



夕阳红工程图书
XIYANGHONGGONGCHENG TUSHU

老年人依法维权案例解析丛书

FANGCHANGUANLI
ANLIJIEXI



房产管理 案例解析

北京市经济法学会 主编

付凯 李琦 编著



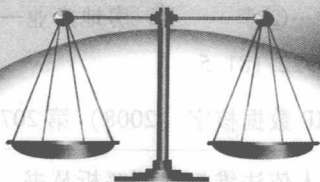
中国出版社



夕阳红工程图书

XIYANGHONGGONGCHENG TUSHU

FANGCHANGUANLI ANLIJIEXI



房产管理 案例解析

北京市经济法学会 主编

李琦 编著

图书在版编目 (CIP) 数据

房产管理案例解析 / 付凯, 李琦编著. —北京: 中国
出版社, 2009. 11

(老年人依法维权案例解析丛书)

ISBN 978 - 7 - 5087 - 2331 - 0

I. 房… II. ①付…②李… III. 房地产业—法规—案例
—分析—中国 IV. D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 207504 号

丛 书 名: 老年人依法维权案例解析丛书

主 编: 北京市经济法学会

书 名: 房产管理案例解析

编 著: 付 凯 李 琦

责 任 编 辑: 白晓虹

出 版 发 行: 中国出版社 邮政编码: 100032

通 联 方 法: 北京市西城区二龙路甲 33 号新龙大厦

电 话: (010) 66080300 (010) 66083600

(010) 66085300 (010) 66063678

邮购部: (010) 66060275 电传: (010) 66051713

网 址: www. shebs. com. cn

经 销: 各地新华书店

印 刷 装 订: 北京凯达印务有限公司

开 本: 145mm × 210mm 1/32

印 张: 5. 5

字 数: 92 千字

版 次: 2009 年 11 月第 1 版

印 次: 2009 年 11 月第 1 次印刷

定 价: 10. 00 元

目 录

房产买卖篇

一、商品房买卖	3
1. 商品房预售广告的效力如何认定?	3
2. 房屋买卖契税应由谁承担?	6
3. 商品房认购书效力如何?	9
4. 什么是房地产销售的“五证”“二书”?	11
5. 开发商变更设计,业主如何维权?	13
6. 房屋质量不合格,可否要求退房?	14
7. 开发商延迟交房,业主如何维权?	17
8. 开发商逾期办理房产证,业主如何索赔?	19
9. 商品房现售需要具备哪些条件?	21
10. 一房二卖应该如何处理?	22
11. 房屋毁损风险谁来承担	24
二、经济适用房买卖	26
1. 购买经济适用房不满 5 年的,能否转让?	26
2. 私自转让经济适用房房号的行为是否有效?	29
3. 购买经济适用房面积超标,如何计算价款?	30
三、公房买卖	31
1. 擅自出售单位公房的,合同是否有效?	31
2. 调离单位后,原单位是否可以解除公房买卖合同?	32
3. 离婚时,承租公房如何处理?	36

四、二手房买卖	39
1. 买受人能否以“凶宅”为由退房?	39
2. 房贷尚未还清,房屋可否出售?	41
3. 二手房买卖中的户籍问题如何处理?	42

房屋租赁篇

1. 违法建筑租赁	51
2. 擅自装修	52
3. 房屋转租	58
4. 合同还没到期 房子就被卖了	60
5. 房屋修缮谁负责	61
6. 出租人出卖房屋后,买方是否应当履行原租赁合同? ...	63
7. 未约定租期的房屋租赁合同如何履行?	64
8. 租赁房屋的毁损风险谁来承担?	66
9. 承租人私自扩建的房屋能否取得所有权?	67
10. 承租人死亡,共同居住人可否继续承租?	68
11. 抵押房屋可否出租?	69
12. 共有人擅自出租房屋应如何处理?	72

物业管理篇

1. 公共设施的主人究竟是谁?	77
2. 开发商与物业公司签订的前期物业服务合同,对业主 有无约束力?	79
3. 房子没住,交不交管理费	81
4. 前期物业服务合同尚未到期,业主委员会能否与其他 物业管理企业签订新的物业服务合同?	82
5. 房屋质量有问题,谁应承担责任?	84
6. 汽车丢失,物业公司是否应承担责任?	87

