



四川省普法读物

四川省法制建设领导小组办公室

四川省成都市人民检察院

组织编写

《百姓说法大观园》系列丛书之一

百姓 话 维权

BAIXING HUA WEIQUAN

编策编

著划审

陈李李
世世世
荣荣荣
锋锋建

四川出版集团
四川科学技术出版社



四川省普法读物

四川省法制建设领导小组办公室
四川省成都市人民检察院

组织编写

百姓话维权

编 策 编
审 划 著
李 李 陈
建 锋 世 荣

《百姓说法大观园》系列丛书之一

四川出版集团·四川科学技术出版社
· 成都 ·

图书在版编目(CIP)数据

百姓话维权/陈世荣编著. —成都:四川科学技术出版社,2013. 10

ISBN 978-7-5364-7721-6

I. ①百… II. ①陈… III. ①法律关系-案例-汇编-中国 IV. ①D920.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 196834 号

百姓话维权

出 品 人 钱丹凝

编 著 陈世荣

责 任 编 辑 刘涌泉

责 任 校 对 郑志慧 张 琪

封 面 设 计 郑越丹

责 任 出 版 周红君

出 版 发 行 四川出版集团·四川科学技术出版社
成都市三洞桥路 12 号 邮政编码 610031

成 品 尺 寸 170mm × 240mm
印张 20 字数 350 千 插页 1

印 刷 四川川印印务有限公司

版 次 2013 年 10 月第一版

印 次 2013 年 10 月第一次印刷

定 价 29.80 元

ISBN 978-7-5364-7721-6

■ 版权所有·翻印必究 ■

■ 本书如有缺页、破损、装订错误,请寄回印刷厂调换。

■ 如需购本书,请与本社邮购组联系。

地址/成都市三洞桥路 12 号 电话/(028)87734035
邮政编码/610031 网址:www.sckjs.com

《前 言》

“六五”普法丛书——《百姓说法大观园》系列丛书之首卷《百姓话维权》即将由四川科学技术出版社出版。聚焦《百姓话维权》，其亮点有四：一是普及性。读者群主要为基层干部、城镇居民、农民和学生，是大众化的通俗读物。二是适用性。以最基层民众的认知度、授受度为标准，站在大众的角度，以故事为载体，通过形象化的人物描述，口语化的文字表达，传递法制正能量。读者可以从中沉淀法律知识，提升维权意识和维权能力。三是可读性。本书以数十个不特定的维权故事作题材，在法律框架内作艺术加工处理，既有维权依据的法条诠释和理念阐述，又有跌宕起伏的故事情节，融法、理、情于一体，全方位释放法的魅力。四是生动性。本书取材于川西平原的日常生活故事，语言表达保留了原汁原味的方言俚语。本书不涉及任何特定人的是非褒贬，以草根化的语言讲述了一个又一个依法维权的故事。

陈世荣

2013年8月15日

于成都市人民检察院

《序》

2012年，我国的普法工作已经进入第六个五年规划，法制宣传工作走过了27个春秋，27年来，我们见证了法治的文明和进步，见证了社会的变化和发展。27年来，我们缺乏的已经不单单是法律知识，而是崇尚法治和信仰法治的文化氛围。

当今，我们有些人诚信缺失，有些人信仰缺失，我们认为这更需要把法治的精神、法治的理念通过点点滴滴，慢慢地浸润到每个公民的心灵当中去，浸润到每个公民的灵魂当中去，让法治成为一种价值、一种信仰、一种追求……

成都市人民检察院具有深厚法律理论知识和丰富司法实践经验的检察官们，编写了这套《百姓说法大观园》。这套书取材于生活、贴近生活，用生动的案例、通俗的语言，把法律知识交给广大人民群众，可以说这是一套生动的普法读物。这套书会对保障老百姓的合法权益，维护社会的公平正义提供帮助。

