

《公民维权指南》丛书

GONGMINWEIQUANZHINAN

GOLIFANGGOLIFANG XIAOXINDIAOJIN
XIANJINGLI



购房, 购房, 小心 掉进陷阱里

■ 王建平 主编

购房者权益维护

购房, 购房, 小心
掉进陷阱里



四川出版集团
四川人民出版社

《公民维权指南》丛书

C

GOUF
XIANJ



NDIAOJIN



购房, 购房, 小心 掉进陷阱里

—— 购房者权益维护

刘 宁 王燕丽 薛 敏 黄东斌 著

四川出版集团
四川人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

购房,购房,小心掉进陷阱里:购房者权益维护/王建平主编. —成都:四川出版集团·四川人民出版社, 2004.2

(公民维权指南)

ISBN 7-220-06568-X

I. 购… II. 王… III. 住宅-商品交易-法规-基本知识-中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 094047 号

GOUFANG GOUFANG XIAOXIN DIAOJIN XIANJINGLI

购房,购房,小心掉进陷阱里

——购房者权益维护

王建平 主编

责任编辑
封面设计
技术设计
责任校对
出版发行

网 址

防盗版举报电话

印 刷

开 本

印 张

字 数

版 次

印 次

印 数

书 号

定 价

谢 雪
魏晓舸
古 蓉
伍登富

四川出版集团

四川人民出版社(成都盐道街3号)

<http://www.booksss.com>

E-mail: scrmcbf@mail.sc.cninfo.net

(028)86679239

四川教育学院印刷厂(86663361)

787mm×1092mm 1/32

8.125

124 千

2004 年 2 月第 1 版

2004 年 2 月第 1 次印刷

1-3000 册

ISBN 7-220-06568-X/D·853

15.50 元

■ 著作权所有·违者必究

本书若出现印装质量问题,请与工厂联系调换

总 序

法律是什么？法律是人们日常生活关系以及各种利益的调节器、保护神。可是，过去、现在或者将来，人们往往对法律有着或多或少、或强或弱、或明或暗的陌生感、疏远感和恐惧感。

传统中国的儒家文化，塑造了几千年来中国老百姓“君子喻义，小人趋利”的义利观、是非观和诉讼观。在中国，儒家正统的权利观念、权利意识的影响，可谓大隐于形、入骨深髓或者根深蒂固。耻于言利，怯于维权，羞于争讼，造成了整个社会广泛存在的对“好人不告状，维权是刁民”这样说法的认同感或者支持感。

现代法治社会，传统的文化价值观受到了来自人们利益冲突方面的强烈质疑，

为什么我们不能理直气壮地维权？事实上，人们尊重权利、维护权利，以及为了权利而斗争，恰恰是从法律开始的。法律给了人们维权的规则，教给人们维权的方法，赋予人们维权的价值观念。于是，作为各种利益的调节器、权利的分配者的法律，在社会主义市场经济条件下，受到了人们的敬重，在我们的生活中，法律是不可或缺的。倡导诚信，发扬民主，维护权利，用法律保持良好的交易秩序，已经成为人们不灭的梦想。

但是，仅仅制定了法律，或者写在纸上的法律，并不能代表我们就在事实上拥有了相应的权利。法律只是界定、确认了权利，在人们有纠纷时保护权利。“徒法不足以自行”，古人早就这样说。没有权利观念、权利意识，没有积极维护权利的行为，任何时候，法律也不过是一纸空文。

1998年的春天，我国在《宪法》中庄严地写进“建设社会主义法治国家”的目标。于是，法治就成为政治文明的重要表现形式。在我国，立法者唯恐法律不健全危及社会稳定，于是通过立法给人们提供

了全面、系统、庞大而复杂的法律规范体系，以求社会生活井然有序，人民安居乐业。可是，现实生活中，漠视权利，侵害他人利益，甚至是肆无忌惮的损害、践踏他人权利的行为，仍然频繁地发生。那些权利受到侵犯者，却不知道如何保护自己的利益，这在事实上怂恿了侵权行为；对法律的不知，或者知之太少，以及知之片面等等，使人们陷入了维权困境。因此，知法、守法和用法，已经成为社会主义市场经济背景下，一个合格公民的迫切需要，更是人们维护自身利益的重要基础。

