

购房纠纷损害 赔偿计算标准

GOUFANG JIUFEN SUNHAI PEICHANG JISUAN BIAOZHUN

主 编 / 马 特

收受定金后因开发商原因致使商品房买卖合同
未订立的赔偿金额 = 出卖人向买受人收受的定金数额 $\times 2$

房地产开发企业对于房屋套内建筑面积或建筑面积与商品房买卖
合同约定面积不符导致的赔偿金额 = 误差面积 $\times$ 合同约定的价格

中 国 法 制 出 版 社

赔偿金额计算标准丛书①9

购房纠纷损害赔偿 计 算 标 准

主 编 马 特

撰稿人 范雪莹 宋 岳

贾 坤 孙艳玲

樊小骥

中国法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

购房纠纷损害赔偿计算标准/马特主编. —北京:
中国法制出版社, 2005. 10
(赔偿金额计算标准丛书⑨)
ISBN 7-80182-846-1

I. 购… II. 马… III. 住宅-商品交易-经济
纠纷-赔偿-标准-中国 IV. D922.181.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 105826 号

赔偿金额计算标准丛书⑨

购房纠纷损害赔偿计算标准

GOUFANG JIUFEN SUNHAI PEICHANG JISUAN BIAOZHUN

主编/马特

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/850×1168 毫米 32

印张/8.625 字数/165 千

版次/2005 年 10 月第 1 版

2005 年 10 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-846-1

定价:15.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66070041

网

址:<http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话:66033393

编辑部电话:66010405

读者俱乐部电话:66054900

邮购部电话:66033288

目 录

第一章 购房纠纷损害赔偿项目	(1)
第一节 房地产交易中的损害赔偿项目简述	(1)
一、未取得商品房预售许可证明而导致合同无 效的赔偿责任	(7)
二、违反广告许诺内容的赔偿责任	(8)
三、收受定金后因开发商原因致使商品房买卖 合同未订立的赔偿责任	(11)
四、收受定金后因不可归责于当事人双方的事 由致使商品房买卖合同未订立的赔偿责任	(12)
五、未告知购房人又将该房屋抵押给第三人导 致商品房买卖合同目的不能实现的赔偿责任	(13)
六、擅自将该房屋出卖给第三人导致商品房买 卖合同目的不能实现的赔偿责任	(14)
七、故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的 事实或者提供虚假商品房预售许可证明导 致合同无效或者被撤销、解除的赔偿责任	(15)
八、擅自出售共有房屋的赔偿责任	(17)
九、故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实导致合 同无效或者被撤销、解除的赔偿责任	(18)
十、故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人或者 为拆迁补偿安置房屋的事实导致合同无效	

或者被撤销、解除的赔偿责任	(20)
十一、与拆迁补偿有关的纠纷的赔偿责任	(22)
十二、擅自调整房屋销售价格的赔偿责任	(23)
十三、因房地产开发企业过错未按期交付商品房 导致的赔偿责任	(25)
十四、房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品 房买卖合同约定面积不符导致的赔偿责 任	(26)
十五、约定或法定期限内未及时办理房屋权属 证书的赔偿责任	(29)
十六、因房地产开发企业原因导致购房人无法 办理房屋所有权登记的赔偿责任	(31)
十七、因房地产开发企业原因导致商品房担保 贷款合同未订立的赔偿责任	(33)
十八、因不可归责于当事人双方的事由商品房 担保贷款合同未订立的赔偿责任	(34)
第二节 与房地产交易有关的中介服务和物业管 理合同损害赔偿项目	(35)
一、房地产中介服务人员索取、收受合同外酬 金或牟取不正当利益导致的赔偿责任	(37)
二、房地产中介服务人员允许他人以自己名义 从事中介业务导致的赔偿责任	(38)
三、房地产中介服务人员同时在两个或两个以 上中介服务机构执行业务导致的赔偿责任	(40)
四、房地产中介服务人员与一方当事人串通损 害另一方当事人利益导致的赔偿责任	(41)
五、房地产中介服务人员因过失给当事人造成 经济损失导致的赔偿责任	(41)

