



隆安律师实务与学术丛书

房地产律师实务

陈旭 关琿琿 著

在当下的经济生活中，房地产承载着最多的利益，也引起了最多的纠纷。本书作者作为在房地产法律领域从业多年的资深律师，通过分析城市房屋买卖和租赁纠纷、农村宅基地房屋买卖纠纷、物业纠纷以及城市房屋拆迁纠纷的典型实判案例，对各类房地产纠纷诉讼所涉及的疑难问题进行了比较全面的阐述。



上海交通大学出版社
SHANGHAI JIAO TONG UNIVERSITY PRESS

隆安律师实务与学术丛书

房地产律师实务

陈 旭 关坤坤 著

上海交通大学出版社

内 容 提 要

本书将房地产法律事务区分为城市篇和农村篇,分别从城市房地产涉及的法律事务和农村房地产涉及的法律事务两个角度,对与房地产相关的纠纷案例进行介绍、分析,并对相关制度建设提出了建议。

本书适合律师、法律专业师生以及大众读者参考阅读。

图书在版编目(CIP)数据

房地产律师实务/陈旭,关琬琬著. —上海:上海交通大学出版社,2013

(隆安律师实务与学术丛书)

ISBN 978-7-313-09060-7

I. 房... II. ①陈... ②关... III. 房地产业—法律—基本知识—中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 242406 号

房地产律师实务

陈 旭 关琬琬 著

上海交通大学出版社出版发行

(上海市番禺路 951 号 邮政编码 200030)

电话:64071208 出版人:韩建民

常熟市文化印刷有限公司 印刷 全国新华书店经销

开本:787mm×960mm 1/16 印张:16.5 字数:277 千字

2013 年 1 月第 1 版 2013 年 1 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-313-09060-7/D 定价:40.00 元

版权所有 侵权必究

告读者:如发现本书有印装质量问题请与印刷厂质量科联系
联系电话:0512-52219025

总 序

前些日子,一位律师同行请我帮他联系原来司法部的一位老领导,我问他什么事,他说隆安律师事务所要搞二十年所庆,想把原来的老领导请来庆祝一番。随着时间的飞逝,改革开放以来建立的合伙制律师事务所陆续进入了十年、二十年,甚至是三十年的发展阶段。隆安所今年建所二十周年整,对于在隆安名下执业的律师们来讲,二十年是个重要的时间节点,如何庆祝我们隆安所建所二十周年,是我们每一名隆安人都很关心、也很在意的事情。在几年之前,我提议:为纪念隆安成立二十周年,我们组织隆安律师撰写二十本理论与实务专著,编辑成一套《隆安律师实务与学术丛书》,以庆祝隆安建所二十周年。

我们不仅要组织隆重的庆祝仪式,还要邀请以往关切我们的老领导、老同事、老客户来参加庆祝活动。更重要的是能够成功编辑出版这么一套二十本的《隆安律师实务与学术丛书》,我认为这是献给隆安二十周年最好的生日礼物。开庆祝大会也好,盛情宴请也好,随着时间的推移,都可能被人遗忘,但出版了这套二十本的丛书却能成为我们隆安人的永久纪念。

现在网络很发达,网上阅读也成为人们读书的一个重要习惯。但是作为律师,把自己办过的案件进行梳理提高,撰写成书籍还是很有价值的。网络在线阅读在大多数时间只能提供信息。而知识的传播主要靠纸质书本,就是在网络信息发达的社会,纸质书本上所记载的知识也是很重要的。况且很多网上的知识或信息就是对纸质书本的电子化而已。所以,无论网络如何方便,纸质书本始终是我的偏爱。纸质书本还有一个好处,就是随时可以拿来翻阅,可以永久保存,任何时候都不过时。

律师在办理大量案件的同时,也积累了大量的案卷资料,但很少有律师有能力、有精力把自己办过的案件资料总结上升到理论层面,更难撰写成书。但我认为:一个好的律师一定是一个善于总结经验的律师,能够写出自己的办案体会、能够进行理论分析是一个律师的基本功。这二十本书就是隆安律师执业水平的一个展示,也是隆安人办理了成千上万个案件后的职业经验的总结和归纳,是隆安集体智慧的结晶,是隆安二十年的优秀成果。

