法律依据 实例解读版

二手房买卖

纠纷处理规则与法律依据

陈枝辉/编著

实例解读版

法律出版社
LAW PRESS·CHINA

法律依据 实例解读版

二手房买卖

纠纷处理规则与法律依据

陈枝辉/编著

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规则与法律依据:实例解读版
/陈枝辉编著. —北京:法律出版社,2013.9
ISBN 978-7-5118-5403-2

Ⅰ.①二… Ⅱ.①陈… Ⅲ.①房地产—交易—民事纠纷—案例—中国 Ⅳ.①D922.181.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第220011号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢　　**装帧设计**/李 瞻

出版/法律出版社　　**编辑统筹**/法规出版分社
总发行/中国法律图书有限公司　　**经销**/新华书店
印刷/北京北苑印刷有限责任公司　　**责任印制**/吕亚莉

开本/A5　　**印张**/10.25　**字数**/205千
版本/2014年1月第1版　　**印次**/2014年1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)
电子邮件/info@lawpress.com.cn　　**销售热线**/010-63939792/9779
网址/www.lawpress.com.cn　　**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、子公司电话:
第一法律书店/010-63939781/9782　**西安分公司**/029-85388843　**上海公司**/021-62071010/1636
北京分　　**公司**/0755-83072995　**重庆公司**/023-65382816/2908

书号:I　　**定价:**29.00元

,中国法律图书有限公司负责退换)

编辑出版说明

我国目前正处于社会的转型期，在法制逐渐健全、法治观念深入人心的同时，也存在部分领域矛盾较为突出、纠纷多发等社会现状。编者在长期从事法律实务过程中总结和归纳出诸多典型案例，并汇总了各领域最为全面的各级别文件作为裁判依据和参考，出版了《劳动争议疑难案件仲裁审判要点与依据》、《房屋买卖合同纠纷疑难案件裁判要点与依据》、《机动车与交通事故疑难案件裁判要点与依据》等数本图书，获得业内人士的一致好评。但上述图书存在信息量大且过于厚重，性价比虽高但对普通大众而言仍然较为昂贵等问题，经过对读者需求的进一步调研和精心挑选、编排，在原图书的基础上，出版“二手房买卖纠纷处理规则”、“商品房买卖纠纷处理规则”、“交通事故赔偿标准”、“劳动合同纠纷处理规则”及“工伤认定赔偿标准”五大分类、六个品种的“法律依据实例解读版”系列丛书。旨在帮助读者解决发生在身边的法律疑问与纠纷。本丛书的特点在于：

★ **围绕热点，重点突出。**丛书围绕现阶我国常见的几种法律纠纷开展案例和相关处理依据的搜集工作，突出的都是热点领域。每一个案例都是经过仔细推敲筛选出来，具有一定的代表性，使法律热点的独特性与重点问题在读者面前一览无余。

★ **层次分明，学以致用。**丛书在解读案例过程中设立了案

情简介、争议焦点、裁判要点、裁判依据或参考、参考案例等板块，深入浅出，分层次、有重点地向读者讲解，使读者可以较为轻松地理解每一个案例，掌握每一个法律知识，并结合大量的处理依据举一反三，解决实际问题。

★ **内容丰富，实用性强。**丛书收录的案例均是真实的个案，都是发生在人们身边的常见纠纷，具有很高的参考性。且书中的“裁判依据或参考”板块收录了大量的相关法条与规定，可以帮助读者了解相关法律纠纷的处理依据，具有较强的实用性。

编辑出版本书是我们履行“向人民传播法律”庄严职责的一次尝试，由于编者水平有限，书中可能还存在各种错误，请读者在使用过程中不吝赐教，提出您的宝贵意见。

编　者

2013 年 12 月

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

房屋买卖:鉴证城镇居民住宅大变革

(《二手房买卖纠纷处理规则与法律依据》代序)

