

百姓生活中的法律系列丛书



BAIXINGSHENGHUOZHONGDEFALVXILIECONGSHU

房屋 法律常识

我们着力于百姓，为帮助百姓方便、快捷地学习和掌握生活的法律知识，维护自己的合法权益，特别奉献《百姓生活中的法律》丛书，让读者朋友们对法律规定的权利有一些必要的了解，对自己生活中所遇到的各种纠纷的解决有所裨益，让人们能感受到法律的光芒在闪烁，更让人们感到法律就如阳光和水一样，是我们生活中无处不在的东西，它总是润物细无声般的伴我们左右。

主编◎戴志强 葛磊



云南出版集团公司
云南人民出版社

DP02.181-K
20127



百姓生活中的法律系列丛书

- 房屋的权属和登记
- 房屋买卖纠纷
- 房屋租赁纠纷

- 房屋装修纠纷
- 物业管理纠纷
- 房屋中介纠纷
- 其他房产纠纷

FANG WU FA LV CHANG SHI

房屋 法律常识



戴志强 葛 磊◎主编

云南出版集团公司
云南人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

房屋法律常识 / 戴志强编著. — 昆明 : 云南人民出版社, 2011. 4

(百姓生活中的法律系列丛书)

ISBN 978-7-222-07520-7

I. ①房… II. ①戴… III. ①房地产法—基本知识—中国 IV. ①D922. 181

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第063102号

责任编辑: 吴虹 周碧

装帧设计: 法之苑教育

书名	房屋法律常识
作者	戴志强 葛 磊 主编
出版	云南出版集团有限责任公司 云南人民出版社有限责任公司
发行	云南人民出版社有限责任公司
地址	昆明市环城西路609号
邮编	650034
网址	www.ynpph.com.cn
E-mail	rmszbs@public.km.yn.cn
开本	710mm×1000mm 1/16
印张	15.5
字数	206千
版次	2011年4月第1版第1次印刷
印刷	鑫宏源印刷包装有限责任公司
书号	ISBN 978-7-222-07520-7
定价	29.80元

丛书编委会

主 编：戴志强 葛 磊

编委会成员：朱占国 戴志强 朱晓娟

孙立明 翟慧萍 罗 卉

陈 蕾 雒红侠 代小红

朱国辉 孙 岩 代小龙

梅 玉 王国蕊 左巧艳

前言

鉴于现实生活中寻常百姓普遍存在着法律知识欠缺，法律意识比较谈薄的社会现象——当你想要办理一件涉及现行法律规定的有关事宜或者面对某些法律事实时，却不知如何下手，怎样去做；当某些法律事件或法律行为已经触及到你的合法权益时你却不知道或根本没有意识到；当你明知合法权益受到他人的侵害时却束手无策或无可奈何……我们着力于百姓，为帮助百姓方便、快捷地学习和掌握生活的法律知识，维护自己的合法权益，特别奉献《百姓生活中的法律》丛书，让读者朋友们对法律规定的权利有一些必要的了解，对自己生活中所遇到的各种纠纷的解决有所裨益，让人们能感受到法律的光芒在闪烁，更让人们感到法律就如阳光和水一样，是我们生活中无处不在的东西，它总是润物细无声般的伴我们左右。

本套丛书采用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：案情介绍。这一部分我们主要是援引现实生活中大家较为关注的或经常发生的案例，用通俗易懂的语言来进行编写，使人们可以通过该案例，在实际生活的实践中能够举一反三。

第二部分：法律指南。这部分主要是在每个问题介绍结束后附上与此相关的法律法规条文的出处，其目的是方便读者查找并强化理解。

第三部分：法律分析。该部分结合第一部分的内容用法律的规定进行阐述分析，将法理、法规内容与案情结合起来进行叙述，以期借助对案例的分析，让广大读者朋友轻松了解法律，学会用法律维权。

本套丛书是针对百姓在日常生活中遇到的疑难问题而进行编写的，内容贴近生活实际，通过对每个案例的分析来阐述相关的法律规定，对于公民生活和工作中密切相关的诸多法律问题作了诠释，使读者能从这些生动具体的案例中，了解到公民的基本权利，知悉当自己在遇到相类似事件时应该怎样有理有据的捍卫自己的合法权益，具有内容广、实用性强等特点。