这套丛书从无到有,从选稿到出版,可以说是历尽了千辛万苦。律师是十分繁忙的行业,每个律师手中都有大量的案件需要办理,日常工作都排得满满当当,在这种工作状况下让律师写出一本书,谈何容易?功夫不负有心人,在本套丛书作者的共同努力下,每位作者都克服了千难万险,终于完成了本套丛书的撰写,使之能够最后顺利出版。在此期间,我作为本套丛书的主编,像黄世仁逼债一样,“威逼”每一位律师作者,使他们饱受压力和煎熬,在此向参加本套丛书撰写的每一位作者深表谢意和十分诚挚的致歉。没有你们的辛勤劳作就不会有今天的这二十本丛书,你们的执业成就为隆安增添了很多光彩,同时,你们的大作更为隆安增加了光芒。

在本书的收集和编辑过程中,除了我本人作为主编应尽责任以外,隆安的很多同仁都为本套丛书作出了巨大贡献,他们是:宋宇博、智丽虹、石珊珊、杨奇虎、赵金一等。我指导的博士研究生王立梅、徐春成、于雯雯、王娜等,也为本套丛书做出了贡献。

感谢隆安寿步律师,没有他的“牵线搭桥”就没有此套丛书的出版,还要感谢提文静等编辑十分敬业的工作,感谢上海交通大学出版社出版此套丛书。

《隆安律师实务与学术丛书》主编

徐家力

2012年8月

前言

近年来,房地产行业迅猛发展,在拉动我国经济增长方面发挥了重要作用。伴随着房地产业的发展,房地产在国民经济以及人们日常生活中所占的比重也是逐年增加。房地产是人们生活的必需品,也是当下最主要的投资品,甚至是商业交易中最可靠的抵押品。因此,在当下的经济生活中,房地产承载着最多的利益,也引起了最多的纠纷。

关于房地产方面的纠纷种类繁多,法律适用复杂,处理难度较大。这要求我们律师在处理房地产纠纷时,不仅必须十分熟悉相关法律法规、政策规定以及司法判例,还必须通晓、谙熟房地产行业的一些惯例,这对律师在这一领域提供法律服务提出了很高的要求。

本书即是作者在这一领域从业多年的一些心得体会和经验总结。具体来说,本书将通过分析城市房屋买卖、租赁纠纷,农村宅基地房屋买卖纠纷,物业纠纷和城市房屋拆迁纠纷的典型实判案例,较为系统地介绍有关房屋流转和使用中可能涉及到的法律问题,对各类房地产纠纷诉讼所涉及的法律法规、主要疑难问题和诉讼程序进行比较全面的阐述,以便帮助读者更好地理解 and 掌握这一领域法律的立法意图、适用标准。

本书在讲解上述内容的同时,将重点关注房地产拆迁中的法律问题。2011年1月《国有土地上房屋征收与补偿条例》(以下简称“《条例》”)颁布实施。《条例》秉承公民权利至上的立法基调,对拆迁中的各方利益主体产生了深刻的影响。对于《条例》所确立的城市房屋征收与补偿的相关法律制度,作者将结合自身从事房地产法律服务的丰富经验,深入、细致地讨论与分析《条例》的修改背景、立法原意、实施效果,通过重点讨论《条例》中对公民财产征收、征用程序及补偿问题的规定,帮助读者更好地理解 and 掌握被称为“新拆迁法”的《条例》所具备的新精神、新特点。

作者在这一领域从业多年,希望能将自己的经验总结、心得体会与业界同仁进行交流和探讨,故写就本书,以期抛砖引玉,并希望自己的经验能对读者有所裨益。

陈旭

2012年8月

目 录

上编 城市篇

第一章 城市房屋纠纷	3
第一节 商品房买卖纠纷的表现类型	3
第二节 商品房买卖纠纷的成因分析	7
第三节 典型案例及分析	9
案例 1-1 奥运限制施工措施导致开发商迟延交房 责任谁来承担	9
案例 1-2 买方未按约交款,卖方一房二卖 违约责任如何承担	14
案例 1-3 办证义务由谁承担	20
案例 1-4 是无权处分还是善意取得	27
案例 1-5 是柱子还是车库	32
案例 1-6 房屋被查封 购房人向谁诉苦	37
案例 1-7 迟延违约有依据 司法解释怎能不算数	45
第四节 关于经济适用房买卖的法律问题及政策	51
案例 1-8 经济适用房是卖是借	53
第五节 二手房买卖交易流程及注意事项	59
第六节 二手房买卖常见法律问题及对策	64
案例 1-9 真赠与,假买卖 房屋过户后却被要求返还	68
案例 1-10 租赁双方均违约 责任如何承担	80
第二章 公房承租问题	88
第一节 公房制度介绍	88
第二节 公房常见问题解答	91
第三节 直管公房典型案例	96
案例 2-1 保姆成主人	96

