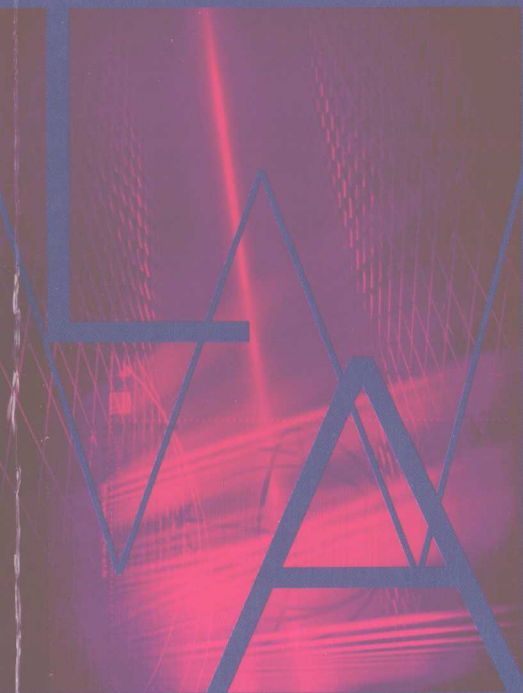


公民维权“巧帮手”

房产纠纷篇

FANGCHAN JIUFEN PIAN

戴志强 主编



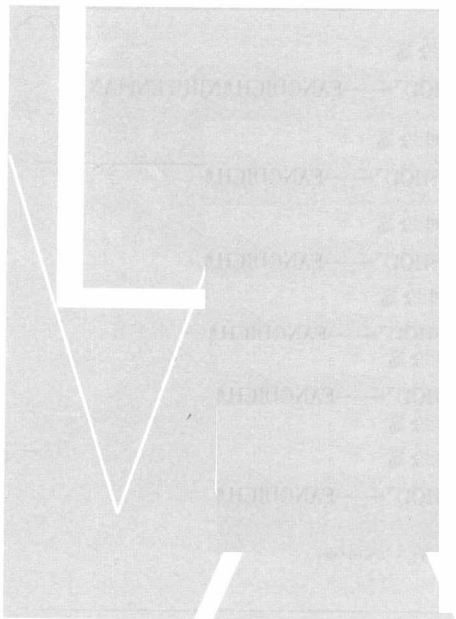
中国民主法制出版社

公民维权“巧帮手”

房产纠纷篇

FANGCHAN JIUFEN PIAN

戴志强 主编



中国民主法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

公民维权“巧帮手”. 房地产纠纷篇/戴志强主编. —北京:
中国民主法制出版社, 2007. 11

ISBN 978 - 7 - 80219 - 323 - 9

I. 公… II. 戴… III. 房地产业—法规—基本知识—
中国 IV. D920. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 176098 号

书名/公民维权“巧帮手”——房地产纠纷篇

GONGMINWEIQUAN“QIAOBANGSHOU”——FANGDICHANJIUFENPIAN

作者/戴志强 主编

出版·发行/中国民主法制出版社

地址/北京市丰台区右安门外玉林里 7 号(100069)

电话/63055022(编辑部) 63057714(发行部)

传真/63056975 63056983

<http://www.npc.gov.cn>

E-mail:/MZFZ@263.net

经销/新华书店

开本/32 开 880 毫米×1230 毫米

印张/11 字数/250 千字

版本/2008 年 1 月第 1 版 2008 年 1 月第 1 次印刷

印刷/唐山新苑印务有限公司

书号/ISBN 978 - 7 - 80219 - 323 - 9/D · 1197

定价/20.00 元

出版声明/版权所有,侵权必究。

(如有缺页或倒装,本社负责退换)

丛 书 序 言

纷繁复杂的现实生活随时随地都存在着矛盾和冲突,其发生方式的多样性和所涉及范围的广泛性是任何人难以想象的。对于生活在其中的我们来说,自身的合法权益也在时刻面临着挑战。

如何在这样一个变幻莫测的社会中运用法律之剑,有效地维护好自己的合法权益,是我们大家所共同关注的一个话题。这正是本丛书的主旨所在。

☆ 丛书主旨

1. 本丛书选取老百姓在现实生活中极具代表性的真实案例,引出老百姓最需要了解或者解决的法律问题,包括实体法律问题和诉讼法律问题两方面,通过案例来具体解读法律规定,旨在帮助老百姓轻松了解法律,认识和运用法律。