作为编者，我们希望通过这套丛书的出版发行，推动和加强公民法制教育，提高广大人民群众的法制观念和知识水平，使百姓朋友在面对各种性质的利益争执及侵权行为时既能有据可查，有章可循，又能据理力争，勇敢地拿起法律这一武器捍卫自己的合法权益。我们不仅期待着、盼望着权利时代的到来，而且也要用实际行动加速这个时代的到来。我们愿意通过普及法律知识，助长维权观念来与所有权利受到侵害的人们一起迎接法治社会的朝阳。

编者

2011年4月

目 录

第一章 房屋的权属和登记

1. 经过赠与合同公证但没有办理过户登记的房屋归谁所有? /1
2. 婚前买的房婚后是否转化为夫妻共同财产? /5
3. 夫妻一方去世后如何办理过户手续? /6
4. 如何处理同居期间发生的房屋所有权纠纷? /9
5. 未办理房屋产权过户手续的赠与合同是否有效? /11
6. 夫妻离婚后应怎样处理房屋? /14
7. 扩建后的房屋归谁所有? /16
8. 如何办理二手房房产登记? /18
9. 受赠的房屋是否也要进行房产登记? /20
10. 一人领取房产证的共有房屋归谁所有? /22
11. 房屋产权证的名字与身份证名字不一致发生纠纷该如何起诉? /25
12. 对房地产权属登记有异议该怎么办? /28

13. 以自己的名义为他人登记购房惹来麻烦该怎么办? /30
14. 离婚时房屋的归属应如何处理? /32
15. 被人收养的孩子是否有权继承生父母的房产? /34

第二章 房屋买卖纠纷

1. 购房前需要了解房产的哪些情况和风险? /38
2. 签订房屋买卖合同时应当注意合同中的哪些细节? /40
3. 丈夫单独出卖房屋的行为是否有效? /42
4. 夫妻一方能否以不知情为由主张房屋买卖合同无效? /45
5. 我能否以开发商预期违约为由而要求双倍返还定金? /48
6. 开发商擅自改变已规划住宅小区配套设施的用途应否承担责任? /51
7. 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? /53
8. 购买的房屋实测面积与约定面积有误差该怎么办? /56
9. 向房地产公司交付的房屋认购金是否具有定金的性质? /59
10. 遭遇“一房二卖”我该怎么办? /61
11. “买首层送花园, 买顶房送天台”的广告可信吗? /64
12. 购买期房时需要注意哪些问题? /65
13. 售楼广告名不副实开发商是否应该承担责任? /68
14. 商品房出现质量问题该怎么办? /71
15. 开发商擅自改变房屋的设计结构怎么办? /74
16. 开发商逾期交房是否应该承担法律责任? /77
17. 样板房能否作为开发商实际交付房屋的标准? /80
18. 购房未取得房产证能否要求解除合同? /83
19. 开发商在建房过程中使用劣质材料严重影响购房者的正常居住是否承担责任? /85

20. 开发商逾期交房发生纠纷时该怎么办? /88

第三章 房屋租赁纠纷

1. 房东不承认口头协议该怎么办? /90
2. 承租人承租房屋后有权把房子再转租或分租给他人吗? /92
3. 物业管理费应当由房东支付还是由房客支付? /94
4. 房主能否因我提前退租为由扣留保证金和预付租金? /97
5. 出租人在租赁期满承租人需要继续租住的情况下可以转租该房屋吗? /98
6. 出租人是否可以因未定租赁期限而随时要求解除租赁关系? /100
7. 承租人可以因出租人交付的房屋不符合合同规定而解除合同吗? /101
8. 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? /103
9. 租房要预交“押金”的要求合理吗? /106
10. “一房二租”中的两个租赁合同哪个有效? /107
11. 没有订立书面合同的租赁关系是否受法律保护? /110
12. 房东不让提前退房怎么办? /112
13. 承租人不交房租该怎么办? /115
14. 我想收回出租的房屋是否要担责? /116
15. 我能否因房客拖欠租金而扣留其财产? /119

