

LAW

消费者权益法律保护专辑

主 编：赵汝琨

本册执行主编：谈 俊

法律帮助一点通

——房屋买卖与装修



免费法律咨询热线电话：010-58650228(北京九洲律师事务所)

中国检察出版社

LAW

法律帮助一点通

作者：王明远

ISBN 7-309-04111-1

法律帮助一点通

——房屋买卖与租赁



法律帮助一点通——房屋买卖与租赁

法律帮助一点通

消费者权益法律保护专辑 ★

法律帮助一点通

——房屋买卖与装修

主 编 赵汝琨 本册执行主编 谈 俊
编著者 （以姓氏笔画为序）
谈 俊 傅智文 潘春娟

中国检察出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋买卖与装修/谈俊主编. —北京: 中国检察出版社, 2005. 1

(法律帮助一点通)

ISBN 7 - 80185 - 346 - 6

I. 房… II. 谈… III. ①住宅 - 商品交易 - 经济纠纷 - 处理 - 中国 ②住宅 - 室内装修 - 经济纠纷 - 处理 - 中国 IV. D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 134576 号

法律帮助一点通——房屋买卖与装修

主编 赵汝琨 本册执行主编 谈俊

出版发行: 中国检察出版社

社 址: 北京市石景山区鲁谷西路 5 号 (100040)

网 址: 中国检察出版社 (www. zgjccbs. com)

电子邮箱: zgjccbs@ vip. sina. com

电 话: (010)68630384 (编辑) 68650015 (发行) 68650029 (邮购)

经 销: 新华书店

印 刷: 保定市印刷厂

开 本: 850mm × 1168mm 32 开

印 张: 6. 125 印张

字 数: 158 千字

版 次: 2005 年 1 月第一版 2005 年 1 月第一次印刷

书 号: ISBN 7 - 80185 - 346 - 6/D · 1325

定 价: 12. 00 元

检察版图书, 版权所有, 侵权必究
如遇图书印装质量问题本社负责调换

目 录

一、房屋买卖法律须知和消费纠纷处理	1
1. 房屋买卖区分不同种类吗?	1
2. 什么是商品房买卖?	3
3. 房地产开发企业应符合哪些条件才能进行商 品房销售?	4
4. 商品房现售需要具备哪些条件?	6
5. 商品房预售需要具备哪些条件?	10
6. 房地产开发企业在购房者起诉前补办《商品 房预售许可证》，商品房预售合同是否有效?	14
7. 没有经过登记备案的商品房预售合同是无效 的吗?	16
8. 购房者和房地产开发企业能不能约定以办理 登记备案手续为商品房预售合同的生效条件?	19
9. 商品房销售广告中的承诺有没有法律效力?	21
10. 商品房与广告宣传的内容不符该怎么办?	23
11. 商品房销售广告中的哪些允诺是有法律效力 的?	25
12. 商品房销售广告中对商品房规划范围之外的 相关设施所作的虚假宣传，开发商是否承担	



- 民事责任? 27
13. 购房者与房地产开发企业签订的非正式合同
是否具有法律效力? 29
14. 什么是商品房买卖认购书? 31
15. 商品房买卖认购书在什么情况下应当认定为
正式的商品房买卖合同? 33
16. 购房者在签订商品房买卖认购书的时候应该
注意哪些问题? 36
17. 商品房认购书中的“定金”和“订金”有
什么区别? 39
18. 商品房返本销售合同具有法律效力吗? 42
19. 什么是商品房的售后包租? 43
20. 商品房销售按套(单元)计价的,超出约定误
差范围怎么办? 44
21. 商品房预售后面积发生变化怎么办? 47
22. 商品房如何进行质量保修? 50
23. 商品房出现质量问题,购房者能退房吗? 52
24. 商品房出现质量问题,房地产开发企业拖延
修复该怎么办? 54
25. 商品房交付使用以后主体结构质量不合格怎
么办? 56
26. 开发商先卖房,后又擅自抵押怎么办? 58
27. 一房数卖的法律后果是什么? 60
28. 什么是“交付使用”? 61
29. 商品房销售中房屋毁损,后果由谁来承担? 62
30. 商品房预售之后,逾期交房该怎么办? 64



