



中国人民大学大学生法律援助中心

常见法律纠纷实务指导丛书 ⑥

购房·租房·物业纠纷

GOUFANG · ZUFANG · WUYE JIUFEN



周院生 张自合◇总主编

- 商品房预售合同纠纷
- 房屋买卖合同纠纷
- 房屋租赁合同纠纷
- 物业服务合同纠纷
- 住房贷款合同纠纷

中国检察出版社

常见法律纠纷实务指导丛书

中国人民大学大学生法律援助中心



购房·租房·物业纠纷

GOUFANG · ZUFANG · WUYE JIUFEN



中国检察出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

购房·租房·物业纠纷/周院生, 张自合总主编. —北京:

中国检察出版社, 2009. 11

(常见法律纠纷实务指导丛书)

ISBN 978 - 7 - 5102 - 0184 - 4

I. 购… II. ①周…②张… III. ①房地产—民事

纠纷—处理—中国—问答②物业管理—民事纠纷—处理—
中国—问答 IV. D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 193856 号

购房·租房·物业纠纷

周院生 张自合 总主编

出 版 人: 袁其国

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) 68682164 (编辑) 68650015 (发行) 68636518 (门市)

经 销: 新华书店

印 刷: 保定市中华美凯印刷有限公司

开 本: A5

印 张: 9.75 印张

字 数: 268 千字

版 次: 2010年1月第一版 2010年1月第一次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5102 - 0184 - 4

定 价: 25.00 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

《常见法律纠纷实务指导丛书》编委会

丛书总主编 周院生 张自合

丛 书 编 委	马莹莹	孙 皓	张茜雯	魏 琨
	李 楠	王丽莎	张晓磊	徐 蓉
	刘 晔	毛自荐	赵玉琪	贺宝刚
	袁 辉	黄 辉		

前 言

中国人民大学大学生法律援助中心成立于1998年，是北京市司法局授予的“法律援助志愿者工作站”，是全国高校中第一个完全由大学生组成的专门的法律援助机构。中心成立是基于这样一种想法：大学生应当尽其所学，关注社会弱势群体，服务人民，回馈社会，践行正义，为公益事业尽一份力量。10年来，中心志愿者们利用自己的课余时间帮助了北京乃至全国数以万计的当事人，成为高校法律援助组织中引人注目的亮点。2006年4月，中心被教育部思想政治工作司和北京市委教育工委授予“践行社会主义荣辱观，寻找身边的榜样”主题教育活动的“校园大使”。

这套丛书，是中心的志愿者们利用自己课余时间进行研究工作成果之一。作为在校学生，我们提供援助的时间毕竟有限，在我们从事法律援助的过程中，总是感到无力满足庞大的法律援助需求，面对求助的目光，我们总是感到力不从心。“授人以鱼不如授人以渔”，让普通大众学会自己运用法律武器，来维护自身合法权益，是我们编写这套丛书的目的。

这套丛书的特点在于：第一，强调实用性，介绍一些与群众生活密切相关的知识，尽量做到通俗实用。第二，注重实例，用大量案例说明问题，供大家参考。生活实例皆切合实际需要。分析解答本质上是在为当事人服务，在这样的理念下，理论探讨应当让位于为当事人提供简单、易懂的步骤建议和富有操作性的行动方案，这就要求解答者对于法条有相对完整的调研，对于行文措辞有慎重的选择，对于理论分析有必要的取舍，我们追求并且秉承这样的风格

和思路。

作为在校学生，我们水平有限，不当之处在所难免，欢迎一切批评和建议。

欢迎大家登录中国人民大学大学生法律援助中心的网站 www.rdflyz.org.cn 与我们进行交流沟通。

编者

2009年4月

目 录 Contents

前言	1
----------	---

第一章 商品房现售合同纠纷

1. 因房屋买卖发生纠纷起诉的，案由如何选择？	1
2. 商品房现房出售需要具备哪些条件？	2
3. 商品房买卖合同有哪些内容？	4
4. 房屋买卖中认购书的效力是什么？	5
5. 房屋面积有误差如何处理？	7
6. 房屋买卖合同未成立，能否要求过错方承担为缔约支 出的费用？	9
7. 房产公司隐瞒房屋曾被居住，业主能否获得赔偿？	10
8. 楼盘开发方案调整，影响已入住业主的居住，能否获 得赔偿？	13
9. 商品房存在质量瑕疵，业主能否要求开发商进行赔偿？	15
10. 商品房瑕疵严重影响居住，业主可否要求退房？	17
11. 房地产公司欠款，商品房被查封，已购房业主该如何 应对？	20