第四章 房屋装修纠纷

1. 我因入住新装修的房屋得重病是否可以要求装修公司赔偿? /122
2. 房屋装修是否可以随心所欲? /126

3. 业主在进行家庭装修时应当注意哪些问题? /128
4. 楼上装修楼下漏水的责任如何承担? /130
5. 我可以随意拆除改造自己的房屋吗? /133
6. 精装修房空气质量不合格我可否要求开发商赔偿? /135
7. 装修公司是否应对房屋装修后污染致人身体损害承担赔偿责任? /138
8. 装修工私改水路造成的损失由谁赔偿? /141
9. 我可否要求邻居拆除其擅自搭建的阳台栏杆? /144
10. 装修后的房屋影响到邻居正常生活怎么办? /145

第五章 物业管理纠纷

1. 业主与物业管理公司发生纠纷应当如何解决? /149
2. 小区居民有权更换物业管理公司吗? /151
3. 我在未入住的情况下是否还要交纳物业管理费? /153
4. 物业服务质量有问题业主可以拒交物业费吗? /155
5. 物业公司是否可以干涉业主封闭阳台? /158
6. 小区的公建配套设施属于物业公司所有吗? /161
7. 房屋质量出现问题住户可否拒交物业费? /163
8. 物业管理公司出现问题谁来“管理”? /165
9. 物业公司可以在业主楼顶竖立广告牌吗? /168
10. 拒付高额物管费的行为是否违法? /169
11. 物业管理公司擅自设立停车场的做法是否违法? /173
12. 物业管理公司对新房发生屋顶漏水、墙壁开裂等房屋质量问题应否承担责任? /175
13. 物业管理公司能否在《住户手册》中规定对业主进行罚款? /177
14. 业主因物业管理公司更换的物件质量问题而受到人身损害应当

如何维权? /178

15. 物业管理公司能否因为业主的房款未交清而停供水电? /180

第六章 房屋中介纠纷

1. 租房被骗后能向中介公司要回中介服务费和房租吗? /182

2. 中介公司未查清出租人身份而导致承租人受损失的责任如何分担? /184

3. 中介公司代签的房屋买卖合同是否有效? /186

4. 中介公司能否因房屋买卖合同未谈成要求买方支付违约金? /189

5. 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? /191

第七章 其他房产纠纷

1. 提前偿还银行的房屋贷款是否违约? /194

2. 我对拆迁评估有异议该怎么办? /196

3. 债务人抵押给我的房屋被拆迁该怎么办? /199

4. 房屋相邻一方行使权利侵犯他人合法权益时应如何处理? /202

5. 商品房认购书是否具有法律效力? /204

第一章

房屋的权属和登记

1. 经过赠与合同公证但没有办理过户登记的房屋归谁所有？

» 案情介绍

邻居王大爷是我厂的一位老职工，膝下无子女，自从老伴过世后，他便独自一人生活。多年来，我和妻子陈某一直从生活上帮助他。去年，王大爷得了一场大病，我的妻子陈某更是不辞辛苦地守护在病床旁边，王大爷很是感动，病好以后，王大爷作为对厂里有特殊贡献的老职工，被我厂送到了某疗养院生活。他将自己所拥有的一套住房赠送给我们，为使该赠与行为有效，我们还到公证处办理赠与合同公证手续。不久后，我们搬到该房屋内生活。

6月份，王大爷突然回来，欲将该房屋要回，原来他在疗养院里认识一个老太太，两人准备再婚。无奈之下，我与妻子从该房屋搬了出



去。前些日子，我爱人生了一场大病，花光家里所有的钱不说，还欠下不少外债。这时厂里有人说，我们赡养王大爷6年多，那套房子应该归我们所有才对。我听着觉得有道理，于是拿着公证过的赠与合同与王大爷商量，是否能将该房屋卖掉后给我妻子看病，不料王大爷却反悔，以该房屋没有办理房产过户手续为由拒绝将房屋归还给我们。为了我妻子的医药费，我不得不将王大爷告上法庭，要求他将房屋还给我们。

请问，该房屋应该归谁所有，如果我准备上法院起诉，在起诉前可不可以委托他人帮我打官司？

» 法律指南

《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称《城市房地产管理法》）第36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。”

《中华人民共和国合同法》（以下简称《合同法》）第185条：“赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人，受赠人表示接受赠与的合同。”

《合同法》第186条：“赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同或者经过公证的赠与合同，不适用前款规定。”

《合同法》第187条：“赠与的财产依法需要办理登记等手续的，应当办理有关手续。”

