

法官  说案

纠纷不用慌 法官帮你忙

常见房屋买卖纠纷 法官解答

Changjian

Fangwu Maimai Jiufen

Faguan Jieda

叶传博 / 编著

房屋买卖纠纷管辖法院如何确定？

开发商换房后出售房屋的，是无权处分吗？

房屋交付后出现质量问题，如何进行维修？

借用他人名义购买经济适用房，有什么风险？

同一房屋存在两个房产证，如何处理？

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



法官  说案

常见房屋买卖纠纷 法官解答

Changjian
Fangwu Maimai Jiufen
Faguan Jieda

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

常见房屋买卖纠纷法官解答/叶传博编著. —北京: 中国法制出版社, 2010. 9

(法官说案)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 2182 - 9

I. ①常… II. ①叶… III. ①房地产—民事纠纷—处理—中国—问答 IV. ①D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 179090 号

策划编辑: 陈晟

封面设计: 李宁

常见房屋买卖纠纷法官解答

CHANGJIAN FANGWU MAIMAI JIUFEN FAGUAN JIEDA

编著/叶传博

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

印张/11 字数/224 千

版次/2010 年 10 月第 1 版

2010 年 10 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 2182 - 9

定价: 28.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfs.com>

编辑部电话: 66066620

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

叶传博，男，中国人民大学法学院法律硕士，现为北京市昌平区人民法院法官。近年来，在省级以上刊物发表学术论文、调研报告、宣传稿件二十余篇，撰写案例评析二十余篇，部分入选《中国审判案例要览》。论文《司法权介入村民自治探讨》获全国法院系统第二十届学术讨论会北京法院三等奖。



第一章 房屋买卖纠纷案件管辖法院

001 房屋买卖纠纷管辖法院如何确定 / 2

第二章 商品房预售合同纠纷

002 预订书不是购房合同，购房者不得以此要求
开发商履行义务 / 5

003 购房订单在一定情况下构成合同内容，购房
者可以要求开发商履行义务 / 9

004 开发商在售楼广告中承诺的优惠条件未载入
购房合同中，购房者入住后发现开发商未实
现承诺，是否可以要求开发商实现承诺并承
担违约责任 / 13

005 房屋前一份预售合同解除后，不存在权利瑕
疵，开发商未告知的并不构成欺诈 / 16

006 开发商换房后出售房屋的，是无权处分吗 / 20

007 购房者能否以房屋实际状况不符合开发商提
供的效果图而要求退房 / 23

- 008 销售广告系要约邀请,购房者应慎重对待销售广告与正式合同不符的情况 / 26
- 009 开发商不告知购房者楼房建筑设计而影响购房者购买房屋的使用空间的,应当承担违约责任 / 31
- 010 开发商故意隐瞒房屋状况导致购房者合同目的不能实现的,购房者可以要求解除合同 / 35
- 011 约定解除合同条件的,购房者可在条件成就时要求解除合同 / 38
- 012 因不可抗力,开发商可以减免自己的责任 / 41
- 013 开发商以不能办理房屋预售许可证为由解除合同,购房者如何维护自己的合法权益 / 44
- 014 开发商将已经预售的房屋抵押,其行为无效 / 47
- 015 开发商逾期交房,购房人能否解除合同 / 50
- 016 交房时开发商仅提供临时用电是否是违约行为 / 53
- 017 不按时归还房贷,购房者应该承担何种责任 / 56
- 018 房屋交付后发现质量有瑕疵的,开发商如何承担责任 / 59
- 019 房屋出现不影响安全使用的质量瑕疵,购房者是否可以要求退房 / 63
- 020 房屋交付后出现质量问题,如何进行维修 / 66