六、房屋及公用设施、设备修缮不及时导致的 的赔偿责任	(42)
七、管理制度不健全、管理混乱导致的赔偿责 任	(43)
八、擅自扩大收费范围, 提高收费标准导致的 赔偿责任	(43)
九、私搭乱建, 改变房地产和公用设施用途导 致的赔偿责任	(45)
十、不履行物业管理合同及管理办法规定义务 导致的赔偿责任	(46)
第二章 购房纠纷损害赔偿金额的计算公式	(47)
第一节 房地产交易中的赔偿金额计算公式	(47)
一、订立合同时未取得商品房预售许可证明, 起诉前才取得商品房预售许可证明的赔 偿金额计算公式	(48)
二、违反广告许诺内容的赔偿金额计算公式	(49)
三、收受定金后因开发商原因致使商品房买卖 合同未订立的赔偿金额计算公式	(50)
四、出卖人收受定金后因不可归责于当事人双 方的事由致使商品房买卖合同未订立的赔 偿金额计算公式	(52)
五、未告知购房人又将该房屋抵押给第三人导 致商品房买卖合同目的不能实现的赔偿金 额计算公式	(53)
六、擅自将该房屋出卖给第三人导致商品房买 卖合同目的不能实现的赔偿金额计算公式	(55)
七、故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的 事实或者提供虚假商品房预售许可证明导	

致合同无效或者被撤销、解除的赔偿金额 计算公式	(56)
八、擅自出售共有房屋的赔偿金额计算公式	(58)
九、故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实导致合 同无效或者被撤销、解除的赔偿金额计算 公式	(59)
十、故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人或者 为拆迁补偿安置房屋的事实导致合同无效 或者被撤销、解除的赔偿金额计算公式	(61)
十一、与拆迁补偿有关的纠纷的赔偿金额计算 公式	(62)
十二、擅自调整房屋销售价格的赔偿金额计算 公式	(63)
十三、因房地产开发企业过错未按期交付商品房 导致的赔偿金额计算公式	(64)
十四、房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房 买卖合同约定面积不符导致的赔偿金额计 算公式	(65)
十五、约定或法定期限内未及时办理房屋权属 证书的赔偿金额计算公式	(68)
十六、因房地产开发企业原因导致购房人无法 办理房屋所有权登记的赔偿金额计算公 式	(70)
十七、因房地产开发企业原因导致商品房担保 贷款合同未订立的赔偿金额计算公式	(72)
十八、因不可归责于当事人双方的事由商品房 担保贷款合同未订立的赔偿金额计算公 式	(73)

第二节 与购房纠纷有关的其他损害赔偿计算公

式 (74)

一、房地产中介服务人员索取、收受合同外酬金或牟取不正当利益导致的损害赔偿计算公式 (75)

二、房地产中介服务人员允许他人以自己名义从事中介业务导致的损害赔偿计算公式 (76)

三、房地产中介服务人员同时在两个或两个以上中介服务机构执行业务导致的损害赔偿计算公式 (77)

四、房地产中介服务人员与一方当事人串通损害另一方当事人利益导致的损害赔偿计算公式 (78)

五、房地产中介服务人员因过失给当事人造成经济损失导致的损害赔偿计算公式 (80)

六、不履行物业管理合同及管理办法规定义务导致的损害赔偿计算公式 (81)

七、擅自扩大收费范围,提高收费标准导致的损害赔偿计算公式 (82)

第三章 购房、装修焦点问题点拨 (84)

1. 购房中的“五证”、“两书”是指什么? (84)

2. 所购商品房面积缩水部分,购房者可以要求退款吗? (85)

3. 如何办理房地产权初始登记? (86)

4. 房产契税应当由谁交纳? (87)

5. 房屋销售面积是如何计算的? (87)

6. 哪些情况不计入公摊面积? (89)

7. 购房者如何防止受到面积欺诈? (89)