2. 本丛书的读者对象是不同文化层次、不同社会领域的各类人群,因此本丛书力求所用语言通俗易懂,生动活泼,能够让广大读者在轻松的语境中真正读懂、读透深奥的法律规定。

☆ 形式结构

本丛书采用以案例介绍法律知识的形式,将枯燥、乏味、难懂

的法律知识融于生动、活泼的案例之中,具体形式如下:

第一部分:问题。该部分以简练、准确的语句提出具有针对性的问题。

第二部分:案例。选用现实生活中极具代表性的典型案例,引出上述要分析的问题,在提出法律实体问题的同时,提出纠纷中涉及到的相关的程序性问题。采用实体与程序结合的方式发问。

第三部分:法律指南。列举出解决本问题以及具体案例中涉及问题的法律法规条文。

第四部分:以案学法。结合具体案情,对案情所涉及到的法律法规进行具体分析,层次分明,让读者轻松掌握案情所涉及的相关法律法规,并懂得如何运用法律解决具体纠纷。

第五部分:维权技巧。结合具体案情,以法律法规为原则,多视角地全面扫描日常生活中具有共性的问题,结合司法实践,将问题进行升华,告知读者维权最经济、最方便、最快捷、最有效的方法,以此提醒和帮助人们,并能起到警示作用。

☆ 优势特点

本丛书的编著者对法学均有一定的造诣,有的是高校的教学科研人员,还有法学博士生及有大量司法实践经验的律师。丛书的最大特点在于从提问开始就在法律实体问题的基础上融入了程序性的内容,设计具体案例时,也避免以往此类图书只交待实体问题的缺陷,在案例的叙述过程中既提出了实体问题,也提示出了有关法律程序性的问题。解答部分更是实体与程序有机结合,真正做到了既告诉读者享有何种权利,权利为什么受到侵害,又告诉读

者应当如何维权,如何寻求权利救济。让广大读者在了解法律基本规定的基础上,还能了解司法机关的办案流程和办案过程中需要遵循的法定程序,以及接受律师服务应注意的问题等。

☆ 案例来源

本丛书的内容主要采自律师事务所代理的案件实例以及各大媒体报道的真实案例。

☆ 结束语

我们精心策划编写了本套《公民维权“巧帮手”》丛书,希望通过本丛书的出版发行,可以帮助那些目前还深受法律问题困扰的人们,成功地找到一条解决问题的途径……

《公民维权“巧帮手”》编写组

2007年12月

前 言

房屋是人们生活、工作、社交的主要场所,其流转和使用与人们的切身利益息息相关。在二十一世纪的今天,随着生活水平的提高,人们逐渐对“衣、食、住、行”中的“住”有了更高的要求。房地产业、装修业、建材业等产业更是蓬勃发展,方兴未艾。随着这些行业的迅猛发展,我国的房地产法律法规体系也逐步建立并不断完善。在建设社会主义法治国家的时代背景之下,有关房地产方面的法律问题,也就成为人们关注的一个焦点。而在现实生活中,我们每个人也都会遇到房地产方面的问题,这就需要我们运用房地产方面的法律进行解决。

与房产有关的法律问题涉及方方面面,有房屋买卖法律关系、房屋贷款法律关系、房屋装修法律关系、房屋相邻法律关系、物业管理法律关系、房屋租赁法律关系、房屋抵押法律关系、房屋过户法律关系、房屋继承法律关系和房屋拆迁法律关系等。当遇到上述有关房地产的法律纠纷时,大多数人不知所措。针对这种情形,本书结合现实生活中发生在我们身边的真实案例,以简洁明了、通俗易懂而又生动具体的语言详细地向您介绍解决房地产纠纷的各种途径,让您能够茅塞顿开,举一反三,合法有效地解决房地产纠纷。

本书所涉及到的案例,也许和您实际遇到的情形有所不同,但是“万变不离其宗”,各种纠纷的最终解决办法仍然是运用相关的法律。在本书中,您将找到解决各种纠纷的正确方式,我们将告诉您在遇到纠纷时应该怎样更好地维护自己的合法权益。

