

常用消费者权益保护法律手册

商品房的交付、 质量与面积

中国法制出版社

常用消费者权益保护法律手册

商品房的交付、质量与面积

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

商品房的交付、质量与面积/中国法制出版社编.
—北京: 中国法制出版社, 2003.3
ISBN 7-80182-069-X

I. 商… II. 中… III. 商品房-经济法-基本知识-中国 IV. D922.294

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 015808 号

常用消费者权益保护法律手册

商品房的交付、质量与面积

SHANGPINFANG DE JIAOFU ZHILIANG YU MIANJI

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/850×1168 毫米 32

印张/9 字数/215 千

版次/2003 年 6 月第 2 版

2003 年 6 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-069-X/D·1035

定价: 16.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66062741

发行部电话: 66062752

编辑部电话: 66078158

邮购部电话: 66033288

读者俱乐部电话: 66026596

出版说明

消费是人们日常生活的一个重要内容，因消费而在消费者与经营者之间产生的关系，是全部社会关系中的一个重要组成部分，这种关系的稳定与否，处理结果的合理与否，涉及到市场秩序的稳定乃至社会的稳定。

消费者与经营者相比，处于相对弱势一方，所以国家专门制定了消费者权益保护法，通过明确规定消费者的权利和经营者的责任以调整两者之间的关系，保护消费者的合法权益，进而维护社会主义市场经济的稳定、健康发展。

为了适应广大消费者维护自身合法权益以及经营者依法经营的需要，我们组织有关国家机关、专家学者以及从事法律实务工作的同志，选编了这套《常用消费者权益保护法律手册》，按照现实生活中经常发生的消费纠纷的情况，将相关的法律、行政法规、司法解释、部门规章以及相关的规范性文件汇编成册，使大家一书在手，即可了解自己究竟有哪些权利与义务以及怎样保护自己的合法权利。

由于时间仓促，本套手册的选编工作难免存在不足之处，敬请广大读者批评指正。

2003年3月

本次再版，增收了《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》。

2003年6月

目 录

一、基本规定

- 中华人民共和国消费者权益保护法 (1)
(1993年10月31日)
- 中华人民共和国城市房地产管理法 (12)
(1994年7月5日)
- 中华人民共和国合同法(节录) (25)
(1999年3月15日)
- 中华人民共和国民事诉讼法通则 (52)
(1986年4月12日)
- 最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民事诉讼法
法通则》若干问题的意见(试行) (79)
(1988年1月26日)

二、具体规定

- 商品房销售管理办法 (107)
(2001年3月14日)
- 城市商品房预售管理办法 (117)
(2001年8月15日)
- 建设工程质量管理条例 (120)
(2000年1月30日)

2 商品房的交付、质量与面积

房屋建筑工程质量保修办法	(136)
(2000 年 6 月 30 日)	
建设部、国家工商行政管理局关于印发《房屋建 筑工程质量保修书》(示范文本)的通知	(139)
(2000 年 8 月 22 日)	
商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则 (试行)	(142)
(1995 年 9 月 8 日)	
建设部关于加强房地产测量及房屋面积计算管理 工作的通知	(145)
(1999 年 3 月 20 日)	
城市房地产中介服务管理规定	(148)
(2001 年 8 月 15 日)	
房地产广告发布暂行规定	(154)
(1998 年 12 月 3 日)	
城市房地产抵押管理办法	(157)
(2001 年 8 月 15 日)	
建设部关于印发《商品住宅实行住宅质量保证书 和住宅使用说明书制度的规定》的通知	(167)
(1998 年 5 月 12 日)	
房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收暂行 规定	(171)
(2000 年 6 月 30 日)	
城市房地产转让管理规定	(175)
(2001 年 8 月 15 日)	
城市房屋修缮管理规定	(180)
(1991 年 7 月 8 日)	
城市新建住宅小区管理办法	(187)
(1994 年 3 月 23 日)	
城市居民住宅安全防范设施建设管理规定	(191)

(1996 年 1 月 5 日)	
城市房地产开发经营管理条例	(194)
(1998 年 7 月 20 日)	
燃气燃烧器具安装维修管理规定	(202)
(2000 年 1 月 21 日)	
民用建筑节能管理规定	(208)
(2000 年 2 月 18 日)	
房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案 管理暂行办法	(212)
(2000 年 4 月 7 日)	
建设部关于认真贯彻执行《房产测量规范》加强 房产测绘管理的通知	(215)
(2000 年 7 月 25 日)	
房产测绘管理办法	(217)
(2000 年 12 月 28 日)	
建设部关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有 关问题的通知	(222)
(2002 年 3 月 27 日)	
中华人民共和国价格法	(224)
(1997 年 12 月 29 日)	
制止牟取暴利的暂行规定	(234)
(1995 年 1 月 25 日)	
价格违法行为行政处罚规定	(238)
(1999 年 8 月 1 日)	
经济适用住房价格管理办法	(243)
(2002 年 11 月 17 日)	
中华人民共和国契税法暂行条例	(247)
(1997 年 7 月 7 日)	
中华人民共和国契税法暂行条例细则	(250)
(1997 年 10 月 28 日)	