7. 楼上房屋渗水,谁担责?	89
8. 尚未交房,物业能擅自出租房屋吗?	91
9. 家中被盗,物业公司应否担责?	92

婚姻、继承中的房产纠纷篇

1. 商品房能作为遗产继承吗? 继承当中应当注意的 问题是什么?	101
2. 老年人实际购买房产,但房产证上的名字是子女, 此时的房产属于谁? 老年人逝去后,该房产属于 遗产吗?	103
3. 老年人的房屋做较大修理时,子女出钱资助了,房屋 产权是否因子女出钱而改变?	104
4. 老年人付首付,子女供月供,房产属于谁?	106
5. 老年人以他人名义购买房产时,应该注意什么问题?	108
6. 子女先于父母去世,房产遗产应如何处分?	110
7. 无证房产能作为老年人的遗产继承吗?	111
8. 经济适用房可以继承吗? 经济适用房的继承与商品房的 继承有什么不同?	113
9. 已购公房可以作为遗产继承吗?	114
10. 公房的承租权可以继承吗?	116
11. “房改房”如何继承?	118
12. 宅基地的使用权可否作为遗产进行继承? 宅基地上的 房屋可否作为遗产进行继承?	121
附 录	124
商品房预售流程	124
中华人民共和国城市房地产管理法(2007 修正)	128

商品房销售管理办法	141
城市商品房预售管理办法	151
城市房屋租赁管理办法	155
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	162
后记	169

房产买卖篇

核心提示

近年来，随着我国房地产业的不断发展，由此而产生的房屋买卖纠纷案件也不断增多，这类案件争执的标的一般较大，案情又复杂多样，处理不当，很可能造成矛盾激化，影响社会稳定。本篇精选了在商品房预售、商品房现房销售、二手房买卖、公房买卖以及经济适用房买卖过程中较为常见的纠纷作为分析对象，为广大老年朋友介绍科学、实用的购房知识和技巧。

一、商品房买卖



以案说法

1. 商品房预售广告的效力如何认定？

【案情简介】

2005年4月25日，夏某与某地产开发有限公司（下称房产公司）签订《商品房购销合同》。该合同第七条规定：房产公司应于2005年11月30日前将验收符合本合同约定的合格商品房交付给夏某。2005年11月25日，房产公司电话通知夏某可以收

房。夏某于2005年12月5日签收了交房确认书,但发现被告交付的商品房,一是不符合《商品房购销合同》附件二第3条和第5条所列的交房标准,单元楼梯没有建成约定的花岗岩踏步,窗户未按约定安装隐形纱窗;二是不符合原告与被告在合同的补充协议第2条中约定的绿化及公共设施要优于模型效果图和宣传资料(有一幅中央水景广场音乐喷泉的宣传画,中心广场有水池、喷泉、花圃、花坛图案、欧倍德大道的水池、水带的图案),小区东边一侧仍在作业开挖管道,幢与幢楼房之间废土堆积,人员难以通行,中心广场毛坯刚成型,未种任何花草树木。夏某认为当初以高出一二万元预购靠近中央水景广场的9号苑,是因为能看到中央水景广场的音乐喷泉,因此拒绝办理房屋交接手续。事后,夏某多次与房产公司协商未果,于2006年5月1日双方办理了住房交接手续。

当地人民法院经审理认为:夏某与该房地产开发有限公司于2005年4月25日签订了1份《商品房购销合同》,合同对逾期付款、逾期交房的违约责任等事项作了约定,同时双方在合同补充协议中约定绿化、公共设施要优于模型效果图和宣传资料等内容。合同签订后,原告夏某按约支付了购房款296000元。建设中,被告在未告知原告夏某的情况下,将中心广场一带由宣传资料图片中的喷水池、水景观、花圃改建为香榭丽舍牌坊,还将欧倍德大道北段,由宣传资料图片中的水池、水带改建为几个长形的绿化带。被告擅自对宣传资料中的绿化景观、公共设施建设作了变更,已构成违约,应按合同约定承担支付违约金的责任,原告要求被告支付未按合同约定提供绿化景观的违约金的诉讼请求成立,予以支持。据此,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条、《中华人民共和国合同法》第六十条、第一百零七条、第一百一十四条、《最高人民法院〈审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释〉》第三条之规定遂判决:由被告房地

产开发有限公司支付给原告夏某违约金 29600 元（违约金为购房款的 10%）。



案例评析

本案中双方当事人争议的焦点在于商品房的销售广告和宣传资料是要约邀请还是要约，被告在建设中更改宣传资料确定的建设内容是否违约。

首先，商品房的销售广告和宣传资料在性质上为要约邀请，这是合同法第十五条第一款的规定。但也有例外，《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问题的若干解释》第三条规定：“商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约……”在本案中，房地产开发有限公司，在商品房销售和宣传资料所作的说明以及销售人员对该套房屋销售所作的允诺，对夏某购买该商品房合同的订立以及房屋价格的确定产生了重大影响，同时，双方在合同补充协议中约定绿化、公共设施要优于模型效果图和宣传资料，因此，就本案而言，被告在补充协议中对原告个人所作“绿化、公共设施要优于模型效果图和宣传资料”的承诺，以及该套房屋位置优于其他房屋，才以高出其他房屋一二万元价格申购该房。所以，可以认定被告对夏某的商品房销售广告和宣传资料已符合合同法规定的要约的条件。

