

「当二手房 遇上法律」

房屋交易 法律提示 经典判案

Legal Practices and Case
Studies for Resale Properties

中房经联 主编



中国建筑工业出版社

当二手房遇上法律

中房经联 主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

当二手房遇上法律 / 中房经联主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2016. 5

ISBN 978-7-112-19437-7

I. ①当… II. ①中… III. ①房地产法-法律解释-中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第103214号

本书由一线房地产经纪法律工作人员撰写, 针对房地产二手房交易和租房阶段的相关法律问题进行解读。内容涵盖房屋交易委托阶段、房屋交易定金支付阶段、房屋交易签约阶段、房屋交易履约阶段和房屋交易涉及解约、诉讼阶段。法律条文、内涵分析清楚、易懂, 辅助案例解析和思考题实际、明了, 是房地产从业人员的优质学习材料。

责任编辑: 封 毅 周方圆

书籍设计: 京点制版

责任校对: 李美娜 张 颖

当二手房遇上法律

中房经联 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京京点图文设计有限公司制版

北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 12 $\frac{3}{4}$ 字数: 299 千字

2016年8月第一版 2016年9月第三次印刷

定价: 25.00 元

ISBN 978-7-112-19437-7

(28612)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

编委会

编委会委员（按姓名字母排序）

胡景晖 梁文华 卢 航 缪寿建 单一刚
王爱静 信泓浚

参编人员（按姓名字母排序）

陈宝海	陈双美	董晓峰	董晓瑞	伏晶晶
付博娟	高 畅	高 强	高革群	高立新
胡 颖	霍立芳	姬晴晴	姜 博	孔 丹
雷楚芸	冷宇虹	李珊珊	林红梅	刘冰冰
刘玉芝	卢艳华	路亚华	牛红霞	钱焕章
容卓凝	孙凤起	孙笑竹	唐广娟	王 萌
许雯燕	闫春翠	闫松松	杨 静	于 雪
曾丽华	张晨婷	张继勋	张美馨	周 菲
周 琦	朱 泠	朱 英	朱政先	

序 一

在中国，房地产经纪行业是一个诞生仅二十余年的新兴行业，但也是一个成长迅速、充满希望的朝阳行业。在发达国家，房地产行业基本已从以新房开发和交易为主的开发时代进入到了以二手房交易为主的后开发时代，他们的房地产市场几乎都是存量房市场，而房地产经纪行业在其中发挥着举足轻重的作用。以美国为例，房地产交易 90% 都是二手房买卖，佣金率高达 5% ~ 6%，房产经纪人也是一个颇受社会尊重的职业。

在中国的房地产格局中，虽然北上广深等一线城市的二手房交易量自 2009 年起就超过了新房，但其他城市整体的二手房交易量目前还只占市场交易总量的不足 40%，全中国的二手房 GMV（成交总额）只有新房的一半，佣金率仅为 2% 左右。相比发达国家，我们还有着非常广阔的成长空间。所以，中国房地产未来的核心在二手房市场，中国房地产未来的主角是房地产经纪企业。

不过，目前国内的存量房交易存在诸多风险、容易产生纠纷。一方面，与新房交易和其他传统交易相比，存量房交易本身非常复杂，且大部分是自然人与自然人之间的交易，其权属关系、适用法律、税费、业主等情况千差万别，很难有一个标准化流程。另一方面，国内房地产经纪行业立法相对滞后，迄今为止依然没有一部规格高、效力强的上位法，现实交易中基本只能参照《民法》、《合同法》、《物权法》及其他一些相关的案例来履行，法律的缺失增加了交易的潜在风险。总之，交易的复杂性和法律的不完善给今天国内的存量房交易双方带来了许多不确定风险，致使二手房交易过程中纠纷频发、买卖双方利益保障性不高，而从事二手房交易的经纪公司也深受困扰。