8. 通过房屋中介机构买房时, 如何防止“一房二卖”?	(90)
9. 购房后房屋产权手续该谁办?	(92)
10. 购房者买了没有产权的房子该怎么办?	(94)
11. 如何识别房产证的真伪?	(95)
12. 买二手房要缴纳哪些税费?	(96)
13. 因开发商的原因导致购房者退房的, 购房者如何索赔?	(97)
14. 房屋转让公共维修基金如何处理?	(98)
15. 办理商品房产权证需经过哪些程序?	(98)
16. 购房前购房者怎样查询所购房屋的产权状况?	(98)
17. 哪些房产可以免征房产税?	(99)
18. 购房者购买预售商品房如何支付房价款?	(99)
19. 经济适用房转手出售, 需要办理哪些手续? 交纳哪些费用?	(100)
20. 什么是个人住房按揭贷款?	(100)
21. 如何申请公积金贷款购房?	(100)
22. 签订房屋装修合同应注意哪些问题?	(102)
23. 房屋装修要警惕哪些可能的陷阱?	(102)
24. 能不能把暖气的位置或者是数量改一改?	(103)
25. 精装修房屋契税的缴纳标准是什么?	(104)
26. 物业管理中公摊电费如何计算?	(104)
27. 商品房楼顶及墙面广告牌的收益该归谁享有?	(105)
28. 公共区域的水电费如何分摊?	(106)
第四章 典型购房纠纷案例要点提示	(107)
1. 长城公司诉远洋大厦公司商品房买卖合同纠纷案	(107)
2. 福建华鞍房地产开发有限公司与福建兴业银	

行华林办事处预售商品房合同纠纷案	(120)
3. 武汉民生泳辉房地产有限公司与中国工商银行 武汉市分行硚口区支行、武汉浩钿实业发 展有限公司预售商品房纠纷案	(125)
4. 湘潭市雨湖区住宅建筑工程公司心澄大厦开 发部诉湘潭市雨湖区信用合作联社营业部商 品房预售合同案	(129)
5. 卢为诉上海锦南物业经营有限公司物业管理 纠纷案	(138)
6. 北京华轻达装饰公司装修赔偿案	(142)
7. 北京美天成装饰公司装修赔偿案	(144)
第五章 法律依据	(146)
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	(146)
(2003 年 4 月 28 日)	
商品房销售管理办法	(155)
(2001 年 4 月 4 日)	
城市商品房预售管理办法	(167)
(2004 年 7 月 20 日)	
经济适用住房管理办法	(172)
(2004 年 5 月 13 日)	
个人住房贷款管理办法	(181)
(1998 年 5 月 14 日)	
建设部、国家发展和改革委员会、财政部、 国土资源部、人民银行、税务总局、银监 会关于做好稳定住房价格工作的意见	(189)
(2005 年 4 月 30 日)	

附录一：购买商品房地基本步骤	(194)
购买经济适用房的基本步骤	(202)
附录二：相关房产合同示范文本	(206)
(一) 商品房买卖合同范本	(206)
(二) 商品房抵押贷款合同范本	(217)
(三) 二手房买卖合同范本	(230)
(四) 私房买卖合同范本	(235)
(五) 房屋抵押合同范本	(240)
(六) 房屋装修合同范本	(244)
(七) 房屋拆迁补偿安置合同范本	(251)
(八) 物业管理合同范本	(255)

第一章 购房纠纷损害赔偿项目

购房纠纷损害赔偿是指，消费者在购房过程中，由于房地产开发企业、卖房人违反房屋买卖合同和有关法律、法规规定，在房地产交易、中介服务以及物业管理等方面的过错，给购房人或者房屋所有权人造成了损失，从而应当承担法定的或者约定的损害赔偿责任。

确定买卖房地产过程中所发生纠纷的损害赔偿数额，首先应当区分损害发生的原因，是房地产开发企业的合同责任，还是中介服务和物业管理公司违反合同以及不正当履行义务的责任。

本章将按照发生损害原因，以及承担责任主体，从两个方面对购房纠纷损害赔偿项目作简单介绍。

第一节 房地产交易中的损害赔偿项目简述

房屋买卖，是指享有合法产权的出卖方将房屋交付给购买方，由购买方支付价款给出卖方的行为。它一般需要通过订立和履行房屋买卖合同的形式来进行。从法理上分析，房屋买卖行为是双务、有偿、要式的民事法律行为，一般是以房屋产权证过户给购买方为标志的。根据买卖房屋性质不同，目前我国房屋买卖可以分为商品房买卖、公房买卖和私房买卖，它们分别由不同的法律法规或者政策调整。