其次，商品房预售区别于现房销售的最大特征，是交易发生时作为标的物的商品房尚未建成，买受人只能借助出卖人提供的

资料、通过想象来认知所购房屋的情况。原告作为消费者，在交易中处于弱势地位，对其所购房屋的具体情况只能通过被告的口头和书面描述得到认知。本案被告不仅在中心水景广场效果图的宣传资料中标明了喷泉水带、水景观等图案，而且在与原告签订的补充协议中又作出承诺。但是，在建设中被被告在未告知原告夏某的情况下，将中心水景广场一带由宣传资料图片中的喷水池、水池、水带、水景观、花圃改建为香榭丽舍牌坊和几个长形的绿化带，其实物与效果图差距较大，景观建设严重缩水，其行为违反了《中华人民共和国合同法》第六十条的规定：“当事人应当按照约定全面履行自己的义务……”及被告在补充协议约定的内容，已构成违约。

2. 房屋买卖契税应由谁承担？

【案情简介】

1993年12月至1994年4月间，某房地产开发公司（下称开发公司）分别与曾某等12户商品房买主签订了商品房购销合同书。合同中约定了购房位置、销售价格、建筑标准、结算、付款、验收方法、税费负担、违约责任以及房屋售后管理等。合同第二条第2项约定：“商品房价格以建筑面积每平方米造价为计算单位，内容包括：勘测设计、土地征用、青苗补偿、劳动力安置，房屋建安工程费用、给排水电等配套设施费用。”第六条第2项约定：“甲方（公司）负责办理房屋交易和产权手续，并领取产权证，待乙方（买主）将全部款额交足甲方后，由甲方连同购销房屋一并移交给乙方，所需经费按有关规定执行。其余有关税费均包括在商品房的单位造价内，不再另行收取”。

合同签订后，12户买主分别向开发公司交纳了购房定金。1994年年底，12户买主交清全部购房款后，开发公司按合同约定陆续将房屋移交给12户买主，并于1995年3月将其房屋所

有权证移交完毕。1995年4月，当地财政所征收了除刘某、王某以外其他10户房屋买主即本案原告的契税共计19986.53元，其中刘某、王某因迟交契税还交滞纳金共1034元。该10户买主以契税不应由自己承担为理由，向人民法院提起诉讼。

人民法院经审理认为：被告与原告签订合同时在第六条第2款明确规定：“其余有关税费均包括在商品房的单位造价内，不再另外收取”。其意思表示真实，权利义务明确，即已包括在单位造价内，应由被告承担契税。原告刘某、王某两户所交的滞纳金应由自己承担。根据《中华人民共和国民事诉讼法通则》第一百零六条第一款、第一百一十二条第二款、第一百一十四条的规定，判决：被告应退还原告被征契税金额共计19986.53元；刘某、王某两原告被罚滞纳金1034元由其各自承担。

开发公司不服判决，以商品房单位造价没有包括契税，契税是房屋交易之后，按有关规定由房屋买受方承担，曾某等10户买主已交纳的契税不应由其公司承担为理由，上诉至中级人民法院，请求改判。而被上诉人曾某等10人答辩认为原判正确，请求维持。

中级人民法院经审理认为：10户商品房买主与开发公司双方签订的商品房购销合同有效。合同中约定“其余有关税费均包括在商品房单位造价内”的税费，应是指房屋买卖成立即房屋所有权转移之前的税费，不包括房屋买卖成立之后的契税。契税是房屋交易后由房屋买受人持房屋所有权证应缴纳的税费，我国契税暂行条例明确规定应由房产买受人凭所有权证缴纳，契税应由10户商品房买主缴纳。原审判决契税由开发公司承担，适用法律错误，应予撤销。依照《中华人民共和国契税暂行条例》第三条，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第（一）款第（二）项的规定，于1996年5月28日判决：一、撤销某县人民法院民事判决。二、10户商品房买主被征契税19986.53元由其

各自承担。刘某、王某两户被罚滞纳金 1034 元由其各自承担。



案例评析

本案二审判决是正确的。10 户商品房买主以购销合同第六条第 2 款“其余有关税费均包括在商品房的单位造价内，不再另外收取”的约定而推定房产契税应由被告承担，这显然属于对房产契税形成及其特征税的错误理解。这里有必要对房产契税做一下说明。