在本书中，我们希望通过大量案例、判例中相关法律关系的分析、探讨和总结，帮助房地产经纪公司在存量房交易的业务操作中提升法律认知和操作水平，切实降低买卖双方的风险，使经纪公司的经营行为更加合规合法，避免在交易过程中产生纠纷。我们也希望通过这本书为未来的行业规范发展和行业立法进程积累更多素材，在指导经纪公司日常交易的同时，也能有益于行业的长远发展。

作为本书的主编单位，中国房地产经纪同业联盟成立以来，始终以“平等、互惠、合作、共赢”为宗旨，立足房地产经纪行业，致力于推动房地产经纪行业生态链所包含的各业

态之间、各城市之间、各企业之间的交流、协调与合作，同时增进国内与国际各行业组织同行之间的对话交流与业务联系，促进行业发展。这部书是中房经联践行自身宗旨的硕果，也是中房经联为行业所作出的贡献。

最后，我们要感谢为本书提供案例的我爱我家、链家、北京埃菲特、烟台惠百家、济南孚瑞地产、西安海汇、大连好旺角房屋等经纪公司和机构，衷心希望这部书能够成为业内交流、研习、提高的资料汇总，从而推动行业的合法规范经营，为行业立法提供依据和素材。

中国房地产经纪同业联盟

首任轮值主席 胡景晖

2016 年春于北京

序 二

记得链家的法务团队一直有着一个美好而又朴素的愿景：“希望我们行业的经纪人能像律师一样出现在客户面前”。当中房经联秘书长王爱静女士给我这本书稿时，我难掩内心的喜悦，毕竟我们离愿景又近了一步。

2015 年是值得中国房地产经纪行业铭记的一年。这一年，行业变革风起云涌，业内企业纵横联合谋求突破，互联网企业试图颠覆行业，资本的橄榄枝开始抛向行业。但这些都并不重要，重要的是 2015 年是中国职业房地产经纪人开始出现的元年。

今天，我们正面临着房地产在中国大陆逐步进入存量房占主导的市场，以及互联网将深刻影响这个行业的两个机会，房地产服务产业将为此发生巨变，其中行业核心的服务提供者——房地产经纪人的职业水准是巨变产生的重要推动力，但纵观行业近二十年发展历史，真正职业房地产经纪人积累下来的却很少。

什么是职业房产经纪人呢？职业房地产经纪人评价核心就是职业操守和专业能力：职业操守就是对客户、对同事要言而有信，诚实不骗人，要信息共享、所知尽告；专业能力就是言之有据的能力，是服务时间的沉淀和积累。

国际对比来看，美国 3 亿多人口，对应 100 万左右全职经纪人，平均每 300 个美国人有 1 个职业经纪人提供服务。即便考虑到中国更高的人口密度，预计未来均衡状态下，中国将需要 100 万左右的职业化经纪人服务于中国 2.5 亿个城镇家庭，服务于中国城市家庭的 150 万亿元房屋资产。由此可见，一批真正的职业房地产经纪人何等重要。

二手房交易由于物件本身交易额的巨大以及交易流程复杂，天然蕴含了权属风险、资金风险、合同风险、履约风险等四大风险，这些都有赖于职业房地产经纪人在房产交易过程中，小心翼翼地为买卖双方规避风险。而要成长为职业经纪人，除了基本的底线约束和经纪人准入机制，学习机制也非常重要，学习教材的配套和完善是其中基础。对比之下，美国经纪人学习的课程包括《房地产经济学》、《房地产经纪学》、《房地产金融学》、《通用会计学》、《房地产法》、《房地产资产管理》、《物业管理》、《房地产估价》；日本经纪人也需要学习建筑、法律、税费、评估等相关知识，并通过严格的考试；而中国经纪人今天的学习内容很多还停留在话术阶段。

