



阳光普法
关注民生 传播法律



Ignorance of Law is No Defense
The Law Cannot Make All Men Equal,
But They are All equal before the Law.

别让不懂法 害了你

不懂法律误大事，看似小问题，实则大隐患！
轻松好读有内容，彻底告别“不懂法”！
懂法造就幸福生活，
让法律知识为我们的人生保驾护航！

[房产物业篇]

荣丽双 编著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

Ignorance of Law is No Defense
The Law Cannot Make All Men Equal,
But They are All equal before the Law.

别让不懂法 害了你

不懂法律误大事，看似小问题，实则大隐患！
轻松好读有内容，彻底告别“不懂法”！
懂法造就幸福生活，
让法律知识为我们的人生保驾护航！

[房产物业篇]

荣丽双 编著



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

别让不懂法害了你：房产物业篇 / 荣丽双编著. —北京：中国法制出版社，
2016.2

ISBN 978-7-5093-7262-3

I. ①别… II. ①荣… III. ①法律—基本知识—中国 ②房地产业—法规—基本知识—中国 ③物业管理—法规—基本知识—中国 IV. ①D92

中国版本图书馆CIP数据核字 (2016) 第034251号

策划编辑：潘孝莉 (editorwendy@126.com)

责任编辑：高惠娟 (editorghj@163.com)

封面设计：孙希前

别让不懂法害了你：房产物业篇

BIERANG BUDONGFA HAILIENI: FANGCHAN WUYE PIAN

编著 / 荣丽双

经销 / 新华书店

印刷 / 河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本 / 710毫米 × 1000毫米 16开

版次 / 2016年3月第1版

印张 / 17 字数 / 252 千

2016年3月第1次印刷

中国法制出版社出版

书号ISBN 978-7-5093-7262-3

定价：39.80元

值班电话：010-66026508

北京西单横二条2号 邮政编码100031

传真：010-66031119

网址：<http://www.zgfzs.com>

编辑部电话：010-66010406

市场营销部电话：010-66033393

邮购部电话：010-66033288

(如有印装质量问题，请与本社编务印务管理部联系调换。电话：010-66032926)



前言 / preface

生活在现代化的城市，出门公交、地铁，交通便利；周边超市、医院、学校、菜市场等生活设施齐全；小区监控、门禁、防盗、保安等安全措施到位……这一系列的便利使得在城市购置房产成为一种趋势。然而，房产不同于一般的财产，它具有不可移动性、价值高等特点，因此，法律对房屋购置、租赁、抵押等都有严格的规定，如果不懂法，不了解相关法律法规，极易因为小疏忽而导致不可弥补的损失。比如某人购买房屋后以为交了钱房就是自己的了，而没有及时办理房屋过户登记手续，原房主把房子又卖给了另外一个人并办理了登记，最终结果就是自己先交了房钱却得不到房子。又如债务人以房产做抵押从自己手中借款，不懂法没有办理抵押登记，结果债务人把房子又抵押给了其他人并办理了登记，最终在债务人无法还款时，自己虽有房产做抵押，终因没有登记却也无法优先实现债权。这些都是不懂法受到伤害的表现。

物业与房屋有着千丝万缕的关系。如果了解房屋买卖、租赁、抵押等相关法律知识，在实际生活中遇到相关问题时，可以帮助我们规避一些不必要的风险，那么，居住在房屋中，如果我们想要生活得舒服，享受到公平、公正、合理的对待，了解一些与物业相关的法律法规也是必不可少的。小区停车、乘坐电梯、绿化、卫生、水电等，哪些费用该由业主出，哪些费用不该出，哪些职责物业需要履行，哪些职责业主需要履行，了解物业相关法律法规，既可以维护自己的合法权利，不做冤大头，也可避免因不懂法而闹笑话。

为了让大家懂法、知法、不再因不懂法受伤害，我们特意编写本书。希



望能给大家带来帮助。本书具备以下特色：

第一，实用性。本书将阐述法律规定中与人们现实思维相悖的一些原则和规定，帮助人们去认识和了解房屋与物业法律法规，大家读后，一定会有茅塞顿开、豁然开朗的感觉，可以说具有相当的实用性。

第二，生动性。对于每一个知识点，我们都设计了生动形象的生活案例情景，引人入胜，让您在了解和学习房屋与物业法律法规知识的同时，感同身受当事人的故事。您会因当事人不懂法而受伤害感到惋惜，从而能让自己从中获取一定的经验教训。

