

二手房买卖 纠纷处理 图解锦囊

TU JIE
JIN NANG



基本案情



法律法规链接



处理锦囊



分析解答
专家提示

知识图解 案例说法 操作锦囊

买卖双方明知房屋是违法建筑仍进行买卖，
合同无效

二手房交易的风险

共同购房后分手，房屋共有的处理

定金不同，不适用定金罚则

定金不得超过房屋成交价格的20%，超过部分无效
卖方“假离婚”将房屋过户给他人以避税的风险
房价上涨导致卖方违约，

买方有权主张房款20%的违约金

业主“一房二卖”，中介公司无过错不应承担责任



法律出版社
LAW PRESS CHINA

以案说法纠纷处理图解锦囊系列

二手房买卖 纠纷处理



法律出版社专业出版编辑委员会 编

王珺 彭锐 主编



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图解锦囊 / 法律出版社专业出版编委会编. —北京:法律出版社, 2017

(以案说法纠纷处理图解锦囊系列)

ISBN 978 - 7 - 5197 - 1139 - 9

I. ①二… II. ①法… III. ①房地产—交易—民事纠纷—处理—中国 IV. ①D922.385

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 182503 号

二手房买卖纠纷处理图解锦囊
ERSHOUFANG MAIMAI JIUFEN CHULI
TUIJIE JINNANG

法律出版社专业
出版编委会 编

策划编辑 邢艳萍
责任编辑 邢艳萍
装帧设计 贾丹丹

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 三河市龙大印装有限公司
责任校对 杨锦华
责任印制 吕亚莉

编辑统筹 法律应用·大众出版第二分社
开本 A5
印张 11.75
字数 376 千
版本 2017 年 8 月第 1 版
印次 2017 年 8 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)

网址 / www.lawpress.com.cn

投稿邮箱 / info@lawpress.com.cn

举报维权邮箱 / jbwq@lawpress.com.cn

销售热线 / 010 - 63939792

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、子公司销售电话:

统一销售客服 / 400 - 660 - 6393

第一法律书店 / 010 - 63939781 / 9782 西安分公司 / 029 - 85330678 重庆分公司 / 023 - 67453036

上海分公司 / 021 - 62071639 / 1636 深圳分公司 / 0755 - 83072995

书号: ISBN 978 - 7 - 5197 - 1139 - 9

定价: 36.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

出版说明

本套丛书着眼于日常生活中高频出现的法律纠纷,通过对基础法律知识的图解介绍,对具体案例的解析解答,联系现行的法律规定,为普通大众读者提供解决纠纷的技巧和操作指南。

丛书具有以下特点:

1. 合理务实的分册设置

丛书紧紧围绕普通大众常见的法律纠纷进行分册设置,包含婚姻家庭、道路交通、五险一金、劳动合同、物业、二手房买卖等热点专题。

2. 清晰直观的知识图解

丛书以图表的形式对每个专题纠纷的基本处理流程和流程中涉及的关键法律知识点进行解读。让读者清晰、明了、直观地理解法律知识点和流程节点。

3. 准确通俗的以案说法

丛书根据最新的法律法规,用准确、通俗的语言解读实践中的常见法律纠纷问题,为读者理解法律、解决问题提供有效的参考。

4. 精练实用的处理锦囊

每一个问题之后都设有专家提示和处理锦囊,用精练的语言提示处理每一问题需要注意的风险点和技巧。

希望本套丛书能够为广大读者带来切实的法律帮助。但囿于编者水平、精力有限,不完善之处在所难免,希望读者多提宝贵意见,以帮助我们修订、再版时加以完善。

联系邮箱:dazhong@lawpress.com.cn.

第一部分 二手房买卖纠纷解决图解

第一章 二手房买卖合同效力

- 005 | 01. 房屋买卖合同流程
- 006 | 02. 二手房买卖合同效力
- 007 | 03. 共有房屋交易的合同效力

第二章 二手房买卖钱款交易

- 011 | 01. 定金
- 011 | 02. 购房款

第三章 二手房买卖合同的履行

- 015 | 01. 产权过户登记
- 016 | 02. 二手房交易所涉税费
- 017 | 03. 交房
- 017 | 04. 违约责任
- 018 | 05. 合同解除和撤销