20世纪80年代以前,房屋买卖在中国还真是个稀罕事,单位与单位之间倒是有些房产买卖交易,个人与个人之间这类买卖十分稀少。有也是私下交易,大都是一些文人骚客和富豪商家的后裔,因为家业破败或者无创业手段,或者后人移居国外无法打理,或者因维修管理耗费太大,于是出卖祖业换取少许钱财填补家业。那时房产出售也值不了几个钱,也很少有家庭为了争出售房屋获得的那点小钱发生内讧,更没有几个家庭会为了分配买卖房屋而对簿公堂。在那个过分强调保护公有财产的年代,谁都不愿保存更多的家产在自己名下。那时候,只有乡下农民才会倾其所有积蓄,一心一意用在为自家建房子上。那些年代,作为公家人的城里人,是以能否租住国家公产房,特别是房地产公司管辖的好房子、大房子为荣耀。人民政府强调人人有所居,住房问题被政府和单位包揽了,基本能够保障人人有房租,虽然大小不一,好坏有别,早一天晚一天的事,终究是人民政府大包大揽了。难怪城里人悠闲得很,住房这么头等大事,有政府操心受累。那时候你就是想自己掏钱买房子,除了购置私房,公房也是预购无门的。想想30年前的事,中国的城里人还真是活得潇洒自在。那个时候城里人谁会想到,如今要打破头往房

市里挤呢？时间老人常常爱与我们开玩笑。

改革开放以后，国家确立了依法治国的基本方略。《宪法》明确规定，国家保护公民个人的合法财产。私有财产与公有财产上升到受法律同等保护的地位，我国房屋买卖市场也从此开始活跃起来。

20世纪80年代中期，在中国改革开放的前沿阵地深圳，敢为天下先的特区人，率先对公房分配租赁制度进行彻底改革，所有到深圳特区就业人员，除了短期内可租住公房外，政府要求机关干部、事业单位职员、厂矿企业职工和来深圳的打工一族，统统自己掏腰包购房解决安居问题，从此开创了中国内地公房屋买卖的先河。笔者有许多到深圳谋生的朋友，虽然大多为党政机关干部和国家事业单位的职员，他们只身落户特区后，面临的第一件大事，就是积攒钞票购房，只有买到自己的住房，他们才能把老婆孩子从老家搬来深圳，才能真正成为深圳人，融入特区事业。

随着改革开放的深化，住房改革成了震撼人心、冲击每一位城里人最重大的改革举措。跨入新世纪以后，我国房屋改革的步伐越来越快，步伐越来越大，前后不到20年，城镇居民住房取得，就完全从以租为主转变为以买为主。买房卖房很快成为城市居民的一项必须学会的交易技能，否则你就无法在房屋购置大趋势下，找到自己和家人安居乐业的安身之地。

现在回过头来反思中国房屋市场的发展过程，个人感到这项改革似乎有操之过急之嫌。应该承认，在全国没有全面铺开房屋改革之前，深圳房屋改革的步伐基本上是稳健而恰当的，深圳市政府房屋管理职能部门对房屋市场的掌控是成功的，政府在房屋改革中起到决定性的调控作用。从租赁到买卖的改革过

程中，政府对全市房屋的需求情况做到了心中有数，并且设计了一系列的操作程序，始终使房屋买卖工作处在健康运行的程序之中。特别是政府对低收入人群和高收入人群实行有差别的购房政策，使购房市场在相当长的时间里显得平稳、有序、健康。

再来反思一下全国性公房改造的前期政策，政府在公房改造上，的确给予了民众很多优惠政策，充分体现了人民政府为人民的本色。收入低廉的职工只需付出不太多的款项，就能够享受到“公房”变“私房”的改革成果。有了自己购置的房子，就意味着许多城里人一夜之间就变成为了有房一族，成了有产阶级。这是中国人私有财产合法化的最重要表现。这个时期的改革，主要是使原来已经租住公产房屋的绝大部分城镇居民，通过付出可以承受的个人积蓄，获得居住权和所有权并存、受《宪法》和法律保护的自产房。这种改革标志着社会管理大踏步前进。

