

fa

生活 法丛书 | shenghuoyufa

房地产法案例

fangdichan fa anli

梁东 石雁 / 编著



贵州出版集团 · 贵州教育出版社

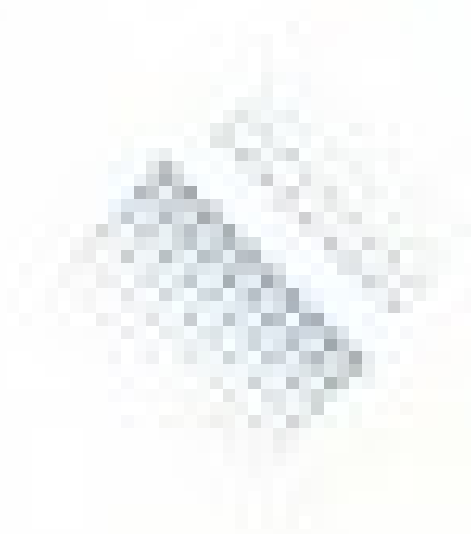


中国房地产案例

房地产案例

Real Estate Cases

卷一 案例精选



中国房地产案例
卷一 案例精选

fa

生活 法丛书 | shenghuoyufa

房地产法案例

fangdichan fa anli

梁东 石雁/编著

贵州出版集团·贵州教育出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产法案例/梁东著. —贵阳:贵州教育出版社,
2008.4

(生活与法丛书)

ISBN 978-7-80650-921-0

I. 房… II. 梁… III. 房地产业—法规—基本知识
—中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 027587 号

房地产法案例

梁 东 著

出版发行 贵州出版集团

贵州教育出版社

地 址 贵阳市黄山冲路 18 号 A 栋

(电话 8654672 邮编 550004)

印 刷 贵阳经纬印刷厂

开 本 720mm×960mm 1/16

印张字数 11 印张 170 千字

版次印次 2008 年 4 月第 1 版 2008 年 4 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-80650-921-0/D·39 定价:22.00 元

如发现印、装质量问题,影响阅读,请与印刷厂联系调换。

厂址:贵阳市新添大道测绘院 电话:6300007 邮编:550018

说 明

人们常说：“安居乐业”。房产是人一生中最重要的财产。

随着人们财富的积累和生活水平的提高，买房子成了人们改善生活质量的基本需要。

近些年，因买房发生许多纠纷，买房难成为人们热议的话题。想买房的朋友，可要预先有些思想准备。建议您看看曾经发生的真实案例，也许对您有帮助。

作者从实际需要出发，选择生活中的多发、常见案例，力求说理，简明易懂，针对性强。

品读案例，了解法律，启发思考，陶冶情智。

书中使用的案件材料选自近年发行的报纸、杂志以及网络等媒体，在此一并表示感谢。

第一章 购 房

一 有 效	(001)
1. 虽未办房产证买卖合同有效	(001)
2. 因规划变更少了一间车库	(002)
3. 约定“鉴证后生效”却已实际履行	(004)
4. 口头联建协议有效	(007)
5. 房子刚卖完房价上涨了房主后悔	(008)
6. 农转非后卖房有效	(009)
7. 卖房多年今反悔	(009)
二 无 效	(010)
8. 农业户与非农业户之间卖房	(010)
9. 擅改承租人	(011)
10. 未办登记转让房产	(012)
11. 出售违章建筑	(013)
12. 没签书面合同也没登记	(014)
13. 外甥女擅自出售精神病舅舅住房	(014)
14. 协议侵犯了承租人优先权	(016)
15. 买卖房屋所附条件未成就	(016)
16. 房屋竣工未验质	(017)
17. 姐妹恶意串通转让房产	(018)
18. 双方已知房屋未取得产权仍交易	(019)
19. 农民卖房又卖地触犯法律	(020)
20. 儿子擅卖母亲房	(021)
三 撤 销	(022)
21. 买方违约须支付三十万元违约金,卖方违约则没有 违约责任条款	(022)

