在租赁合同中约定的租赁用途违反房屋使用性质, 租客能否以此为由解除合同并要求出租方承担相应损失? //113

典型案例 21: 中介公司托管业主楼房进行分租, 租客的朋友在分租房间内使用热水器时意外死亡, 谁该负责? //118

典型案例 22: 承租人将房屋转租给次承租人, 因承租人未按时交租导致出租人收回房屋, 次承租人应如何维权? //124

典型案例 23: 出租时房屋已被抵押给银行, 后在租赁期间房屋被银行查封拍卖, 承租人是否可以要求新的业主继续履行原租约? //130



典型案例 24：房屋租赁期间，房屋附属用品设施发生损毁导致损失，应由谁承担责任？ //135

第四篇 | 婚姻、继承与赠与房产租售纠纷典型案例

04

典型案例 25：丈夫将其婚前已通过审批，婚后才办理房改手续的房改房单方出售了，妻子将丈夫和买方一并告上法院要求确认房屋买卖合同无效，法院会如何判决？ //143

典型案例 26：登记在夫妻一方名下的房产（婚后共同购买），一方未经另一方同意对外出售房屋并签订房屋买卖合同，另一方能否以一方无处分权且事后未得到追认为由主张房屋买卖合同无效？ //148

典型案例 27：离婚时双方在离婚协议中约定将婚后购买但登记在男方名下的房屋归女方所有，但男方在将房子过户至女方名下前私自将房屋出售，男方出售房屋的行为有效吗？ //154

典型案例 28：保姆持遗赠扶养协议、产权人儿子持遗嘱，二人争房，过世老人的房子究竟应该给谁？ //160

典型案例 29：弟弟擅自将父亲遗留下来的老房子卖了，外嫁的姐姐提起诉讼，请求确认弟弟与买方签订的房屋买卖合同无效，买方能否顺利购得房屋呢？ //164

典型案例 30：离婚后，一方发现在婚姻关系存续期间另一方为情人买了房子并过户到情人名下，情人又将房屋出售给第三人，一方还能追回房子吗？ //170

第五篇 | 经济适用房、房改房、农村私有房屋买卖纠纷典型案例

05

典型案例 31：不符合上市交易条件，业主转让经济适用房的行为有效吗？ //181

典型案例 32：房改房交易中，需要补缴土地出让金，买卖双方对此无约定，应由谁承担？ //186

典型案例 33：城镇居民购买了农村宅基地房，合同有效吗？ //190

第六篇 | 居间服务合同纠纷典型案例

06

典型案例 34：房产中介公司促成买卖双方签订《房屋买卖合同》并约定向买卖双方收佣，后因买方拒绝购买房屋导致交易不成，卖方还需要向中介公司支付佣金吗？ //199

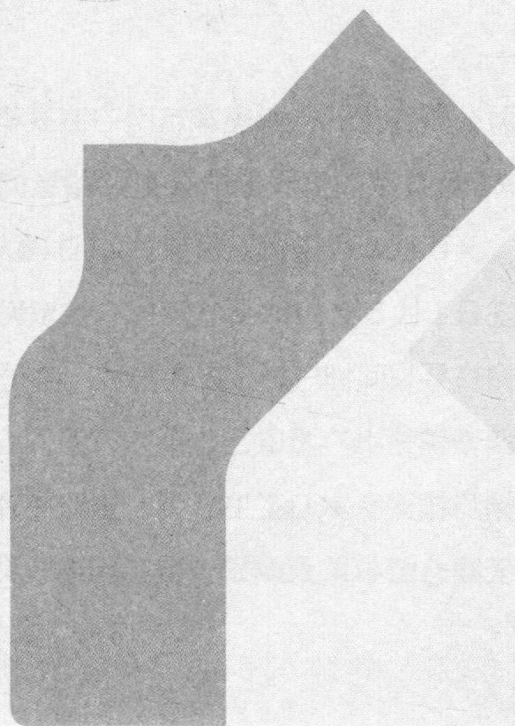
典型案例 35：房屋买卖过程中，房产中介公司变相吃差价，卖方能否讨回差价部分？ //204