作为法律的研究者，以及法律活动的实践者，不仅要检讨中国法律的历史，更应当反思究竟如何为中国法治建设尽自己的绵薄之力。于是，给面对纷繁复杂、纠纷难断，却不知如何运用法律、法规的人们，提供法律顾问般的帮助，就成了我们编写这套丛书的动机。

我们深知：任何人法律意识的培养，绝不是学一学法律条文，读一读法律理论书籍，或者听一听各种案件的审理，就能全部完成或者完善的。但是，这样一些尝

试，又确确实实是人们熟悉法律，掌握法律，运用法律来解决实际问题必不可少的。

本套丛书，从与人们生活密切相关的衣食住行用、生老病死养等方方面面入手，以大量有现实针对性、新颖性的具体案例说法，剖析问题，为有效解决问题出谋划策、提供借鉴和建议。

为了便于阅读和理解，本丛书的文字深入浅出，内容简洁明了，是真正方便人们学法、用法，足不出户便能请到身边的一个“法律顾问”。

《公民维权指南》丛书拟分批编辑出版，第一批为8本，分别是：

《婚姻利益拯救

——婚姻家庭中的权益维护》；

《吃了，乐了，还找你算账

——餐饮娱乐消费中的权益维护》；

《一世无忧

——社会保障中的权益维护》；

《在家千日好，出门时时难

——旅游者权益维护》；

《购房，购房，小心掉进陷阱里

——购房者权益维护》；

《不仅仅是要个说法

——农民权益维护》;

《工作着是美丽的

——劳动者权益维护》;

《搭上智力成果市场化的快车

——入世后的知识产权维护》。

目 录

第一章 购房合同

1. 《认购书》有多大法律效力 (3)
2. 书面合同, 购房的必需形式 (11)
3. 补充协议勿忘签 (20)
4. 购房, 登记是关键 (29)
5. 预售房, 开发商须持几证 (35)
6. 城市居民如何购买农民住宅 (41)
7. 房产证书, 可不能 AA 制 (44)

第二章 房产转让

1. 房屋和土地使用权能分别转让吗? (53)
2. 没有土地使用权的房产能转让吗? (57)
3. 拆迁房不能私自转让 (61)

4. 一人做主可以出卖共有房屋吗? (67)
5. 买房者谨防抵押房屋 (73)
6. 个人可以出售公有住房和经济适用房吗?
..... (80)
7. 承租人的优先购买权 (84)
8. 共有人的优先购买权 (89)
9. 承租人、共有人谁能优先购房 (92)
10. 还贷期间的房产能否买卖 (97)

第三章 购房须知

1. 商品住宅的质量问题谁负责 (103)
2. 定金陷阱及防范 (109)
3. 贷款购房, 所购之房能否抵押 (118)
4. 期房可以退吗? (123)
5. 期房可以转让吗? (128)
6. 按揭房可以退吗? (131)
7. 设计图不能随意改变 (135)
8. 产权证, 购房者必须重视的问题 (138)
9. 商品房交付前入住合法吗? (140)
10. 外国人如何购房 (142)
11. 购房者可以要求签订补充协议吗? ... (145)
12. 售楼广告, 美丽的谎言 (147)
13. 公证的办理及其效力 (150)

第四章 购房者的权利

1. 房产贷款抵押仍须买保险 (155)
2. 面积缩水怎么办 (157)
3. 小心开发商的“不可抗力” (163)
4. 开发商没收房款违法 (166)
5. 质监部门验收过的房子能退吗? (169)
6. 住户享有采光权 (172)
7. 阳台可以随意封吗? (175)
8. 往邻家排水侵权吗? (178)
9. 买装修房, 小心室内空气污染 (180)
10. 小心! 开发商也会告你 (184)
11. 集体购房纠纷能否适用《消费者
权益保护法》 (187)

第五章 装修、赠与与物管

1. 家庭装修协议应包括哪些内容 (193)
2. 如何选择家庭装修队 (199)
3. 装修款超过合同约定, 数额该如何确定
..... (203)
4. 租赁房屋装修引起纠纷该怎么处理 (210)
5. 将房屋送人也要办手续吗? (214)
6. 婚约解除后, 赠与的房屋可否要回 (222)

