

法官告诉您怎样打 赢房屋买卖官司

张闯 等编著



吉林人民出版社



法官告诉您 怎样打赢房屋 买卖官司

吉林人民出版社

《法官说法丛书》编委会

丛书主编 张世琦 刘士琳 程凤义

编委会委员 (按姓氏笔画)

丁 萍	王 光	王丽君	王远新	牛 丽
公 民	尹量建	石文峰	龙英海	由 力
朴咏男	吕大可	伍彦俊	刘 山	刘士琳
刘文舸	刘丽霞	刘艳霞	关 巍	关铁宁
孙国武	杜甲华	李 蕊	李亚斌	李春华
李美荣	李路华	杨九屹	杨玉宾	杨立云
杨兆峰	杨翠萍	杨德庆	吴凤君	何永昌
何连涛	佟丽萍	张 力	张 文	张 莉
张尤佳	张世琦	张东辉	张会永	张丽佳
张宝利	张俊英	张曼莉	陈佳茵	陈秋红
周 全	赵 凯	赵建国	郝建设	逢竹林
姜 玉	洪 波	洪晓梅	姚天冲	高 兵
高艳军	郭文丽	郭雪飞	涂世奎	黄书立
曹允志	常文革	隋 军	隋 军 (女)	
程凤义	解玉环	路 刚		
选题策划	刘士琳			

本册编著 张 闯 袁洪梅 连 宏 编著

前言

以前人们常说，“学好数理化，走遍全天下”。现在不同了。当今是市场经济时代，是法制建设日益健全的时代。搞经济活动，只懂数、理、化而不会签合同，有了纠纷不会依法处理，不会打官司，不懂得运用法律武器来维护自己的合法权益，这肯定不行。因此，我们可以肯定地说，在当今，不懂法律常识，不会依法处理问题，不是完全的文化人，其经营、事业的发展肯定会受到影响。

官司，因其性质不同，打法也不同。比如刑事官司，公诉机关说某人有罪，就得拿出有罪的证据，没有证据硬说人家有罪，甚至把人拘留了、逮捕了，弄错了，不仅要向人家赔礼道歉，还必须赔偿由此造成的经济损失。公诉机关不能说出类似“你说你无罪，你有证据吗？”这样的话，因为公诉刑事案件，公诉机关必须拿出证明被告人有罪的证据。但民事案件就不同了。张三说李四欠他5万元不还，并且向法院起诉了，张三就要提出李四欠钱的证据；李四为了说明自己不欠钱，也必须拿出不欠钱的证据，说明不欠张三的钱，或者说明张三的证据是虚假的。如果李四拿不出，光有张三的证据，李四就有可能败诉，不得不偿还张三5万元。

官司有三种，即：刑事、民事、行政这三种。人们打





官司，或者司法机关处理这三种案件，都必须严格执行《刑事诉讼法》、《民事诉讼法》和《行政诉讼法》所规定的步骤、程序，否则就无法保证案件的质量，无法保护当事人的合法权益。

干什么事情都一样，都得有一定的程序、步骤。生活中有些事情违反了正常程序，做错了，可以重做；但打官司是个严肃问题，不允许拿当事人的合法权益当儿戏。为了确保案件质量，保护当事人的合法权益，国家制定了《刑事诉讼法》、《民事诉讼法》和《行政诉讼法》等程序法律。这些法律，是法学的基本常识，也是打官司的基本常识。不管打什么样的官司，司法机关和当事人，都必须遵守和执行这些法律。

为了满足广大读者学习法律知识、运用法律维护合法权益的需要，吉林人民出版社邀请正在从事审判工作的我来编写这套《法官说法丛书》，我也深知出版这套丛书的必要，然而，我是在职法官，繁重的办案任务，使我不能抽出更多的时间来写这套书，我只好邀请资深的法学专家、学者、教授们和我一起来完成这项任务。书稿写完后，交给我，由我对这套书各册进行统稿审阅。我认为内容正确无误，这才交给吉林人民出版社编审出版。

我们深信，这套书的出版，会为广大公民学法、用法带来方便，为正在或准备打官司的人提供帮助。同时，这套书也是普及法律知识的简明教材。我们的愿望如此，我们会如愿以偿。

丛书主编 张世琦

2010 年 7 月

目 录

房屋买卖实体权利篇

1. 我国房屋的种类有哪些?
2. 什么是房地产转让?
3. 不准转让的房地产有哪些?
4. 购房中的“五证”、“两书”是指什么?
5. 如何办理房地产转让?
6. 商品房现售应符合哪些条件?
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?
8. 购房者在与开发商签订《商品房认购书》时，应如何维护自身权益?
9. 购房者在与开发商签订购房合同后，房屋出现质量问题该如何处理?
10. 购房者在与开发商签订购房合同后，在什么情形下





