

66大
案例指引

助你安全交易

二手房交易 法律指南

顾鸣香 郭韧 ○ 编著

- 为你揭开二手房交易的重重迷雾
- 帮你避免风险 轻松交易二手房

66大
案例指引

助你安全交易

二手房交易 法律指南

顾鸣香 郭翎 ○ 编著

- 为你揭开二手房交易的重重迷雾
- 帮你跳过陷阱 轻松交易二手房



上海科学技术文献出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

二手房交易法律指南/顾鸣香 郭韧 著.- 上海: 上海科学技术文献出版社, 2010.4

ISBN 978-7-5439-4308-7

I. 二… II. ①顾…②郭… III. ①房地产业-法规-中国-指南

IV. ①D922.181-62

中国版本图书馆CIP 数据核字(2010) 第054794号

出版策划: 上海嘉竹文化传播有限公司

责任编辑: 陈宁宁

特约编辑: 苏少波

二手房交易法律指南

顾鸣香 郭韧 著

上海科学技术文献出版社出版发行

(上海市长乐路746号 邮政编码 200040)

全国新华书店经销

杭州广育多莉印刷有限公司印刷

★

开本787×1092 1/16 印张12.5

字数170 千字

2010年 4月第 1 版 2010年 4月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5439-4308-7

定价: 38.00 元

<http://www.sstlp.com>

内容简介

本书以案例的形式，详细解析二手房交易几大环节中经常出现的问题，作者用点评的形式对问题进行了深入的分析，并给出极具操作性的解决方案。此书66个案例全面击破各个难点，成为购房者必备的速查手册。

序言 □□□

眼下正时兴的一本书《求医不如求己》，说的是要了解自己的身体，关注自己的健康，治未病之病。我们编写的这本《二手房交易法律指南》也有类似的目的，希望能给买卖房屋的朋友带来一些类似的帮助。住房是安居乐业之本，值得我们为之付出不菲。当土地资源日益匮乏、新房离中心城区越来越远的时候，在城市的某个角落，也许就有那么一套质量上乘、配套齐全的二手房等待着你去发现它、选择它。但选择是有风险的，我们所关注的是如何将其中蕴含的法律风险降至最低。最好的风险防范当然是事前防范。当阅读本书后，我们希望读者朋友们对二手房交易的基本环节、相关法律知识、可能发生的纠纷等有初步全面的把握，以便在实际进行交易时，能审慎抉择，将那些可能发生的法律风险和纠纷的种子，消灭在萌芽的状态中。

“法律的生命在于经验而不是逻辑。”我们将自己在从事法律职业的过程中碰到的有关二手房交易的案例进行了收集和整理，通过案情介绍、案件结果、案件点评、相关链接四个部分，将抽象、单调的法律规定，与生动丰富的生活事实相结合，行文力求简洁明了、通俗易懂，力求让读者朋友们能在较短的时间内跨过那看似高深的大门，领略一下法律世界中的独特风景，“治未病之病”，防患于未然。不得不提的是，社会发展日新月异，法律更迭亦是突飞猛进，随着时间的推移，书中的个别观点难免发生变更，敬请读者朋友们能“与时俱进”。囿于我们的智力和能力，书中的观点难免有不当、不妥之处，再敬请读者朋友们指正和见谅！

作 者

2010年4月于上海

二手房交易准备篇

002 ↙

- 003 一. 购买二手房前需要做哪些准备工作
- 007 二. 购买五类房屋的注意事项
- 021 三. 购房前应实地勘查房屋现状，确保获得完全所有权
- 025 四. 购买被查封、抵押的二手房需加强风险防范
- 028 五. 车位交易须知
- 031 六. 教你如何辨别真假产权证

二手房交易中介篇

034 ↙

- 035 一. 选择放心房产中介公司的六大要点
- 039 二. 房产中介机构的“五律”
- 052 三. 摸清“三金”，捂紧自己的钱袋
- 057 四. 经纪人私下收取“好处费”不合法
- 061 五. 因经纪人过错致委托人重大损失，中介公司应承担法律责任
- 065 六. 如何适用“私下交易应支付违约金”条款
- 067 七. 因购房者原因致房屋买卖合同未实际履行中介公司有权收取佣金

二手房交易签约篇

070 ↙

- 071 一. 二手房买卖合同的两大核心
- 077 二. 二手房合同五大问题
- 094 三. 房屋买卖合同应当明确约定风险转移点
- 098 四. 购买酒店式公寓的注意事项
- 100 五. 购买办公楼——个人名义或公司名义
- 103 六. 二手房买卖中涉及公证事项的区别