目 录

CONTENTS

四	房 款	(023)
	22. 房产公司已担责业主欠款应当还	(023)
(100)	23. 慎签退房款协议	(025)
(100)	24. 多收房款的利息被判退还	(026)
(500)	25. 轻信购买军产房六十三万随之蒸发	(027)
(400)	26. 房屋售出后涨价	(028)
(500)	27. 购房十年不付款被判退房	(029)
(800)	28. 签了协议不付款房屋返还原主	(030)
(900)	29. 按 61.94 平方米交钱房产证显示只有 54.47 平方米	(031)
(900)		(031)
(0)	五 按揭贷款	(032)
(010)	30. 购房人未按期还贷致使开发商被银行扣款	(032)
(110)	31. 没办妥按揭贷款开发商依约解除合同	(032)
(510)	32. 开发商拿到首付款却不办按揭贷款	(033)
(810)	33. 假按揭套取银行贷款	(034)
(4)	六 发 票	(034)
(410)	34. 付房款竟用已挂失的废支票	(034)
(810)	35. 购房人丢失了收据,房产商应当补发票	(036)

第二章 违 约

(81)	一 不交房	(037)
(910)	36. 付了房款却不给房	(037)
(050)	37. 房产公司因购房人不交产权代办费就不交房	(037)
(150)	38. 业主丢失购房合同、付款发票,开发商不交房	(038)
(550)	39. 开发商不交房,业主致函要求解决	(039)
	二 迟交房	(040)
(550)	40. 因“错峰让电”迟交房七十天	(040)

目 录

CONTENTS

(180)	41. 逾期八个月交房	(041)
(180)	42. 门卫室变成杂货店	(041)
(230)	43. 房产公司未按期交房,买房人只得租房	(043)
(280)	44. 开发商逾期交来问题房	(044)
(480)	三 一房二卖	(045)
(180)	45. 售房合同签订后又与他人签订拆迁安置补偿协议	(045)
(180)	46. 房屋已出售又转卖他人	(046)
(280)	47. 卖房合同已签订又卖给别人	(047)
(070)	48. 四间门面两次卖	(048)
(070)	49. 九万元卖一次,十万元又卖一次	(049)
(170)	四 面 积	(049)
(170)	50. 店面增加 10 多平方米,购房人解除合同	(049)
(270)	51. 房产商未提交实测面积	(050)
(270)	52. 非机动车库不应计入分摊公用建筑面积	(051)
(270)	53. 面积多出 20 多平米	(052)
	54. 集资建房,面积少了 9.1 平方米	(054)
	55. 公共部位分摊原则,业主有知情权	(056)
(270)	56. 面积超出百分之三,可以依约退房	(056)
(270)	五 违约金	(057)
(270)	57. 违约金、定金只能选一	(057)
(270)	58. 房价上涨卖房人反悔	(058)
(270)	59. 交房前擅自更换暖气片	(058)
(270)	60. 未按约定向银行提出提前还贷申请	(059)
(280)	61. 不履行调解协议要付违约金	(060)
(280)	62. 买主质疑房屋质量不收房	(061)

(280) 购房不同合同条款业主应事先了解 18

目 录

六 退 房	(061)
63. 卫生间防水层质量缺陷	(061)
64. 开发商未依约拆除围墙	(062)
65. “克隆”样板房走样	(063)
66. 逾期交房被判退房	(064)
七 继续履行	(067)
67. 合同已经履行一半不能单方解除	(067)
68. 买房赠送黄金钻戒的承诺应当履行	(068)
69. 台商对合同用词心存疑问,房产商要求解除合同	(069)
八 业主违约	(070)
70. 擅自在阳台搭建塑钢房	(070)
九 房产商违约	(071)
71. 购房中奖的半价车位不兑现	(071)
72. 擅自取消推拉门	(072)
73. 中空玻璃变“双层”	(073)
74. 未按约定日期接通天然气	(073)

第三章 定 金

一 定金的性质	(076)
75. 定金协议不是购房合同	(076)
76. 名为定金协议实为买卖合同	(077)
二 返还定金	(079)
77. 丈夫卖房妻子不同意	(079)
78. 订购的商品房被卖给他人	(079)
79. 双方都有过错,只返还定金本金	(082)
80. “订金”非“定金”	(083)
81. 因卖房多交百分之五营业税解除合同不违约	(083)