案例 2-2 离婚后公房由谁居住	102
第四节 自管公房典型案例	106
案例 2-3 自管公房是买是租	106
第五节 公房上市典型案例	109
案例 2-4 公房之争	109
案例 2-5 一套房产,两个东家	113
第六节 公房制度改革	120
第三章 物业管理纠纷	127
第一节 物业管理行业概况	127
第二节 物业纠纷典型案例	139
案例 3-1 朱明瑛物业纠纷	139
案例 3-2 车丢了,谁来赔	147
第三节 物业管理制度改革	152
第四章 城市房屋拆迁法律制度	158
第一节 我国现行城市房屋拆迁制度介绍	158
第二节 城市房屋拆迁常见问题解答	168
第三节 城市房屋拆迁法规的改革	174
第四节 现行法规评价及完善建议	188

下编 农村篇

第五章 农村房屋拆迁	203
第一节 集体土地房屋拆迁法律制度介绍与评价	203
第二节 完善农村房屋拆迁法律制度的建议	214
第六章 农村宅基地房屋纠纷	221
第一节 宅基地及地上房屋权属纠纷的形成原因	221
第二节 城镇居民购买农村房屋案件法律分析	223
第三节 城镇居民购买农民房屋典型案例及分析	227

案例 6-1 宋庄画家村宅基地房屋买卖纠纷	227
案例 6-2 农村宅基地房屋买卖纠纷案例解析	232
第四节 小产权房案例	241
案例 6-3 小产权房购买有风险	241
第五节 农村宅基地房屋案例	245
案例 6-4 农村房屋归申请建房人还是全家人	245
附录 房地产相关法律一览	250
后记	252

■ 上编 城市篇 ■

第一章 城市房屋纠纷

房屋作为人们赖以生存的“衣、食、住、行”四大要件之一,是人们生活、工作、社交的主要场所,其不但具有空间上的恒定性,时间上的耐久性,价值上的昂贵性、保值增值性,还具有在经营流转中的风险性等几大特性,其流转和使用与人们切身利益息息相关。

近年来,随着住房制度改革和城镇居民住房的社会化、商品化,房地产业迅猛发展起来,但同时商品房买卖矛盾纠纷也日益突出,并呈逐年上升的趋势,成为了社会矛盾的焦点之一。房屋买卖不仅关系到人民群众切身利益,而且事关社会稳定和经济繁荣增长。因此研究相应的法律对策以减少纠纷,无疑意义十分重大。

本章通过选取商品房、经济适用房买卖,房屋租赁等典型实判案例,较为系统地介绍了有关房屋流转和使用中可能涉及到的法律内容,希望借此可以给读者一些思考和提示。

第一节 商品房买卖纠纷的表现类型

商品房买卖是以不动产的房屋作为交易标的物的民事行为。

商品房买卖合同是指房地产开发企业将尚未建成或者已经竣工的房屋向社会销售,转移房屋所有权于买受人,买受人支付价款的合同。2001年4月4日由中华人民共和国建设部发布,自2001年6月1日起施行的《商品房销售管理办法》第十六条规定:商品房销售时,房地产开发企业和买受人应当订立书面商品房买卖合同。实践中对于什么是商品房买卖合同并无大的争议,只要具备合同的基本要素、条款,由买卖双方签署了相关合同文件合同即告成立。但是,对于商品房买卖实践中签署的认购、订购、预订等协议是否合同效力问题,实践中尚存纷争。司法实践中,对此纷争的处理原则是,凡事具备《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受购房款的,该一般都认定为商品房买卖合同。