- 021 房屋设施不合格造成其他损失的，开发商要承担赔偿责任 / 71
- 022 房屋实际面积小于合同约定面积 3% 以上的，开发商要双倍返还购房者相应的房款 / 74
- 023 房屋用途改变，事实上不能履行而只能解除合同，购房者如何维护自己的合法权益 / 77
- 024 购房者以开发商提供格式合同为由要求判令不利于自己的条款无效，能否得到法院支持 / 80
- 025 买卖合同中的土地使用年限和主管机关审定的不一致，购房者可否要求开发商变更 / 85
- 026 开发商已取得房产证但未交付购房人的，是否构成违约 / 89
- 027 开发商违约，合同中约定承担违约责任必须是“由于出卖人的责任”，此类约定能否成为开发商的免责事由 / 92
- 028 开发商无权强制要求收取公共维修基金，以未交公共维修基金为由拒绝交房的构成违约 / 96
- 029 房屋买卖合同违约方赔偿范围 / 100
- 030 购房者在购房入住后不得私搭乱建 / 104

第三章 二手房屋买卖纠纷

- 031 同等条件下，承租人对承租房屋享有优先购买权 / 108

- 032 经中介公司居间但最终未能购买房屋，是否需要交纳中介费 / 110
- 033 中介公司对其在房屋买卖居间过程中的不当行为承担赔偿责任 / 114
- 034 中介公司未认真审查房屋状况，对合同无法履行具有过错的，要承担相应责任 / 118
- 035 在房屋居间买卖中，买卖双方“甩开”中介的行为如何认定 / 122
- 036 出卖人在未取得产权证书的情况下出卖房屋，购房者未认真审查，也要负相应责任 / 126
- 037 恶意出卖被查封的房屋，合同无效，出卖方承担赔偿责任 / 128
- 038 买卖超标产权房无法过户，出卖人无恶意的，应该怎样承担责任 / 132
- 039 明知房屋存在纠纷，恶意买卖行为无效 / 135
- 040 明知房屋无产权证而进行的交易，各方按过错比例承担责任 / 138
- 041 明知房屋产权特殊仍然进行交易的，如何处理 / 142
- 042 房屋产权转让不影响开发商对房屋承担质量保修义务 / 146
- 043 房屋买卖合同中的解除权要及时行使，过期不予支持 / 150

044 按揭房屋买卖中的“转按揭”如何处理 / 154

045 购房人所购买的未竣工的期房能否进行转让 / 158

第四章 农村房屋买卖纠纷

046 非本集体经济组织成员，购买建于集体土地上的房屋，合同无效 / 163

047 同村村民买卖农村宅基地房屋也应该经过批准才有效 / 166

048 符合建房条件的村民购买本村他人房屋的，合同有效 / 169

049 农民购买回迁房不适用购买商品房的有关规定 / 172

050 农村拆迁户出售分配的可购房面积，合同是否有效 / 176

第五章 房屋买卖中的其他类型纠纷

051 出现轻微违约行为，不构成解除合同的理由 / 179

052 “定金”还是“订金”？如何才能适用定金罚则 / 182

053 既约定了违约金，又约定定金的，如何选择对自己最有利 / 185

- 054 违约定金与解约定金的区别 / 189
- 055 如何认定付款与过户的先后顺序 / 193
- 056 房屋交付的时间应该怎么认定 / 196
- 057 “危改房”不属于商品房，不适用商品房买卖相关管理规定 / 200
- 058 房屋出卖人一房二卖，如何追究其责任 / 204
- 059 出卖人未经其他共有人同意出卖拆迁房无效 / 208
- 060 共有权人不行使优先购买权的，房屋转让有效 / 211
- 061 房屋买卖合同中的不安抗辩权 / 214
- 062 婚姻关系存续期间一方擅自卖房的，善意第三人取得所有权 / 219
- 063 隐瞒房屋被查封状况，将房屋出卖的行为无效 / 222
- 064 在租赁合同期间买卖房屋的，原有的租赁合同在租赁期限内对新购房人继续有效 / 225
- 065 借用他人名义办理公积金贷款买房是否有效 / 229
- 066 借用他人名义购买经济适用房，有什么风险 / 232
- 067 经济适用房可以转让给其他具有经济适用房购买资格的人 / 237