这本书是行业内第一本由企业优秀法务人员撰写完成的二手房专业法律书籍，本书呈现的典型交易案例，绝大部分是作者们亲身经历的。这本书从人、房、合同出发，站在经纪人实际作业角度，系统梳理房地产交易流程，提出实操性极强的交易风控措施，并深入阐述了背后的法律依据，让每一位房地产经纪人通过学习能够“知法懂法用法”，在实际作业过程中融会贯通。

这本书不是一本能够轻松阅读的书，尽管作者们已经尽量采用平实易懂的法律语言，但系统学习房地产经纪行业的法律知识，提高自身的法律素养，是每一位立志成为职业房地产经纪人的从业人员的必由之路。

最后感谢中房经联花费大量的时间和精力，组织行业内优秀法务人员撰写出版本书，这必将推动行业的规范经营、从业人员专业能力的提升。职业房地产经纪人时代已经到来，我们一起拥抱变革、持续学习，服务好每一位消费者，并赢得我们这个行业应有的尊严和尊重。

链家集团常务副总裁

王拥群

2016年6月于北京

前言

本书是围绕房地产交易环节阐述法律问题的一本专业房地产经纪法律书籍。

作为一个从事并热爱房地产经纪行业达 16 年的房地产从业者，最希望看到的场景：活跃在大街小巷，人数达 160 万左右的房地产经纪人在作业中提现专业度、在与人交往中从容大方诚恳、在为每个客户完成家业梦想时得到尊重与满足；为了使更多的这样的场景早日实现，为了提升房地产经纪行业从业者的专业度，作为房地产经纪行业自己的组织——中房经联聚集成员力量、凝聚大家智慧组织编辑本书；

社会的进步离不开创新以及创新的传播，房地产经纪行业的发展亦是如此。在这本书的诞生过程中充分体现了这些创新点：

一是具有行业代表性、广泛性。本书是首部房地产经纪行业同行一起研讨并汇聚资源与信息完成的图书，如编书项目小组设定专题向 35 个城市 50 多家企业收集发生的已经被法院宣判的实际交易案例，在案例收集编撰过程中关注了地域的差异性、所发生案件的典型性；

二是具有实用性、专业性。目前还没有一本专门的房地产交易条例或者类似法规汇总，在实际的交易行为哪些问题涉及法律的边界是很难说清楚的。而这本书将各个实际发生并有宣判的法律案件融入并还原到房地产经纪交易环节中，给从业者很好的法律指导意见，是防范房地产经纪交易风险的法律宝典；

三是具有可读性、通俗易懂。通过交易场景再现的方式，揭示房地产交易的法律专业问题。每个法律专题均有导读部分、法律风险提示、案例、思考题、法律条文五个部分组成。做到有理有据，可谓问题解决专家。

“有什么样的我们就有什么样的房地产经纪行业”，行业因您而不同；让我们更多地为行业创新并传播创新！

开卷有益，这本书会让您成为房地产经纪法律达人！

本书得以顺利地呈现在各位面前，要感谢中房经联成员提供翔实丰富的案例；感谢以路亚华先生、孙笑竹女士带领项目团队辛苦工作；感谢中国建筑工业出版社编辑封毅女士、周方圆女士；感谢中房经联秘书处胡颖女士做了大量的沟通联系工作；特别感谢中房经联主

