



以案说法纠纷处理

锦囊

系列

二手房买卖 纠纷处理

本书编委会 编

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

案例集粹 专家提示

- 无产权证，房屋买卖合同是否有效？
- 一房两卖，两份合同的效力如何认定？
- 房屋买卖中的“阴阳合同”效力应如何认定？
- 遇到房价上涨，卖方反悔怎么应对？
- 未经共有人人同意出售共有房屋，其效力如何认定？
- 什么情形下买受人可以构成善意取得？
- 如何避免被吃定金？

10

以案说法纠纷处理



系列

NO. 10

二手房买卖 纠纷处理

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

二手房买卖纠纷处理 / 《二手房买卖纠纷处理》编写组编. —北京:法律出版社, 2012
ISBN 978 - 7 - 5118 - 2740 - 1

I. ①二… II. ①二… III. ①房地产—民事纠纷—处理—中国 IV. ①D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 226616 号

二手房买卖纠纷处理
《二手房买卖纠纷处理》编写组 编

编辑统筹 大众出版分社
策划编辑 柯 恒 朱海波
责任编辑 朱海波
装帧设计 乔智炜

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社
总发行 中国法律图书有限公司
经销 新华书店
印刷 北京中科印刷有限公司
责任印制 沙 磊

开本 A5
印张 15.125
字数 381千
版本 2012年2月第1版
印次 2012年2月第1次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843

重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 2740 - 1

定价:35.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

目录

Contents

1	二手房买卖合同效力的问题	001
	1. 无产权证房屋买卖合同有效	003
	2. 未办房产过户手续,房屋买卖合同依然有效	005
	3. 网上签约具有法律效力	007
	4. 房屋买卖合同被确认无效,其后果的处理	010
	5. 非房屋产权人出售他人房屋,与第三人签订的合同的效力	012
	6. 签订合同后发现房屋被查封,可请求法院撤销合同、解除合同或者确认合同无效	014
	7. 办不下来房产证的房屋买卖合同的效力	017
	8. 买卖双方明知房屋是违章建筑仍进行买卖,所签合同无效	019
	9. 明知非产权人卖方,买受人有过错的要赔偿	021
	10. 一房两卖,两份合同的效力认定方法	024
	11. 对房屋地址重大误解,房屋买卖合同可撤销	027
	12. 已办房产证未办土地证转让房屋的效力	030
	13. 房屋买卖中的“阴阳合同”效力应如何认定	033
2	二手房买卖违约金及定金的问题	037
	14. 购房合同解除后,违约方仍需承担违约责任	039

15. 合同中约定定金,违约方应双倍返还	042
16. 违约金约定过高,违约方可以请求法院减少违约金	044
17. 房价涨了,卖家不可以支付违约金来终止交易	047
18. 二手房“逾期办证”能够追讨违约金	050
19. 协议收回定金后无权要求双倍返还定金	052
20. 二手房交易中的定金性质的认定	055
21. 房价上涨,卖方违约,买方有权要回房屋涨价损失	057
22. 放弃定金,未有约定,也不能不履行合同	060
23. 买家反悔不买,无权要求返还所交意向金	063

3 二手房买卖价格及付款方式的问题

24. 房价上涨,卖方反悔,房屋差价可以得到赔偿	065
25. 付款并实际占有使用,未办过户的问题	067
26. 转按揭产生的房产交易纠纷	070
27. 因未能成功申请贷款而不能如约交付房款,应负违约责任	073
28. 付款时间约定不明,房款的支付时间	076
29. 按揭办不成,购房合同的处理	079
30. 办理按揭手续迟延,买方承担责任须分情况	082
	085

4 二手房买卖房屋登记及税费问题

31. 银行的抵押权可以对抗购房人	089
32. 为避税而故意做低价格的二手房买卖合同仍应当被履行	091
33. 为避税签订的两份合同效力的认定	094
	096

34. 未依法登记领取权属证书的房屋转让合同的效力	099
35. 房屋被人盗卖并过户,房主要回该房须符合法律规定	102
36. 房屋赠与未过户,可以要回该房	106
37. 签约后才知道房屋的实际面积,可以撤销房屋买卖合同的情形	108