- 068 买卖单位购房证的行为是否有效 / 240
- 069 拍卖取得被查封的房屋，可否进行买卖 / 243
- 070 善意第三人买房，原房屋权利人不得要回房屋 / 246
- 071 房屋设有抵押，能够进行买卖吗 / 249
- 072 同单位职工之间买卖单位公房是否有效 / 253
- 073 央产房暂不符合上市条件，无法过户，合同是否一定解除 / 256
- 074 因债务被法院查封的房屋如何进行买卖 / 260
- 075 在合同中故意做低房屋交易价格以少缴税费的行为是否有效 / 264

第六章 房屋登记管理纠纷

- 076 房屋登记过户的审查内容及标准 / 269
- 077 房管部门对房屋权属转移登记必须坚持严格的审查标准，否则可以通过行政诉讼撤销房产证 / 273
- 078 产权存在争议的房屋，房屋登记管理部门可以暂停办理转移登记 / 276
- 079 同一房屋存在两个房产证，如何处理 / 280
- 080 当事人隐瞒真实情况将房产过户的，权利人可以提起行政诉讼将房产证撤销 / 283

附：相关法律法规

中华人民共和国合同法 / 286

(1999 年 3 月 15 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 / 330

(2003 年 4 月 28 日)

商品房销售管理办法 / 335

(2001 年 4 月 4 日)



第一章

房屋买卖纠纷案件管辖法院

管辖是指各级人民法院之间以及同级人民法院之间受理第一审民事案件的权限和分工。它是在人民法院系统内部划分和确定某级或者同级中的某个人民法院对某一民事案件行使审判权的问题。将人民法院主管的民事案件，在法院组织系统内部确定其对第一审民事案件的审判权限，才能使人民法院依法主管的民事案件得以落实。

管辖分为级别管辖和地域管辖。级别管辖是指各级人民法院之间受理第一审民事案件的权限和分工。地域管辖是指不同地区的同级人民法院之间受理第一审民事案件的权限和分工。就级别管辖来说，房屋买卖纠纷一般由基层人民法院管辖，案件标的特别大的案件可以由中级以上人民法院管辖（各地法院关于案件标的额管辖的划分标准可能存在一些差异）。就地域管辖来说，一般情况下，民事案件由被告住所地人民法院管辖。但房屋买卖等因不动产纠纷提起的诉讼，由不动产所在地人民法院管辖。

001 | 房屋买卖纠纷管辖法院如何确定

典型案例

张某和某房地产开发公司（工商注册地位于北京市A区）签订了房屋买卖合同，确定张某购买该房地产公司开发的位于北京市B区的某小区房屋一套。后双方发生争议，张某诉至B区人民法院，请求判令该房地产开发公司履行义务。该房地产开发公司认为，根据民事诉讼法的规定，民事诉讼应由被告住所地人民法院管辖，本公司作为被告，工商注册地和经营地均位于A区，故以此为由向B区人民法院提起管辖异议，要求将案件移送至A区人民法院管辖。

裁判结果

北京市B区人民法院认为，因不动产纠纷提起的诉讼，由不动产所在地人民法院管辖。本案为房屋买卖合同纠纷，该不动产所在地位于北京市B区，故北京市B区人民法院对此案具有管辖权，依据《中华人民共和国民事诉讼法》第三十四条第一款之规定，裁定：驳回该房地产开发公司的管辖权异议。

法官说法

根据《民事诉讼法》第三十四条第一款的规定，因不动产纠纷提起的诉讼，由不动产所在地人民法院管辖。这种管辖为专属管辖，即仅能

由此不动产所在地法院管辖，不适用“原告就被告”的一般性规定。

法官提醒

涉及房屋等不动产的买卖纠纷案件，无论原告、被告所在地为何处，均由该不动产所在地的人民法院管辖。

相关法律

《中华人民共和国民事诉讼法》

第二十二条 对公民提起的民事诉讼，由被告住所地人民法院管辖；被告住所地与经常居住地不一致的，由经常居住地人民法院管辖。

对法人或者其他组织提起的民事诉讼，由被告住所地人民法院管辖。

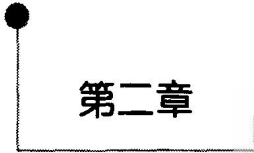
同一诉讼的几个被告住所地、经常居住地在两个以上人民法院辖区的，各该人民法院都有管辖权。