第四章 二手房交易其他纠纷

- 021 | 01. 中介责任

022 | 02. 刑事责任

第二部分 二手房买卖纠纷处理锦囊**第一章 二手房买卖合同效力**

- 027 | 01. 限制交易的房屋买卖合同无效
- 028 | 02. 无产权证房屋买卖合同仍有效
- 030 | 03. 网签房屋买卖合同成立并具有法律效力
- 032 | 04. 房屋买卖合同被确认无效的处理
- 034 | 05. 无权处分的第三人出售他人房屋的合同效力
- 036 | 06. 订立阴阳合同的效力
- 037 | 07. 买卖双方明知房屋是违法建筑仍进行买卖,合同无效
- 039 | 08. 未到上市交易期限的经济适用房不能买卖
- 040 | 09. 一房二卖,两份房屋买卖合同的效力
- 043 | 10. 对房屋地址重大误解,房屋买卖合同可撤销
- 045 | 11. 购买经济适用房的房号行为无效
- 047 | 12. 借名买房行为的法律效力
- 049 | 13. 城镇居民购买农村房屋买卖合同的效力
- 051 | 14. 小产权房交易的风险
- 052 | 15. 军产房交易的风险
- 054 | 16. 儿子卖父亲房,因拆迁补偿上涨父亲反悔,房屋买卖合同效力的认定
- 057 | 17. 善意购房人买房的效力
- 059 | 18. 城市居民购买农村宅基地房屋的买卖合同无效
- 061 | 19. 农村村民之间可以转让私有住房
- 062 | 20. 土地性质转变后房屋买卖协议的效力

- 064 | 21. 未依法登记领取权属证书的房屋转让合同的效力

第二章 共有房屋交易纠纷

- 069 | 01. 共有房屋, 未经共有人同意出售的合同效力
- 071 | 02. 夫妻一方未在配偶同意出售证明上签字, 买卖合同仍有效
- 073 | 03. 夫妻一方擅自出售夫妻共有房屋, 合同无效应承担缔约过失责任
- 075 | 04. 夫妻一方擅自处分共有房屋的, 买房人可以构成善意取得
- 077 | 05. 卖方已婚, 应分清个人财产还是共同财产后再出售
- 079 | 06. 离婚后前妻卖房, 合同效力认定
- 081 | 07. 情侣共同购房后分手, 房屋共有的处理
- 083 | 08. 妻子单方卖房收定金丈夫不同意的合同效力
- 085 | 09. 夫妻一方擅自处分共有房屋但未过户, 买受人不构成善意取得
- 087 | 10. 共有人的优先购买权更优先于承租人的优先购买权, 承租人购房合同无效

第三章 二手房买卖中的定金罚则适用

- 093 | 01. 合同中约定定金, 违约方适用定金罚则
- 095 | 02. 协议收回定金后无权要求双倍返还定金
- 097 | 03. 名为定金协议实为买卖合同的认定
- 099 | 04. 放弃定金, 未有约定, 仍需继续履行合同
- 101 | 05. 订金与定金不同, 不适用定金罚则

- 104 | 06. 买方反悔,意向金不能返还
- 105 | 07. 房屋买卖合同解除,违约方须返还定金
- 107 | 08. 房屋买卖合同协商不成,定金可以退还
- 109 | 09. 购房定金收据中的定金性质应当如何认定
- 111 | 10. 二手房买卖中定金未交付,仍应承担违约责任
- 114 | 11. 定金不得超过房屋成交价格的 20%,超过部分无效

第四章 二手房买卖中的购房款定性

- 119 | 01. 付款时间约定不明时,房款支付时间
- 121 | 02. 房屋购房款的贷款办不成,购房合同的处理
- 123 | 03. 办理房屋尾款贷款手续迟延,买方承担责任需分情况
- 125 | 04. 住房公积金贷款已批,合同可以继续履行
- 127 | 05. 二手房的价格评估问题
- 129 | 06. 房屋首付款未约定付款时间,合同继续履行
- 130 | 07. 模糊约定的付款方式如何处理
- 133 | 08. 合同因卖方违约解除,应赔偿购房款的同期贷款利息
- 135 | 09. 付款时间和过户时间约定不明产生争议,应同时履行
- 137 | 10. 逾期支付购房款,须按日支付违约金

第五章 二手房产权过户登记纠纷

- 143 | 01. 法院查封房屋不能办理过户登记,可解除合同
- 145 | 02. 有抵押权的房屋,须先解押,才能办理过户
- 147 | 03. 不能过户的房屋买卖合同的处理
- 150 | 04. 借名买房虽然可以过户但风险大
- 152 | 05. 解抵押产生的房产过户纠纷

- 154 | 06. 房屋被他人转卖并过户给非善意第三人,第三人无权占有房屋
- 157 | 07. 限购政策引发的房屋过户迟延构成违约,解除权如何认定
- 160 | 08. 同村村民的农村房屋买卖未过户不能导致合同无效
- 162 | 09. 过户时签字作假导致房产证被撤销如何处理
- 165 | 10. 央产经济适用房交易在特定条件下可以过户

第六章 二手房交易中的税费

- 171 | 01. 签合同几年后才过户,虽可避税,但存在风险
- 172 | 02. “假赠与,真买卖”避税的交易风险
- 174 | 03. 购房款拆分为装修款的避税
- 176 | 04. 卖方“假离婚”将房屋过户给他人以避税的风险
- 178 | 05. 阴阳合同避税的风险
- 180 | 06. 典当抵押不能合理避税
- 182 | 07. 买方承担自身逾期履行导致增加的税费
- 185 | 08. 卖方隐瞒房屋非“满五唯一”事实,须承担个人所得税
- 188 | 09. 个人所得税须按照转让所得 20% 缴纳
- 192 | 10. 违约方拒绝承担税费,守约方可以解除合同