第三，通俗性。我们在设计语言时，会尽量避开法律专业术语，使用通俗易懂的语言，突出通俗性。相信读者一定能看得懂。

广厦千万间，有法相伴，既温暖又安全！

不懂法，真的会受伤害！谨记！

编委会

2015年12月

目录 / contents

第一章 房屋交易与产权登记

1. 以为签订了房屋买卖合同，房子就归自己了，未过户惹麻烦 3
2. 不知共有房屋申请登记必须一起去，一人去了白跑一场 6
3. 买了夫妻共有的房子过不了户，买房不成又赔了“定金” 9
4. 以为“定金”是订金，房子没买白白损失一万元 12
5. 以为违约金是以自己交付的首付款为标准计算，白白损失了本应得到的违约金 15
6. 自己购买的商品房被一房二卖，不知自己尚未取得房屋所有权，傻傻等待却不去维权 18
7. 不动产权属证明与不动产登记簿不一致，不知房屋面积以不动产登记簿中的记载为准，而白白损失多交的购房款 22
8. 登记机构原因造成房子被错误转让，所有权人不懂法不知如何维权 25
9. 开发商隐瞒实情，买房人权益受损维权失败，苦不堪言 28
10. 不知二手房出现质量问题该找谁负责，最终自己默默承担 31
11. 因不知接受询问是法定程序，拒不回答询问导致登记失败 34
12. 因不知哪些情形下登记机构不予办理登记，最终无法登记白忙一场 37
13. 因不知法律对办理房屋登记事项有时间限制而耽误事宜 40



第二章 房屋租赁与抵押

- 14. 租房期限 30 年，盲目界定年限又有何用..... 45
- 15. 以即将拆迁的房屋做抵押，债权人不知权益受损仍借钱 48
- 16. 抵押的房屋失火，抵押人以为房子早晚是别人的而故意不施救，烧了房子还赔了钱 51
- 17. 租期届满后继续居住，房东突然回国驱逐，无奈紧急搬迁 54
- 18. 不知死者的共同居住人可以继续租住，遭到房东退租，祸不单行 57
- 19. 以为房屋抵押后不可出售，错失售房良机，损失惨重 60
- 20. 不知房产抵押权还需登记，房产变卖后债权未实现 63
- 21. 因不知抵押房产登记时需要什么材料，多次往返一波三折 66
- 22. 抵押人死亡后，其继承人拒不还款，抵押权人不知可以处分抵押房产，甚是委屈 69
- 23. 因不知抵押后新增的房屋不属于担保财产，变卖房屋利益受损 72
- 24. 不知夫妻共有的房产需要征得对方同意后才能办理抵押，擅自抵押失败影响夫妻关系 74

第三章 房屋征收

- 25. 对房屋价值评估有异议，不知如何反映而去市政府大吵大闹颜面尽失 79
- 26. 拿了补偿款又迟迟不搬迁，不知应依法履行义务遭遇尴尬局面 83
- 27. 门市房拆迁未补偿停产停业的损失，商户不知权益受损甘认倒霉 86
- 28. 不知被征收房屋应进行评估的流程有哪些，眼睁睁看着自己利益受损 89
- 29. 想多获取房屋补偿款而擅自建房，最后白辛苦一场 92
- 30. 因不知被征收房屋被租赁后不会影响其评估价值，将已出租的房屋收回并支付违约金 95

31. 被征收人因不懂法而被迫承担房屋评估、鉴定的费用, 事后得知利益受损 ... 98
32. 被征收人不知搬迁费用由谁负责, 最后自己默默承担 101

第四章 物业服务收费

33. 业主不知物业管理费的起始交纳时间如何算, 固执己见闹笑话 107
34. 小区共用水费摊到了业主身上, 业主不懂法成了“冤大头” 110
35. 物业公司用引人误解的标价多收钱, 业主甘吃哑巴亏 113
36. 业主以为未签订物业服务合同就可以拒交物业服务费, 大闹物业公司丢
颜面 116
37. 以为空置的房屋不需要交物业管理费, 争吵引围观, 最后理亏补齐 119
38. 物业公司收取了物业费后却不履行应尽的义务, 业主不知如何维权无奈
搬走 122
39. 不知物业公司无权索要代收暖气手续费, 业主不懂法无奈交纳 125
40. 物业服务期满后还收取物业费, 业主不懂法利益受损 128
41. 物业管理企业未经公示提高物业费, 业主不懂法默默承受 131
42. 物业公司将共用设施的检修列入物业服务, 业主不懂法只得交纳费用却
苦恼不已 134