国家税务总局关于抵押贷款购买商品房地征收契税	
的批复	(254)
(1999 年 9 月 16 日)	
个人住房贷款管理办法	(255)
(1998 年 5 月 14 日)	
住房公积金管理条例	(262)
(2002 年 3 月 24 日)	
 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	(272)
(2003 年 4 月 28 日)	

一、基本规定

中华人民共和国消费者权益保护法

(1993年10月31日第八届全国人民代表大会常务
委员会第四次会议通过 1993年10月31日中华人民共和国
主席令第11号公布 1994年1月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 为保护消费者的合法权益，维护社会经济秩序，促进社会主义市场经济健康发展，制定本法。

第二条 消费者为生活消费需要购买、使用商品或者接受服务，其权益受本法保护；本法未作规定的，受其他有关法律、法规保护。

第三条 经营者为消费者提供其生产、销售的商品或者提供服务，应当遵守本法；本法未作规定的，应当遵守其他有关法律、法规。

第四条 经营者与消费者进行交易，应当遵循自愿、平等、公平、诚实信用的原则。

第五条 国家保护消费者的合法权益不受侵害。

国家采取措施，保障消费者依法行使权利，维护消费者的合法权益。

第六条 保护消费者的合法权益是全社会的共同责任。

国家鼓励、支持一切组织和个人对损害消费者合法权益的行为进行社会监督。

大众传播媒介应当做好维护消费者合法权益的宣传，对损害消费者合法权益的行为进行舆论监督。

第二章 消费者的权利

第七条 消费者在购买、使用商品和接受服务时享有人身、财产安全不受损害的权利。

消费者有权要求经营者提供的商品和服务，符合保障人身、财产安全的要求。

第八条 消费者享有知悉其购买、使用的商品或者接受的服务的真实情况的权利。

消费者有权根据商品或者服务的不同情况，要求经营者提供商品的价格、产地、生产者、用途、性能、规格、等级、主要成份、生产日期、有效期限、检验合格证明、使用方法说明书、售后服务，或者服务的内容、规格、费用等有关情况。

第九条 消费者享有自主选择商品或者服务的权利。

消费者有权自主选择提供商品或者服务的经营者，自主选择商品品种或者服务方式，自主决定购买或者不购买任何一种商品、接受或者不接受任何一项服务。

消费者在自主选择商品或者服务时，有权进行比较、鉴别和挑选。

第十条 消费者享有公平交易的权利。

消费者在购买商品或者接受服务时，有权获得质量保障、价格合理、计量正确等公平交易条件，有权拒绝经营者的强制交易行为。

第十一条 消费者因购买、使用商品或者接受服务受到人

身、财产损害的，享有依法获得赔偿的权利。

第十二条 消费者享有依法成立维护自身合法权益的社会团体的权利。

第十三条 消费者享有获得有关消费和消费者权益保护方面的知识的权利。

消费者应当努力掌握所需商品或者服务的知识和使用技能，正确使用商品，提高自我保护意识。

第十四条 消费者在购买、使用商品和接受服务时，享有其人格尊严、民族风俗习惯得到尊重的权利。

第十五条 消费者享有对商品和服务以及保护消费者权益工作进行监督的权利。

消费者有权检举、控告侵害消费者权益的行为和国家机关及其工作人员在保护消费者权益工作中的违法失职行为，有权对保护消费者权益工作提出批评、建议。

第三章 经营者的义务

第十六条 经营者向消费者提供商品或者服务，应当依照《中华人民共和国产品质量法》和其他有关法律、法规的规定履行义务。

经营者和消费者有约定的，应当按照约定履行义务，但双方的约定不得违背法律、法规的规定。

第十七条 经营者应当听取消费者对其提供的商品或者服务的意见，接受消费者的监督。

第十八条 经营者应当保证其提供的商品或者服务符合保障人身、财产安全的要求。对可能危及人身、财产安全的商品和服务，应当向消费者作出真实的说明和明确的警示，并说明和标明正确使用商品或者接受服务的方法以及防止危害发生的方法。