- 7. 生前赠与未交付产权证的, 如何处理 ... (227)
- 8. 赠与房产的质量有问题时, 受赠人能否
 要求赠与人赔偿 (231)
- 9. 虚伪放弃继承后又接受赠与能取得房产吗?
 (235)
- 10. 买房也需买安全 (240)
- 11. 物业管理费能不能与房租同步递增 ... (243)
- 12. 维修基金能不能放贷 (245)

Gong Min Wei Quan Zhi Nan

第一章

购房合同

1 《认购书》有多大法律效力

案例介绍

杨教授在报上看到某房地产公司发布的广告，该房地产公司推出了一项名为“999 花园别墅计划”，即购买该花园别墅的房屋，只要先交纳 9 万元即可入住，之后每月交纳 9000 元，9 年后房屋产权便归购买人。杨教授觉得条件合适，花园别墅的位置离他工作的学校又近，于是便来到某房地产公司的售楼处，与其签订了认购协议书，认购其开发的花园别墅房屋 1 套。双方约定在签订认购书后 7 日内须签订房屋买卖合同书。当日，杨教授即向某房地产公司交纳了 2 万元定金。认购书签订后，杨教授立即将家中的全部存款从银行取出，凑足了 7 万元后，又准备好了相关的证件，只等和房地产公司签订正式合同。可该房地产公司却忽然没有了消息，杨教授打电话过去，售楼小姐或者说不着急，或者说有关人员不在，就这样一拖再拖，转眼 7 天过去了，结果是双方没有在约定的期限内签订房屋买卖合同书。几天之后，该房地产公司的售楼人员找到了杨教授，

说“999 花园别墅计划”无法实施了，现在只能办理房屋的销售手续了。经过计算，杨教授发现这样一变，即使自己到银行办理按揭手续，也要马上交纳二十几万元的首期购房款，可他又一时拿不出这么多钱。无奈，杨教授只好打消了购房的念头。可当他想要回自己交纳的定金时，被告知定金一经交纳，概不退还。杨教授在据理力争无效的情况下来到法院，起诉要求该房地产公司双倍返还所交纳的定金共计 4 万元，并赔偿自己提前支取存款的利息损失。

法院审理期间，该房地产公司认为“999 花园别墅计划”的制定本身就违反国家的有关规定，因而未能通过有关部门批准而不能继续实施。基于上述理由，该房地产公司认为双方签订认购书的行为应属于无效，故其只同意退还杨教授所交纳的定金，不同意双倍返还。

法院经过审理认为，该房地产公司向公众发布广告，推行“999 花园别墅计划”，杨教授在获取上述信息后，与其签订了认购协议书。协议书签订后，该房地产公司因其项目自身的原因不能履行该计划，亦不能与杨教授继续签订房屋买卖合同书，故该房地产公司应当承担相应法律责任。现因该房地产公司没有提供证据证明该计划违反法律规定，故其主张与杨教授所签认购协议书无效没有事实及法律依据。对于杨教授要求该房地

产公司双倍返还定金之诉讼请求，法院予以支持。但杨教授要求赔偿其存款的利息损失，缺乏法律依据，对其上述请求法院没有支持。一审法院判决该房地产开发公司于本判决生效后7日内双倍返还杨教授定金共计四万元并承担案件受理费，同时驳回了杨教授其他诉讼请求。

法理分析

在房地产一手市场交易过程中，按照有关规定买卖双方须签署房屋土地管理局统一印制的预售合同或买卖合同（以下简称“合同”）。在签订上述“合同”之前，按照近几年房地产市场的通常做法，买卖双方通常会签订一份房屋认购书（或者叫订购单、购房临时证明单等），其内容一般包括买卖双方名称、房屋坐落、型号、面积、订购总价、定金、签署契约时间等条款。

在购房实践中，房屋认购书的格式及内容通常由开发商自行制定。一般都约定在签订认购书后，开发商将在一定的期限内为买方保留标的房屋，不得再行售予他人；同时，认购书约定的价格在签署合同时不得变更；如果买方未按认购书约定的时间前来签署合同，则卖方将不再为其保留标的房屋，并且有权没收买方已交纳的定金。大多数购房者在购房过程中可能都会有同样的经历：当我们选中一套似乎满意的房子时，通常会