一、私房买卖

私房买卖，是指转让双方当事人以个人所有、数人共有的自用或者出租的住宅和非住宅出售给他人所有的民事行为。

（一）私有房屋买卖的有效条件

根据《民法通则》、《合同法》、《城市房地产管理法》、《城市私有房屋管理条例》和相关法律、法规规定，房屋买卖是指出卖人将自己所有的房屋交给买受人一方所有，而买受人接受房屋并支付价款的民事法律行为，买卖房屋的有效条件是：

1. 行为人适格。买卖双方是完全民事行为能力人，即年满18岁的公民，或未满18岁已满16岁，并以自己的劳动为主要生活来源的人才能进行房屋买卖的活动，无民事行为能力的人，包括未成年人，被宣告为无民事行为能力的人或临时处于不能理解其行为意义的精神失常的人均不能进行有效的买卖行为。同时出卖人应该是对房屋有处分权的人，即应是房屋的所有人才能出售自己的房屋，非产权人不能出卖属于他人所有的房屋。

2. 意愿表示应符合当事人的真正意志。买卖房屋应是当事人内心意思的真实表示，买卖双方要经过协商，达成一致的意见。因此，凡由于客观或主观上的原因，导致意愿表示与其内心真实意思不一致的情况时，如一方以胁迫欺诈或乘人之危而使对方在违背真实思想的情况下所做的行为，就会导致买卖无效。

3. 不违背法律和社会公共利益。在买卖活动中，必须遵守国家的法律，不得损害公共利益和他人的合法权益，恶意串通损害国家、集体或第三人利益的行为，违反法律或社会公共利益的行为，以合法行为掩盖非法目的行为都是无效的买卖行为。

4. 符合法律规定的形式。鉴于房屋是重要的生活资料和生产资料，涉及到土地的使用，公民的居住权或第三者的权益，因此国家对房屋买卖有严格的规定。1983年12月17日国务院发布的《城市私有房屋管理条例》规定，买卖城市私有房屋，卖

方须持所有权证和身份证明，买方持购买房屋证明和身份证明，到房屋所在地房管机关办理手续，双方应当本着按质论价的原则，参照房屋所在地人民政府的私房估价标准议定价格，经房管机关同意后才能成交。因此房屋买卖是一种要法律行为，符合法定形式必须是构成房屋买卖行为合法成立的条件。

5. 标的物符合法律规定：（1）房屋所有权证件齐全；（2）该房屋符合城建部门规定，不属于拆迁范围，不属于违章建筑；（3）若系出租房屋，卖方应持有承租人放弃优先购买权的说明书；（4）若是共有房屋，卖方应提交共有人同意出售的证明书。

（二）特殊情况下的私房买卖规定

1. 共有房屋买卖

（1）共有房屋概念：共有是一种所有权形式，共有房屋是指由两个或两个以上的人共同享有所有权的房屋。而共有房屋又分为共同共有和按份共有两种。

（2）交易的特别法律规定：我国《城市私有房屋管理条例》规定：“房屋所有人出卖共有房屋需提交共有人同意的证明书。在同等条件下，共有人有优先购买权”。因此，在私房为共有房屋时，出售方应提交共有人同意出售的证明书。按份共有人可自行出售属于其自有份额房屋；共同共有人在出售房屋时，在同等条件下，共有人有优先购买的权利。另外，在出售共有房产时，出售者应当将出售的意图通知其他共有人，并说明出售的价格和其他条件，其他共有人如放弃优先购买权，或者不按约定的期限和条件购买的，原出售者有权将自己份额的房屋出售给任何人。

2. 已出租房屋买卖

房屋所有人在出售已出租的房屋时，需要提前3个月通知承租人，并说明出售的价格和其它条件，在同等条件下，承租人有优先购买权。只有当承租人明确放弃优先购买意向并出具证明