我相信，只要全社会人人自觉学法、守法、用法，每一位公民遇事都想到法律，并通过法律渠道解决，我们的社会就一定会更加和谐。

李仲彬
2012年1月

C 目 录 Contents



法官的“达人”秀 001

法律亮点 怎样购房；拆迁咋维权



西行漫游赞维权——一位退役军官的日记 012

法律亮点 消费不开税务发票、饮食餐具不清洁、强迫交易均属违法；加工不退料、雇工外助受伤、婚后赶父异居、流浪狗咬人应依法维权



“衙门”便民开——检察官的维权情怀 023

法律亮点 民不究，官不理，民事诉讼的处分原则；民事权利和诉讼权利的内容；处分原则的限制规定；开发商、拆迁人是否具有法律效力的依据如何鉴别；民事损害赔偿的法律规定；《检察建议》的法律效应；离婚时共同财产追偿分割的法律规定



律师维权给力，刀下留情成真——钉子律师老成 032

法律亮点 确定性、正确区分罪责；法律医学鉴定的运用和效力；医学鉴定中法律逻辑推理；律师辩护词被采信的公平效应



从“拳击赛”风波看律师维权文化 040

法律亮点 涉外案缔约的公平价值；签约判断依据；营造涉外案调解文化；“律师函”的运用与效应



“赵作海式”的悲剧不要重演——一个维权检察官的故事 050

法律亮点 逮捕批准权与执行逮捕权的区分；涉嫌犯罪人也有话语权、辩护权；司法干警入民宅搜查的批准证件必备；证据采信“三性”原则运用



桂子飘香话维权 065

法律亮点 识别刑罚不是以条文数字多少为据；“合同”签订对争议管辖地的选择；涂改商品标签的担责；维权不缺德；狗咬人担责



“打工仔”与法同行——农民工“钟三包”的给力维权 072

法律亮点 依法定程序处置小偷；店主搜查旅客侵权；租房合同与劳动用工合同的签订；工伤鉴定与伤害鉴定的时间概念；伤害鉴定与劳动力鉴定的区分；追债款的法定时效



一个助民维权“打官司”的老知青 085

法律亮点 诉讼的三种管辖权如何划分；法律最新规定哪些案件可调解；行使辩护权需注意两点；当事人的权利与义务有哪些；民事审判程序的法律规定；判决不公咋上诉；电击致人伤亡的赔偿项目有哪些；民事案件的时效与期间的规定



汪家院子的风波——维权卫士汪皿 095

法律亮点 购买商品、接受服务质量低劣应依法维权；出售商品短斤缺两以次充好如何问责；办饮料厂需持有哪些批准证件



蜀女俏维权 106

法律亮点 酒席婚宴是否证明婚姻关系的成立；婚姻不是合同关系的法律规定；离婚与撤销婚姻的性质界定；两厢情愿同居与合法婚姻同居的本质区别；婚姻具有哪些特征；婚姻关系确立后的财产约定



爱与法的回旋 114

法律亮点 结婚程序的手续不搞调和；参军卫国与个人婚姻冲突如何选择；不知情爱上前方战友恋人咋办；与被拐卖来的少女成婚知情后如何应对



风雨铸彩虹——一对真爱夫妻的曲折人生 124

法律亮点 婚后男女双方居住处选择的法律规定；赡养、抚养、扶养的含义区分；夫妻关系存续期间，丈夫获得专项奖金该不该作为夫妻共同财产；面对子女抚养和就读研究生的冲突，如何选择；同学间嬉戏抓扯轻微伤该不该索赔；离学校一公里处发生的抓伤事件学校该不该担责；校园伤害赔偿的公平原则及其具备的条件



“包二奶”梦断法庭 133

法律亮点 画画羞辱父亲、蓄意关门拒父门外同属违法；夫妻共同房产单方处分不合法



山娘子的公平人生 146

法律亮点 不给母亲生活费和医疗费、不看望母亲导致其精神受损如何依法维权；羞辱小偷、伤害小偷涉嫌犯罪



为妇女维权的“龚三秀” 155

法律亮点 当众殴打妻子，向脸上泼污水依法问责；结婚替父“冲喜”不符合法律规定；逼签婚约、抢婚涉法犯罪



维权铁嘴刘先生 169

法律亮点 商标注册的时限规定；公交车上刹车老人受伤可依法索赔；申办电表安装手续时索要房产证涉嫌侵犯隐私权；餐厅消费看账单依法行使知情权；学生球赛受伤、校外学生斗殴担责的法律界定