一、商品房买卖纠纷的主要类型

(一) 商品房买卖价款类纠纷

价款,即购买人根据双方的约定或一般的交易规则,通过一定的方式或途径交付给出卖人的相应款项。由于价款是商品房买卖过程中涉及到双方当事人切身利益,彼此都极为关注和重视的基本内容之一,所以容易发生纠纷。

1. 因行使抗辩权而产生的付款纠纷

商品房买卖合同基本都是双务合同,只有合同当事人相互履行合同义务,合同的目的才能得以实现。在合同履行过程中,如果一方未按合同约定履行义务或不能保证按合同约定履行义务,对方有暂停履行合同义务的保留性权利,双方当事人往往因此产生纠纷。

其一,行使不安抗辩权产生的纠纷。例如购房人支付部分房款后,对剩余款项以对方当事人存在经营状况恶化等原因为由而拒绝支付,但对方当事人提供相应担保或证据,并对相对方的不安抗辩权提出质疑,要求追究其延期付款的违约责任而发生纠纷。

其二,行使同时履行抗辩权产生的纠纷。例如购房合同没有约定购房人支付尾款义务和开发商交付房屋的先后顺序的,双方当事人互以对方没能按期交付房屋而拒绝付款和以对方没能按期付款而拒绝交付房屋而发生纠纷。

2. 因办理贷款问题而产生的纠纷

其一,购房者以为自己具备贷款条件,并缴纳了购房定金,但实际办理贷款时不能获得银行批准,开发商以购房人违约为由不予返还定金而产生的纠纷。

其二,购房人未能按期还贷,开发商代为清偿后取得追索权而产生纠纷。实际生活中存在购房人因为某种原因不能向银行按期偿还房屋贷款,开发商承担保证责任后,向购房人追偿款项而产生纠纷的情形。

其三,由于银行原因,未能发放贷款,导致购房人逾期付款违约而产生纠纷。商品房买卖合同通常约定借贷部分房款由银行直接支付给开发商,但由于银行是第三人,不直接受买卖合同的约束,其对开发商没有必须付款的义务,其可以将贷款交给购房者后,由购房者支付给开发商。现实生活中,当事人的这种特殊约定即是合同法规定的代履行。如果代履行人银行支付了购房款,就是代购房人履行了义务;如果不支付,则是购房者未支付房款,购房人应对开发商承担责任,这种情形引起的纠纷是明显的。

(二) 商品房买卖标的物交付类纠纷

商品房的交付又称为“入住”、“收房”,是指房地产开发企业依据相应法律、

法规和部门规章的规定以及商品房买卖合同或商品房预售合同的约定,将符合交付使用条件的房屋按期向买受人交付,买受人查验并接受房屋的过程中买卖双方所实施的行为。因商品房交付而引起的纠纷,主要表现为以下三类:

1. 不能交付产生的纠纷

不能交付产生的纠纷主要有以下几种情况:

其一,开发商“一房多卖”而无法交付。实践中表现为开发商采用隐瞒的手法先后与两个或两个以上的购买人签订买卖合同,将同一特定房屋出卖给两个或两个以上的购买人,而导致的不能交付纠纷。这种情况分两类,一是开发商将房屋售出后,尚未办理手续情形下,又将房屋售给出价更高的人;另一类是开发商为牟取暴利而出于欺诈的故意同时将房屋出售给数人。

其二,房地产开发商实施“空手道”行为而导致的无法交付。“空手道”利用我国法人注册登记制度存在的漏洞,通过各种手段骗取审计、会计部门的资信证明,出具虚假验资报告,或抽逃注册资金,成为名副其实的“皮包公司”。“空手道”房地产商的目的是将银行贷款、购房款一卷而空,所以这些所谓的开发房产在房地产开发过程中只不过装模作样而已。此时,如果已经进行了所谓的房屋预售,购房人要求开发商交付自然是根本不可能实现的。

其三,开发商在进行房屋开发时具有开发资格,但在开发过程中因某种原因而失去了继续开发的资格,从而失去了交付可能。

其四,开发商在开发过程中因为资金、技术、管理等各方面原因,无力继续进行房地产开发和建设,形成“烂尾楼”从而失去交付的可能。

其五,开发商为节省成本,在开发过程中偷工减料,致使房屋质量不合格,导致商品房在建成后无法通过有关部门的验收,而无法交付。

2. 迟延交付产生的纠纷

主要指开发商不能按期交付而违约产生的纠纷。开发商不能按期交付房屋的原因很多,一般情况下,因为某种合法正当的原因而不能交付的,当事人双方基本都能达成协议,产生纠纷的很少。不能按期交付之所以产生大量的纠纷主要是由于开发商的欺诈行为而导致的。