31. 房地产开发企业逾期交房, 购房者能否拒绝支付剩余购房款?	66
32. 房地产开发企业所交付的商品房是否应该与样板房一样?	68
33. 房地产开发企业故意隐瞒房屋抵押的事实, 购房者可以要求双倍赔偿吗?	70
34. 哪些情况下购房者可以要求房地产开发企业进行双倍赔偿?	71
35. 什么是商品房包销?	73
36. 什么是按揭?	75
37. 商品房按揭的作用是什么?	75
38. 商品房担保贷款合同不能订立, 购房者能解除商品房买卖合同吗?	76
39. 商品房买卖合同解除后, 购房者能不能解除贷款合同?	78
40. 什么是房屋权属登记?	78
41. 房屋权属登记有什么程序?	79
42. 房屋权属登记有什么作用?	80
43. 没有办理产权过户登记, 房屋买卖合同是否有效?	81
44. 房屋权属登记可以委托他人办理吗?	82
45. 未成年人能否成为房屋产权人?	82
二、房屋装修消费纠纷处理	84
1. 物业管理公司是否能对业主的装修活动提出异议?	84



2. 安装楼梯导致他人楼板被打穿, 应承担何种
法律责任? 86
3. 铺设地板凿穿他人楼板, 业主是否承担法律
责任? 88
4. 安装透明玻璃未贴安全警示, 应否承担责任?
..... 90
5. 与设计师私下订立的装修合同法律效力如何? 91
6. 口头装修合同与书面装修合同的法律效力有
何不同? 94
7. 装修公司将施工转委托他人, 由谁负责? 95
8. 因装修质量差而造成损失, 装修人员应否
承担? 96
9. 装修中途停工, 装修公司应当承担什么责任? 98
10. 未按工序施工导致装修质量不合格, 装修公
司应承担什么责任? 100
11. 工期拖延, 装修公司应否赔偿业主损失? 101
12. 劣质水表导致新居漫水, 提供水表的开发商
有无责任? 103
13. 付了定金却拿不到货, 卖方应当承担什么
责任? 104
14. 装修质量有问题, 装修公司应否退钱? 106
15. 装修工期一拖再拖, 装修公司如何承担责任? 107
16. 装修质量低劣, 装修公司如何承担保修责任? 109
17. “问题瓷砖”破坏装修质量, 生产厂家应否
赔偿业主? 110
18. 装修公司虚抬成本, 应承担什么责任? 111



19. 装修返工, 业主搬家费用与租金到底谁来支付?	113
20. 装修污染导致业主得上重症, 装修公司应承担什么责任?	114
21. 装修侵占公用通道应承担法律责任吗?	116
22. 装修中能够拆改建筑物结构吗?	118
23. 装修中工人受伤, 责任应当由谁承担?	119
24. 帮忙装修, 装修质量不合格, 受托人有无法律责任?	121

三、其他房屋消费纠纷处理

1. 业主可以采取哪些途径解决房屋纠纷?	123
2. 商品房买卖中, 买房人是否可以向消费者协会投诉?	125
3. 业主是否有权委托代理人处理房屋纠纷问题? ...	126
4. 什么是仲裁? 哪些纠纷可以提起仲裁?	127
5. 房屋纠纷当事人申请仲裁时应具备哪些条件? ...	128
6. 开发商不履行仲裁裁决, 买房人应当怎么办? ...	131
7. 购房者与开发商打官司, 贷款银行能够参加诉讼吗?	132
8. 购房者与贷款银行打官司, 开发商能够参加诉讼吗?	133
9. 购房人如何借助法院的调查取证权加强自己的取证能力?	135
10. 如何证明房屋与装修质量是否合格?	136
11. 对建筑物采取强制执行措施时, 购房者享有	