希望广大读者通过本书,了解到更多法律知识,正确对待和处理自己所遇到的法律问题,从而更加有利于社会的安定、团结,这也是我们编写本书的初衷。

本书由北京法之苑文化传播公司进行筹划,由孙立明、王小莹、闫婷婷、王丽君共同参与创作而成,最后由戴志强统稿和审稿。

由于各编者的能力和水平有限,加上时间仓促,所以在编写过程中难免会有错误,希望广大读者批评指正。

《公民维权“巧帮手”》编写组
2007年12月

目 录

第一章 房屋权属纠纷

1. “一房二卖”我该通过何种途径维护权利? (1)
2. 经过赠与合同公证但没有办理过户登记的房屋
归谁所有? (5)
3. 夫妻一方去世后如何办理过户手续? (8)
4. 夫妻关系存续期间一方以个人财产所购的房屋
归谁所有? (11)
5. 未办理房屋产权过户手续的赠与合同是否有效? (15)
6. 如何要回房产部门代为保管的祖屋? (17)
7. 扩建后的房屋归谁所有? (21)
8. 楼房顶层使用权应归谁所有? (23)
9. 一人领取房产证的共有房屋归谁所有? (27)
10. 房屋产权证的名字与身份证名字不一致发生
的纠纷该如何向法院起诉? (31)

第二章 房屋买卖纠纷

1. 丈夫单独出卖房屋的行为是否有效? (35)
2. 夫妻一方能否以不知情为由主张房屋买卖合同无效? (37)

3. 房屋买卖合同约定的违约金过低怎么办? (41)
4. 开发商未取得预售许可证销售房屋我能否退房
并要求赔偿? (45)
5. 购买的房屋实测面积与约定面积有误差该怎么办? ... (49)
6. 开发商能否以未缴纳设施设备维修基金为由拒
绝办理产权证? (52)
7. 开发商交房不合同约定我该怎么办? (56)
8. 遭遇“一房二卖”时我该怎么办? (59)
9. 售楼广告名不副实开发商是否应该承担责任? (62)
10. 商品房出现质量问题该怎么办? (66)
11. 开发商逾期交房是否应该承担法律责任? (69)
12. 开发商赠送露台的行为是否有效? (72)
13. 样板房能否作为开发商实际交付房屋的标准? (75)
14. 未能订立商品房买卖合同预交的款项能退吗? (78)
15. 购买的房屋被开发商抵押我该如何应对? (82)
16. 商品房买卖合同解除而按揭合同并未取消,我
该怎样处理? (86)
17. 房屋买卖合同是否因未办理产权过户手续
而无效? (89)
18. 开发商自编房号导致我在签合同时理解错误,
现在能否要求退房? (93)
19. 商品房在交付时与户型图大相径庭我该怎么办? (96)
20. 开发商交付的房屋不符合使用条件我该怎么办? (99)

第三章 房屋继承纠纷

1. 被人收养的孩子是否有权继承生父母的房产? (103)
2. 孤儿寡母能否继承婆婆的房产? (106)

3. 我在祖辈遗留的地基上重新建造的房屋
该如何处理? (109)
4. 继母的前子女是否有权继承我父亲在婚前购置
的房产? (112)
5. 妹夫生前的房产应当归谁所有? (115)
6. 保姆是否有权获得被照料的老人遗赠的房产? (118)

第四章 房屋租赁纠纷

1. 房东不承认口头协议该怎么办? (122)
2. 物业管理费应当由房东支付还是由房客支付? (125)
3. 承租人是否可以擅自改变房屋结构? (128)
4. 我是否有权优先购买承租房? (131)
5. 我承租的房屋被抵押后,未到期的租赁合同是
否还继续有效? (134)
6. 我承租的房屋漏雨房主不管该怎么办? (138)
7. 承租后房屋违章被拆迁的损失由谁承担? (141)
8. 租房押金要不回来该怎么办? (144)
9. 出租房屋给他人为何会构成犯罪? (147)
10. 我想收回租出的房屋是否要担责? (150)
11. 我租的房屋期限为“十辈人”违法吗? (153)
12. 共同承租房屋的一方可以自行和房主另签续
租赁合同吗? (156)
13. 房屋租赁合同没有经过登记备案是否有效? (159)
14. 承租人未经出租人同意擅自转租房屋而给第
三人造成的损失由谁承担? (162)
15. 承租人装修房屋的费用该怎么分担? (166)
16. 房主能以租房人死亡为由毁约收房吗? (169)