经营者发现其提供的商品或者服务存在严重缺陷，即使正确使用商品或者接受服务仍然可能对人身、财产安全造成危害的，应当立即向有关行政部门报告和告知消费者，并采取防止危害发生的措施。

第十九条 经营者应当向消费者提供有关商品或者服务的真实信息，不得作引人误解的虚假宣传。

经营者对消费者就其提供的商品或者服务的质量和使用寿命等问题提出的询问，应当作出真实、明确的答复。

商店提供商品应当明码标价。

第二十条 经营者应当标明其真实名称和标记。

租赁他人柜台或者场地的经营者，应当标明其真实名称和标记。

第二十一条 经营者提供商品或者服务，应当按照国家有关规定或者商业惯例向消费者出具购货凭证或者服务单据；消费者索要购货凭证或者服务单据的，经营者必须出具。

第二十二条 经营者应当保证在正常使用商品或者接受服务的情况下其提供的商品或者服务应当具有的质量、性能、用途和有效期限；但消费者在购买该商品或者接受该服务前已经知道其存在瑕疵的除外。

经营者以广告、产品说明、实物样品或者其他方式表明商品或者服务的质量状况的，应当保证其提供的商品或者服务的实际质量与表明的质量状况相符。

第二十三条 经营者提供商品或者服务，按照国家规定或者与消费者的约定，承担包修、包换、包退或者其他责任的，应当按照国家规定或者约定履行，不得故意拖延或者无理拒绝。

第二十四条 经营者不得以格式合同、通知、声明、店堂告示等方式作出对消费者不公平、不合理的规定，或者减轻、免除其损害消费者合法权益应当承担的民事责任。

格式合同、通知、声明、店堂告示等含有前款所列内容的，其内容无效。

第二十五条 经营者不得对消费者进行侮辱、诽谤，不得搜查消费者的身体及其携带的物品，不得侵犯消费者的人身自由。

第四章 国家对消费者合法权益的保护

第二十六条 国家制定有关消费者权益的法律、法规和政策时，应当听取消费者的意见和要求。

第二十七条 各级人民政府应当加强领导，组织、协调、督促有关行政部门做好保护消费者合法权益的工作。

各级人民政府应当加强监督，预防危害消费者人身、财产安全行为的发生，及时制止危害消费者人身、财产安全的行为。

第二十八条 各级人民政府工商行政管理部门和其他有关行政部门应当依照法律、法规的规定，在各自的职责范围内，采取措施，保护消费者的合法权益。

有关行政部门应当听取消费者及其社会团体对经营者交易行为、商品和服务质量问题的意见，及时调查处理。

第二十九条 有关国家机关应当依照法律、法规的规定，惩处经营者在提供商品和服务中侵害消费者合法权益的违法犯罪行为。

第三十条 人民法院应当采取措施，方便消费者提起诉讼。对符合《中华人民共和国民事诉讼法》起诉条件的消费者权益争议，必须受理，及时审理。

第五章 消费者组织

第三十一条 消费者协会和其他消费者组织是依法成立的对商品和服务进行社会监督的保护消费者合法权益的社会团体。

第三十二条 消费者协会履行下列职能：

- (一) 向消费者提供消费信息和咨询服务；
- (二) 参与有关行政部门对商品和服务的监督、检查；
- (三) 就有关消费者合法权益的问题，向有关行政部门反映、查询，提出建议；
- (四) 受理消费者的投诉，并对投诉事项进行调查、调解；
- (五) 投诉事项涉及商品和服务质量问题的，可以提请鉴定部门鉴定，鉴定部门应当告知鉴定结论；
- (六) 就损害消费者合法权益的行为，支持受损害的消费者提起诉讼；
- (七) 对损害消费者合法权益的行为，通过大众传播媒介予以揭露、批评。

各级人民政府对消费者协会履行职能应当予以支持。

第三十三条 消费者组织不得从事商品经营和营利性服务，不得以牟利为目的向社会推荐商品和服务。

第六章 争议的解决

第三十四条 消费者和经营者发生消费者权益争议的，可以通过下列途径解决：

- (一) 与经营者协商和解；
- (二) 请求消费者协会调解；
- (三) 向有关行政部门申诉；

(四) 根据与经营者达成的仲裁协议提请仲裁机构仲裁;

(五) 向人民法院提起诉讼。

第三十五条 消费者在购买、使用商品时,其合法权益受到损害的,可以向销售者要求赔偿。销售者赔偿后,属于生产者的责任或者属于向销售者提供商品的其他销售者的责任的,销售者有权向生产者或者其他销售者追偿。