房屋买卖法律须知 和消费纠纷处理

1 房屋买卖区分不同种类吗？

房屋，是指建筑在土地上，具有一定空间，供人居住、营业或者从事其他活动的建筑物。

房屋买卖，是指以房屋这种不动产为标的物（即交易对象）的一种买卖，由买受人与出卖人签订房屋买卖合同，买受人支付一定价款，出卖人交付房屋并将房屋所有权转移给买受人。

从目前的法律法规来看，房屋买卖主要是指《城市房地产管理法》中规定的城市房屋的买卖，而农村房屋与城市房屋在法律适用上有一些不同，例如农村房屋不能自由交易等，因此，本书讨论的房屋买卖只限于城市房屋的买卖。

我国现阶段存在着不同种类的房屋，因而在房屋买卖上，也有很多不同规定：

（1）商品房买卖和非商品房买卖。这是以房屋的建造目的和属性为标准所作的划分。商品房是指房地产开发经营企业开发建造的用于出售的房屋，而非商品房是指自己建造或者委托其他施工单位建造的由自己使用的房屋。这两种房屋的买卖



适用不同的法律或者政策。

(2) 新房买卖和二手房买卖。这是根据房屋是否使用过所进行的分类。新房是指建造好以后尚未投入使用的房屋，二手房是指已经使用过的旧房。商品房买卖通常都是新房买卖。

(3) 现房买卖和期房买卖。这是根据房屋是否已经建成对房屋买卖的分类。现房是指已经建成竣工、能够居住或者使用的房屋，现房买卖也叫现售。期房也叫楼花，是指尚未建造完毕的在建房屋，期房买卖称为预售。

(4) 内销房买卖和外销房买卖。这是以房屋销售的对象为标准对房屋买卖进行的分类。内销房买卖是向中国公民、法人或者其他组织销售房屋，而外销房买卖则是向国外的个人、法人或者其他组织销售房屋。港澳台居民以及华侨买卖房屋适用外销房买卖的程序及规定。

(5) 已购公有住房和经济适用住房买卖。这是城镇住房制度改革以来出现的房屋买卖种类。已购公有住房是指城镇职工根据国家 and 县级以上地方人民政府有关城镇住房制度改革政策规定，按照成本价或者标准价购买的公有住房，经济适用住房是城镇职工按照地方人民政府指导价购买的安居工程住房和集资合作建设的住房。已购公有住房和经济适用住房买卖与一般的房屋买卖有所不同，适用的法律法规也有差异，目前主要适用建设部发布的《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》。

除了以上介绍的房屋买卖种类，房屋买卖还可以有其他分类，例如以房屋使用性质为标准可以分为住宅房屋买卖和非住宅房屋买卖，以房屋销售价格为标准可以分为平价房屋买卖和市场价房屋买卖。



由于房屋买卖有这么多种类，因此在进行房屋买卖时，首先就要分清所买卖的是哪一类房屋，进而选择适用规范这一类房屋买卖的法律法规。

2 什么是商品房买卖？

商品房买卖作为房屋买卖的一种类型，首先是一种买卖合同，《合同法》规定，买卖合同是出卖人转移标的物的所有权于买受人，买受人支付价款的合同。商品房买卖是以商品房为标的物，由出卖人交付并转移商品房的所有权于买受人，买受人支付相应价款，以取得商品房的所有权。

根据最高人民法院《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》第1条的规定，商品房买卖合同，是指房地产开发企业将尚未建成或者已竣工的房屋向社会销售并转移房屋所有权于买受人，买受人支付价款的合同。

从这一规定可以看出，商品房买卖具有以下特点：

(1) 商品房买卖的出卖人只能是房地产开发企业，除此之外的其他主体不能以出卖人的身份进行商品房买卖。而且房地产开发企业还必须符合法律法规的规定，不符合法定条件的主体是不能进行商品房销售的。