《合同法》第188条：“具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同或者经过公证的赠与合同，赠与人不交付赠与的财产的，受赠人可以要求交付。”

司法部、建设部《关于房产登记管理中加强公证的联合通知》第6条：“经公证证明后需办理房产所有权转移、变更登记手续的，应当在出具公证书之日起2个月内，到房地产管理机关申请。逾期提出申请





者，应向房地产管理机关说明理由，房地产管理机关视情况予以办理。”

《中华人民共和国民事诉讼法》（以下简称《民事诉讼法》）第58条：“当事人、法定代理人可以委托一至二人作为诉讼代理人。律师、当事人的近亲属、有关的社会团体或者所在单位推荐的人、经人民法院许可的其他公民，都可以被委托为诉讼代理人。”

» 法律分析

房屋产权过户手续是房屋所有权转移的必要条件。那么，房屋所有权人在办理了房屋赠与公证，但没有办理过户登记手续的情况下，可否将该房屋要回呢？

（一）王大爷不能将经过赠与合同公证的房屋要回

（1）王大爷不能要回赠与你们夫妻的房屋。王大爷将自己所有的房屋赠给你们夫妻，并且已经对该房屋赠与合同进行了公证，因此你们夫妻与王大爷之间的赠与合同有效。由于该房屋赠与合同已经进行了公证，所以根据《合同法》第186条第2款的规定，该赠与合同属于不可撤销合同，王大爷不能以该房屋未办理过户手续为由将该赠与房屋收回来归自己所有。

（2）你们夫妻可以要求王大爷尽快办理过户手续。既然赠与合同有效，并办理了公证手续，王大爷就应当根据司法部、建设部《关于房产登记管理中加强公证的联合通知》第6条的规定，在出具公证书之日起2个月内，与你们到房地产管理机关去办理房屋所有权过户登记手续。至于你们没有按期办理该房屋的所有权过户登记手续，现在可以向房地产管理机关说明理由，要求房地产管理机关办理该手续。办理完该房屋的过户手续后，该房屋就由你们夫妻所有，你就可以将该处房屋变卖。

（二）你可以委托诉讼代理人代理诉讼

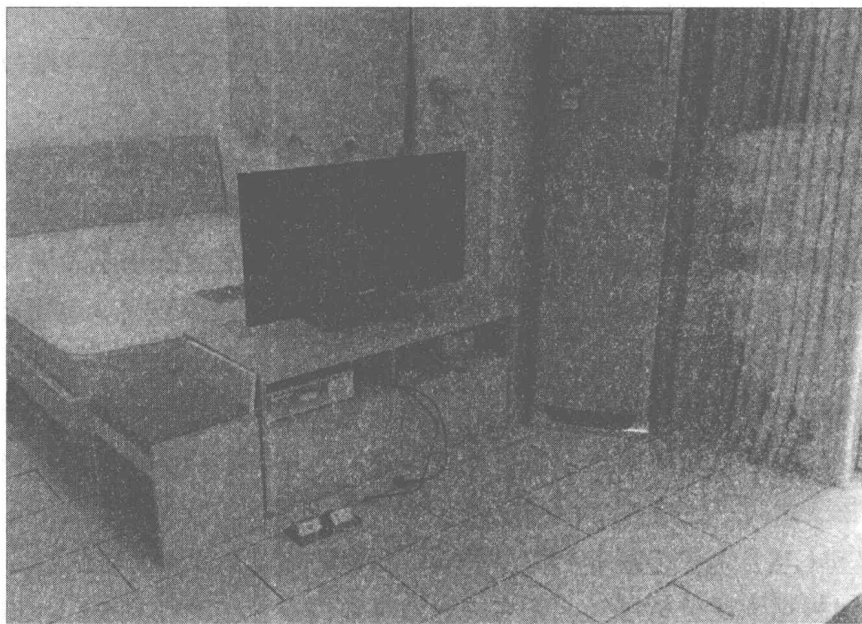
根据上述分析可知，王大爷应当与你们办理房产过户手续。由于



他现在突然反悔，拒绝办理手续，也不将该房屋还给你们夫妻，你可以向法院提起诉讼。同时你有权根据《民事诉讼法》第58条的规定委托诉讼代理人进行诉讼。以下我们就具体介绍如何委托诉讼代理人：