5 二手房买卖房屋中介服务法律问题 111

38. 买卖房屋跳开“中介”要承担违约责任	113
39. 中介公司提供虚假信息,应承担赔偿责任	115
40. 中介“吃差价”,业主有权要回被吃差价	117
41. 买卖双方解除合同,无权要求返还中介费	119
42. 买卖合同未签成,中介公司无权要求买方支付违约金	122
43. 中介居间不成,买方无权要求赔偿	125
44. 业主“一房二卖”,中介公司无过错不应承担责任	127
45. 中介公司擅自抬高房价,要承担赔偿责任	129
46. 中介公司签订包销合同后反悔,中介要承担差价损失	132

6 经济适用房交易中存在的问题 135

47. 擅自转让经济适用房的,转让无效	137
48. 未到上市交易期限的经济适用房不能买卖	139
49. 借名购买经济适用房,行为无效	141
50. 买卖经济适用房房号的合同无效	144

7 农村房交易中存在的问题 147

51. 城市居民购买农村宅基地房屋的买卖合同无效	149
--------------------------	-----

52. 宅基地上的房屋可以继承	152
53. 农村村民之间可以转让宅基地房	155
54. 买卖农村宅基地房屋的效力	157
55. 农村房屋买卖,不能卖给其他村的非农村户口居民	160
56. 购买“小产权房”存在法律风险	162
57. 农村房屋买卖的效力	165
58. 农村房屋买卖,长期居住的,合同效力认定	167
59. 土地性质转变后房屋买卖协议的效力	169
60. 城市居民购买“小产权房”被判无效,有权要求补偿其损失	171
61. 农民进城后反悔所卖的农村住房的处理	173

8 共同财产交易中存在的问题	175
62. 共有的房屋,未经共有人同意出售的,合同效力的认定	177
63. 部分共同共有人未经其他共有人同意而擅自处分共有房屋的处理	180
64. 在共有人的优先购买权和承租人的优先购买权“同案并存”且都主张优先购买的处理	183
65. 夫妻一方未在购房协议书上签字,合同效力的认定	186
66. 夫妻一方擅自出售夫妻共有房屋,合同的效力	189
67. 妻子单方卖房收定金丈夫不同意的责任承担	191
68. 情侣共同购房后分手,房屋共有	194
69. 丈夫婚前买房夫妻共同还贷,房屋产权的归属	197
70. 婚姻中的房屋买卖要分清楚个人财产与共同财产	201
71. 离婚后前妻卖房,合同的效力认定	203

72. 离婚分割房产后,房子升值一般不能要求重新分割	205
73. 夫妻一方设置房屋抵押,抵押合同的效力	208
74. 夫妻一方擅自处分夫妻共有房屋的,买受人可以构成善意取得	211

9 二手房买卖中是否能够如此合理避税的问题

75. 先签合同几年后再过户虽有可能避税,但存在风险	215
76. 先公证后过户虽有可能避税,但存在风险	217
77. 假“赠与”,实“买卖”虽有可能避税,但存在风险	220
78. 将购房款拆成装修款做低合同价不能够合理避税	222
79. 将购房款拆成装修款做低合同价不能够合理避税	224
79. 夫妻假离婚虽可能避税,但存在风险	226
80. 用阴阳合同做低合同价不能合理避税	228
81. 以未成年子女名义购房目前可避税,但须谨慎	230
82. 典当抵押不能合理避税	232

10 二手房买卖中常见的民事欺诈问题

83. 避免二手房合同出现问题的方法	235
84. 避免二手房出现质量问题的方法	237
85. 避免二手房出现质量问题的方法	239
85. 避免二手房产权状况出现问题的方法	241
86. 避免二手房面积出现问题的方法	243
87. 避免出现买卖合同条款简单化问题的方法	245
88. 避免出现模糊付款方式问题的方法	247
89. 避免交房时间出现问题的方法	250
90. 约定违约条款,防止被违约	252
91. 签订购房合同,避免代理过期	254