第五章 业主的权利义务

43. 物业公司以未取得房产证为由不承认业主身份, 房主不懂法无话可说 ... 139
44. 业主不懂法不知有权要求物业公司按合同办事, 枉签了合同 142
45. 业主以为更换物业公司必须要经过开发商同意, 心有怨气无计舒缓 145
46. 业主不知有权封闭阳台, 将改造好的部分拆除, 费时又费钱 148
47. 业主不知对小区内公共场地的使用有监督权, 对违规搭建无可奈何 151
48. 业主不知遵守管理规约和相关规章制度, 只能自尝苦果 154



49. 拆迁房变身商用门市，原房屋所有人不知被违法拆迁而自认倒霉 157
50. 因他人装修受到侵害的，利害关系人不知有权要求停止侵害，只能忍受... 160
51. 未经利害关系人同意，业主将住房改为商用，结果违法 163
52. 更换物业公司未经业主共同决定，结果费力不讨好 166
53. 筹集和使用专项维修资金不合法，身陷官司泥潭 169

第六章 物业管理服务

54. 物业以罚款等措施惩罚违约业主，业主不知物业此举违法乖乖认栽 175
55. 围墙存在安全隐患，不知该由谁来修，危墙终酿大祸 178
56. 占用小区停车位进行烧烤经营，没挣什么钱反而被罚了一笔钱 181
57. 不知与前物业公司签订的服务合同有效，未取暖却白白交纳一年的取暖费 184
58. 一个物业管理区域内有两个物业管理公司，不懂法比邻居多交许多电梯费 187
59. 因不知向哪个部门投诉，对物业管理活动不满意却只能暗自生气 190
60. 暖气跑水导致电梯停运，业主不懂法拒不承担责任被指责 193
61. 辛辛苦苦将停车位改成菜园，被发现后要求恢复原状 196
62. 因不懂什么是专项维修资金，房顶损坏自己出钱修补 199

第七章 住宅室内装饰装修

63. 装修不知应依法通知物业，与物业公司争吵起纠纷 205
64. 将阳台改成厨房，不懂法固执己见，拆了新建厨房又交了罚款 208
65. 邻居不知有权对不良装修行为进行举报而甘心忍受 211
66. 不知承重墙上的窗户不能改大，随意改造造成墙体裂痕而且惨被罚 214
67. 不知节能设施不可以随意拆去，被发现后遭处罚 217

68. 辛苦拆改燃气管道, 被发现后责令改正并被罚款	220
69. 装修工人不懂法擅自在装修的室内进行焊接作业引发火灾	223
70. 装修时因不懂法擅自将自家的门向楼道内扩出一米而被罚款	226
71. 不知装修必须经过申报, 未经申报自行装修结果受罚	229
72. 不知将装修时产生的废物堆放在楼道里违法, 随意将垃圾堆在楼道遭 处罚	232

第八章 农村宅基地、相邻关系与共有

73. 以为出卖自家宅基地后, 还可以再通过申请得到新的宅基地, 不懂法异 想天开一场空	237
74. 邻居挖地窖导致自家房屋损坏, 不知还能得到赔偿而自负损失	240
75. 共有人不知对共有房屋有优先购买权, 甘心放弃心仪房屋	243
76. 村民因不懂法在自家田地上擅自建住宅, 辛苦建起的房屋最终被拆除 ...	246
77. 因不知宅基地的使用权不能转让给城里人, 最终合同无效一场空	249
78. 不知城里人不可在农村购买宅基地, 辛苦一场无所得	251
79. 邻家房檐滴水引起自家房屋损坏, 不懂法自己花钱维修	254
80. 加工作坊搬进小区内, 噪声扰民, 居民不知如何维权而苦苦忍受	257
81. 自家房屋被新建的楼房遮住, 不懂法协商无果后自认倒霉	260
82. 部分共有人未经其他共有人同意擅自出售共有房屋, 合同无效白忙一场 ...	262

