

商品房 法律实务指南

李湘宁 主编

湖南人民出版社

责任编辑:戴 军

装帧设计:贺 旭

商品房法律实务指南

李湘宁 主编

*

湖南人民出版社出版发行

(长沙市银盆南路78号 邮编:410006)

湖南省新华书店经销 湘潭县人民印刷厂印刷

2000年4月第1版第1次印刷

开本:850×1168 1/32 印张:8.625

字数:185,000 印数:1—6,000

ISBN 7—5438—2264—4

D·295 定价:12.50元

本书若有印刷、装订错误,可向承印厂调换

前 言

随着我国房地产业的迅猛发展，住房商品化进程的日益深化，城市一幢幢商品住宅拔地而起，鳞次栉比。对于凡尽其积蓄，准备购房或已置业的居民来说，莫不想用最少的钱，获得价格合理、质量上乘、环境优雅的居所；对于投资或服务于房地产业的商家，莫不想抓住商机，得到较高的投资回报。但是，无庸讳言，我国房地产市场还处于发育起步阶段，老百姓的商品房法律知识尚很欠缺，房地产商的经营水平也有待提高。学习房地产法律知识，增强人们的自我保护能力，及时解决商品房各环节的问题，对于维护社会安定团结和住房制度改革的深化，培养完善的商品房市场体系，保证国民经济持续、快速、健康发展具有重要意义。

购房成了公民生活的最大投资之一，因商品房发生的纠纷与日俱增。房屋具有价值高、使用周期长的特点。如何正确及时地解决商品房各环节的问题，对于维护社会的安定团结和住房制度改革的深入，保证国民经济持续、快速、健康发展具有重要意义。

本书是由从事房地产法律教学研究与实务的人员编写的一部通俗易懂、操作性强、解答全面的商品房法律实务读物。本

书采用问答方式，对商品房产权、买卖、租赁、抵押与典当、赠与和继承以及管理与服务各个环节的法律政策、常见纠纷及其处理方法进行了评析和解答。本书既对法律规定、原理进行了简明的阐述，又对实际问题的处理作出了解答，做到理论与实践相结合。为广大公民解决商品房纠纷，保护自己合法的权益，提供了有力的法律武器。对房地产从业人员、房屋行政管理人员、房屋纠纷调解人员和审判人员以及从事法学学习和教学研究人员具有一定参考价值。

商品房法律问题纷繁复杂，本书难免存在疏漏与不足之处，希望读者不吝指正。

作者

1999年10月

目 录

一、商品房产权

1. 什么叫商品房? (1)
2. 商品房的种类有哪些? (1)
3. 什么叫商品房产权? (2)
4. 什么叫房屋有限产权? (3)
5. 房屋所有权取得的方式有哪些? (3)
6. 哪些原因可导致房屋所有权丧失? (4)
7. 什么叫产权登记? (5)
8. 什么叫产权总登记? (6)
9. 什么叫房屋转移变更登记? (6)
10. 什么叫产权遗失登记? (7)
11. 什么叫房屋新建登记? (7)
12. 房屋产权登记的程序如何? (7)
13. 哪些机关有权确认房屋产权? (9)
14. 如何理解有证有权? (9)
15. 哪些情况下可推翻房产契证的效力? (11)
16. 公民对自己所有房屋所占用的土地享有所有权吗?
..... (13)
17. 房屋占用的土地的使用权到期后怎么办? (13)

18. 土地使用权转让后, 房屋及其他附着物如何处理?
..... (13)
19. 什么叫无主房产? (14)
20. 无主房产的所有人重新出现主张房屋产权怎么办?
..... (14)
21. 双方或多方以一方的名义合资建房、购房, 房屋
 产权归谁所有? (15)
22. 什么是楼房区分所有权? (15)
23. 楼房区分所有权的专有部分包括哪些? (16)
24. 楼房区分所有人对其专有部分行使权利应受哪些
 限制? (16)
25. 楼房区分所有权的共有部分包括哪些? (17)
26. 楼房区分所有人对楼房共有部分应承担哪些义务?
..... (17)
27. 何谓楼房区分所有人的成员权? (18)
28. 楼房的空地归一楼住户使用吗? (19)
29. 什么叫异产毗连房屋? (19)
30. 城市异产毗连房屋发生自然损坏, 所需修缮费用
 如何分担? (19)
31. 什么叫界墙? 其归属如何? (21)
32. 什么叫共有房产? (21)
33. 什么叫按份共有? 按份共有房屋是如何形成的?
..... (21)
34. 什么叫共同共有? 共同共有房屋有哪几类? (22)
35. 房屋按份共有人的权利义务如何? (23)
36. 房屋共同共有人的权利义务有何特点? (24)
37. 厅、庭院、大门的共有人能出卖自己的份额吗?