火花在夕阳——王老汉退而不休为民维权 179

法律亮点 债务人死了向谁讨债；法律援助的条件、法律援助的范围、法律援助的内容有哪些规定；欠债不还，暗自转移家中财物是否违法；追货款超过两年后可否向法院立案；大爷坐公交车因急刹车跌倒受伤怎样索赔；小偷作案后想逃，掀倒太婆，案情性质是否改变；交警主持调解的效力；民事损害赔偿的项目有哪些；合同中的纠纷调解方式和管辖地可否单方主张



“老政法”的维权情怀 192

法律亮点 拆迁住宅改为铺面房咋补偿；夫妻双方共有的车男方单独出售，成交后女方要男方反悔不卖可否；厂方向工人借款搞扩建是否合法；男方离婚协议中损害赔偿的时效规定



警民联手话维权 198

法律亮点 调解“细账法”的运用；证据的合法性如何识别；交通事故肇事的法律定性；行政处罚如何申诉；被侵害人如何申请索赔



拆迁维权知识“PK”秀 206

法律亮点 拆迁与拆除的补偿界定；拆迁人的资格和证件如何鉴别；申请拆迁许可证的级别管理部门如何识别；拆迁人的权利和义务有哪些；被拆迁房价值评估的法律依据；拆迁面积评估中的分歧如何解决



营造“官司文化”的“轻骑队” 211

法律亮点 诉讼中的谁主张谁举证；处理土地相邻关系的三原则、解决土地纠纷的方式和权属；伤害行为定性的因果关系，伤害罪的担责原则，故意伤害罪同一般抓扯行为的区分，司法鉴定单位的资质、资格规定；部分刑事案件可以和解，“刑诉法”修改后，律师增加了哪些职能；状告债务人享有哪些权利和义务；对债务人诉前的“保全”如何申请；口述告状同样有效



人间有大爱——小区爱心助导室纪事 221

法律亮点 三种不同的“拘留”如何区分；行医的法律资质规定；小区、广告、停车收入的归属权；法院主持的民事纠纷调解不公的检察院可否抗诉，仲裁的协议管辖的法律规定；行政、刑事、民事调查的区分；拾金不还的法律定性；涉外婚姻的新规定；上门女婿是否享有财产继承权；拒不执行法院判决定罪的规定



希望在法治 237

法律亮点 商业竞争需依法进行；刑事犯罪中共犯的界定；商标注册的时限；“先予执行”是否需担保；协议离婚一年内可否反悔



农妇维权一杰 246

法律亮点 办养鸡场申办手续有哪些；需要哪几种批准证件；合同效力咋界定；单方交货单有无证据效力；货车停餐厅车场用餐货物被盗、车内鸡被盗咋问责



“管妈妈”维权记 259

法律亮点 拒绝男方探视女方抚养的子女属违法；禁闭侄儿涉嫌犯罪；债权人如何向法院申请“先行执行”；噪音扰邻、死狗乱抛均属违法



“买房通”的公益人生 271

法律亮点 按揭房转让有哪些规定；产权证逾期不办应如何应对；签“约”与履“约”异样咋办；霸王条款如何处置；“成约定金”退留的法律规定



衙内“王八七”侵权碰壁记——盛世年华话法盲 276

法律亮点 酒店滋事；拒绝传唤的涉法规定；三种拘留的划分



“法农爷”维权有新招 286

法律亮点 高压线伤人赔偿程序；赔偿金额的计算；精神赔偿的规定；昏迷遗嘱无证据效力；恶人先告状的反诉



工、商、农联合话维权 301

法律亮点 离婚时夫妻关系存续期间的财产如何分割，母亲有无权属主张权；婚姻法修改后规定五种夫妻财产为共有；婚前男方的房产同女方约定为共有，离婚时可否视为共同财产分割；乱印标签行为的定性；宠物伤人担责需具备的四个条件；同外籍人结婚手续咋办理；婚宴不能代替婚姻登记；保姆作为扶养人享有受遗赠权；特定便民索债的支付令需具备五个条件