12. 开发商违约未给购房者办理产权证, 购房者该如何维权? 22
13. 开发商逾期为购房者办理产权证, 购房者可否请求赔偿? 26
14. 买卖合同解除后, 购房人的装修损失能否得到补偿? 27
15. 房屋买卖合同被判解除后, 房地产开发商拖延了执行时间, 还能否要求业主支付房屋占用费? 28
16. 房地产项目被转让后, 之前签订的房屋买卖合同由谁来履行? 30
17. 银行贷款没有批准, 开发商是否应返还首付款? 31
18. 业主能否以房地产公司未履行合同义务为由拒绝支付银行贷款? 33
19. 借用他人名义办理贷款买房, 实际所有人面临哪些风险? 34
20. 开发商能否将地下车库办理产权证后归自己所有? 36

第二章 商品房预售合同纠纷

21. 开发商预售商品房应符合哪些条件? 38
22. 未取得商品房预售许可证的开发商签订的预售合同是否有效? 40
23. 开发商提供的房屋与预售合同约定的不符, 购房者该如何维权? 44
24. 房屋实际面积与购房合同约定的面积不符, 当事人该如何维护自己的权益? 45
25. 售房广告中的具体允诺构成要约吗? 48

26. 开发商广告承诺的业主子女教育优惠未能实现，是否构成违约？ 51
27. 开发商一房二卖，购房者应如何维护权益？ 53
28. 开发商违规建房，购房者是否可以请求双倍赔偿购房款？ 54
29. 购房后房屋价格下跌，购房者能否请求退还差额部分房款？ 55
30. 开发商提供的房屋采光存在缺陷，购房者能否请求赔偿？ 57
31. 开发商逾期交房，购房者应如何维护自己的合法权益？ 59

第三章 房屋买卖合同纠纷

32. 暂未领取房产证是否影响房屋买卖合同的效力？ 61
33. 明知为无产权的房屋仍购买，买卖合同是否有效？ 62
34. 没有产权证而转让房屋是否一定导致买卖合同无效？ 63
35. 购房后发现卖方不是房屋所有人，购房者该如何维护自己的权益？ 65
36. 从无完全处分权人手中购买房屋存在哪些法律风险？ 66
37. 他人买走登记在夫妻一方名下的房产并过户，夫妻另一方能否以夫妻共有财产为由予以追回？ 67
38. 父母擅自出卖登记在未成年人名下的房产，合同是否有效？ 71
39. 儿子未经授权处分母亲的房产，买卖合同是否有效？ 73
40. 房屋买卖合同无效，能否请求有过错的卖方赔偿合同期间上涨的购房差价？ 75
-

- 41. 房屋买卖合同中的格式条款与补充条款哪个效力更优? 76
- 42. 房屋买卖合同中的买方能否要求卖方协助办理房产
过户? 78
- 43. 房屋买卖合同中既约定定金又约定违约金的, 如何
适用? 79
- 44. 房屋买卖合同解除, 认购金应如何处理? 82
- 45. 二手房买卖中, 由于“阴阳合同”产生纠纷, 应如
何确认合同的效力? 83
- 46. 明知房屋被查封仍然购买, 买卖合同是否有效? 84
- 47. 在房产买卖中为什么需要办理预告登记? 85
- 48. 债务人为逃避清偿债务转让房产, 债权人能否请求
撤销? 86
- 49. 已购公有住房销售时有什么特殊规定? 88
- 50. 单位提供的福利房, 他人能不能购买? 89
- 51. 经济适用房的购买资格有什么特殊规定? 90
- 52. 经济适用房的二手房买卖有什么特殊限制? 93
- 53. 买卖小产权房受法律保护吗? 95
- 54. 能否依据确认房产权属的生效判决进行房产过户? 99
- 55. 书面声明能否对抗房产证的效力? 100

第四章 房地产咨询纠纷

- 56. 房地产经纪公司的法律地位及中介费如何收取? 102
- 57. 如何区分购房者与房产中介签订的是委托合同还是居
间合同? 104
- 58. 房屋买卖合同成立后, 卖方不履行合同, 买方是否有