(2) 商品房买卖的是商品房，而且这种房屋还有特殊性，就是不仅包括现房，还包括期房。前文已经说过，现房是指已经建成竣工的房屋，期房也叫楼花，是指还没有建造完毕的房屋。而非商品房销售的一般是已经建成的房屋。

(3) 商品房销售是面向全社会的，房地产开发企业销售商品房是以营利为目的，是向社会公众的销售行为。而非商品房销售则不一定是以营利为目的，例如经济适用房是具有福利



性质的，也不是向全社会进行的销售，而是针对中低收入家庭进行销售的。

(4) 商品房买卖除了适用《合同法》以外，还适用《城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》、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》、《商品房销售管理办法》等法律法规和司法解释，而非商品房买卖则适用其他的法律法规，例如《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》、《国务院关于深化住房制度改革的决定》等等。

3 房地产开发企业应符合哪些条件才能进行商品房销售？

某市市民王先生准备购买一套房子，他选中了某投资有限公司开发建设商品房，但是在买房过程中，王先生发现这个商品房项目的开发销售存在着问题，于是委托律师进行调查。律师经过调查，确定此投资有限公司在开发销售商品房的过程中存在着违法事实。后来经过电视台曝光，政府有关管理部门对这个商品房开发销售项目进行了核查，发现有以下问题：

(1) 该投资有限公司还未取得《房地产开发资质等级证书》就开始进行商品房的开发销售。

(2) 该投资有限公司违反《建设工程规划许可证》的规定超面积建设，导致销售的商品房实际面积远远大于《建设工程规划许可证》的规定面积。

(3) 该投资有限公司没有取得《施工许可证》就擅自开工建设商品房。

对此，该市政府有关主管部门对该投资有限公司开发销售



商品房过程中的违法行为进行了处罚，并追究了政府有关工作人员审查不严、监管不利的责任。

根据相关法律规定，房地产开发企业的条件为：

(1) 房地产开发企业作为商品房销售的出卖人，应当是独立的企业法人，并且符合法律的规定。《城市房地产管理法》第 29 条规定，房地产开发企业应当具备下列条件：一、有自己的名称和组织机构；二、有固定的经营场所；三、有符合国务院规定的注册资本；四、有足够的专业技术人员；五、法律、行政法规规定的其他条件。《城市房地产开发经营管理条例》第 5 条规定，设立房地产开发企业应当具备：一、有 100 万元以上的注册资本；二、有 4 名以上持有资格证书的房地产专业、建筑工程专业的专职技术人员，2 名以上持有资格证书的专职会计人员。可见，个体工商户、个人合伙等主体是不能进行商品房销售的，只能由企业法人进行，其必须拥有企业法人营业执照并进行登记备案，而且在注册资本、专业技术人员上还有特定的要求。

(2) 房地产开发企业必须已经取得合法的土地使用权。销售商品房时，房地产开发企业应当已经取得合法的土地使用权，要证明这一点，房地产开发企业应具备一定的证件。《商品房销售管理办法》第 7 条规定，商品房销售，应当取得土地使用权证书或者使用土地的批准文件。使用土地的批准文件包括划拨土地的批准文件和已经交付全部土地使用权出让金的证明文件。没有这些文件，房地产开发企业是不能进行商品房销售的。

(3) 房地产开发企业必须持有《房地产开发资质等级证书》。《城市房地产开发经营管理条例》第 9 条规定，房地产



开发企业应当经过资质等级核定。《房地产开发企业资质管理规定》第3条规定，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。因此，持有《房地产开发资质等级证书》也是房地产开发企业销售商品房的必备条件之一。

(4) 房地产开发企业必须具有《建设工程规划许可证》和《施工许可证》。进行商品房销售，应当保证商品房是办理了各种手续而建设开发的合法建筑。《建筑法》第7条规定，建筑开工前，施工单位应当领取《施工许可证》。《城市规划法》规定，建设项目在申请开工之前，应当取得《建设工程规划许可证》。如果没有这两种证件，那么其商品房就是违反法律规定进行开发建设的，当然不能向社会公众进行销售。