房产契税是一种财产税，是以财产的数量和总价值为对象，并且是房产售后的税目，有专门的经征机关。它不可能包含在房屋造价之内。因此，房产公司无权代征，也无法代征。

本案审理过程中，原告提及开发公司未告知契税的交纳义务人，认为这是开发公司以欺诈手段实施的民事行为。这是否是欺诈的民事行为？构成欺诈的民事行为有三个要件：①欺诈方有欺诈的故意；②有欺诈的行为；③受欺诈一方因陷入错误认识而进行了民事行为。根据法律的规定，房屋买卖双方应及时办理各种手续，然后由承受方交纳契税，这是房屋承受方应知的法定义务。契税所产生的是一种征税机关与承受方的行政行为，而不是买卖双方的民事行为，因而开发公司没有告知的义务。同时，在双方的合同中，也无欺诈行为的意思表示，开发公司没有作出代征的表示。如果开发公司作出代征的表示或同意由其交纳契税，这种行为就是违反法律无效行为。由此看来，开发公司没有实施欺诈民事行为。应当认为，双方合同中的约定确有模糊之意，容易使人产生误解。但此并不影响契税义务人应承担的义务的履行和此义务属房屋承受方应知内容的认定，也不影响合同双方当

事人民事权利义务的具体内容及其与一方当事人在行政法律关系中的义务的区别。

3. 商品房认购书效力如何？

【案情简介】

2003年3月，田小姐为了接父母来京居住，决定购买一套商品房，几经考察后与某房地产开发公司签订1份商品房认购协议，约定田小姐购买该公司开发的某小区房屋一套，该房屋规格为5室三厅，屋数为3层；总造价为人民币256500元；建筑面积为房产管理机构实测面积；田小姐同意以一次性付款方式向该公司交付房款；她应于2003年4月20日前支付后期款；该房屋应为合法企业建筑，手续齐全合法，房屋质量符合国家标准；而该公司应保证在2003年5月30日前完工，签订正式购房合同；房地产开发公司给田小姐开具正规售房发票，并提供合法的办理房屋产权证的手续并准许田小姐使用门口空地。合同签订后，田小姐于当日支付购房款13万元；2003年4月19日，田小姐又依约定向该公司交纳购房款126500元；公司均出具了收款收据。但2003年6月，房地产公司向田小姐提出该项目商品房价格已经根据市场行情上调，与田小姐签订的销售协议并非正式商品房销售合同，没有法律效力，要求田小姐根据当时的市场价格补交部分房款。田小姐拒绝了这一要求，并因多次协商未果，以违约为由向人民法院提起了诉讼。

法院经审理认为：田小姐与房地产公司签订的商品房认购协议，由于具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，并且出卖人已经按照约定收取田小姐足额购房款256500元。该商品房认购协议应当认定为商品房买卖合同。房地产公司应继续履行合同。



案例评析

在合同的分类中有预约与本约之分。预约是指当事人之间约定要在将来签订合同的合同，而将来要签订的合同就是本约。预约的内容不同于本约，其效力主要就是使当事人负有在将来履行签订合同的义务。预约具有独立性，与本约不存在从属关系。

商品房认购、订购协议通常是房地产开发商或销售商与购房者在签署预售或者买卖合同前所签订的文书，是双方交易房屋有关事宜的初步确认和约定，一般被认为是商品房买卖预约合同。但商品房认购、订购、预订等协议如果具备《城市商品房销售管理办法》第16条规定的商品房买卖合同的主要内容，即明确了商品房基本状况；商品房的销售方式；商品房价款的确定方式及总价款、付款方式、付款时间；交付使用条件及日期；装饰、设备标准承诺；供水、供电、燃气、通讯、道路、绿化等配套基础设施和公共设施的交付承诺和有关权益、责任等内容，并且出卖人已经按照约定收受购房款的，该协议应当认定为商品房买卖合同。

本案中，田小姐与房地产公司签订的认购协议实际上已经具备上述规定中商品房买卖合同的主要内容，并且田小姐已经按照约定支付了购房款，应当被认定为商品房买卖合同，房地产公司须依照其中约定继续履行其义务。

【法律小贴士】 为了避免不必要的损失，建议购房人在认购房屋时应注意明确认购协议书法律效力。

从法律角度看，认购书确定的是房屋是否要买卖的关系，而正式合同确立的是正式房屋买卖关系，二者有本质的区别。由于有关部门对认购书尚未做出严格的规定，所以购房者应当注意：