法官的“达人”秀



BAIXING HUA
WEIQUAN

“能文能武”的女法官

法官贺仪（化名），自称“川西小女子”。在这方水土的滋润下，贺仪生得眉清目秀、亭亭玉立，尤其是把法官服穿上后更显得飒爽英姿，颇有点威风。五年前，她从西南一所著名的政法大学毕业，之后通过了法官考试，成为一名人民法官。上岗的第一天，院领导问她为什么要选择从事这门职业，贺仪言简意赅地回答：“每个法官的心中都有一座天平，虽然个人的力量是微不足道的，但是只要人人都记着那天平，匡扶社会正义，维护公民权利就有希望了。”

自打到民事审判第二庭工作后，贺仪凭借着扎实的理论功底，加上勤奋认真，很快便成为庭里的业务骨干，数次被评为全院的标兵。故事讲到这里，大家可能误以为贺仪会有点“严肃、正统”的味道，实际上，她可是一位全方位的“达人”！她不仅能歌善舞，还是网络上的活跃人物，除了在几个知名论坛担任版主外，还创立了自己的博客。这不，她又玩起了时下最流行的微博。

通过网络，贺仪在与朋友分享自己生活乐趣的同时，还将办案中遇到的典型问题通过恰当的方式与大家交流，不仅使自己的法律意识得到提高，也帮助他人少走弯路，她很快成为了网络上的“知心大姐”。

房屋买卖遇猫腻，睁大眼睛多谨慎

随着房屋市场价格的不断攀升，商品房成为了居民消费的重中之重。看



着一天一个价的房屋价格，很多本身理性的人也开始出现了不理性的消费冲动。毕竟对于那些确实需要买房的人来说，早一天、晚一天会产生相当大的利益差别。特别是在商品房市场空前繁荣的那几年，只要有新盘开售，大家便一窝蜂似地涌进销售大厅，无论是售楼的还是买房的，根本连谈的时间都没有就签合同，交定金。“买不买？不买靠边站，下一位！”的语气似乎成了售楼人员的口头禅。随着国家宏观调控政策的出台，市场泡沫逐渐褪去，大量的商品房纠纷出现，那些不理性的消费行为转化为诉讼案子的例子比比皆是，成为后来者的警示。

在诸多房屋买卖纠纷中，贺仪发现买卖合同纠纷占到绝大多数，其中，尤其严重的是有些无良房地产开发商竟然在证件和相关手续不完备的情况下就胆敢向社会公开发售商品房，用花言巧语诱骗购买者。有鉴于此，作为买房者在买房时要多想想、多看看。

买房者到了售楼部先要看看售楼部门有没有悬挂有关的证书，我们可以把它称为“七证”，这七证分别是：《资质等级证书》《土地使用权证》《建筑工程规划许可证》《施工许可证》《商品房预售许可证》《营业执照》《建设用地规划许可证》。^①如果房子是现房，还必须有房屋竣工验收的相关文件才行。不过，光看见有证还不行，买房的时候一定要多个心眼。你要看看这些证书上的开发单位、商品房所在地块、许可证登记楼盘是不是都一致，防止开发商利用假的文件蒙人。当然，如果买房人能到政府房管局去查查就更好了。

其实在确定买不买之前，除了一定要到现场考察之外，还可以到相关论坛上去看看大家的评论，只要是正规的楼盘，“搜房网”等许多门户都设有论坛，许多小细节从众多评论中一看便知。毕竟对普通老百姓而言，买房子终归是一项重大消费。如果我们考虑下单买房，那么还要注意以下几个要点，只有都考虑清楚了，才能在《商品房销售合同》或《商品房预售合同》上签字。

要点一：要对房屋所在地周边的治安情况、交通情况、生活配套、环境卫生等进行综合评估。

要点二：房屋所在地的准确位置要在合同中写明，以免发生签约的房屋在东边而交付的房屋在西边的情况。

要点三：住房、地下室、车库的价格应分别填写，不能眉毛胡子一把抓，

房屋总价要大写。在价格条款中，必须单独写明付款项中包括了哪些项目，防止卖房人在签约后巧立名目。

要点四：不要在合同中笼统地表述房屋面积，必须区分套内建筑面积、公摊面积等。^②同时，还要写明上述面积为暂测面积，并在合同中注明以交房时的实测面积为准，且实测面积与暂测面积之间的误差不能超过百分之几。^③