时，出租人方可将房屋出售给其他人。同时出租人不得以卖房为由，逼迫承租人在合同未到期时迁出住房。

3. 国家机关、团体、部队、企事业单位购买私房

城市私有房屋买卖主要指公民个人之间房屋买卖行为。按照国家的规定，国家机关、团体、部队、企事业单位一般不允许购买私有房屋，如果有特殊情况必须购买时，也要经过县级以上人民政府批准，才可购买。买方应具备以下条件：（1）单位购私房需经政府有关部门的批准；（2）有单位或所在街道办事处出具的购房证明。

4. 凡享受国家或者企事业单位补贴，廉价购买或者建造的城市私有房屋，需要出卖时，只准卖给原补贴单位或者房管机关。

（三）私有房屋买卖程序

1. 订立买卖契约。买卖契约应包括如下主要条款：当事人姓名或名称和住所、房产坐落位置、产权状况、成交价格、付款方式、违约责任等等，该契约应以书面形式订立；

2. 接受房地产交易管理部门的审查。一般先由交易双方向房屋所在地房地产交易管理部门办理申请手续后，管理部门要查验有关的证件，审查产权；并到现场作必要调查，同时由估价人员对交易的房屋进行估价；

3. 立契。房地产交易管理部门根据产权性质和购买对象，按审批权限申报有关负责人审核批准后，经办人将通知买卖双方办理立契手续、买卖双方在契约上签名盖章；

4. 缴纳税费。办理完立契手续后，买卖双方向房地产交易管理部门缴纳手续费和契税；

5. 办理产权转移过户手续。房屋买卖双方经房地产交易所办理买卖过户手续后，买方应持房地产交易所发给的房产买卖契约，到房屋所在地房地产产权管理部门办理房屋产权和土地使用

权转移登记，换取新的房产证。

二、公房买卖

公房（公有住房、公产住宅）是指由政府 and 国有企、事业单位投资兴建、销售的住宅。在住宅未出售之前，住宅的产权归国家所有。公有住宅主要由本地政府建设，主要向城市居民出租、出售，由企业建设的住宅，向本企业职工出租、出售。公房的大量存在是由于我国长期以来实行住房福利化的结果。在住房货币化改革过程中，公房出售、租金提升已成趋势，但今后国家仍将兴建廉价公房以供城市居民中低收入者租住。公房出售后，产权即归私人所有，即成为所谓的“房改房”。

（一）公房买卖程序

1. 买卖登记

卖方应携带房屋的有效产权证、业主的有效身份证明到交易中心填写《买卖登记表》。买方应携带有效身份证明到交易中心填写《买卖登记表》。

2. 价格评估

卖方可委托交易中心评估并支付评估费，交易中心上门实地勘察评估时，卖方应给予必要配合。评估后交易中心为卖方出具《房屋评估咨询意见书》。卖方也可委托有评估资格的评估机构评估。

3. 买卖委托

买方或卖方正式与交易中心签订《房屋买卖委托协议》，买方向交易中心支付服务定金。

4. 成交

买卖委托后由交易中心业务人员为客户推荐房源或寻找买家，陪同买方实地看房。双方成交后，到交易中心正式签订统一的《房屋买卖合同》，并分别向交易中心支付中介服务费。

5. 办理交易手续

买卖双方可以自行办理或委托交易中心代办有关交易手续，包括立契过户、产权变更登记手续，并缴纳有关税费。

三、商品房买卖

商品房是指具有经营资格的房地产开发公司（包括外商投资企业）开发经营的住宅。由于我国长期以来在住房体制上实行的是供给制，所以，商品房是 80 年代以后才在我国出现的。其价格由成本、税金、利润、代收费用以及地段、层次、朝向、质量、材料差价等组成。

商品房销售包括商品房现售和商品房预售。

商品房现售，是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。

商品房预售，是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或者房价款的行为。

房地产开发企业预售商品房，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和施工许可证；（三）按提供的预售商品房计算，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）已办理预售登记，取得商品房预售许可证明。

商品房现售的条件：（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。

本节以商品房买卖合同为主线，将房地产交易中与房屋销售