购房者可以退房？

11. 认购人能否将预售商品房再转让给他人？
12. 商品房预售广告与实际不符应如何处理？
13. 商品房销售中“定金”与“订金”的规定有哪些？
14. 购房合同中免责条款如何认定？
15. 情势变更可以解除购房合同吗？
16. 承包人的优先受偿权是如何规定的？
17. 效力存在瑕疵的房屋买卖合同主要有哪些？
18. 住房贷款的种类有哪些？
19. 个人住房公积金贷款有哪些规定
20. 个人购置住房贷款有哪些规定
21. 政府抑制“商品房过度消费”，打击投资和投机性需求的措施有哪些？
22. 什么样的房地产不得设定抵押？
23. 房地产抵押合同的主要内容有哪些？



24. 已设立抵押的房屋被拆迁应如何处理?
25. 商业银行在发放房地产抵押贷款前, 如何确定房地产抵押价值?
26. 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?
27. 房屋尚欠银行贷款, 可否出售?
28. 抵押权人在何种情况下可以要求拍卖抵押房地产?
29. 抵押人利用虚假资料骗取抵押登记, 该抵押权是否生效?
30. 开发商逾期交房因承担何种责任?
31. 房屋交付时, 用户有哪些注意事项?
32. 商品房的面积如何计算?
33. 商品房交付面积与合同约定面积有差异应如何处理?
34. 买卖房屋缴纳的税费有哪些?
35. 交通噪音污染属于商品房质量瑕疵吗?
36. 房屋权属证书包括哪些?
37. 什么是房屋所有权初始登记?



38. 什么是房屋所有权变更登记?
39. 非法印制、伪造、变造房屋权属证书或登记证明, 或者使用非法印制、伪造、变造的房屋权属证书或登记证明的, 有哪些法律后果?
40. 哪些机构或者个人应当承担登记错误的损害赔偿责任?
41. 二手房买卖中房屋承租人有优先购买权吗?
42. 二手房如何估价?
43. 只公证不过户有何风险?
44. 如何签订二手房买卖合同?
45. 借名购买经济适用房产权纠纷如何处理?
46. 城市居民可以购买农村私有房屋吗?
47. 购买“小产权房”有什么法律风险?
48. 哪些房屋不得出租?
49. 在房屋租赁期限内, 出租人或承租人发生变更应如何处理?
50. 房屋租赁当事人在什么情况下可以解除合同?
51. 房屋出租人没有按时交付房屋应如何处理?



- 52. 房屋承租人不按时交纳房租应如何处理?
- 53. 在房屋租赁期限内,出租人可以提前收回房屋吗?
- 54. 出租住宅应由谁负责修缮?
- 55. 房屋承租人可以将房屋转租吗?
- 56. 房屋租赁期满,占有人拒绝搬迁应如何处理?
- 57. 房屋出租人、承租人分别承担什么治安责任?
- 58. 个人房屋出租如何缴税?
- 59. 婚前“按揭”房屋的所有权如何认定?
- 60. 夫妻一方处分共有房屋后,另一方是否可以以不知晓为由要求确认交易行为无效?
- 61. 一方离婚后没有住处是否对原有住房的分配产生影响?
- 62. 以夫妻名义享受优惠而取得的公房,离婚后房屋归谁所有?
- 63. 再婚夫妻对配偶婚前房产享有权利吗?
- 64. 养子女、继子女对养父母、继父母的房产享有继承权吗?
- 65. 房屋拆迁的单位是指什么?
- 66. 什么是拆迁许可证?



67. 什么是房屋拆迁公告?
68. 拆迁范围确定后, 拆迁范围内的单位和个人, 不得进行哪些活动?
69. 法律对房屋拆迁估价机构有何要求?
70. 法律对房屋拆迁估价价值有何规定?
71. 法律法规关于拆迁补偿安置协议有哪些规定?
72. 无法达成补偿安置协议的应如何处理?
73. 法律法规关于强制拆迁有哪些规定?
74. 什么是违章建筑?
75. 房屋拆迁中哪些情况下应该办理证据保全?
76. 拆迁过程中哪些环节需要进行听证?
77. 拆迁补偿方式有哪些?
78. 被拆迁房屋的建筑面积如何计算?
79. 被拆迁房屋的货币补偿金如何计算?
80. 违反房屋拆迁相关规定会受到何种处罚?
81. 什么是房地产中介服务?

- 82. 设立房地产中介服务机构应具哪些条件?
- 83. 房地产咨询费、房地产价格评估费、房地产经纪收费如何收取?
- 84. 房地产中介服务合同应当包括哪些主要内容?
- 85. 房地产中介服务人员在房地产中介活动禁止从事的行为有哪些?
- 86. 中介居间不成功, 委托人能否要求其赔偿?