要点五：对定金性质要特别约定，买受人在签订《认购书》或《认购协议》时，可将已交纳定金约定为成约定金，如果不具备合同成立条件，出卖人就应该双倍返还定金。买房人在交纳定金是要对定金作出书面说明，以保证在没有谈妥主合同条款或者补充合同条款时处理好定金，避免权益受到损害。相反，如果买受人交纳定金没有书面协议，而出卖人在开具的收据上标明“订金”“押金”“保证金”等，这样就使买受人原本交纳的定金性质改变了。按照《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》第118条的规定，买受人交纳的“定金”就泡汤了。^④所以，在交纳定金时一定要在“约定”中写清楚，千万不要把“定金”写成是“订金”“押金”或者是“保证金”。

要点六：付款方式要根据个人经济实力，虽然目前按揭贷款买房的调控政策加紧，但如果有经济实力，那选择一次性付款无疑是最佳选择，并且很多开发商对一次性付款的客户还有一定程度的优惠。如果选择按揭贷款买房，一定要到银行详细咨询贷款政策，避免不能买房的情况发生。

要点七：购房所在的公共建设施工一定要在购房合同中明确表述。由于买受人有时在购房时更多地关注所购房屋本身的质量、设计，而忽略了对小区环境、设施的注意，造成自身应有的权益不明。^⑤

要点八：延迟交房的违约责任在合同中必须明确，不可疏漏。一定要把卖房人的主观过错原因同不可抗力、停电、停水等人的意志以外的原因区别开来，以免造成因买受人在合同中未作约定或约定不明确而导致房屋交付时间处于不确定状态，从而使违约的责任也处于不确定状态，使自己的权益受损。^⑥

要点九：明确注明合同附件。买受人在同卖房人签订购房合同时，要把卖房人提供的售房图纸、房屋说明书等作为附件。按照国家法律的规定，《商品住宅质量保证书》《商品住宅使用说明书》都要列为合同的附件。

要点十：买受人在签订商品房预售合同时，一定要约定不可预见情形的



出现,以及如何行使补充权利。在签约过程中,由于买受人与出售人信息不对等,卖房人常常占有主导地位,对未约定或不可预见的情形出现后如何进行救济未作明确规定。因此,买房人可将前述救济明确规定,一旦发生未约定或不可预见情形时,买房人有权解除合同,或由买房人占主导地位,重新商定具体经济措施。同时,买房人也应充分利用《中华人民共和国合同法》(以下简称《合同法》)第三条、第四十条的规定,^⑦确认合同中卖房人所列的免责条款不具有法律效力。并且对于预售房屋,开发商还必须向房地产管理部门和市、县人民政府土地管理部门办理合同登记备案手续。^⑧

要点十一:严防格式合同的霸王条款。房屋交易本应秉着公平、诚信、自愿三原则,卖房人却常常利用格式合同违背上述三原则,强迫买房人接受。比如违约责任,本应针对卖房人的每一项义务分别列明,而霸王合同却在条款中有意回避;又如霸王合同常常对卖房人写会将有关资料报产权登记机关备案,而逃避对产权证的办理。再如,霸王合同常常对延迟交房违约责任在合同中规定不明,逃避如违约造成的违约金。凡此种种,买房人一定要在签约时细心审查,稍有疏忽就会导致权益受损。^⑨

维权拆迁是非多,依法维权不退缩

近几年来,随着城镇建设的快速发展,房屋拆迁中遇到的矛盾不断增加,成为社会关注的热点之一。特别是一些单位在拆迁补偿不到位、拆迁安置不落实的情况下,擅自违法拆迁,造成因城镇房屋拆迁引起的纠纷逐年增加,甚至引发诸多在社会上产生负面影响的恶性事件,损害了正常的生产生活秩序和社会稳定。