全国性公房大面积改造，解除了政府包揽全民福利分房的巨大经济压力，但是，政府并没有从这一轮房屋改造中收回政府付出的全部投入，收回职工交纳的购房款远远不够建造成本，也难以弥补政府为建居民住宅的巨大财政支出。当然，国家到底是亏还是赚，这个账由国家来算，我们算不清也算不出。由于产权明晰的公房基本一刀切卖给了租赁的居民，这就给今后的房改全面推向市场留下了隐患。当时政府缺乏管理房屋买卖市场的经验，因此，在产权转让个人后，只规定个人如果要出售所购公房，必须经房产原单位同意放弃优先购买权，而没有限定实行公改私的房屋进入市场的时间表，使得到房改房后的部分居民马上进入房屋买卖市场，这就给后续房屋商品化价格战起到了推波助澜的作用。事实是，房主一旦把刚刚到手的房屋投入交易市场，就能轻易地从房屋交易市场获得高出自己付出的数倍

甚至数十倍的房屋市价的高额回报。他们把这些巨额资金转投入房屋市场，对房屋市场价格上扬无疑有直接影响。加上国家土地管理部门、房屋建设管理部门、房屋交易管理部门对房地产市场化的管理没有及时到位，调控举措缺失，管理力度不大，尤其是银行金融部门对房屋实行购买首付款项要求较低，发放房贷政策十分宽松，的确刺激了人们的房屋消费心理，但同时也诱发和助长了房屋投机行为。一个参加工作不到5年的大学生，抓住房市发展时机，用很少的首付，换取了大量政府房贷，成为炒房暴发户。更有投机者，运用手中少量资金，套取大量银行贷款，囤积房源，倒手买卖，从中获取暴利。由于众多监管部门对房屋投资性和投机性行为估计不足，防范不力，致使房地产市场很快出现泡沫。加上开发商为追求高额利润，借助房地产业推销宣传造势，引导人们不正常的消费心理爆发，商品房屋抢购之风一度盛行。加上国内外炒房团的炒作，在短期内，全国房屋市场普遍出现大幅度涨价风潮，商品房屋价格严重违背价值。从2008年下半年开始，全国房价在相互攀比中扶摇直上，北京、上海、杭州、深圳等一线城市的房价几乎月月有涨，而且涨幅快得出奇，不少持币等待购房者数数手中的票子，发现日渐离预想购置的房屋差距加大，只好望房兴叹！

房价的不断攀升，使房地产业成为可以轻易获取暴利的行业，一些利欲熏心的人，为了获取更多的利益而不择手段，他们不按规矩“出牌”，导致房屋交易市场大量涌现不规范的行为，欺诈、蒙骗、造假、虚假承诺、面积缩水，设施不配套、强买强卖、拒绝退货、边卖边涨价等不诚信的行为频发。购房处处是陷阱。例如：购房者一旦购进，就不可退出；开发商精心组织内部认购造势，引诱购房者受骗上当；开发商利用霸王合同，吞吃购房定

金；大打售房者优惠牌，骗得客户一次性付清房款，把你套牢叫你欲罢不能；交房前不让客户验收所购房屋，所交房屋面积“缩水”；开发商代替银行与客户搞假按揭，客户面临花钱打水漂的风险；无理由拖延交房期限，不按承诺办理房屋产权证；炒楼花导致一房多卖，“一女二嫁”；不告知客户真实的房屋土地使用年限，花认购70年产权的钱，购得50年产权的房；选房只让看沙盘，不让看图纸，让你在美滋滋中受骗上当；开发商擅自增收客户委托办理产权证的所谓手续费用；不同意开发商选定的物业客户就拿不到房屋钥匙，等等。更有甚者，开发商明目张胆地要求客户放弃某些权利，购房合同中对客户要求的义务多于权利，对开发商则是权利多于义务。还有利用补充协议否定或者变更主协议的部分条款，减免开发商的卖方责任。