房地产开发企业只有符合以上4个条件，才能保证自己是合格的出卖人，才能保证其销售的是合法开发建造的商品房。

本案中，某投资有限公司由于没有取得《房地产开发资质等级证书》，因而不是符合法律规定的出卖人，不能进行商品房销售，而且该投资有限公司没有取得《施工许可证》就擅自开工建设商品房，还违反了《建设工程规划许可证》的规定超面积建设，因此当然会受到政府主管部门的处罚。

消费者购买商品房时，一方面要注意出卖人是否是合格的房地产开发企业，是不是企业法人，有没有足够的注册资金和专业技术人员，另一方面要看房地产开发企业的证件是否齐全，以免上当受骗。

4 商品房现售需要具备哪些条件？

某房地产公司是1998年依法成立的房地产开发企业，拥



有企业法人营业执照，并已经备案登记。该房地产公司成立后，经过政府有关主管部门批准，在市内开发建造一幢商品房，并经市建筑工程管理处批准，取得了选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证，并且已经交付了全部的土地使用权出让金，取得了土地使用权证书。该幢商品房于2001年建造完工，竣工后经过验收合格，该房地产公司于2001年3月向社会进行商品房现售。

2001年4月刘先生准备购买一套商品房，与该房地产公司签订了一份商品房销售合同，合同规定，刘先生向某房地产公司购买现房一套，其中合同第18条规定了房地产公司作为甲方承诺与该商品房正常使用直接关联的基础设施能够交付使用，否则房地产公司承担违约责任。随后刘先生按照合同约定交付了购房款，房地产公司交付了现房，但是刘先生发现这套房屋的供水、供电设施根本就没有安装，还要自己掏钱安上，因而起诉该房地产公司，要求按照合同约定保证供水、供电设施能正常使用。

商品房现售，是指销售已经建成竣工的商品房。在商品房销售中，房地产开发企业和购买者通常将商品房现售称为现房买卖。现房是指已经经过工程质量监督部门验收，并且已经取得质量合格证明文件，可以交付使用的商品房。简单地说，商品房现售就是销售现房，销售能立即交付使用的商品房。购买者购买了现房以后，能够马上居住、营业或者从事其他活动。

那么商品房现售需要具备哪些条件呢？《商品房销售管理办法》第7条规定，商品房现售，应当符合以下条件：

（一）现售商品房的房地产开发企业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书；



(二) 取得土地使用权证书或者使用土地的批准文件；

(三) 持有建设工程规划许可证和施工许可证；

(四) 已通过竣工验收；

(五) 拆迁安置已经落实；

(六) 供水、供电、供热、燃气、通讯等配套基础设施具备交付使用条件，其他配套基础设施和公共设施具备交付使用条件或者已确定施工进度和交付日期；

(七) 物业管理方案已经落实。

在这七个条件中，前三个条件都是对商品房现售的卖方的要求，要求卖方即房地产开发企业具备一定的资格，拥有一定的证明文件。具体包括企业法人营业执照、房地产开发企业资质证书、土地使用权证书或者使用土地的批准文件、建设工程规划许可证以及施工许可证等。

而后面四个条件主要是为了保证商品房质量，维护相关人的合法权益，也是商品房现售的重要条件，缺少这些条件容易导致纠纷的产生或者损害购房者的利益。具体来看：

(1) 已通过竣工验收。

这是商品房现售的必要条件，也是区分商品房现售和预售的重要标准。因为购房者买的是现房，是应当可以马上使用的房屋，当然要求商品房已经建造完毕并且通过竣工验收。竣工验收是指商品房建造的主体工程已经建造完毕，经过工程质量监督部门验收，并且已经取得质量合格证明文件。竣工验收的具体条件是：①商品房工程设计和合同约定的各项内容已经完成。②有完整的施工管理资料。③具备施工单位签署的工程保修书。④经过勘察、设计、工程监理单位检验并签署了质量合格证明文件。