92. 签订合同,避免霸王条款的方法	256
93. 避免被吃定金的方法	258
94. 避免被中介的“全包价”欺骗的方法	260
95. 不要进行个人现金收房,慎重选择代理中介公司	262
96. 尽量避免授权独家代理出售	264
97. 谨防中介公司为成交故意隐瞒事实	266
98. 谨防中介公司工作人员冒充房东办理过户	268
99. 谨防擅自挪用房款投资	271
100. 谨防中介不让买卖双方见面以赚差价	274

11 二手房买卖中的刑事犯罪问题 277

101. 因一房多售构成合同诈骗罪的情形	279
102. 谨防以办理买卖回迁房的方式的合同诈骗	282
103. 谨防假扮购房人骗购的合同诈骗	284
104. 谨防拆迁房行骗的合同诈骗	287
105. 谨防私卖夫妻房产行骗	289
106. 谨防利用承租的房屋骗走定金或房款	291
107. 谨防假冒中介公司诈骗	293
108. 谨防真中介公司诈骗	295
109. 谨防制作假证件诈骗卖房	297
110. 谨防截留购房保障金诈骗	300
111. 谨防中介公司工作人员收款后逃跑	302

12 二手房买卖中存在的其他问题 305

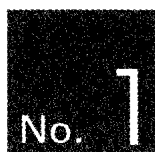
112. 合同签订后,买方以卖方未告知房屋里死过人的事实	307
------------------------------	-----

主张解除合同,获得法院支持	
113. 儿子卖父亲房,因拆迁房价上涨父子反悔,合同的效力	310
114. 接受赠与房屋只进行公证,没有过户,赠与房屋协议的效力	313
115. 善意购房人买房的效力	315
116. 政策变化不能作为不卖房的理由	317
117. 未经承租人同意共同居住人无权购买公有住房	319
118. 不在公有住房实际居住无优先购买权	321
119. 代签名公有住房买卖合同的效力	323
120. 借用他人名义购房风险大	325
121. 房改房的纠纷	328
122. 买房预付款可以退,但不能像定金双倍返还	331

附录

	335
中华人民共和国合同法(节选)	337
中华人民共和国民事诉讼法通则(节选)	370
中华人民共和国城市房地产管理法(节选)	379
中华人民共和国物权法(节选)	381
中华人民共和国担保法(节选)	405
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	406
最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定	412
最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(一)(节选)	415
最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释(节选)	416

最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民法通则》 若干问题的意见(试行)(节选)	417
国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知	425
国务院关于深化改革严格土地管理的决定	429
最高人民法院关于进一步加强房地产经纪管理的紧急通知	430
建设部、发展改革委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局关于印发《经济适用住房管理办法》的通知 (节选)	433
建设部、中国人民银行关于加强房地产经纪管理规范交易 结算资金账户管理有关问题的通知	434
国家税务总局关于加强住房营业税征收管理有关问题的 通知(节选)	438
房地产经纪管理办法	440
常用合同样本	449
1. 二手房买卖合同(正式版)	451
2. 二手房买卖合同(简明版)	454
3. 房屋买卖居间合同	456
4. 抵押贷款合同	461
5. 委托代理协议	467



二手房买卖合同效力的问题

1 无产权证房屋买卖合同有效

【分析解答】

产权证对于房屋的买卖合同而言主要承担着公示和对抗第三人的效力,签订买卖合同时未办理产权证并不意味着买卖合同无效。买卖合同是否有效主要看是否符合《合同法》的相关规定,合同的有效性要件主要包括:(1)当事人之间的真实意思表示,(2)内容不违反法律的强制性规定。

【案情】

张先生从李女士处买了一套房屋,该房屋的产权证正在办理中,之后张先生又把房屋卖给了王先生,并且双方签订了购房合同,结果房价上涨,张先生起诉到法院主张合同无效,愿意返还王先生所交的定金,结果法院判决合同有效。