二手房交易合同履行篇

106 ↙

- 107 一. 二手房买卖合同何时生效
- 110 二. 购房人应及时办理产权过户手续
- 113 三. 出卖人“一房二卖”，购房人如何应对
- 116 四. 因政策变动无法获得银行贷款，能否解除购房合同
- 118 五. 停办转按揭造成买卖双方无法履约，买方是否承担违约责任
- 121 六. 共有人优先购买权和承租人优先购买权之比较
- 124 七. 三种情况的房屋产权界定
- 132 八. 如何确定维修基金的归属

二手房交易贷款篇

134 ↙

- 135 一. 贷款人与产权人不是同一人，银行有权要求产权人承担偿还贷款的责任吗

目录

- 137 二. 公积金贷款三大疑问
- 141 三. 配偶有一套房产, 第二套房是否可按第一套申请贷款
- 142 四. 为办理贷款向银行提供假资料有什么风险
- 144 五. 中介协办贷款落空合同责任谁来负
- 146 六. 身份证、产权证被盗用并与银行签订贷款合同, 是否需要承担还款责任
- 148 七. 交房注意事项
- 151 八. 适用定金罚则须以交付定金为前提
- 154 九. 合同解除的两大动作
- 160 十. 出卖方户口未迁出, 能否向法院起诉
- 162 十一. 约定仲裁条款后能否向法院起诉
- 165 十二. 二手房买卖出现纠纷应及时申请财产保全

二手房交易后续篇

168 ↘

- 169 一. 房屋有质量问题, 是追究出卖人的责任还是开发商的责任
- 172 二. 何时开始缴纳物业管理费
- 175 三. 物业公司对公共管道破损致业主受损应承担法律责任
- 178 四. 改变房屋局部功能应符合善良风俗
- 180 五. 承租人的三大注意事项
- 187 六. 租赁保证金折抵违约金需经司法程序确认
- 190 七. 出租人应合法行使抗辩权

后记

192 ↘

66大
案例指引

助你安全交易

二手房交易 法律指南

顾鸣香 郭韧 ○ 编著

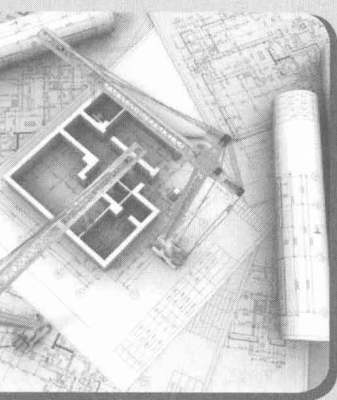
- 为你揭开二手房交易的重重迷雾
- 帮你跳过陷阱 轻松交易二手房

广西工学院鹿山学院图书馆



d251528

上海科学技术文献出版社



二手房交易 准备篇

ER SHOU FANG
-JIAO YI
ZHUN BEI PIAN

壹 购买二手房前需要做哪些准备工作

案例介绍

2006年1月3日，肖先生在中介人员的陪同下查看了某处房屋，并当场查验了房屋产权证，该产证记载的房屋竣工日期是1992年。当日，肖先生与产权人李小姐签订了买卖合同，并支付了定金1万元。次日，肖先生到区房地产交易中心查询登记信息，得知该房屋的竣工日期为1987年，一夜之间自己看中的房子居然“老”了五岁，肖先生觉得自己无法接受。无奈之下，肖先生只能通知李小姐要求终止交易并退还已经支付的定金。李小姐则认为自己没有违约行为，要求双方继续履行合同并办理过户手续。双方争执不下，肖先生一纸诉状告至法院，要求撤销与李小姐签订的房屋买卖合同并退还定金1万元。

案例结果

法院认为，本案中区房地产交易中心的登记信息显示该房屋的竣工时间实为1987年。肖先生因信任房屋产权证所记载的信息而对房屋的实际竣工时间产生了重大误解，而房屋竣工时间的差异对房屋的价值有重大影响，从而可能对肖先生造成重大损失，因此双方所签订的合同属于可撤销合同，定金也应当予以退还，故判决支持了肖先生的诉讼请求。



案例点评

本案中肖先生在查看了房屋产权证后就匆忙签约从而引发了纠纷，而这种没有对房屋的具体状况进行深入了解即冒失签约的做法在日常的交易中并不少见，也为日后矛盾和纠纷的发生埋下了隐患。通过本案的分析，我们可以了解以下三个问题：一是房屋竣工时间等重要信息如何认定，二是如何行使合同撤销权，三是如何做好购房前的准备工作。

关于房屋竣工时间等重要信息的认定，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，通常以不动产登记簿为准。房屋产权证是产权人自己持有的、证明其享有该房屋产权的权属证明文件，而该房屋的权利状况及其他重要信息还被记载于专门的簿册并备存于特定机关（通常为各地的房地产交易中心），是为不动产登记簿。当房屋产权证与不动产登记簿的记载不一致时，根据《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）第17条的规定，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，通常以不动产登记簿为准。上述案例中房屋产权证记载的竣工时间与区交易中心不动产登记簿记载的时间相差五年，除非李小姐能提出证据证明不动产登记簿的记载有误，否则该房屋的竣工时间应为1987年。