.....	(24)
38. 夫妻离婚时共同共有房屋如何处理?	(24)
39. 夫妻关系存续期间, 一方以个人名义购置、继承或 接受赠与的房屋, 属于个人所有吗?	(26)
40. 一方出资购房后, 将产权登记为与他人共同共有, 出资人可以反悔吗?	(27)
41. 如何处理父母子女之间的房屋产权纠纷?	(28)
42. 如何处理兄弟姐妹之间的房屋产权纠纷?	(28)
43. 什么叫房屋的相邻关系?	(29)
44. 如何处理因房屋相邻的供水排水关系?	(29)
45. 如何处理相邻通行关系?	(30)
46. 如何处理相邻防险纠纷?	(30)
47. 因相邻住户发出的噪声而严重影响生活时, 该怎么办?	(31)
48. 盗贼从楼下住户装置的“宝笼架”入室行窃, 可以 请求楼下住户赔偿损失吗?	(32)

二、商品房买卖

49. 什么叫预售商品房?	(34)
50. 什么叫内销商品房?	(35)
51. 什么叫外销商品房?	(35)
52. 购买预售的商品房应注意哪些事项?	(35)
53. 商品房预售程序如何?	(37)
54. 购买内销商品房的程序是怎样的?	(37)
55. 购置外销商品房的程序如何?	(38)
56. 可以转让预售的商品房吗?	(39)
57. 预售的商品房有哪些形式?	(40)

58. 商品房预售合同应包括哪些内容?	(40)
59. 签订商品房预售合同如何订立违约责任条款?	(42)
60. 购买预售商品房后, 在实际使用前买方有哪些权利?	(42)
61. 预售合同中约定的面积与建成后的实测面积有出入 怎么办?	(43)
62. 构成商品房的价格因素有哪些?	(44)
63. 购买预售商品房的产权什么时候发生转移?	(44)
64. 商品房销售有哪些管理规定?	(45)
65. 什么是房屋买卖合同?	(46)
66. 如何取得购房合同示范样本?	(47)
67. 房屋买卖合同应具备哪些条款?	(47)
68. 房屋买卖合同订立应经哪些阶段?	(48)
69. 依法订立的房屋买卖合同应具备哪些条件?	(49)
70. 怎样办理房屋买卖合同公证?	(49)
71. 如何办理房屋买卖合同的鉴证?	(50)
72. 哪些房屋买卖合同是无效合同?	(50)
73. 哪些房屋买卖合同是可撤销合同?	(51)
74. 房屋买卖合同被确认无效和可撤销后会产生什么样 的法律后果?	(52)
75. 什么是房屋买卖合同的变更?	(52)
76. 什么是房屋买卖合同的解除?	(53)
77. 什么是附条件的房屋买卖合同?	(53)
78. 什么是附期限的房屋买卖合同?	(53)
79. 房屋买卖未办理过户手续, 是否一律确认无效?	(54)
80. 部分共有人未经其他共有人同意, 擅自出卖共有	