CHAPTER 1

第一章

房屋交易与产权
• 登记

1. 以为签订了房屋买卖合同，房子就归自己了，未过户惹麻烦



案例背景

张先生与妻子李女士结婚后一直居住在单位的福利房内，因该房屋面积狭小，仅有 38 平方米，张先生一直想另购一处大平方米房屋用于居住。张先生攒了足够的购房款后，就开始四处看新开发的楼盘，但他发现新房基本都是高层楼房。张先生曾因为电梯事故被关在电梯内一个多小时，因此对高层电梯很敏感，但是如果购买高层中的低层，又会影响房屋采光。后张先生就与李女士商量，最后二人一致决定购买多层（4—7 层的楼房）二手房。张先生先到房产中介公司咨询，得知事成后还得支付大笔中介费，他觉得与其给中介公司中介费，不如自己打听二手房出售信息。于是，张先生就开始在心仪的小区打听有没有待出售的二手房，张先生与李女士对所有收集上来的房屋信息进行汇总，最终选定了花园小区的房屋。张先生就与房主吴先生联系，表达了自己的购房意愿，并与吴先生约定了看房日期。

张先生与李女士看了吴先生的房屋后，对房屋的格局、地理位置都非常满意，遂与吴先生商量购房事宜，两家经过多次商量约定：张先生与李女士以 28 万元的价格购买吴先生的房屋，房款一次性缴清，吴先生在收到房款后交付房屋的钥匙和相关的权属证明（证书显示房屋登记的所有人为吴先生一人）。2013 年 9 月 25 日，双方签订了《房屋买卖合同》，合同签订后，张先生通过银行转账形式向吴先生给付了 28 万元购房款。吴先生为张先生出具了收条，并将房屋的所有权证及土地证交付给了张先生。随后张先生对该房屋进行简单装修就搬入该房屋中，李女士一直催促张先生找吴先生办理房屋过户手续，但张先生觉得双方已经签订了购房合同，所有证照均在自己手中，过不过户



都无所谓，反正房子都已经是自己的了，于是并没有找吴先生办理过户手续。

一年后，张先生所居住的这套房子突然被法院查封。这可急坏了张先生，他不明白自己早已经买下了这套房子，而且自己从来也没有惹过官司，怎么就会被法院查封了房子呢？张先生经过询问得知是吴先生欠他人债务，债权人将吴先生诉至法院，还对吴先生名下的房产申请了诉前保全。张先生这才知道，房子必须过户了才是自己的， he 现在是后悔莫及，如果早办了过户手续，就不会被法院查封了。



律师分析

不动产登记是《物权法》中的重要制度，是指经权利人或利害关系人申请，由国家专职部门（一般为房产、国土部门）将有关不动产权及其变动事项记载于不动产登记簿的事实。不动产登记主要包括住宅房屋、商用房产、土地等。我国《物权法》第九条规定，除法律另有规定外，不动产权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力。这就是说，原则上不动产权以登记作为其法定公示手段，登记是不动产权设立、变更、转让和消灭的生效条件，即只有进行登记的不动产才会在法律意义上得到承认和保护。

尽管《物权法》第十五条规定房屋买卖合同的效力是不受登记的影响的，只要合同没有违背双方的真实意思表示，不属于撤销、无效的情形的，那么买卖合同自成立时生效。但是即便合同生效，不动产没有进行登记，也不能进行物权的变更。也就是说，虽然不动产买卖合同合法有效，但是如果没有及时办理不动产登记，该不动产的所有权仍没有发生变更。

本案中，张先生与吴先生签订了房屋买卖合同，双方按照合同的约定交付了购房款，并完成了房屋的交付，合同已经生效且已实际履行。但是张先生没有办理房屋过户手续，他并没有该房屋的所有权，也就是说房子还是属于吴先生所有。张先生如果知法懂法，在合同生效后，就要求吴先生协助办理过户手续，进行不动产的变更登记，将房屋过户到张先生和李女士的名下，那么房屋就不会被法院查封了。

**温馨提示**

房屋买卖必须进行不动产变更登记（过户手续），只有经过登记公示的不动产才能受到法律的保护。实践中还有很多国有土地使用证、房屋所有权证未下发就出卖的房屋，那么就要在合同中约定卖方要在可以办理产权变更登记手续时无条件协助买方办理过户手续。