法院认为:虽然我国《城市房地产管理法》第38条规定未依法登记领取权属证书的房地产,不得转让。但是《城市房地产管理法》第38条规定未取得权属证书不得转让是行政管理的规定,即要求行政机关对未取得房屋权属证书的房屋不办理过户登记手续,是从物权公示的原则出发,为了保证交易安全所采取的行政管理措施。只要合同双方当事人对于房屋的权属情况没有产生误解,是双方真实意思表示,合同就应当认定为合法有效,这是符合合同法精神的。同时,根据我国《物权法》第15条的规定:“当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同,除法

律另有规定或者合同另有约定外,自合同成立时生效;未办理物权登记的,不影响合同效力。”

【案例分析】

首先,这类房子因没有产权,买房人无法办理过户,也就无法享有对房屋的处分权。而更大的风险在于,如果之后房屋可以办理产权,房屋价格上涨后卖房人反悔,单方面提价,可能不配合过户。更有甚者卖房人可能以不正当手段,将房屋以更高价格转卖给第三人,造成两个买家之间房屋权属的争议。虽然本案中合同被法院确认为有效,并追究了违约方的责任,但在房地产交易过程中,由于程序复杂,对于未取得房屋所有权证而进行交易的双方来说,均产生较大风险。

【专家提示】

购无产权证房应慎重,建议买卖双方都应当完善合同条款,明确违约责任,交易之前对于房屋的权属进行调查,以免因权利瑕疵而产生纠纷。

【关联法条链接】

《城市房地产管理法》第 38 条

《物权法》第 15 条

2 未办房产过户手续,房屋买卖合同依然有效

【分析解答】

我国《城市私有房屋管理条例》规定,买卖房屋双方应到房产管理部门进行房屋产权变更登记。该条例的规定体现了国家对不动产的监督和管理,但这并不意味着未办理房屋产权变更手续的房屋买卖协议即视为无效的民事行为。《最高人民法院关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》第56条规定:“买卖双方自愿并立有契约,买方交付了房款,并实际使用和管理了房屋,又没有其他违法行为,只是买卖手续不完善的,应认为买卖关系有效,但应责令其补办房屋买卖手续。”此后,最高人民法院法发〔1993〕37号《全国民事审判工作座谈会议纪要》规定:“审理房地产案件,应尊重合同双方当事人的意思表示。只要双方当事人的约定不违反法律政策,不损害国家利益、公共利益和他人利益,就应维护合同的效力。”

【案情】

2009年7月20日,张三与李四签订了一份房屋买卖协议,约定:张三将其名下所有的一套商品房出售给李四,房屋总价款100万元,合同签订当日李四预付房款80万元,余款于同年10月20日前张三交付房屋时一次性支付。张三承诺在10月20日之前协助李四办理房产过户手续。协议签订后,李四按约付清了房款,张三也交付了房屋。后张三反悔,不想把房子卖给李四。2009年10

月20日,李四依约要求张三办理房屋过户手续遭张三拒绝,张三于是诉至法院,以房屋未办理房产过户手续要求法院判令李四归还房屋,并表示愿意退还房款本息,后法院驳回了张三的诉讼请求。

法院认为:本案张三与李四诉争的案件事实清楚,焦点是双方签订的买卖房屋协议是否有效。张三与李四之间签订的房屋买卖协议,是双方的真实意思表示,且已实际履行,该房买卖协议是有效协议。依据我国《民法通则》第55条、最高人民法院《关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》第56条的规定,张三与李四房屋买卖协议有效。张三应提供有效证件协助李四办理房屋产权变更登记。

【案例分析】

本案中张三与李四之间的房屋买卖协议体现了双方的真实意思表示,且已房款两清,张三拒绝协助办理房屋产权变更手续,侵害了李四的合法权益。故本案应依据我国《民法通则》及相关司法解释,认定房屋协议有效。

【专家提示】

买卖双方自愿并立有协议,买方交付了房款,卖方交付了房屋,又没有其他违法行为,只是没有办理过户,应认为买卖关系有效。

【关联法条链接】

《民法通则》第55条

最高人民法院《关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》第56条