第一，你可以委托律师、近亲属、有关的社会团体或者单位推荐的人作为诉讼代理人。你应当根据自己的具体情况来选择上述人员中的一至二人做诉讼代理人。在实践中，委托律师代理诉讼是一种比较常见的做法，因为律师不仅有较丰富的法律专业知识，而且对诉讼程序等也有较多了解，同时便于了解案件情况，及时调查取证，在诉讼中能更好地维护你的合法权益。当然委托其他人也不无可取之处，如果委托的是自己的近亲属、居委会或者单位推荐的人，他们同样会尽心尽力地帮助你诉讼。

第二，你在委托诉讼代理人时要签订授权委托书。授权委托书必须记明委托事项(如提出回避申请，收集、提供证据，进行辩论，请求调解等)，授权范围和内容。如果你聘请的是律师，还应当写明律师





工作方式、费用及支付方式、解除合同的条件、后果承担以及争议处理等方面的条款。你所委托的诉讼代理人将在你授权的范围内进行诉讼，因此在签署授权委托书时一定要细致、谨慎。

2. 婚前买的房婚后是否转化为夫妻共同财产？

» 案情介绍

我姓焦，与丈夫结婚多年至今未能生育，公婆为此对我意见很大，也影响我和丈夫的感情，我们经常吵嘴打架。

考虑再三后，我们开始协商离婚，对于其他财产没有争议，只是对于房屋的所有权双方存在争议。该房屋是我在结婚前买的，房产证上登记的也是我的名字，所以我认为该房应归我所有。但丈夫却认为，我们双方婚前购买的财产，经过夫妻双方共同使用管理8年，应当转化为夫妻共同财产，所以他和我共同享有房屋所有权。

请问：我在婚前所买的房，婚后是否转化为夫妻共同财产？

» 法律指南

《中华人民共和国婚姻法》（以下简称《婚姻法》）第18条：“有下列情形之一的，为夫妻一方的财产：（一）一方的婚前财产；（二）一方因身体受到伤害获得的医疗费、残疾人生活补助费等费用；（三）遗嘱或赠与合同中确定只归夫或妻一方的财产；（四）一方专用的生活用品；（五）其他应当归一方的财产。”

最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（一）》第19条：“婚姻法第十八条规定为夫妻一方的所有的财产，不因婚姻关系的延续而转化为夫妻共同财产。但当事人另有约定的除外。”

» 法律分析

焦女士，我们明确地告诉您：您在婚前购买的房屋不因夫妻关系





存续而转化为夫妻共同财产。

我国《婚姻法》第18条规定，一方的婚前财产为夫妻一方的财产。最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（一）》第19条规定，一方的婚前财产为夫妻一方个人所有，如果当事人之间没有特殊约定，夫妻一方所有的财产，不因婚姻关系的延续而转化为夫妻共同财产。可见，如果您与您丈夫在婚前或婚后没有约定房屋为夫妻共同所有，则您在婚前购买的房屋，无论婚姻关系存续多少年，该房屋仍然归您个人所有。因此，您丈夫以你们结婚8年后您的房屋转化为夫妻共同财产为理由，要求分得一半房屋所有权的想法是错误的。

3. 夫妻一方去世后如何处理过户手续？

» 案情介绍

父母一共生育了我、晓叶和晓鸣三个子女，如今我们都已经大学毕业了，就在我们准备报答他们的养育之恩时，父亲却得了一场大病，不久就去世了。父亲的离世对我们的打击很大，而我们更害怕母亲也会离开，我们从此再也无法尽孝道，于是我们兄妹三人开始把全部的精力都放在了母亲身上。为了让母亲的生活更丰富，我们还送母亲去参加老年人俱乐部；为了母亲周末过得愉快，我们也不时请她的朋友们来家聚会。就这样，母亲在她的朋友中找了一个老伴方某。当她把这个消息告诉我们时，我们很高兴，并由衷地为她祝福。去年3月，母亲与方某办理了结婚登记，并搬到了方某家里去住，而母亲这边由父母共同所置的房屋就此空闲了下来。今年6月，母亲提出想把该房屋卖了，我们兄妹三人表示同意，并且我们也认为虽然父亲生前没有立遗嘱，但该房屋现在就应该是母亲的，母亲有权处理。可我们现在面临的问题是：这套房屋产权证上载明的所有人是父亲，尚未过户