席胡景晖先生、感谢链家集团常务副总裁王拥群先生为本书著序！最后，特别感谢正在看这本书的您，您的认可与支持是我们的力量之源。

中房经联秘书处

王爱静

2016年7月于北京

目 录

买卖篇

一、房屋交易委托阶段

专题1 民事行为能力.....	2
一、民事行为能力的法律基本概念及分类.....	2
二、限制/无民事行为能力人不合规签约的法律风险.....	4
案例解析——精神分裂症签署的购房合同能够履行吗？.....	4
三、完全/限制/无民事行为能力人应当如何出售/购买房屋.....	7
四、思考题.....	8
五、民事行为能力相关法律条文.....	8
专题2 代理人.....	9
一、代理和代理人的法律基本概念及后果承担.....	9
二、无代理权的法律风险.....	11
案例解析——父女反目，女儿擅自出售病榻上父亲的房屋反获赔偿.....	12
三、表见代理概念及法律后果.....	13
案例解析——购房后无故惹纠纷，惊现房主公证委托书作假，能否保住房子？.....	14
四、委托代理人应当如何出售/购买房屋.....	15
五、思考题.....	15
六、代理权相关法律条文.....	16
专题3 共有人.....	17
一、共有权的法律基本概念.....	17
二、未经共有人同意出售房屋的法律风险或后果.....	18

案例解析——以配偶不同意出售房屋为由试图违约的后果.....	18
案例解析——结婚登记在先，房本下发在后，是夫妻共有财产吗？	19
三、思考题.....	20
四、共有权相关法律条文.....	21
专题4 公司产权	22
一、公司产权房屋的法律基本概念.....	22
二、公司出售/购买房屋的方法.....	22
三、思考题.....	23
四、公司产权相关法律条文.....	24
专题5 外籍及港澳台人士购房	25
一、外籍及港澳台人士的基本概念.....	25
二、外籍人士的签约风险.....	25
案例解析——外籍人士不具备购房资质，法院判退中介费.....	25
三、外籍及港澳台人士如何出售/购买房屋.....	28
四、思考题.....	29
五、外籍及港澳台人士相关法律条文.....	29
专题6 出租房屋交易	30
一、出租房屋的基本概念及一般原则性法律规定.....	30
二、过户后不能交房的法律风险或后果.....	32
案例解析——出售人将“未带租约”的房屋出售给购房人，无法交房终赔偿.....	32
三、出售/购买已被出租房屋的注意事项.....	33
四、思考题.....	34
五、出租房屋相关法律条文.....	35
专题7 经济适用住房	36
一、经济适用住房的法律基本概念.....	36
案例解析——签约时未说明是经济适用住房，签约后发现不能按期过户的法律后果	36
二、出售/购买经济适用住房的注意事项.....	38

三、思考题.....	38
四、经济适用住房的相关法律条文.....	39
专题8 已购公房	40
一、已购公房的法律概念.....	40
二、出售/购买已购公房方式.....	40
三、思考题.....	43
四、已购公有住房相关法律条文.....	43
专题9 央产权房	45
一、央产权的法律概念.....	45
二、签约后发现无法办理央产上市的法律风险或后果.....	46
案例解析——未办央产上市要担责.....	46
三、思考题.....	47
四、央产权房相关法律条文.....	48
专题10 学区房	49
一、学区房的基本概念.....	49
二、学区房交易风险.....	49
三、出售/购买学区房的注意事项.....	50
四、思考题.....	52
专题11 继承房屋	53
一、继承的法律基本概念.....	53
二、继承的顺序及相关法律概念.....	53
三、签约后无法办理继承公证的法律风险或后果.....	54
案例解析——已故老人为出卖人，合同被判无效.....	54
四、未经其他继承人同意出售房屋的法律风险或后果.....	55
案例解析——擅自处分引发的合同无效.....	56
五、出售/购买涉及继承房屋的方式.....	57
六、思考题.....	58

七、继承相关法律条文.....	58
专题12 赠与房屋	59
一、赠与房屋的法律基本概念.....	59
二、出售/购买涉及赠与房屋的注意事项.....	60
三、思考题.....	60
四、房屋赠与的相关条文.....	61

二、房屋交易定金支付阶段

专题13 定金	63
一、定金的概念.....	63
二、定金罚则的法律概念及适用.....	63
三、签署定金协议的注意事项.....	64
案例分析——交易未谈妥，法院判退定金.....	65
四、定金相关法律条文.....	66
专题14 定金支付	67
一、定金支付的注意事项.....	67
二、支付定金后违约不再购买的法律风险或后果.....	67
案例解析——支付定金后违约不买主张返还定金能被支持吗？.....	68
三、思考题.....	69
四、定金支付相关法律条文.....	70