肖先生通过行使合同撤销权，维护了自己的合法权益。所谓合同撤销权是指合同一方对于在重大误解、显失公平、欺诈、胁迫或乘人之危的情况下违背自己真实意思而订立的合同，可以请求法院变更或撤销的权利。通过该项权利的行使，可以使合同丧失法律效力，因该合同取得财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿；有过错的一方还要赔偿对方因此所受到的损失。在上述案例中，肖先生对房屋的竣工时间产生了错误的认识，而竣工时间的长短对房屋的价值有重大影响，如果继续履行该合同，则会对肖先生造成重大损失，因此该合同属于可撤销合同，肖先生的作法完全符合合同法的相关规定。

值得注意的是，上述合同撤销权必须在一定期限内行使，否则合同就会

转化为有效合同，双方必须按合同约定履行义务。依照《中华人民共和国合同法》（以下简称《合同法》）第55条的规定，在下列两种情况下，撤销权消灭：（1）具有撤销权的当事人自知道或者应当知道撤销事由之日起一年内没有行使撤销权；（2）具有撤销权的当事人知道撤销事由后明确表示或者以自己的行为放弃撤销权。在上述案例中，肖先生于2006年1月4日即已知道房屋竣工时间有错误，为保护自己的合法权益，他必须在1年之内即2007年1月3日前请求法院撤销合同。如果在这段时间内肖先生没有向法院请求撤销合同，或者有履行合同的其它行为，如办理按揭贷款、支付房款等，即表示肖先生已通过自己的行为放弃了撤销权。撤销权消灭后，原先的可撤销合同即转化为有效合同，肖先生必须按约定履行合同，否则即需承担违约责任。

为了防止上述纠纷的发生，购房者在购买房屋前，充分完备的准备工作必不可少，通过总结，笔者认为主要包括：

（1）实地查看房屋物理状况。二手房不同于新建商品房，由于建成时间相对较长，房屋的自然损耗较大，加之经过之前产权人或使用人的装修使用，房屋的物理结构可能已经发生变化，如装修时改变了房屋的承重结构可能造成房屋的安全隐患，这些都需要通过实地仔细查看才能有直观的了解。另外，房屋的朝向、通风、采光、相邻关系、是否有承租人居住等情况对房屋的交易价格、交接等都会产生重大影响，应该在多次实地查看中作全面了解。

（2）向房地产登记机关查询房地产登记册。前述案例中肖先生仅凭房屋产权证就签订了合同，险些酿成大错。要了解房屋的权属信息，除查看房屋产权证外，还应当到房地产登记机关查询不动产登记簿。目前本市的房地产登记机关是各区的房地产交易中心，由其记载保管的房地产权利登记簿面向社会公开，房屋的权利人、利害关系人可以凭身份证，填写查阅申请表后予以查询。因此，购房者在作出决定前，可以通过查询不动产登记簿，了解房屋的权利人、面积、土地使用期限、规划使用性质、竣工日期、抵押权的设定、有无查封等情况。



(3) 综合考察房屋的周边配套设施情况。二手房之所以得到越来越多购房者的青睐,主要得益于其优越的地理位置,便利的交通,成熟的小区绿化环境,完备的教育、生活配套设施等。俗话说磨刀不误砍柴功,购房者在购买房屋前,务必要花费一定的时间和精力对上述项目进行考察。如建成时间较长的小区一般没有地下停车库,随着家用轿车的普及,越来越多的车辆必然占用大量的地面道路,一些白天看来绿树成荫的小区,晚上便成为一个偌大的停车场,极大地影响通行和环境,购房者不妨在夜间来了解是否存在上述问题。又如看房时间一般安排在周末时间,交通较为通畅,购房者还应当在工作日考察一下准备购买的房屋和主要出行地之间是否仍然通畅,是否较为拥堵等。

相关链接

XIANG GUAN LIAN JIE

《中华人民共和国合同法》第54条 下列合同,当事人一方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销:

(一) 因重大误解订立的

(二) 在订立合同时显失公平的

一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危,使对方在违背真实意思的情况下订立的合同,受损害方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销。

当事人请求变更的,人民法院或者仲裁机构不得撤销。

《中华人民共和国物权法》第16条 不动产登记簿是物权归属和内容的根据。不动产登记簿由登记机构管理。

《中华人民共和国物权法》第17条 不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项,应当与不动产登记簿一致;记载不一致的,除有证据证明不动产登记簿确有错误外,以不动产登记簿为准。