房屋可以吗？	(54)
81. 非所有人出卖他人房屋怎么办？	(55)
82. 私有房屋出卖时，哪些人享有优先购买权？	(55)
83. 对房屋买卖价款反悔的，该怎么处理？	(56)
84. 公民哪些房屋不得进行买卖？	(56)
85. 购买自住住宅要注意哪些问题？	(57)
86. 购买用于出租经营的房屋时应注意哪些问题？	(58)
87. 农村居民能否购买城镇房屋？	(60)
88. 异地城镇居民能否在本城镇购买私有房屋？	(60)
89. 什么是个人住房抵押贷款？	(60)
90. 什么是住房公积金？	(61)
91. 职工调入新单位，住房公积金可以随其办理转移吗？	(62)
92. 严重亏损企业无力为职工交纳住房公积金怎么办？	(62)
93. 住房公积金可以用于哪些开支？	(63)
94. 住房公积金的使用程序如何？	(64)
95. 向银行申请个人住房抵押贷款需符合哪些条件？	(65)
96. 申请个人住房抵押贷款需经哪些程序？	(65)
97. 什么叫住房按揭贷款？	(66)
98. 如何办理住房按揭贷款？	(66)
99. 从银行得不到发展商所承诺的按揭贷款怎么办？	(67)
100. 为什么住房抵押贷款时贷款人要求借款人办理保险？	(68)
101. 什么是房屋分期付款买卖？	(69)

102. 房屋分期付款买卖中, 如何规定价款的支付方式?	(69)
103. 房屋分期付款买卖中, 卖房人是否有权收回房屋?	(70)
104. 以市场价购买的公有住房能否上市交易?	(71)
105. 以成本价购买的公有住房能否上市交易?	(71)
106. 以标准价购买的公有住房能否上市交易?	(71)
107. 已经以成本价或标准价购买住房后, 能否另行购买住房?	(72)
108. 什么叫房屋拍卖?	(72)
109. 适合拍卖的房产有哪些?	(73)
110. 什么是安居工程?	(74)
111. 哪些居民能购买安居房?	(74)
112. 安居房可以上市交易吗?	(75)
113. 购买安居房无力一次付清房款的怎么办?	(75)
114. 什么叫集资建房?	(76)

三、商品房租赁

115. 什么叫房屋租赁? 具有哪些特征?	(77)
116. 房屋租赁有哪些类型?	(78)
117. 出租房屋应具备哪些条件?	(79)
118. 哪些房屋不能出租?	(80)
119. 房屋租赁应办理哪些手续?	(81)
120. 房屋租赁许可证有何法律效力?	(82)
121. 什么是房屋租赁合同?	(82)
122. 房屋租赁合同应包括哪些主要条款?	(83)
123. 如何订立房屋租赁合同的标的条款?	(84)

124. 如何订立房屋租赁合同的租金条款?	(84)
125. 如何订立房屋租赁合同的使用和维修条款?	(86)
126. 如何订立房屋租赁合同的违约条款?	(87)
127. 承租人的权利义务如何?	(87)
128. 出租人有哪些权利和义务?	(88)
129. 何为订租、起租、退租?	(89)
130. 哪些情况下应变更房屋租赁合同?	(90)
131. 哪些情况下房屋租赁合同终止?	(91)
132. 哪些情形下可解除房屋租赁合同?	(91)
133. 如何处理承租人拖欠租金的纠纷?	(93)
134. 租赁期间因物价上涨, 出租人能否要求增加租金?	(94)
135. 什么是房屋转租?	(94)
136. 未经出租人同意, 承租人能否擅自转租房屋? ...	(95)
137. 转租合同的租赁期能否超过原租赁合同?	(96)
138. 承租人能否从转租房屋中获利?	(96)
139. 转租人拖欠房租, 房主依法终止合同, 转租合同中 的承租人该怎么办?	(97)
140. 承租人能否与第三人互换房屋?	(97)
141. 租赁期间, 承租人死亡, 其他家庭成员能否继续 租用此房屋?	(98)
142. 租赁期间, 出租人死亡, 房屋继承人能否要求终止 租赁合同?	(99)
143. 房主出卖出租房屋后, 承租人有权继续租用该 房屋吗?	(99)
144. 未经承租人同意, 房屋所有人能否将房屋出卖给 第三人吗?	(100)