典型案例 36：房产中介公司与卖方签署《限时独家委托代理合同》，后中介公司为卖方找到合适买方，但卖方以交易条件未谈妥为由拒绝签署《房屋买卖合同》，其行为是否构成违约？ //211

第一篇

01

一手房买卖纠纷典型案例





典型案例 1

因买方不具备购房资格导致商品房买卖合同无法履行，买方是否要承担违约赔偿责任？

► 法律要点

买方在不具备购房资格的前提下与开发商签订《商品房买卖合同》，后因购房资格问题导致合同无法继续履行而解除合同，由于买方和开发商对合同履行均未尽到审慎的义务，双方对合同解除均负有责任，买卖双方均不需要承担违约赔偿责任。

► 案情介绍

2017年4月8日，李某在广州市某房地产开发有限公司（开发商）销售人员的介绍下同意购买该公司新开盘的某楼盘1502室物业，并与开发商签订《认购书》，约定房屋价格为210万元，李某于当天支付了10万元的购房定金。后双方于2017年5月1日签订《商品房买卖合同》，对购房价格、付款方式、过户时间以及交房时间都进行了相应约定，同时合同还约定买方已知悉广州市房管部门关于商品房住宅限购政策的有关规定，买方在签订本合同前已确认符合本物业的购买条件，因买方原因不符合限购政策导致合同无法继续



履行的，应由买方自行承担相应责任。

后由于李某是外地人，且在购房之前没有在当地连续缴纳 5 年社保，距离缴满 5 年社保尚有 6 个月，所以因不具备购房资格导致无法在合同约定的时间内办理过户，而开发商也不愿给予李某宽限期延迟过户，并发函解除与李某签订的《商品房买卖合同》，且没收李某已经支付的 10 万元购房定金。

李某认为在与开发商签订《认购书》时，自己已经明确告知销售人员，因自己社保尚不足 5 年，过户时间要延迟，而当时销售人员也承诺说可以帮他延迟过户，所以自己才签订的《认购书》以及《商品房买卖合同》，开发商是知道他没有购房资格的，在开发商知道他没有购房资格的情况下仍与自己签订合同，开发商对合同履行同样具有过错。另外，对于《商品房买卖合同》的内容自己也只是大致浏览并没有仔细阅读，且内容都是开发商自行拟定的格式文本，对他并不能完全适用。现在既然开发商不愿给予宽限期延迟过户并发函解除了合同，自己也不想再继续购买涉案房屋，但开发商理应将 10 万元购房定金退还给自己。

于是，李某遂向法院提起诉讼，要求某房地产开发公司立即返还 10 万元购房定金。

庭审中某房地产开发公司认为在双方签订的《商品房买卖合同》中自己已经明确告知买方李某广州市关于住房限购政策的有关规定且买方李某也保证自己有购买涉案物业的条件，现因李某自己不符合购房条件导致买卖合同无法按约进行，其已经构成违约，无权要求返还 10 万元购房定金。

► 争议焦点

1. 在买方不具备购房资格的情况下，开发商与其签署房屋买卖合同后，因买方不具备购房资格而无法继续履行房屋买卖合同，买方是否需要承担全部违约责任？

2. 开发商虽在合同中约定买方知悉限购政策，能否免除其审查买方购房资格的责任？

► 法院判决

法院经审理认为，买方和开发商对合同履行均未尽到审慎的义务，双方对合同解除均负有责任，因此，法院判决某房地产开发公司应返还 10 万元购房定金给买方李某。

► 律师解析

根据 2017 年 3 月 17 日发布的《广州市人民政府办公厅关于进一步完善我市房地产市场平稳健康发展政策的通知》可知，非本市户籍居民家庭能提供购房之日前 5 年在本市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的，才能购房。自该政策发布到本案中双方签订合同，已有一段时间，不管对于买方李某还是某房地产开发公司都应知悉或是推定知悉政策相应内容。而对于购房资格的审查义务不仅仅是买方一方的责任，某房地产开发公司作为出售方更应清楚知悉自己售房的对象是否具有购房资格，审查购房者的购买条件，以便进一步落实政府关于购房政策的规定。

虽然双方在《商品房买卖合同》中有关于购房资格由买方自