目 录

CONTENTS

三	不返还定金	(084)
82.	未按约定售出房屋,定金不退还	(084)
83.	签了认购书未签买卖合同	(086)
四	双倍返还定金	(087)
84.	延迟交房导致买主租房居住	(087)
85.	收了定金又将房屋高价卖给他人	(088)
86.	收定金后反悔	(089)
87.	售楼宣传与事实不符构成预期违约	(089)
88.	单方将定金写成购房款没有约束力	(091)
89.	已取得预售许可证却不通知购房人签合同	(092)
90.	开发商拒绝将配套设施载入合同	(093)
第四章 赔 偿		
一	质量缺陷	(095)
91.	地基下沉墙体开裂	(095)
92.	漏水六年	(097)
93.	水泵噪声大	(098)
94.	墙有裂缝	(099)
95.	台阶太高	(100)
96.	外窗没安护栏	(101)
97.	水淹地下室	(101)
98.	供暖水管突然爆裂	(102)
99.	新房成了“水帘洞”	(103)
100.	两水管破损屋内进水	(104)
二	不履行承诺	(105)
101.	房子卖完班车停驶	(105)
102.	幼儿园没使用	(106)

目 录

CONTENTS

(480)	103. 绿地变成锅炉房	(107)
(480)	104. 停车场、绿地、会所、电梯设备等不符合承诺	(108)
(680)	105. 承诺有外飘窗实际却没有	(108)
(530)	106. 未解除认购关系,房产商擅自将房售与他人	(110)
(78)	三 无证售房	(113)
(880)	107. 无售房资格	(113)
(680)	108. 未取得预售许可证却签订“临时买卖合同”	(113)
(680)	109. 无证售房构成欺诈被罚款赔偿	(114)
(180)	110. 签约时开发商未取得预售许可证	(115)
(58)	四 出售抵押房	(116)
(680)	111. 买的房已经抵押给银行	(116)
	112. 抵押房屋买卖无效	(118)
	113. 开发商隐瞒抵押事实销售房屋	(119)
(28)	五 一房二卖	(120)
(280)	114. 买主获赔十二万既得利益损失	(120)
(780)	115. 买了新房没入住开发商又卖给别人	(121)
(880)	116. 四年没拿到产权证,原来房屋已售他人	(122)
(68)	六 购房人责任	(123)
(100)	117. 炒房被套房款付不出	(123)
(10)	118. 逾期付款十五天合同遭解除赔偿三十七万元	(124)
(10)	七 产权人责任	(126)
(50)	119. 消防栓无水	(126)
(80)	八 建房人责任	(127)
(40)	120. 室内氨气超标	(127)
(30)	九 双倍赔偿	(129)
(80)	121. 无许可证卖房	(129)
(80)	122. 销售违章建筑	(130)

123. 一房两卖	(131)
124. 售出的商品房用作抵押贷款	(132)
125. 面积缩水超过百分之三	(133)
126. 擅自取消阳台门按约定双倍赔偿	(134)
127. 明知未取得许可证却卖房	(136)
128. 伪造《商品房预售许可证》	(136)
129. 预售抵押房双倍赔房款	(137)
130. “一女二嫁”, 房产商双倍赔偿	(138)
131. 面积缩水双倍赔差额	(140)

第五章 拆迁、二手房等纠纷

一 拆 迁	(142)
132. 与老年痴呆症人签的拆迁补偿协议被判无效	(142)
133. 房产公司未办产权证, 业主没拿到违约金	(143)
134. 以“未办理权属证明的拆迁房不能买卖”为由毁约无理	(144)
135. 协议约定为地下室实际就是地下室	(145)
136. 建设局未给足土地补偿费	(145)
137. 妹妹领走姐姐拆迁款管委会承担给付义务	(147)
138. 领了补偿款又告区市政府被驳回	(148)
139. 安置房紧靠铁路货运段要补偿被驳回	(148)
二 二手房	(150)
140. 房屋买卖合同有效, 卖方应当办理产权登记手续	(150)
141. 房地产经纪人倒卖二手房	(150)
142. 十九个月后才拿到产权证	(152)
143. 出卖方不迁出户口要付违约金	(153)

目 录

144. 14.5 万元是借款	(154)
三 福利分房	(155)
145. 妹出钱买哥单位房	(155)
146. 工作调动又分房原购公房应退还	(156)
四 业主败诉	(157)
147. 南窗并非主卧主要光源	(157)
148. 厨房没有排油烟道符合约定	(158)
149. 隔断墙与说明书不符	(159)
150. 预留热水管不供热水	(160)
151. 明知没有预售许可证仍购房	(160)
五 人身伤害	(161)
152. 三岁小孩坠楼身亡	(161)
153. 看房人坠入四米深沟	(162)
六 时 效	(164)
154. 开发商逾期交房购房人没及时起诉	(164)
155. 主张优先购买权却已超过诉讼时效	(164)