房屋买卖程序篇

- 87. 房屋纠纷的解决途径有哪些?
- 88. 什么是人民调解委员会?
- 89. 什么是人民调解员?
- 90. 什么情况适用调解?
- 91. 调解需要经过哪些程序?
- 92. 当事人在人民调解活动中有哪些权利义务?
- 93. 调解协议应载明哪些事项?
- 94. 调解协议的效力如何?
- 95. 调解委员会对房地产价格评估纠纷案件的管辖是如何规定的?
- 96. 房地产价格评估纠纷调解





程序有何规定？

97. 什么是房地产纠纷仲裁的受案范围？
98. 房地产纠纷仲裁的原则是什么？
99. 什么是仲裁协议？
100. 如何申请仲裁？
101. 什么是仲裁裁决书？
102. 当事人可以申请撤销裁决吗？
103. 仲裁裁决的效力体现在哪些方面？
104. 仲裁与诉讼有何异同？
105. 房屋纠纷起诉要件及内容有哪些？
106. 房屋纠纷案件需要收集哪些证据材料？
107. 法律关于举证责任有何规定？
108. 房屋纠纷的管辖如何确定？
109. 房屋买卖纠纷的诉讼时效有多长，如何计算？
110. 房屋纠纷一般怎样要求赔偿才合适？
111. 如何撰写房产纠纷起诉书？
112. 北京市商品房预售合同
113. 商品房买卖合同
114. 房屋建筑工程质量保修书
115. 房屋拆迁安置补偿合同
116. 房屋租赁合同

房屋买卖实体权利篇

1. 我国房屋的种类有哪些

自建国以来，我国的房屋建设经历了一个比较漫长的过程，房地产有关政策曾有过若干次的调整，因而形成了多种房屋建设渠道，并形成与之相对应的众多的房屋种类。我国房屋作为一种特殊商品进入流通领域以来，房屋纠纷愈来愈呈上升趋势。在众多的房屋纠纷中，又以房屋买卖纠纷最常见。要正确处理不同种类房屋买卖纠纷，需要对房屋产权的基本概念、法律特征有正确了解，同时，还要掌握当前我国房屋产权种类，尤其是近年来新出现的几种新类型房产的法律特征及相关规定。

房屋产权依照不同的标准可划分为不同的种类，不同种类的房屋产权的归属是不尽相同的。

(1) 房屋产权根据房屋坐落位置的不同，可以将房屋分为城镇和农村房屋。城镇房屋是指坐落于城市、县城、建制镇和工矿区范围内的房屋；农村房屋是指坐落在农村的房屋。

(2) 根据房屋产权主体的性质不同，房屋可分为国有房屋、集体房屋、私房以及外产房、中外合资房和其他性质的房屋。





国有房屋（原称全民所有的房屋）产权。国有房屋在国家推行房屋商品化之前，是我国城镇房屋中最主要的组成部分。按管理者的不同分为房管部门代表国家直管的房屋（直管房或称代管房）；行政机关、团体、企事业单位（国有）自管的房屋（自管房屋）以及军队房屋。这些房屋的产权都归于国家，只能由国家统一行使，任何单位和个人都无权独立行使。管理单位只能在国家授权的范围内对国有房屋行使占有、使用、收益和处分权利，同时负有保护国有房屋不受侵害及损失的义务。授权单位处分国有房屋时，必须依法进行。

集体所有的房屋产权，即产权主体为劳动群众集体所有制法人单位及法人公司等。集体组织对属于本组织的房产依法享有占有、使用、收益、处分的权利。

私有房屋产权，即公民个人所拥有的房屋产权。该部分产权随着商品经济的发展和住宅商品化的推进，已成为我国目前主要的一种房产，此类房产权纠纷在房产纠纷案件中所占的比例亦呈上升趋势。

外产房屋产权，是指外国政府、公司、企业、社团以及外国侨民私人在我国境内所有的房屋产权。

中外合资房屋产权，是指外国政府、公司、企业、其他经济组织或个人，按照我国的法律，经我国政府批准与我国公司、企业或者其他经济组织在我国境内合资购置、建造的房产。

其他性质的房屋产权，主要指宗教团体的房屋产权。

（3）根据房屋产权主体的多寡可将房屋分为独有房屋和共有房屋。

按照民法“一物一权”的原则，法律对一处房屋，



只承认一个所有权。但这一个房屋产权可归一个民事主体（公民或法律拟制人）所有，也可归两个以上的民事主体共同所有。共有房屋是相对独有房屋而言，它是指两个以上的民事主体对同一房屋共同享有所有权，共有房屋又可分为按份共有和共同共有。按份共有房屋是指各共有人按一定的比例、份额对同一房屋享有权利、分担义务。各自所占份额的多少可依合同约定明确规定，共同共有是指各共有人对共有的房屋享有平等的产权，并承担均等的义务。

（4）根据房屋是否享受政策优惠，可将房屋分为一般商品房、自建与联建房安居住房、经济适用住房、集资房、房改房。

①一般商品房。由房地产开发企业开发建设的、以市场价格向社会出售的房屋，即为商品房。在市场经济条件下，任何推向市场的，并可以自由买卖交易的房屋都应该是一种商品。但目前的中国房地产市场，商品房只是特指经政府有关部门批准，由房地产开发经营公司开发的，建成后以市场价格向社会出租出售的房屋，包括住宅、商业用房以及其他建筑物。

商品房主要有三个基本特性：开发主体是具有房地产开发经营资质的开发企业；资金来源为开发企业自筹和银行贷款，而不是政府拨款；建房的目的是用于销售或出租，而且是按商品房价格出售和出租。

而按其出售时的状况，商品房可分为期房和现房。期房就是还没有竣工正在建设的商品房，又称欲售的商品房。现房主要指已经建成，并经竣工综合验收合格的商品房。