权要回房产中介佣金?	106
❏ 59. 如何防止房产中介公司在房屋买卖中“吃差价”?	107
❏ 60. 购房人跳过中介直接购买房屋的行为是否构成违约?	109
❏ 61. 中介公司提供看房服务是否构成居间合同? 当事人违反该约定是否构成违约?	110
❏ 62. 中介收受定金后违约致购房者权益受损, 购房者能否要回定金?	112
❏ 63. 中介公司迟延办理房产证, 购房者应如何维护合法权益?	113
❏ 64. 房地产中介公司违约, 没有为购房者办理转按揭, 购房者应如何维权?	115
❏ 65. 中介公司收了定金却不能促成房屋买卖合同, 购房人能否要求双倍返还定金?	117
❏ 66. 租房者交了定金却没租到房, 房产中介该不该退还定金?	118
❏ 67. 中介公司故意隐瞒与房屋有关的事实, 应承担怎样的赔偿责任?	119

第五章 房屋租赁合同纠纷

❏ 68. 房屋租赁合同包括哪些内容?	121
❏ 69. 出租房屋需要缴税吗?	122
❏ 70. 租房需要登记吗?	123
❏ 71. 违章建筑对外租赁的法律效力如何?	124
❏ 72. 房主一物二租的, 怎么办?	126
❏ 73. 租赁一方当事人死亡时租赁合同的效力如何?	126

74. 无效房屋租赁合同如何处理? 128
75. 出租人故意隐瞒房屋缺陷致使承租人遭受损失的怎样处理? 129
76. 擅自转租的行为是否有法律效力? 131
77. 出租房屋的安全由谁负责? 134
78. 房子租出去后, 应由谁负责维修? 137
79. 在哪些情况下, 房屋租赁合同可以解除? 138
80. 承租人对装饰装修、改扩建的投入在合同终止时如何处理? 139
81. “群租”、“合租”合法吗? 141
82. 承租人拖欠巨额电话费后不辞而别, 出租人应如何维护自己的权益? 143
83. 租房用于非法活动的, 房主有责吗? 144
84. 行使房屋优先购买权的要件有哪些? 146
85. 出租人出卖房屋时未及时通知承租人的法律后果是什么? 147
86. 抵押权人行使抵押权时承租人优先购买权如何保护? 149
87. 只要出租人出卖租赁房屋, 承租人就可主张优先购买房屋吗? 150
88. 房屋部分承租人对房屋整体有无优先购买权? 152
89. 转租情况下房屋优先购买权的归属如何确定? 154

第六章 物业服务合同纠纷

90. 业主在物业管理中有什么权利和义务? 156
91. 业主大会如何召开? 157

92. 业主大会业主表决权由什么决定？	159
93. 业主委员会是一个什么性质的机构？	161
94. 因物业服务纠纷到法院起诉时，当事人怎么确定？	164
95. 什么是前期物业管理？	165
96. 购房人有权拒绝与开发商指定的物业公司签订前期物 业合同吗？	166
97. 小区业主是否可以自行管理小区物业？	168
98. 物业服务企业有什么权利和义务？	169
99. 物业服务企业不具备相应资格怎么办？	169
100. 物业服务企业可否将其业务委托给别的物业服务 企业？	172
101. 新旧物业服务企业如何交接？	173
102. 新物业服务企业能理“旧债”吗？	174
103. 物业服务费的范围有哪些？	175
104. 物业服务费收多少谁说了算？	177
105. 物业服务费包括专项维修资金吗？	179
106. 物业服务企业代收水、电、煤气等费用时，有权收 取手续费吗？	180
107. 物业服务合同一方能否改变物业服务费？	181
108. 物业服务费的明示措施有哪些？	182
109. 物业服务费按什么标准进行公摊？	183
110. 何时交物业服务费？	184
111. 业主应该将物业服务费交给谁？	184
112. 出租房物业服务费该由谁交？	185
113. 赠送房屋面积的物业服务费怎么交？	186
114. 物业服务费的结余款归谁所有？	187