第一章 购 房

一 有 效

1. 虽未办房产证买卖合同有效

[案情] 张某于1992年8月经批准,在本村建了住房六间,登记房主为张某,家庭其他成员有母亲、妻子和一个女儿。2000年,张某在别处买了一栋新房,原来的六间房屋不再居住。2001年9月,张某将六间房屋卖给王某,双方签订买卖协议一份,约定价格为3万元,过户手续由王某自行办理。协议签订后,王某即将房款3万元当场付清,同时张某将房钥匙和房产证交付。不久王某便到乡政府缴纳了房屋买卖契税,并搬入所买房屋居住,但尚未办理新的房产证。没想到2003年3月,张某以所卖房屋中有其母亲的份额,自己无权处理且王某尚未办理房产证为由提起诉讼,要求解除房屋买卖合同,相互返还房款和房屋。被告王某不同意解除该买卖合同,请求法院驳回原告的诉讼请求。

[案件处理] 法院判决驳回了原告的诉讼请求。

[原理分析] 为保障房屋交易便捷安全,保护善意当事人利益,在交易过程中买方没有必要一一征询卖方所有家庭成员的意见,原告作为房主,在该房屋系自己与其他家庭成员共有的情况下,对其他家庭成员视为具有对房屋进行处分的代理权,原、被告之间签订的房屋买卖合同属于双方当事人的真实意思表示,因此买卖合同为有效合同。因房款、钥匙和房产证均已相互交付,被告已向政府有关部门缴纳了契税,原告丧失了该房屋的所有权。虽然被告尚未办理新的房产证,但这属于补办手

续的问题,不影响买卖合同的效力,双方的合同也不符合可变更、可撤销的条件。

本案中,张某与王某房屋买卖合同已依法成立并有效。双方已经依约实际履行了各自的交付义务,房屋所有权已经转移完毕。张某已经丧失了房屋的所有权,王某取得了房屋的所有权,王某未办理新的房产证并不影响房屋买卖合同的效力,应当补办手续。因此,张某要求解除房屋买卖合同的要求不符合解除合同的法定条件,不能成立。

2. 因规划变更少了一间车库

[案情]原告陈南诉称,原告与被告明利公司于2001年10月9日签订商品房买卖合同一份,约定原告向被告预购坐落于浙江省衢州市桂花小区29幢(原8庄)7楼前东起第2至3两间车库,房款共117280元于2002年2月6日前付清,车库于2002年12月30日前交付。合同签订后,原告依约付清了房款,而被告明利公司不但至今未交付两间车库,而且还与被告李军恶意串通,将约定售给原告的东起第3间车库交付给被告李军并协助其办理了产权证。两被告的行为侵害了原告的合法权益,故要求确认两被告就桂花小区29幢前东起第3间车库所进行的房屋买卖行为无效,并撤销被告李军已取得的该间车库的产权证,同时责令被告明利公司向原告交付合同中签订的两间车库。陈南向法院提供了两被告于2003年2月22日签订的合同所存在的实际签订日期与合同落款日期不一致的证据,予以证明两被告存在弄虚作假恶意串通的事实。

被告明利公司辩称,桂花小区29幢楼前车库原计划建造9间,后因规划变更调整为8间,故不能依约向原告交付东起第3间车库,东起第2间车库未交付是因原告坚持要求按合同约定同时交付两间。两被告间无恶意串通的事实。被告李军辩称,其西起第6间车库(即东起第3间)的产权证是依据两被告间的商品房买卖合同合法取得的。原先签订合同时就预订了西起第6间车库,其并未与被告明利公司有过任何恶意串通的事实。2003年2月22日的合同签订日写成2001年8月19日,是因为原先签订的合同没有按规定一式6份,而是一式3份,现在补签3份,所以补签的落款时间写成2001年8月19日,这并无不当,不存在恶意串通的故意,请求法院断明是非。