17. “一房二租”中的两个租赁合同哪个有效? (172)
18. 房东不让提前退房怎么办? (175)

第五章 房屋装修纠纷

1. 我因入住装修后的房屋得重病是否可以要求装修公司赔偿? (179)
2. 房屋装修是否可以随心所欲? (183)
3. 楼上装修砸死邻居是否应当承担赔偿责任? (186)
4. 装潢噪音引发邻居心肌梗塞死亡致害人该如何应诉? (190)
5. 楼上装修楼下漏水责任如何承担? (193)
6. 装修欺诈能否要求双倍赔偿? (196)
7. 地板严重变形谁该承担责任? (199)
8. 装修能否更改房门高度? (203)
9. 封自家阳台也需办证吗? (206)
10. 精装修房空气质量不合格我可否要求开发商赔偿? (210)
11. 房主提前售房是否应赔偿我租房的损失? (213)
12. 装修工私改水路造成的损失由谁赔偿? (216)
13. 装修时拆除承重墙要承担什么样的法律责任? (219)
14. 屋主是否承担装修工因工致死的责任? (223)

第六章 房屋拆迁纠纷

1. 政府违法拆迁我该如何维权? (227)
2. 安置住宅楼成为商用办公楼我如何维护自己的合法权益? (230)

3. 不当拆房丢失房主母亲遗像,其要求精神损害赔偿合理吗? (234)
4. 拆迁方以未办理产权过户手续为由拒不支付拆迁补偿费该怎么办? (237)
5. 拆除经营性质的房屋却按照住宅房屋标准补偿怎么办? (240)
6. 我对拆迁评估有异议该怎么办? (243)
7. 我在自己租用的房屋被拆迁后能得到赔偿吗? (247)
8. 债务人抵押给我的房屋被拆迁怎么办? (250)
9. 我在房屋拆迁时是否可以选择房屋拆迁补偿方式? (253)
10. 用拆迁补偿款购买房屋也要缴纳契税吗? (257)

第七章 房屋中介纠纷

1. 中介公司代签的房屋买卖合同是否有效? (261)
2. 中介公司在房屋买卖合同未谈成的情况下是否有权要求买方支付违约金? (264)
3. 我能否在房屋买卖未促成的情况下要求中介公司退还定金和中介费? (267)
4. 房屋买卖合同协议解除后中介费和中介活动费用能否拒交? (270)
5. 中介公司介绍假房主是否应当担责? (273)
6. 我能否讨回因中介公司与卖主串通所损失的巨额差价? (276)

第八章 物业管理纠纷

1. 业主家中失窃责任谁来承担? (280)

2. 业主可以以物业服务质量有问题而拒交物业费吗? (283)
3. 物业公司是否可以干涉业主封闭阳台? (286)
4. 住户可否以房屋质量出现问题为由拒交物业费? (289)
5. 摩托车在小区里丢失能否要求物业公司进行赔偿? (292)
6. 业主在小区内遇害责任由谁承担? (295)
7. 二十多天没供暖,取暖费该不该退? (298)
8. 业主对保安室被小区物业擅自改为小吃铺的行为该如何处理? (301)
9. 物业公司能把自己的业务转让吗? (304)
10. 业主在楼顶平台搭建房屋是否应当予以拆除? (308)

第九章 相邻关系纠纷

1. 房屋相邻一方行使权利侵犯他人合法权益时应如何处理? (311)
2. 邻居在阳台做饭影响我的正常生活该怎么办? (314)
3. 我要求邻居拆除违章建筑遭到殴打怎么办? (317)
4. 未经批准擅自改建加高房屋妨碍了邻里的采光、通风和通行应承担何种责任? (320)
5. 装修后的房屋影响到邻居正常生活怎么办? (322)
6. 楼上住户因水管爆裂给楼下住户造成损失时是否应该赔偿? (325)
7. 我可否要求邻居拆除其擅自搭建的阳台栏杆? (329)

第一章 房屋权属纠纷

1. “一房二卖”我该通过何种途径维护权利?