消费者或者其他受害人因商品缺陷造成人身、财产损害的,可以向销售者要求赔偿,也可以向生产者要求赔偿。属于生产者责任的,销售者赔偿后,有权向生产者追偿。属于销售者责任的,生产者赔偿后,有权向销售者追偿。

消费者在接受服务时,其合法权益受到损害的,可以向服务者要求赔偿。

第三十六条 消费者在购买、使用商品或者接受服务时,其合法权益受到损害,因原企业分立、合并的,可以向变更后承受其权利义务的企业要求赔偿。

第三十七条 使用他人营业执照的违法经营者提供商品或者服务,损害消费者合法权益的,消费者可以向其要求赔偿,也可以向营业执照的持有人要求赔偿。

第三十八条 消费者在展销会、租赁柜台购买商品或者接受服务,其合法权益受到损害的,可以向销售者或者服务者要求赔偿。展销会结束或者柜台租赁期满后,也可以向展销会的举办者、柜台的出租者要求赔偿。展销会的举办者、柜台的出租者赔偿后,有权向销售者或者服务者追偿。

第三十九条 消费者因经营者利用虚假广告提供商品或者服务,其合法权益受到损害的,可以向经营者要求赔偿。广告经营者发布虚假广告的,消费者可以请求行政主管部门予以惩处。广告经营者不能提供经营者的真实名称、地址的,应当承担赔偿责任。

第七章 法律责任

第四十条 经营者提供商品或者服务有下列情形之一的，除本法另有规定外，应当依照《中华人民共和国产品质量法》和其他有关法律、法规的规定，承担民事责任：

- (一) 商品存在缺陷的；
- (二) 不具备商品应当具备的使用性能而出售时未作说明的；
- (三) 不符合在商品或者其包装上注明采用的商品标准的；
- (四) 不符合商品说明、实物样品等方式表明的质量状况的；
- (五) 生产国家明令淘汰的商品或者销售失效、变质的商品的；
- (六) 销售的商品数量不足的；
- (七) 服务的内容和费用违反约定的；
- (八) 对消费者提出的修理、重作、更换、退货、补足商品数量、退还货款和服务费用或者赔偿损失的要求，故意拖延或者无理拒绝的；
- (九) 法律、法规规定的其他损害消费者权益的情形。

第四十一条 经营者提供商品或者服务，造成消费者或者其他受害人人身伤害的，应当支付医疗费、治疗期间的护理费、因误工减少的收入等费用，造成残疾的，还应当支付残疾人生活自助具费、生活补助费、残疾赔偿金以及由其扶养的人所必需的生活费等费用；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十二条 经营者提供商品或者服务，造成消费者或者其他受害人死亡的，应当支付丧葬费、死亡赔偿金以及由死者生前扶养的人所必需的生活费等费用；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十三条 经营者违反本法第二十五条规定，侵害消费者

的人格尊严或者侵犯消费者人身自由的，应当停止侵害、恢复名誉、消除影响、赔礼道歉，并赔偿损失。

第四十四条 经营者提供商品或者服务，造成消费者财产损害的，应当按照消费者的要求，以修理、重作、更换、退货、补足商品数量、退还货款和服务费用或者赔偿损失等方式承担民事责任。消费者与经营者另有约定的，按照约定履行。

第四十五条 对国家规定或者经营者与消费者约定包修、包换、包退的商品，经营者应当负责修理、更换或者退货。在保修期内两次修理仍不能正常使用的，经营者应当负责更换或者退货。

对包修、包换、包退的大件商品，消费者要求经营者修理、更换、退货的，经营者应当承担运输等合理费用。

第四十六条 经营者以邮购方式提供商品的，应当按照约定提供。未按照约定提供的，应当按照消费者的要求履行约定或者退回货款；并应当承担消费者必须支付的合理费用。

第四十七条 经营者以预收款方式提供商品或者服务的，应当按照约定提供。未按照约定提供的，应当按照消费者的要求履行约定或者退回预付款；并应当承担预付款的利息、消费者必须支付的合理费用。

第四十八条 依法经有关行政部门认定为不合格的商品，消费者要求退货的，经营者应当负责退货。

第四十九条 经营者提供商品或者服务有欺诈行为的，应当按照消费者的要求增加赔偿其受到的损失，增加赔偿的金额为消费者购买商品的价款或者接受服务的费用的一倍。

第五十条 经营者有下列情形之一，《中华人民共和国产品质量法》和其他有关法律、法规对处罚机关和处罚方式有规定的，依照法律、法规的规定执行；法律、法规未作规定的，由工商行政管理部门责令改正，可以根据情节单处或者并处警告、没