坐落于衢州市桂花小区29幢楼及楼前车库是明利公司开发的预售

商品房。根据规划图纸,29幢楼前车库设计为9间,2001年8月19日,李军预购了29幢楼前西起第6间车库,价款52799元,同年10月9日陈南预购了29幢楼前东起第2、3两间车库,价款117280元。两人均同明利公司签订了商品房买卖合同,约定了车库交付时间为2002年12月30日前。2002年2月6日前陈南按约付清了117280元房款。2002年7月18日,明利公司按规划部门的通知,将9间车库调整为8间,对原设计图纸作了更改,实际建成8间车库,以致东起第3间与西起第6间重叠为一间。为此,明利公司曾就少一间车库之事同陈南协商,希望陈改买一间,但协商未果。

2003年2月22日,明利公司将已建成的车库西起第6间(东起第3间)的车库门钥匙交付给李军。同日,李军之妻以李军之名,与明利公司再次就车库签订了一份商品房买卖合同,合同约定标的物为“桂花小区29幢03号房”,落款日期写成“2001年8月19日”。后李军取得了该间车库的产权证。陈南于2002年12月30日向明利公司要东起第2、3两间车库,但明利公司告知只能依约向其交付东起第2间车库,东起第3间车库因拟交付李军而无法交付,遂产生合同纠纷。

[案件处理]法院判决:一、被告明利公司于本判决生效之日起三日内,交付原告陈南现坐落于衢州市桂花小区29幢楼前东起第2间车库。二、驳回原告陈南的其他诉讼请求。案经二审,于8月29日维持一审判决。

[原理分析]恶意串通、损害他人利益的行为无效。但该行为须行为双方(多方)有损害他人利益的共同故意,否则不构成恶意串通。原告陈南及被告李军分别与被告明利公司签订了车库预售合同,其中陈南预购29幢楼前东起第2、3间车库,李军预购29幢楼前西起第6间车库。按原计划建9间车库算,东起第3间与西起第6间刚好相邻。因此,明利公司在签订该两份合同时,并无一物二卖的情形,两份合同有效并可以履行。但由于规划变更,9间车库调整为8间,使东起第3间与西起第6间重叠为一间,致两份合同至少有一份不能履行或全部履行。但这并不是明利公司故意造成的。李军依照合同规定取得西起第6间车库(现东起第3间),并无不当,不存在与明利公司共同损害陈南利益的恶意串通。原告仅以两被告于2003年2月22日所签订的合同实际签订日与合同落

款日不一致为由,主张两被告存在恶意串通,损害原告利益,其证据不足,与事实不符,法院不予采信。被告李军依据预售合同,已合法取得了本案诉争车库的所有权。在此情况下,原告要求被告明利公司交付诉争车库的债权请求权,因事实履行不能已无法获得满足。原告因此所受到的权利缺损,在不变更诉讼请求的情况下,可另行诉讼解决,本案不予处理。但原告主张的东起第2间车库,因可继续履行,被告明利公司亦同意履行,予以支持。

陈某与房产公司之间2间车库预售合同有效。李某与房产公司1间车库预售合同有效。因规划变更、原9间车库调整为8间,使陈某2间车库中的一间与李某的1间车库重叠为1间。李某取得1间车库、与房产公司不构成恶意串通。

陈某预购2间车库,房产公司履行了一间,陈某可以另案起诉房产公司予以解决。

3. 约定“鉴证后生效”却已实际履行

[案情]2000年12月1日,杨瑞霞与开封市荣勋实业有限公司签订一份购房合同。双方在合同中约定:房屋面积52.704平方米,总价款为127807元;合同签订当日,杨瑞霞付购房款87807元,余款4万元于交房之日一次性交付;荣勋公司于2001年5月31日前将所售房屋按合同所订质量交付杨瑞霞使用。

合同签订后,杨瑞霞依合同支付购房款87807元,并积极筹集其余房款,准备等开发商交房时一次付清。

几个月的时间转眼过去了。合同约定的期限已到,荣勋公司却迟迟没有交房。

杨瑞霞多次催要,荣勋公司仍以种种理由拒不交房。根据双方的合同约定,荣勋公司如果不能按合同约定期限及质量等级交付房屋,应按购房款总额每日0.04%向对方支付违约金。杨瑞霞通过咨询,决定拿起法律武器,维护自己的合法权益。

2002年7月5日,杨瑞霞向开封市郊区法院提起诉讼,请求法院判令被告履行交房义务,并承担违约责任。

2002年9月10日,法院作出判决:驳回杨瑞霞的诉讼请求。

法院判决的理由是:原、被告签订的商品房屋买卖合同系附条件生