为了给儿子购买结婚用房,我和妻子看遍城里所有的住宅小区。最后,我们选中位于市中心的一套商品房。那套房屋地理位置好,房屋设计及采光等条件都符合我与妻子要求的标准,于是我们很快与房主马某商定以 58 万余元的总价成交。2006 年 3 月,我与马某签订了该房屋的买卖合同,约定我先支付 30 万元的房款,入住后再支付剩下房款,房屋过户手续于入住 1 个月以后办理。

两个星期后,我和妻子请装修工人去装修该房屋,结果发现该房屋正在被他人装修。我们这才知道,马某将房屋卖给我们后,见房价上涨,便把该房屋以 62 万元的价格又卖给了李某,并与李某办理了房屋产权登记手续。对于马某的做法我十分气愤,遂找到马某要求将该套房屋收回来归我们所有,但是马某以我们之间签订的房屋买卖合同没有办理房屋过户手续应归无效为由拒绝我的要求。请问,我与马某之间的房屋买卖合同是否有效?该套房屋到底归谁所有?我该通过何种途径维权?

(咨询者:张先生)

法律指南

《城市房地产管理法》第 35 条:“房地产转让、抵押,当事人应

当依照本法第五章的规定办理权属登记。”

《合同法》第60条：“当事人应当按照约定全面履行自己的义务。当事人应当遵循诚实信用原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。”

《合同法》第128条：“当事人可以通过和解或者调解解决合同争议。当事人不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以根据仲裁协议向仲裁机构申请仲裁。涉外合同的当事人可以根据仲裁协议向中国仲裁机构或者其他仲裁机构申请仲裁。当事人没有订立仲裁协议或者仲裁协议无效的，可以向人民法院起诉。当事人应当履行发生法律效力的判决、仲裁裁决、调解书；拒不履行的，对方可以请求人民法院执行。”

2 **《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8条：**“具有下列情形之一，导致商品房买卖合同目的不能实现的，无法取得房屋的买受人可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任……（二）商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人……”

以案学法

在现实生活中，“一房二卖”的现象很多，可能是房地产公司管理上的疏漏，也可能是原房主为了自身利益而明知故犯，将房屋再次出卖后从而获取利润。但不管什么情况，都可能令购房者的合法权益受损。以下我们就对你咨询的问题解答“一房二卖”后该如何维护自己的利益：

（一）该房屋应该归李某所有

首先，你与马某之间的房屋买卖合同有效。你看中马某位于市中心的一套房屋后，便与马某商定以58万余元的总价成交，并

且你们双方已经签订了该房屋的买卖协议,因此你与马某之间的房屋买卖合同依法成立,根据《合同法》第35条的规定,你们双方的房屋买卖合同自合同成立起生效。再者,虽然按照我国《合同法》第35条的规定,房屋所有权转移应当办理批准、登记等手续,但是有关房屋买卖的法律、法规中并没有规定房屋买卖合同自办理过户手续后才生效,因此,即使你与马某没有办理房屋买卖过户手续,房屋买卖合同也合法有效。

其次,该房屋应该归李某所有。虽然买卖合同有效,但是你们并没有根据《城市房地产管理法》第35条的规定办理房屋权属过户登记,所以,房屋所有权没有转移为你所有,你与马某之间的房屋买卖行为不发生效力。而马某与李某之间的房屋买卖行为虽然发生在你与马某签订房屋买卖合同后,但是他与李某办理了过户手续,而且,你也没有什么证据证明两人是恶意串通行为,因此该房屋的所有权应归李某所有。

最后,你可以要求马某承担相应责任。你们签订的房屋买卖合同有效,马某就应按照《合同法》第60条的规定,及时交付房屋,并办理房屋产权过户手续。对于他不履行义务,又将该房屋卖给李某的行为,可以根据《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8条的规定,要求解除你们之间签订的房屋买卖合同,返还你已经支付的30万元房款及利息,同时还可以要求他承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。

(二) 可以通过法律途径来维护自己的权利

由于马某违反合同义务而使得你们之间的房屋买卖行为不发生效力,所以你可以要求马某承担一定的责任,如果马某拒绝承担,可以根据《合同法》第128条的规定,通过协商、调解、仲裁、诉讼等途径解决纠纷。以下我们就简单介绍几种维权途径:

(1) 协商。选择协商解决纠纷,简单易行,迅速便捷,可以促使你们不伤和气地将纠纷处理完毕,也有利于日后协作关系的发