二手房的交易陷阱更多。诸如“卖房者”非二手房产权人，只是使用权人；或者仅仅是二手房的产权人之一，且未得到其他产权人的同意；交易中的二手房产存在法律上不允许自由转让或者禁止转让的障碍；交易房屋非居住用房，而是商业用房、厂房、仓库、公共用房等；卖房人投入交易前，未将交易意向告知正在承租该房的承租人，剥夺承租人优先购买的权利；为减少房屋购置时交纳高额过户税，售房双方串通搞阴阳合同，一旦起纠纷就两败俱伤；隐瞒交易房屋限制交易期，购房双方私下承诺到期再办过户手续，致使房屋产权不明晰，私下协议得不到法律保护。

房地产市场的种种不和谐因素，使房屋买卖成为民事纠纷高发区域。有的地方甚至一度被房屋纠纷搅得政府部门无法正常办公。从全国各地法院统计的案件分类分析，房地产纠纷案件已经出现迅猛攀升的局面，房屋买卖纠纷案件几乎占到同期

民事案件的20%左右。各地政府和法院接访的案件中，房屋买卖纠纷案件在民事案件总和上占有相当大的比重。

房地产经济与国民经济发展关系密切，房地产业近年来一直是地方主导产业。因此，房地产的问题靠地方自行解决，有着相当大的难度。一旦房屋作为商品投放市场，它只能靠价值规律来调整。这个市场一旦恶化，靠地方单打独斗是无法从根本上遏制不良势头蔓延的。

2010年4月17日，国务院发布了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，标志着国家最高行政机关向全国房地产市场发布了“限购令”，标志着国家最高行政机关启动了干预居高不下的商品房房屋买卖的重大举措。对待疯狂的商品房屋买卖市场，人们对国务院的这个“限购令”能否奏效，不少人抱着观望甚至怀疑的目光，人们在静观国务院出台更加详尽、更加具体、操作性更强的系列举措的跟进。

其实，在国务院通知下达前后，国土资源部、国资委、国家财政部、国家银监会等部委，都相继先后出台了一系列调控新政：有土地调控新政十九条出台；有严控大套型住房建设用地审批政策的出台；有要求所有银行6月前提交贷款情况评估报告，严格控制二套房贷，提高首付并大幅提高二套房贷利率，银行停止受理第三套房屋贷款；对商品房价格上涨过快的城市，有条件限制非当地户籍人口的房贷；对两人以上共同购房的只要一人有购房记录，不得适用首次购房优惠政策。有人称：限购政策是“最恐怖”的地产调控举措。国务院及其部委的一系列限购举措，很快在全国得到响应。北京、上海等70多个大中城市纷纷发布了各地购置商品房的限购政策。

从国务院下发的通知算起，限购令已经过去22个月（截至

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

2012年2月),我国房屋买卖市场的确有了良好转机,打压高房价已经出现了曙光。据全国70个大中城市2011年6月统计,新建商品房价格普遍控制了上涨幅度,其中比去年同期下降的有3个,涨幅回落的28个,同比增幅在0.5%以内的有39个。二手房同比下降的有5个,涨幅回落的有24个,同比增幅在0.5%以内的有48个。据链家地产市场研究部统计,2011年全国土地流标353块,同比增加24%。其中住宅土地流标163块,占总流标的46.18%。说明全国房地产过热已经开始降温。以北京为例,我们可以看出限购令的显效。2012年1月,北京新建住宅均价从上月的21151元降到17899元,下降了15.375%,比去年1月的22433元,下降了20.21%。北京市住建委2012年最新公布的数据显示,截至2011年12月15日,全市全年成交房总量为18.1775万套,比2010年31.4375万套下降了42.2%。全市楼市库存量由9.29万套,增至11.9321万套。楼市销售趋缓。一年来,北京全市住宅交易量减少13万套,按单套200万元计算,签约金额全年减少2600亿元。