145. 出租房屋的修缮义务应由哪方承担?	(101)
146. 租赁期间, 承租人能否改变房屋使用性质?	(102)
147. 承租人未经出租人同意, 能否对承租房屋进行 改建、扩建或增添附属物?	(103)
148. 出租房屋拆除后, 原租赁合同如何处理?	(104)
149. 承租人发现房屋缺陷未及时告知出租人, 导致房屋 毁损, 承租人是否应负责任?	(105)
150. 外地人能否租用本市房屋?	(105)
151. 租期届满后, 承租人拒不搬出租赁房屋怎么办?	(105)
152. 出租人可以要求承租人交纳保证金呢?	(106)
153. 承租权能否继承?	(107)
154. 房屋租赁应征收哪些税?	(107)
155. 房屋出租应遵守哪些治安管理规定?	(108)
156. 违反租赁管理办法应承担哪些法律责任?	(109)

四、商品房抵押与典当

(一) 商品房抵押

157. 什么是抵押?	(110)
158. 什么叫抵押权?	(111)
159. 什么是房屋抵押?	(112)
160. 房屋抵押有何法律特征?	(112)
161. 房屋抵押的当事人有哪些?	(113)
162. 房屋抵押人须具备哪些资格?	(114)
163. 房屋抵押权人具有哪些权利和义务?	(115)
164. 房屋抵押人的权利义务如何?	(116)
165. 房屋抵押合同包括哪些内容?	(117)

166. 订立房屋抵押合同应注意哪些事项? (119)
167. 如何办理房屋抵押登记? (120)
168. 抵押权人是否可以扣押抵押房屋产权证? (121)
169. 房屋抵押合同的变更应具备哪些条件? (121)
170. 房屋抵押合同终止的原因有哪些? (122)
171. 哪些房产不能设定抵押? (123)
172. 共有房屋如何设定抵押? (123)
173. 出租房屋能否抵押? (124)
174. 正在建造中的房屋能作为抵押物吗? (125)
175. 房屋抵押合同签订后, 新增的房屋及其他建筑物
是否包括在抵押权范围内? (126)
176. 优惠房和有限产权房屋能否设定抵押权? (126)
177. 抵押人能否在同一房屋上设定几个抵押权? (127)
178. 房屋作抵押担保时, 担保的范围有哪些? (127)
179. 抵押权能否单独转让? (128)
180. 抵押房屋受到非法侵害时, 抵押权人可以单独
请求法律保护吗? (129)
181. 抵押期内, 抵押人能否转让抵押房屋? (130)
182. 抵押期内, 抵押房屋发生毁损灭失, 对抵押人产生
什么法律效力? (130)
183. 抵押房屋被拆除后, 抵押权人该怎么办? (131)
184. 抵押人死亡后, 抵押关系随之消灭吗? (132)
185. 抵押权人在哪些情况下可提前行使抵押权? (132)
186. 什么叫楼花抵押? (133)
187. 如何办理楼花抵押? (134)
188. 抵押权人行使抵押权取得房屋产权是否应交土地
使用增值税和契税? (135)

189. 什么是最高额抵押?	(136)
190. 如何确定房屋最高额抵押担保债权?	(136)
191. 抵押权在哪些情况下消灭?	(137)
192. 抵押权人处分抵押房屋有哪些方式?	(138)
193. 哪些人对抵押房屋有优先购买权?	(138)
194. 第三人提供的抵押房屋被变卖后如何处理?	(139)
195. 抵押房屋的修缮费由谁承担?	(139)
196. 抵押人是否有权提前清偿债权而消灭抵押权? ...	(140)
197. 抵押房屋被人民法院强制执行后, 抵押权人该 怎么办?	(141)

(二) 商品房典当

198. 什么叫房屋典当?	(142)
199. 房屋典当与房屋抵押有哪些区别?	(143)
200. 典权与抵押权有何区别?	(143)
201. 出典人有哪些权利和义务?	(144)
202. 承典人的权利义务如何?	(145)
203. 什么叫回赎? 典当房屋回赎时, 如何计算典价?	(146)
204. 回赎的房屋出卖, 承典人有没有优先购买权? ...	(147)
205. 出典人回赎房屋时, 承典人没有住房怎么办?	(148)
206. 房屋典当期间, 承典人可否将承典房屋转典或出 租?	(150)
207. 出典人能否将已出典的房屋出卖?	(150)
208. 典权取得和消灭的依据是什么?	(151)
209. 典当房屋绝卖后, 承典人如何办理产权转移手续?	(152)