三、房屋交易签约阶段

专题15 贷款购房	71
一、购房贷款的基本概念.....	71
案例解析——购房贷款不能及时到位导致房屋买卖合同出现纠纷.....	72
二、办理购房贷款时需注意的事项.....	73
三、思考题.....	74

四、贷款购房相关法律条文.....	75
专题16 购房资质	76
一、购房资质的基本概念.....	76
案例解析——无购房资质要求解约，反被判赔偿15万元	77
二、限制购房资质时出售/购买房屋的注意事项	78
三、思考题.....	78
四、购房资质相关政策性文件.....	78
专题17 网签	80
一、网签的基本概念.....	80
二、网签的操作流程.....	80
三、办理网签的相应风险.....	81
四、办理网签的注意事项.....	82
五、网签的相关政策性文件.....	83
专题18 连环单	84
一、连环单概念及分类.....	84
二、连环单的法律风险.....	84
案例解析——出售人换房未成，购房人赔偿损失.....	85
三、连环单交易风险的防范.....	86
四、思考题.....	87
五、违约责任相关法律条文.....	88
专题19 交易房屋有抵押	89
一、房屋抵押的基本概念.....	89
案例解析——出售人不能解押的法律风险.....	90
二、出售/购买有抵押房屋的方式.....	92
三、思考题.....	93
四、房屋抵押相关法律条文.....	93
专题20 交易房屋被查封	95

一、交易房屋被查封的基本概念及类型.....	95
二、交易房屋被查封的法律风险.....	95
案例解析——签前查封房之法院判例.....	96
案例解析——签后房屋之法院判例.....	97
三、交易被查封的房屋.....	98
四、思考题.....	99
五、关于房屋被查封相关法律条文.....	100
专题21 凶宅	102
一、凶宅的概念.....	102
案例分析——笼罩婚房的凶宅阴影.....	103
二、凶宅交易.....	105
三、思考题.....	105
四、合同撤销和解除相关法律条文.....	106
专题22 合同签署方法及标准	107
一、房地产交易合同的一般性必备条款.....	107
二、合同签署不规范导致合同不能继续履行.....	108
案例解析——合同签署不明确咋办？解约？赔偿？.....	109
三、签署房地产交易合同的注意事项.....	110
四、思考题.....	112
五、相关法律条文.....	112

四、房屋交易履约阶段

专题23 合同履行	113
一、履约行为的法律基本概念.....	113
案例解析——出售人未及时提供公证授权委托书致房屋买卖合同被解除.....	115
二、房屋交易履约过程的注意事项.....	116
三、思考题.....	117

四、合同履行相关法律条文.....	118
专题24 违约责任	120
一、违约责任的法律概念及分类.....	120
案例解析——违约后是否认赔定金就可以?	122
二、违约行为的处理.....	124
三、思考题.....	125
四、违约责任相关法律条文.....	125
专题25 不可抗力	126
一、不可抗力的法律基本概念.....	126
案例解析——“房产新政”是否属于不可抗力.....	127
二、不可抗力的处理.....	129
三、思考题.....	129
专题26 房款支付	131
一、未如期支付房款应当承担的法律责任.....	131
案例解析——未按合同约定支付房款招来巨额损失.....	131
二、自行支付房款后房财两空.....	132
案例解析——自行付款房财两空悔终生.....	132
三、房款支付的风险.....	132
四、风险应对措施.....	133
五、房款支付注意事项.....	134
六、思考题	134
专题27 房屋过户	135
一、房屋过户的基本法律概念.....	135
二、未如期办理过户手续的法律责任.....	135
案例解析——未如期办理过户手续应承担的违约责任.....	135
三、房屋过户的注意事项.....	136
四、房屋未如期过户的处理方式.....	138