我们有理由相信,在国务院的统一部署和组织指挥下,无论房地产市场调整有多大难度,只要持之以恒,举措坚定有力,就一定能够维护房地产稳步健康向前。

房屋买卖是一项政策性强,牵扯面大的产业,与每一个公民都有切身利益,人们关心它、了解它、思考它,人们希望这个市场能够尽快回到理智的轨道上前行,人们需要住房,人们离不开住房。中国既然已经确立了市场经济的基调,商品房制度前行不论有多难,也只能一步步推进,决不可能后退,这是基本前提。因此,作为一个城里人,很有必要掌握一点房屋买卖合同纠纷的常识,以应对房屋买卖的知识需求。

本书编者陈枝辉借助自己从事房地产研究多年的经验，长期思考，五易其稿，终于完成了一部专题研究房屋买卖疑难问题的专著《房屋买卖合同纠纷疑难案件裁判要点与依据》。这部上百万字的专著共分四编，收录一百个房屋买卖合同纠纷的疑难专题，列出其中诸多的常见多发疑难问题。其中，上编收集了房屋买卖交易过程中常常碰到的10个难题。诸如老房契的效力辨别、限购政策与情势变更如何认定、一房二卖情形下房屋归属、农村房屋买卖合同效力、无权处分共有房以及表见代理的法律后果、时下又作为热点讨论的小产权房问题等，都是房屋买卖双方十分关注的问题，也是法院审理这类案件常遇到的难题。

中篇分为两大部分，前部分重点研究二手房的买卖难题。作者一共选择了30个专题，就不同合同主体、合同解释、定金规则、履责顺序、附随义务、违约赔偿、合同解除、税费负担、面积缩水、逾期付款、逾期过户、诉讼时效、居间中介等疑难问题，点出这类案件的裁判要点，详尽阐述处理这类案件的法律依据，让读者很容易从中受到启发。中篇后部分重点研究新建商品房购置中的疑难问题，也列举了30个疑难专题，就预约合同、定金规则、虚假广告、土地年限、竣工验收、拒绝售房、不可抗力、合同解除、办证费用、房屋质量、装修纠纷、配套设施、优惠条件、附赠物品、噪声污染、光照间距、售后包租等问题，逐一分析，详细解答，重在普法。

下篇是特殊房屋类型篇，选择了30种房屋类型，从法理和审判实践上，分析了抵押房、查封房、拍卖房、违建房、房改房、承租房、集资房、合建房、凶宅房、抵债房、烂尾房、酒店房、营业房、央产房、军产房、经适房、典当房、宗教房、文革房等各类特殊房屋买卖合同纠纷中常见的疑难问题，详细归纳了处理各类纠纷

的裁判要点依据。

以上100个疑难专题，概括了目前审判实践中已经出现，法院已经作出生效裁判的典型案件类型，对于房屋买卖双方都具有很强的指导性，对于调整双方的买卖关系也极具针对性。一旦房屋买卖发生纠纷，都可以从中找到相同类型的案例。

这本书无论对于实务工作者还是对于非法律人士，都是一本值得研读的好书。作为一名实务工作者，办案多不是值得骄傲的资本，但是如何办得好、办得符合法律精神、办出最佳社会效果和法律效果，才是真正的价值所在。如果你是一名法官，读读《房屋买卖合同纠纷疑难案件裁判要点与依据》，对你在审判同类案件时，如何选择法律，如何适用法律条文，如何借鉴已经生效的同类案件的判决思路，如何制作你所判决案件的法律文书，都会有一定的帮助。对非法律工作者，依据这本书点评和分析，很容易厘清你在房屋买卖中的思绪，具有很强的指导性。法律规定种类繁多，内容庞杂，有程序法还有实体法，同一类民事行为有多种法律可以调节，作为法律门外汉你很难知晓，很难辨别，同类法律找齐全了更难。这本书就具有集法律规定于一案的特点。本书不仅对于已经牵扯官司的当事人如何应对诉讼具有手把手的指导功能，而且对于避免房屋财产的权属争议同样具有风险提示和风险防范的作用。