- 115. 底楼住户是否应承担电梯运行费? 188
- 116. 尚未入住是否也要交纳物业服务费? 189
- 117. 业主购买地下停车位后闲置, 是否应当交纳物业服务费? 190
- 118. 业主能否以业主委员会未与物业服务企业签订物业服务合同而拒绝支付物业服务费? 191
- 119. 业主能否以物业服务质量差为由不交物业费? 193
- 120. 业主不交纳物业服务费用的, 物业公司可否对业主采取断水断电措施? 195
- 121. 公共建筑和设施如何维护? 197
- 122. 小区公共建筑上张贴广告, 收益归谁所有? 197
- 123. 屋顶平台的所有权属于顶层业主还是全体业主? 198
- 124. 车位、车库所有权属于开发商还是业主? 200
- 125. 业主家中被盗, 物业服务企业是否承担责任? 201
- 126. 车辆在小区被盗, 谁承担赔偿责任? 203
- 127. 业主在小区内遇害, 谁承担责任? 205
- 128. 物业服务企业人员造成业主人身、财产损失, 谁承担责任? 206
- 129. 业主未交物业费, 出事了谁负责? 208
- 130. 业主可以随意在自家室内装修吗? 208
- 131. 超过两年, 所欠的物业费就不用交了吗? 210

第七章 住房贷款合同纠纷 房产抵押合同纠纷

- 132. 什么是“按揭”? 212

133. 按揭贷款的贷款条件是什么？	213
134. 按揭贷款的贷款期限与利率如何确定？	214
135. 按揭贷款的抵押有什么特点？	215
136. 住房贷款如何办理抵押登记？	216
137. 开发商的保证责任如何承担？	217
138. 按揭贷款的房屋保险的特点是什么？	220
139. 按揭贷款人欠缴房贷后如何处理？	222
140. 购房人要求提前还款如何处理？	224
141. 何种情况下抵押房产可以被处分？	226
142. 住房贷款合同与房屋买卖合同是什么关系？	227
143. 房屋买卖合同解除后贷款合同自动解除吗？	229

附 录

一、商品房现房买卖合同	232
二、商品房预售合同	247
三、商品房认购书	266
四、二手房屋买卖合同	270
五、物业服务合同	273
六、个人住房贷款合同	284

第一章 商品房现售合同纠纷



1. 因房屋买卖发生纠纷起诉的，案由如何选择？

作为买卖合同标的物的房屋限于《城市房地产管理法》规定的建筑物，农村房屋不能自由交易。从广义上来说，房屋买卖合同是指出卖人将房屋所有权移转给买受人所有，买受人支付价金的买卖合同，包括商品房买卖合同和普通房屋的买卖合同。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。狭义上的房屋买卖合同纠纷特指二手房买卖合同纠纷，是买受人和出卖人之间因二手房买卖发生的纠纷。房屋买卖合同与一般买卖合同的不同在于房屋属于不动产，对于不动产买卖法律有如下限制：

（1）房屋买卖合同需要采用书面形式，买卖双方需要将买卖房屋的位置、面积和价金等约定于书面。

（2）在城镇买卖房屋的所有权须经房屋登记机构登记后，才发生转移，未登记即使交付的，也不发生所有权的变动效果。

（3）房屋共有或房屋出租的，其他共有人或承租人在同等条件下有优先购买权。

当事人因为房屋买卖纠纷起诉到法院时，首先应当确定“案由”。民事诉讼案件案由反映案件所涉及的民事法律关系的性质，是民事起诉状的一个组成部分，依据当事人所主张的法律关系的性质来确定。

民事案件案由的表述方式原则上确定为“法律关系性质”加

“纠纷”，具体到与房屋有关的诉讼的案由上，房屋买卖合同纠纷、商品房销售合同纠纷和商品房预售合同纠纷都是与房屋买卖有关的案由，但三者的适用范围不同。

根据房屋是否建成，商品房买卖分为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。商品房现售合同纠纷是指买受人和房地产开发商之间就商品房现售而发生的纠纷。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。商品房预售合同纠纷是指买受人和房地产开发商之间关于商品房预售合同的订立和履行而发生的纠纷。

商品房现售合同纠纷和商品房预售合同纠纷是属于房地产开发经营合同纠纷这个三级案由下面的四级案由；房地产开发经营是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。因此，房屋买卖合同纠纷案由只用于涵盖二手房买卖，凡涉及开发商的房屋买卖，根据情况使用商品房现售合同纠纷案由或商品房预售合同纠纷案由。



2. 商品房现房出售需要具备哪些条件？

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。《商品房销售管理办法》第7条对已竣工的现房销售应具备的条件作出了具体规定，商品房现售，应当符合以下条件：

(1) 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。房地产开发企业是以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。设立房地产开发企业，应当具备下列条件：有自己的名称和组织机构；有固定的经营场所；有符合国