一天,贺仪在管理自己担任版主的论坛时,突然弹出一篇帖子,标题是“无良拆迁队毁我房屋,青天大老爷哪里寻”。出于职业敏感,她把帖子打开。这篇帖子的篇幅不长,但用语言简意赅,很快吸引了贺仪。发帖者自称是华东某省的人,在帖中叙述了老家的房屋纳入当地市政府统一拆迁规划后,因未能就补偿达成协议,被拆迁公司安排很多不明身份人员趁夜强拆的事情。看完帖子,贺仪心中像打翻了五味瓶,很不是滋味。虽然现在是法治社会,但由于房屋强拆所涉及的巨大经济利益,违法拆迁案例不降反增,影响了社

会公正。

稍作思考，她根据2011年1月21日生效的《国有土地上房屋征收与补偿条例》挂上了自己的回复：“违法拆迁是非法，依法维权不退缩。”关于怎样维权，贺仪认为必须做到“查原因”“清手续”“重补偿”。什么叫“查原因”，就是要了解自己的房屋被拆迁的原因是什么，是国家征收，还是其他用途？在帖子中，发帖人称老家的房屋被拆是因为当地市政府规划的需要，这属于国家征收中的旧城改造，即“有政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要”。^⑩

不过原因合法并不能保证拆迁行为没有问题，还要“查手续”。首先，拆迁户必须有知情权。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的要求，无论是拆迁方案的设定，还是拆迁决定的完成，都必须保障拆迁户的知情权。政府不仅应当组织对征收方案进行论证并予以公布，还要征求公众意见，特别是旧城改造，如果多数拆迁户认为征收补偿方案不符合规定，政府就应当组织听证会。作出征收决定后，政府还要及时公告征收补偿方案，以及行政复议、行政诉讼权利等事项。^⑪其次，拆迁户还有权申诉。如果对房屋征收决定不服，拆迁户还可以申请行政复议或提起行政诉讼。^⑫

如果拆迁手续都合法，那么拆迁户最关心的问题就应当是补偿。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十七条的规定，政府给予拆迁户的补偿主要包括三个方面，被征收房屋价值的补偿、因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿和因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。^⑬在这些补偿中，被征收房屋价值的补偿是最为关键的。对价值的确定，不仅应当由具有相应资质的房地产价格评估机构^⑭按照房屋征收评估办法评估确定，而且价值不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。也就是说，不能再出现2011年要拆别人房子，用2001年的标准补偿的事情发生。并且，如果双方对评估确定的价值有争议，还可以向房地产价格评估机构申请复核评估，对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。这样，《国有土地上房屋征收与补偿条例》就通过“三保险”的制度设计保障了拆迁户的利益。

一旦合理的补偿能够确定下来，拆迁户就要和房屋征收部门签订《补偿协议》。这个协议的内容包括：补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费，或者周转用房、停产停业损失、



搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。不过无论协议内容是什么，都要遵循“先补偿、后搬迁”。绝不要以为订立《补偿协议》就万事“OK”，只有补偿到位后才能同意在协商确定的搬迁期限内拆迁。任何单位和个人不得采用暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方法迫使被征收人搬迁，同时也禁止建设单位参与搬迁活动。发帖人所称的拆迁公司的所有行为都是违法行为。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，违法拆迁方不仅要赔偿经济损失，还要承担行政、刑事责任。^⑮

行文至此，贺仪感到释然之余，也感到担忧。网上发帖虽然能够引起大家的关注，但其本身并不能解决问题。具体问题的落实还要靠当事人自己拿起法律武器来捍卫自己的权利。

点 评

随着“房屋”在日常生活中的比重越来越大，无论是房屋销售还是房屋拆迁，都已经成为社会生活的中心，随之而来的有关纠纷也层出不穷。但是，归根结底，除了依赖老百姓法律意识提高之外，健全有关法治，加强法治宣传无疑是必经之路，法官贺仪的做法给我们提供了很好的学习榜样。

法条引用

① 《城市商品房预售管理办法》 第五条 商品房预售应当符合下列条件：

- （一）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；
- （二）持有建设工程规划许可证和施工许可证；
- （三）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25% 以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。

第六条 商品房预售实行许可制度。开发企业进行商品房预售，应当向房地产管理部门申请预售许可，取得《商品房预售许可证》。

未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售。

《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》 第二条 出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效，但是在起诉前取得商品房预售许可证明的，可以认定有效。