本书的作者陈枝辉，是一位勤奋钻研的法律界后起之秀，在长期从事法律实务过程中，注意总结、归纳和问题思考。他从对实务案件的回顾、研究中发现，有些案件本来并不复杂，但是由于当事人处置不当，有的因为诉讼标的选择错误，有的因为超过诉讼时效，结果是“赔了夫人又折兵”，本来站在理上，却不得不输了官司。他觉得他肩负一种社会责任，他立志要编写一套可

以让当事人轻易比照的案例，引导当事人通过正确进行诉讼来维护自己的合法权益。他通过长年反思案件诉讼过程中的得与失，细心研究法官判案的理念和思路，寻找每个案件的裁判要旨，梳理案件事实与法律条文的对接，把众多因素嫁接在一起，创作出了具有个人特色的案例分析专著。他还十分注意收集各地司法机关和行政职能部门制定的法规和司法性文件规定，把这些地方性法规和司法性文件规定与国家法律实行对接，这样分析判断案件，更加全面，更加准确，也更便于读者从中受益。与他相识是在我担任人民法院出版社总编辑、社长期间，他重在说法论理的分析思路，尤其是他的独特写作风格，让我这个职业出版人很感兴趣，我积极鼓励他沿着自己的创作思路走下去，他很努力，这些年已经出版了多部深受读者喜爱的法律图书，于是也就有了我为之作序的机会。作为长期从事文字工作的老朽，读过不少好书，认识不少作者，但对陈枝辉所写案例专著情有独钟。我很敬佩他独辟蹊径的钻研精神和努力勤奋的写作风格。

商品房屋市场当前处于下滑阶段，国家坚定调控房屋价格过快上涨的举措全面推进，房地产必将逐渐褪下浮华的外衣，向更加符合市场强调居住功能本身的需求靠拢，房地产将告别过去粗犷经营方式，朝着细分市场、精化经营的方向发展。

国土资源部有一位官员称，中国属发展中国家，应该是30%的人买房，70%的人租房。他例举了美国65%租房，英国56%租房，欧洲其他国家租房在30%至50%之间。有媒体立即发表不同的意见，并且批评这位官员倡导租房是不负责任的说法。我站在中间立场，提出两点思考：如果不是过度宣扬家庭以购房方式解决城市居民住有所屋，房屋合同纠纷就不会数量如此庞大，房地产也不会成为少数人暴富乐园和政府伤脑筋的事。

这是思考之一。思考之二，如果现在有人来倡导众多国人去租房来实现住有所屋，恐怕响应的人会寥寥无几，因为我们的朋友、邻居、亲人已经置身于买房市场，有的还正在咬紧牙关还贷款。总不能让他们再退出来选择租房吧？

还是认真防范房屋买卖合同中的陷阱吧，否则让纠纷缠身，费神费力费财。这是现实的，也是客观的。希望大家在今后的购房中少上当、不上当！

最高人民法院咨询委员会原秘书长：王运声
2012 年 2 月于华城斗室

目录

A. 定金有约定，性质如何分？

——定金条款表述与适用 …… (1)

B. 约定不清楚，如何来解释？

——约定不明与合同解释 …… (12)

C. 合同签没签，如何来证明？

——合同签订真实性判定 …… (19)

D. 真贷假买卖，羊头当狗肉？

——购房合同的性质判定 …… (29)

E. 按揭办不来，哪一方责任？

——按揭未办理责任认定 …… (46)

F. 转手按揭房，贷款如何偿？

——转按揭二手房屋纠纷 …… (58)

G. 土地出让金，该哪方补交？

——土地出让金补交责任 …… (70)

H. 逾期不付款，违约如何担？

——逾期付款的法律后果 …… (86)

I. 付款太迟延，是否过时效？

——拖欠房款与诉讼时效 …… (94)

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com