**法律依据****《中华人民共和国物权法》**

第九条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。

第十五条 当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。



2. 不知共有房屋申请登记必须一起去，一人去了白跑一场



案例背景

吴某高中毕业后就留在父母身边务农，为了改善家里的生活状况，吴某选择自己创业，种植、销售各种花草。几年后，吴某的生意越做越大，他决定到县城拓展业务。吴某到县城后，四处奔波，推销自己的花木。在此时，吴某认识了从农村来打工的女青年刘某，二人一见钟情。后来，刘某辞掉工作，与吴某共同经营吴某的花木生意。通过吴某、刘某二人的努力，吴某开拓出自己的销售渠道，后吴某成立了自己的花木公司。吴某和刘某在公司成立的当天领取了结婚证，婚后二人决定在县城购买一套商品房。二人为了方便工作，想在公司附近购房，但是公司附近只有期房，没有现房出售，无奈之下，二人决定购买一套二手房。经过朋友介绍，吴某选中了晨源小区一套二手房，吴某、刘某与该房屋的房主张某签订了房屋买卖合同，约定张某将自己所有的楼房以 25 万元的价格出售给吴某、刘某，房款于签订合同之日一次性付清，张某将房产证及国有土地使用证等交给吴某、刘某，张某在合同签订后一个月内协助吴某、刘某二人办理过户手续。

吴某、刘某二人在张某交付房屋后，将该房屋简单装修就入住了。后吴某接到一笔大的订单，吴某和刘某都回到农村的花圃安排订单需要的花木。此时，张某打电话通知吴某到县城办理过户手续。吴某本想晚几天再去办，但是张某说他马上就要去外地工作了，就这两天有时间。吴某就和刘某商量，由刘某携带所需证件和吴某的授权委托书到县城和张某办理过户手续，吴某则留在花圃工作。刘某匆匆忙忙赶到县城和张某办理过户手续时，工作人员告诉刘某，因刘某与吴某是夫妻共同买房，房屋属于夫妻共有，必须夫妻双

方同时到场才能办理过户手续。回家后，刘某就将此事告诉了吴某，可吴某觉得是工作人员嫌弃刘某是个农村妇女故意为难她。于是，第二天，吴某就叫刘某继续在家赶工期，自己穿戴一新，又带着好烟好酒去了县房管局。可是，得到的答复还是一样的。无奈之下，吴某跟张某商量第三天再来办理，可是张某已经买好了去外地的机票，不同意吴某的提议。吴某只好许诺给张某重新买机票并办理退票手续，还答应给张某 1000 元的误工费，张某这才同意了再陪吴某夫妇到房管局一趟。吴某自己到房管局碰了灰，这才相信共有房屋必须共有人一起来办理过户手续，自己非常懊悔，要是自己稍微懂点这方面的法律，也不至于跑这么多趟，现在白白地耽误了两天的时间，还得再付给张某 1000 元的误工费。



律师分析

所谓共有，是指某项财产由两个或两个以上的权利主体共同享有所有权。换言之，是指多个权利主体对一物共同享有所有权，夫妻共有是共同共有最重要的形式。《婚姻法》第十七条规定，夫妻在婚姻关系存续期间所得的下列财产，归夫妻共同所有：一是工资、奖金；二是生产、经营的收益；三是知识产权的收益；四是继承或赠与所得的财产，但遗嘱或赠与合同中确定只归夫或妻一方的财产除外；五是其他应当归共同所有的财产。夫妻对共同所有的财产，有平等的处理权。夫妻在婚姻存续期间，以夫妻二人的名义购买的房产应为夫妻共有财产。如果共有财产仅登记在一个人的名下，会产生很多的纠纷，也容易造成权属不清的混乱局面，因此《房屋登记办法》第十三条规定了共有房屋应当由共有人共同申请登记。这样既可以提高共有人对共有房屋共同申请登记的意识，保证登记内容的完整性和真实性，也能够最大限度地保护善意第三人的交易安全。

本案中，吴某、刘某领取了结婚证，就是合法的夫妻关系，二人共同与张某签订房屋买卖合同，那么该房产就是夫妻共有财产。根据《房屋登记办法》第十三条的规定，吴某、刘某二人就应该和张某一起到相关部门办理房产、土地过户手续。吴某不了解相关的规定，本想由一个人去办理相关手续，另