第七章 二手房交易中的质量担保

- 199 | 01. 购买二手房后房子出现质量问题该找谁
- 200 | 02. 卖方迟延交房,应按约定支付违约金
- 203 | 03. 交房时发现漏水,卖方承担违约责任
- 205 | 04. 带租转让房产,过户迟延时租金收益归哪一方

- 208 | 05. 已交房验收后发生的房屋漏水质量问题由买受方承担
210 | 06. 交房中发现质量问题如何处理

第八章 二手房买卖的违约纠纷

- 217 | 01. 违约金约定过高,违约方可以请求法院减少违约金
219 | 02. 房价上涨,卖房人不可以支付违约金终止交易
222 | 03. 房价上涨导致卖方违约,买方有权主张房款 20% 的违约金
223 | 04. 房价上涨,卖方反悔,房屋差价可以得到赔偿
225 | 05. 卖房人的户口未迁出,违约方须承担违约责任
227 | 06. 学区房约定不明,卖方不构成违约
229 | 07. 约定违约条款,防止“一房二卖”被违约

第九章 二手房买卖合同解除和撤销的后果

- 235 | 01. 解约条件成就可以解除合同
236 | 02. 卖方隐瞒房龄,买方可以撤销合同
238 | 03. 违反房屋限购政策,可以解除合同
241 | 04. 隐瞒凶宅事实,合同可以解除
243 | 05. 房屋实际面积与房本不符构成重大误解,可以撤销房屋买卖合同

第十章 二手房买卖中介公司的责任

- 249 | 01. 买卖房屋跳开中介要承担违约责任
251 | 02 中介公司提供虚假信息,应承担赔偿责任
252 | 03. 中介“吃差价”,买方有权要求返还差价

254	04. 买卖双方解除合同,无权要求返还中介费
256	05. 买卖合同未订立,中介公司无权要求买方支付中介费
259	06. 中介居间不成,买方无权要求赔偿
260	07. 业主“一房二卖”,中介公司无过错不应承担责任
262	08. 避免被中介“吃定金”的方法
264	09. 中介的“全包价”欺骗获取的房款差价应当退还
266	10. 不要进行个人现金收房,慎重选择代理中介公司
268	11. 尽量避免授权独家代理出售
270	12. 谨防中介公司为成交故意隐瞒事实
272	13. 谨防中介公司工作人员冒充房东办理过户
274	14. 谨防中介公司擅自挪用房款投资
277	15. 中介不让买卖双方见面以赚差价,应当返还差价

第十一章 二手房买卖所涉刑事问题

281	01. 因一房多卖构成合同诈骗罪的情形
283	02. 谨防以办理买卖回迁房的方式的合同诈骗
284	03. 谨防假扮购房人骗购的合同诈骗
286	04. 谨防假冒中介公司诈骗
288	05. 谨防制作假证件诈骗卖房
290	06. 中介工作人员截留购房保障金构成挪用资金罪

附 录

295	一、相关法律法规
295	1. 中华人民共和国合同法(节选)(1999.3.15)

- 305 2. 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)(1999.12.1)
- 306 3. 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(二)》(节选)(2009.2.9)
- 306 4. 最高人民法院《关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》(节选)(2012.3.31)
- 308 5. 中华人民共和国民法通则(节选)(2009.8.27 修正)
- 313 6. 最高人民法院印发《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)》的通知(节选)(1988.1.26)
- 316 7. 中华人民共和国物权法(节选)(2007.3.16)
- 319 8. 中华人民共和国担保法(节选)(1995.6.30)
- 320 9. 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)(2000.9.29)
- 321 10. 中华人民共和国婚姻法(节选)(2001.4.28 修正)
- 322 11. 最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(一)》(节选)(2001.12.24)
- 323 12. 最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(二)》(节选)(2017.2.20 修正)
- 323 13. 最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(三)》(节选)(2011.7.4)
- 324 14. 中华人民共和国城市房地产管理法(节选)(2009.8.27 修改)
- 326 15. 中华人民共和国民事诉讼法(节选)(2017.6.27 修正)
- 327 16. 国家税务总局《关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》(2006.7.18)

330	17. 财政部、国家税务总局、住房城乡建设部《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》 (2016. 2. 17)
332	18. 国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(2013. 2. 26)
336	19. 经济适用住房管理办法(节选)(2007. 11. 19)
336	20. 房地产经纪管理办法(节选)(2016. 3. 1 修改)
340	二、常用合同样本
340	1. 存量房屋买卖合同(中介成交版)
347	2. 存量房屋买卖合同之补充协议(中介成交版)
351	3. 二手房买卖合同(个人成交版)
359	4. 二手房定金合同
361	5. 居间服务合同

第一部分

二手房买卖纠纷解决图解

Chapter.1

第一章 二手房买卖合同效力