第三十四条 下列案件，由本条规定的人民法院专属管辖：

（一）因不动产纠纷提起的诉讼，由不动产所在地人民法院管辖；

（二）因港口作业中发生纠纷提起的诉讼，由港口所在地人民法院管辖；

（三）因继承遗产纠纷提起的诉讼，由被继承人死亡时住所地或者主要遗产所在地人民法院管辖。



第二章

商品房预售合同纠纷

商品房预售，是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或者房价款的行为。

在上个世纪末，随着福利分房制度的取消，房屋制度向市场化发展。为了解决城镇住房长期以来总量不足、商品房供不应求的问题，加快建设、增加住房供应成为紧迫的需要。而在当时中国经济发展开始复苏的现状下，资本市场严重发育不足，完全靠开发企业并不丰足的自有资金，是无法实施项目规模性开发的。于是，沿海地区率先借鉴了香港的楼花预售方式，即房地产开发企业将尚未建成的房屋预先出售给购房者，由购房者支付定金或房价款。开发企业则将预售款的收入再投入到后续的建设，从而形成项目滚动开发。由于资本市场发展滞后，开发企业除银行贷款外基本没有其他可供选择的融资方式，预售收入实际上成为房地产开发融资的重要手段。

预售的商品房，是处于在建过程中、尚未竣工的房屋，由于商品房的预售行为，开发商在房屋尚未建成之时便将自己的相关投资收回，便利了开发商对房屋的开发建设，促进了房地产业的发展。但是，由于房屋尚未竣工，无法交付，房屋交付时间、相关手续办理等问题未最后确定，房屋的质量、房屋周围的环境也无法得到实时检测。故有关商品房预售的纠纷不断发生，如房屋建成后与开发商宣传不符、房屋实际面积与合同存在差异、房屋质量存在问题、房屋交付延迟等，给购房者带来诸多不便。针对商品房预售合同纠纷案件的突出情况，本章主要选取了商品房预售合同的签订、合同内容、房屋交付、违约责任、售后保障等方面常见的案例，分析购房者在购买预售商品房出现纠纷时维护权利的最佳方式。

002 预订书不是购房合同，购房者不得以此要求开发商履行义务

典型案例

2004年8月15日，李某（乙方）与某开发商（甲方）签订《预订书》，约定：甲方开发建设的某小区项目的销售手续正在办理中，乙方已知上述情况，并拟预订该项目X号房屋，以签订预订书的形式确定优先选号权。该X号房屋建筑面积80平方米，价款60万元；乙方在预订时，交纳预订金20万元，凭此预订书及预订金收据，乙方可以优先预订本项目，乙方签订正式合同时选号预订金20万元可直接转为购房款。乙方接到甲方签订正式合同的通知后3日内携带本订单及有效证件到该小区项目售楼处办理正式签约手续。乙方在签订本订单后可放弃购买。如乙方接到甲方通知签订正式购房合同3日内不能到现场办理正式签约交款手续，需在规定3日内通知甲方，否则甲方不再为乙方保留其选定的房屋，而无须通知乙方，所交订金由甲方在一个月内全款退还乙方。乙方享受本预订书所约定价格。

李某为X号房屋向某开发商已支付预订金20万元。2005年5月1日，某开发商取得该项目的《商品房预售许可证》，于2005年5月17日通知李某前来签约，但李某因故未到。2005年6月1日，某开发商向李某发出《函告》：“您于2004年8月15日签订了该小区X号房屋的认购协议。依据该认购协议之约定，您应于