《中华人民共和国物权法》第18条 权利人、利害关系人可以申请查询、复制登记资料,登记机构应当提供。

贰 购买五类房屋的注意事项

1. 购买公房产权家庭成员应协商一致

案例介绍

郭先生和妻子徐女士及儿子居住在延安西路某一公房内，郭先生是承租人。2003年8月1日，郭先生向公房的产权人上海市市政工程动迁用房建设处（以下简称建设处）提供了一份由徐女士签名并加盖私章的职工家庭购买公有住房协议书，该协议书约定徐女士同意郭先生购买居住的公房并成为产权人，同时委托郭先生办理一切购房手续。当天，郭先生与建设处签订公有住房出售合同，不久即获得房地产权证。2004年8月18日，郭先生以40万元的价格将房屋卖给杨先生一家并办理了产权过户手续。2005年2月，杨先生以产权人的身份要求徐女士及儿子搬出居住了数年的房屋，徐女士这才知道丈夫伪造了自己的签名和印章购买了公房产权，但此时郭先生已携带房款不知去向，母子二人面临无家可归的窘境。为维护自身的合法权益，徐女士向法院递交了诉状，要求确认郭先生与建设处签订的公有住房出售合同无效，理由是丈夫购买公房产权的行为未征得同住成年人的同意，合同应归于无效。



案例结果

经审理认定，郭先生确实未征得妻子徐女士的同意擅自签订公房出售合同，根据冒用他人名义签订的公房出售合同无效的规定，法院依法宣告该合同无效。

案例点评

本案是一起公有住房出售合同纠纷。根据本市《一九九五年出售公有职工住房的方案》实施细则的规定，若要购买公房产权必须符合两项条件，一是购房人是公房的承租人或是同住人，二是必须征得其他具有购房资格的同住人同意并签署职工家庭购买公有住房协议书。但是在实践中，一部分购房人受利益驱动，在未征得家庭成员同意的情况下，通过私刻或盗用图章、冒充签名的方式伪造职工家庭购买公有住房协议书，而一些公房出售单位对此类协议也疏于进行实质审查，即与购房人签订合同。相当一部分购房人在获得公房产权后立即将房屋再行出卖，以达到独吞房款、中饱私囊的目的。前述的郭先生和徐女士夫妻之间的纠纷即是这类案件的典型。

职工家庭购买公有住房协议书是具有购房资格的人协商一致同意购买公有住房，并确定其中一人或数人为所购房屋产权人的合同。由于这类协议书大多存在于父母子女等家庭成员之间，他们之间是否协商一致，签名和印章是否真实外人很难判断；家庭成员同居一室，对图章和相关证件的保管存在疏忽，特别是一些老年人由于行动不便，将图章和身份证等交给子女或其他人办理日常事务，也给一些别有用心的人造成了可乘之机，给自己带来莫大的伤害。根据“谁主张、谁举证”的原则，家庭成员应当就其主张的职工家庭购买公有住房协议书上的签名和印章系购房人盗用或伪造的事实承担举证责任，否则应当承担不利的法律后果。如前述案例中，徐女士如认为丈夫购买公房的行为未经其同意，就应当举证证明职工家庭购买公有住房协议书上自己的签名和印章是他人代写或伪造的，比如可以提供签名、申请笔迹鉴定

或者提供自己在处理日常事务中使用的印章等，如果没有这些充分的证据证明郭先生在购房过程中存在欺诈、盗用印章等行为的，这份协议书和此后签订的公房出售合同原则上就是有效的。

前述案例提示我们，房屋是保障生活安定的重大生活资料，对与其相关的租赁凭证、产权证、自己的图章、身份证等重要证件在日常生活中应当妥善保管。家庭成员之间应当讲究诚信，在购买公房产权这类重大事项上应当互谅互让，协商一致，不能为了一己私利损害全体家庭成员的合法权益。公房出售单位则应加强对职工家庭购买公有住房协议书的审查，把好签约关。

相关链接

XIANG GUAN LIAN JIE

《一九九五年出售公有住房方案实施细则》第5条 购买公有住房的对象为获得新分配住房的具有本市常住户口的职工和在住所地具有本市常住户口的公有住房承租人或年满18周岁的同住成年人。职工家庭内有多人的，应协商确定购房人，协商不成的，不办理购房手续。

《一九九五年出售公有住房方案实施细则》第19条 购买公有住房按下列程序进行：1.职工家庭购买公有住房前，应先办理认购手续，预付手续费100元（不购房时不予退还）。购房时，应协商一致，确定购房人。2.职工家庭确定购房人后，应填写《职工家庭购买公有住房协议书》。3.购房人提供有关购房手续的证明，选择付款方式后与出售人签定房屋买卖合同，支付定金1000元，按规定缴付购房款和有关税费。4.购房人凭购房合同、购房票据及付款凭证、证明文件向房屋所在地房产登记发证机关办理申领房屋所有权证有关手续。