五、商品房赠与、互易和继承

(一) 商品房赠与

210. 什么叫赠与? (153)
211. 房屋赠与有哪些要求? (154)
212. 哪些房屋不能赠与? (154)
213. 如何办理受赠房产的公证? (155)
214. 赠与房屋时能否给受赠人附加义务? (155)
215. 赠与人是否应对赠与房屋的质量负责? (156)
216. 未成年人能否受赠房产? (157)
217. 以赠与为名, 变相买卖房屋的应当承担哪些法律责任? (157)
218. 赠与人已将房屋产权证书交与受赠人, 受赠人已对房屋实际使用, 但未办理过户手续, 赠与人能否要求撤回赠与? (158)
219. 公民中奖所得房屋是否属于赠与关系? 应如何办理产权证? (158)
220. 赠与人为了逃避债务而将自己的房屋赠与他人, 赠与关系是否有效? (159)
221. 什么是商品房的遗赠? (160)
222. 房屋遗赠与赠与有何区别? (161)
- ### (二) 商品房互易

223. 什么叫商品房互易? (162)
224. 房屋互换后, 一方反悔, 能否要求换回房屋? ... (162)
225. 互换房屋应办理哪些手续? (163)
226. 以转让房屋为目的进行换房是否有效? (164)
227. 换房协议签订后, 一方不履行协议怎么办? (165)

(三) 商品房继承

228. 什么是继承? (165)
229. 房屋继承与分家析产有何区别? (166)
230. 什么叫法定继承? (167)
231. 法定继承适用于哪些情况? (168)
232. 法定继承人的范围及继承顺序如何确定? (169)
233. 什么叫房屋遗嘱继承? (170)
234. 遗嘱人立遗嘱处分自己的房屋应符合哪些条件?
..... (171)
235. 遗嘱的形式有哪些? (172)
236. 死者生前立有数份遗嘱处分自己的房屋, 应以
哪份为准? (173)
237. 法定继承人以外的哪些人可以适当分得被继承人
的遗产房屋? (173)
238. 未出生的胎儿是否可以继承遗产? (174)
239. 养子女能否同时继承养父母和生父母的遗产房屋?
..... (175)
240. 继子女能否同时继承继父母和生父母的遗产房屋?
..... (175)
241. 被继承人的子女先于被继承人死亡的, 被继承人
的房产由谁继承? (175)
242. 被继承人死亡后, 遗产分割前的房屋如何处理?
..... (176)
243. 继承开始后, 房屋遗产尚未分割前继承人死亡,
其继承的房屋应由谁继承? (176)
244. 房屋代位继承与房屋转继承有何区别? (177)
245. 什么叫遗赠扶养协议? 与房屋遗赠有什么区别?

.....	(178)
246. 相互有继承权的几个人在同一事件中死亡, 继承权如何确定?	(179)
247. 已领取结婚证但没有举行婚礼, 一方死亡的, 另一方是否可以继承死者的房屋?	(180)
248. 事实婚姻的一方死亡, 另一方能否以配偶身份继承其房产?	(180)
249. 非法同居的一方死亡, 另一方能继承死亡方的遗产吗?	(181)
250. 哪些情况下继承人丧失房屋等遗产的继承权? ...	(181)
251. 分割房屋等遗产的原则和方法怎样?	(183)
252. 房产继承时, 如何办理产权转移登记?	(184)
253. 怎样处理无人继承的房产?	(185)

六、商品房管理与服务

254. 什么叫物业管理?	(187)
255. 物业管理公司的设立应具备哪些条件?	(187)
256. 物业管理公司的权利义务如何?	(188)
257. 什么是物业管理合同?	(189)
258. 物业管理合同应具备哪些主要条款?	(189)
259. 物业管理的收费标准如何?	(190)
260. 物业管理公司对哪些违反规章制度的行为有权进行制止?	(191)
261. 物业管理公司与业主的维修责任如何分担?	(192)
262. 房屋修缮按房屋完损状况可分为哪几类?	(192)
263. 房屋修缮应注意哪些事项?	(193)
264. 房屋修缮企业事业单位从事修缮业务应遵守哪些	