其一,开发商未取得规划或其他相关手续,即与购房人订立商品房预售合同,在商品房完工后仍不能补齐相关合法手续,而导致迟延交付纠纷。

其二,商品房未能在约定的期限内完工,或主体工程虽已完工,但其他配套设施仍在建设中,开发商不能就有关迟延交付的相关事项与购房人达成一致而导致纠纷。

其三,商品房本身已经完工并已交付,但是合同中约定的开发商承诺同时交付的其他有关设施未能同时交付,如配套商场、道路等。

3. 购房者迟延接收

这种情况一般比较少见,纠纷主要表现在:当购房者迟延接受时,对作为标的物的商品房发生损毁、灭失风险的责任承担,双方当事人不能达成一致。

4. 因不能办理或迟延办理“两证”产生的纠纷

当前办理“两证”正在成为商品买卖纠纷的新焦点,主要表现有:

其一,开发商因逾期竣工验收等原因,未按合同约定按期将办理房产证需要由开发商提供的资料提交房地产部门报备,构成违约。

其二,购房户未及时将购房款预收收据换取购房发票,或买卖双方因购房款结算产生纠纷,开发商拒不开具购房发票,导致无法办理房产证。

其三,开发商对配套费、水电增容费约定不明或约定违反有关规定,或因购房户侵占电梯井等原因,产生纠纷,开发商拒绝在土地使用权转让审批表上盖章,导致购房户无法办理土地证。

其四,因房地产开发企业与代理销售人产生矛盾,致使买受人不能如期取得商品房的情形也占不少比例。

(三) 商品房买卖标的物瑕疵类纠纷

1. 标的物权利瑕疵产生的纠纷

开发商出于逐利的本性,往往使用各种方式来利用商品房以获得利益,这往往侵犯了购房人的利益。

其一,开发商在未告知购房人的情形下,将房屋设定抵押。在商品房买卖过程中,经常会出现开发商将已经抵押给银行的房屋预售给购房者的情形,或者在购房合同签订后,开发商擅自将房屋抵押给第三人的情形。

其二,开发商在未告知购房人的情形下,将房屋出租。实践中,常常出现开发商将房屋售给购房人后再出租的,或者在房屋正在出租的情形下再出售给购房人的情形。

2. 标的物实物瑕疵产生的纠纷

其一,实际面积与合同约定不一致的纠纷。包括销售面积、共用分摊面积和房屋套内面积与实际面积不一致而产生的纠纷。商品房销售合同中预先约定的面积是暂测面积,由于施工图纸与实际建筑之间会存在差异,因此暂测面积与实际面积存在差异是不可避免的。法律允许存在一定的误差,并规定了相应的解决办法。但法律要求对套内建筑面积和公用分摊面积等的增减情况由当事人分

别做出约定,而实际情况是当事人往往只笼统地约定了销售面积的增减情况,这导致对包括在销售面积中的具体部分面积发生增减时,当事人不能达成一致而产生纠纷。

其二,实际质量与合同约定不一致的纠纷。由于目前的商品房买卖市场不完善,开发商为了追求利益的最大化,往往不管商品房质量的好坏,造成商品房质量问题层出不穷,成为投诉和纷争的焦点。商品房质量纠纷主要表现在房屋的地基基础工程和主体结构工程的质量问题纠纷、屋面防水工程的质量问题纠纷、其他土建工程质量问题纠纷、电气管线、上下水管线的安装工程质量问题纠纷、供热、供冷系统工程的质量问题纠纷,以及当事人约定的诸如通风、采光等其他方面的质量问题而发生纠纷。

其三,销售广告与宣传材料与交付不一致的纠纷。开发商为使商品房销售取得较为理想的效果,往往容易夸大宣传,吸引购房人。当购房人因此购买房屋后发现实际房屋与广告和宣传材料不一致时,容易与开发商产生纠纷。

第二节 商品房买卖纠纷的成因分析

商品房买卖纠纷的形成,主要原因有如下几方面:

(1) 买卖双方当事人地位不平等,“霸王条款”日益增多。由于商品房买卖合同的特殊性,合同双方当事人占有的资源和信息严重不对称,再加上商品房的热销,开发商与购房人权利义务对应而不对等,极易导致商品房买卖中出现大量的“霸王条款”。中国消费者协会曾公布过商品房买卖中存在的九大典型的“霸王条款”,分别是单方扩大解约权、任意使用免责权、违约责任不对等、认购定金难归还、模糊标的好圈钱、面积误差设陷阱、一房二卖搞欺诈、虚假宣传不负责、购房签约先交钱等。霸王合同不仅使买受人忍气吞声蒙受不必要的损失,而且一旦发生纠纷,有理也往往变得“没理”。

(2) 购房人相关法律知识的缺乏,不能对合同条款进行准确的判断和审查。商品房买卖合同条款是双方当事人在进行交易时的“游戏规则”,只有对这个规则有充分的认识 and 了解,才能保证游戏的顺利进行。但现实生活中,一方面买房人缺乏对相关法律、法规和政策的了解,或者对有关条款含义存在错误的认识或含混的判断,不能正确认识该条款对自己的利益将可能造成的影响。另一方面,由于房价上涨,卖房困难,面对大量的繁琐手续,仅经过简单的、一知半解的咨询即不假思索的按照出售方的指示填写、盖章。目前居民购房时已不仅仅考虑面

积、朝向、房型等使用属性,而越来越注重小区整体环境及配套设施建设,售楼处直观的图片、精美的模型,加之销售人员的花言巧语,极易打动购房者。事实上,合同中约定的内容与销售人员口头承诺的内容经常是大相径庭的,但不少购房者忽视了这一点,未经仔细分析而轻易相信承诺,为日后产生纠纷埋下隐患。

(3) 开发商在利润最大化的驱使下,不严格按照法律规定经营,违背社会诚信、欺瞒消费者。例如一些信誉较差、特别是资金较为紧张的开发商,为了经济利益,很可能不顾商业信誉而选择那些愿意支付更高购房款的购房人,违约进行“一房多卖”。这种情况通常出现在购房人已经与开发商签订了房屋买卖合同,但是尚未及时办理商品房合同备案手续时,如果有其他的购房人对已经售出的房屋愿意以更高的房价购买,开发商就可能选择主动违约,与后者签订《商品房买卖合同》并办理合同备案,从而获取超额利润。当原先的购房者按合同约定期限来接受房屋时,才发现其所购房屋已售与他人。此外,开发商为了牟取暴利往往打出一些具有欺诈性的广告或宣传资料,或者炒楼价,甚至降低施工标准,以节省成本换取利益,还有的假借预售之名骗取资金等,这些都导致商品房买卖纠纷居高不下。

(4) 开发商守约意识淡薄,利用政策优惠,在未取得相关手续的情形下先行开发建设,边开发边办理手续,在根本不具备相应条件的情形下,即进行商品房预售,导致其无法履行合同。例如,购房人在房屋交付后应当立即办理产权登记手续,领取房地产权证书,而开发商必须保证房屋所有权能转移给购房人。但是如果开发商是在未取得相关手续的情形下出售房屋的,那么就无法完成将房地产权证交付买受人并协助其实现房产权登记过户的权利交付行为,当事人之间就会发生纠纷。当然,实际中也存在城建、规划、土地等行政机关行使职权不当,拖延办理审批手续的情形。此时如果开发商提前进行了商品房开发,也可能导致无法交付的纠纷。

(5) 监管部门对开发商资质审查不严,监督缺位,个别行政部门甚至对房地产开发商违法违规操作予以放纵。这种情形主要表现在三个方面:一是重名轻实,监督只是走走过场,至于实际情况是怎样的,懒得详细考察;二是重个体轻整体,将注意力集中在个别开发企业上,对房地产总体开发市场的情况缺乏了解;三是为追求地方经济发展而实施的地方保护主义。例如在某些地方,房地产开发企业属于招商引资企业,当地政府自然“百般照顾”,对其实施的本应监管和处罚的行为,往往睁一只眼闭一只眼,这种行为助长了不正之风,使房地产开发商凭借自己的强势地位肆意妄为,导致购房人利益频频受害。