

7

DaLvShiJiaoNi
DaGuanSi

大律师

教你打官司



人身侵权纠纷案例

在我国历史上，判例作为一种重要的法律形式，曾经发挥了重要的作用。在特定的历史时期，其地位和作用甚至超过了法典。



戴玉龙 陈国强/策划
鲍金 何菲菲 编著

我们选择司...案例，

集成书，目的就在于此。希望这套案例丛书能够对广大法律工作者和一般读者学习和掌握法律知识、处理法律纠纷、依法维护自身权益，能够有所裨益。



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

大律师 | DaLvShiJiaoNiDaGuanSi 教你打官司丛书



- ① 大律师教你打官司——借贷·担保纠纷案例
- ② 大律师教你打官司——交通事故纠纷案例
- ③ 大律师教你打官司——房产物业纠纷案例
- ④ 大律师教你打官司——婚姻家庭纠纷案例
- ⑤ 大律师教你打官司——合同债务纠纷案例
- ⑥ 大律师教你打官司——劳动关系纠纷案例
- ⑦ **大律师教你打官司——人身侵权纠纷案例**
- ⑧ 大律师教你打官司——医疗侵权纠纷案例
- ⑨ 大律师教你打官司——生活消费纠纷案例
- ⑩ 大律师教你打官司——保险关系纠纷案例



律师评说的经典案例，百姓身边的法律宝典。

上架建议：法律普及读物

ISBN 978-7-5136-1876-2



9 787513 618762 >

定价：28.00元

DaLvShiJiaoNi
DaGuanSi

大律师

教你打官司



房产物业纠纷案例

戴玉龙 陈国强/策划
陈国强 陈永学 编著



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产物业纠纷案例/陈国强编著. - 2 版

北京: 中国经济出版社, 2013.1

(大律师教你打官司丛书)

ISBN 978-7-5136-1878-6

I.房… II.①陈… III.物业管理—民事纠纷—案例—中国

IV.D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 219389 号

责任编辑 戴玉龙

责任审读 贺 静

责任印制 张江虹

封面设计 大象设计

出版发行 中国经济出版社

印刷者 北京市人民文学印刷厂

经销者 各地新华书店

开 本 880mm×1230mm 1/32

印 张 14.25

字 数 340 千字

版 次 2013 年 1 月第 2 版

印 次 2013 年 1 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-5136-1878-6/D·499

定 价 28.00 元

中国经济出版社 网址 www.economyph.com 社址 北京市西城区百万庄北街 3 号 邮编 100037

本版图书如存在印装质量问题, 请与本社发行中心联系调换 (联系电话: 010-68319116)

版权所有 盗版必究 (举报电话: 010-68359418 010-68319282)

国家版权局反盗版举报中心 (举报电话: 12390)

服务热线: 010-68344225 88386794

PREFACE

序言

在我国历史上，判例作为一种重要的法律形式，曾经发挥了重要的作用。在特定的历史时期，其地位和作用甚至超过了法典。朱熹曾言：“大抵立法必有弊，未有无弊之法……”在司法实践中，为了弥补法典的不足，判例应运而生。从商周的御事、春秋的成事（《论语·为政》：“子曰：成事不说，遂事不谏，既往不咎”）、战国的比、类，秦代的“廷行事”、汉代的“决事比”、唐代的法例到宋元的断例、明清的条例，古代判例实践如同古代法典的编纂一样，绵延不绝，表现出顽强的生命力。特别是清代，因案生例的制度正式确立，判例经过成案、定例、入律几个层次，最终以条文的形式融入法典，成为法典正文的附注。随着社会的发展，法典不断从司法实践中汲取营养，得以修正和完善。律例并行，例以辅律并发展入律的法制格局最终成熟。这在世界上都是独具特色的，具有相当高的科学性与合理性。

近代以来，以欧洲的法典法为模本的清末修律构成了对古代判例传统的第一轮冲击，但其后的北洋政府和国民政府时期，面对“残缺的法制状况与人民对完备的法律秩序的迫切需要之间的矛盾”和“新法与现实社会生活彼此脱节的矛盾”，北洋政府大理院和国民政府最高法院大量编纂和颁行判例，作为各级法院的审判依据。判例再度繁荣。虽然国民政府后来进行了大规模的立法活动，但判例在法律实践中仍具有重要地位，发挥着不可或缺的作用。

今天，我们建设社会主义法治，同样应当重视判例的作用。面对现有法律所不能涵盖的新型、疑难案件或机械地适用法律将导致不公正结果的情况，由法官灵活解释和适用法律，有针对性创制判例规则，是必

要的，也是可行的。判例还可以统一法律适用，加强和深化人们对法律条文的理解，对保障司法公正、增强人们的法制观念，都是十分有益的。早在 2000 多年之前，荀子就主张：“有法者以法（法典）行，无法者以类（判例）举”。先哲的智慧，至今值得我们深味。其中阐明的法制建设的思路，在新时期仍有启发和借鉴意义。

我们选择司法实践中一批典型、疑难案例，汇集成书，目的就在于此。毛泽东同志在上世纪 60 年代就指示：在建立、健全社会主义法制的过程中，“不仅要制定法律，还要编案例。”希望这套案例丛书能够对广大法律工作者和一般读者学习和掌握法律知识、处理法律纠纷、依法维护自身权益，能够有所裨益。

CONTENTS

目录

房屋买卖纠纷

1. 屋顶花园能否出售给个别业主? (2)
2. 未办理过户登记, 房屋买卖合同是否有效? (6)
3. 未取得产权证的房屋能否买卖? (11)
4. 向暂无产权的人购买房屋的, 能否适用善意取得? (14)
5. 遭遇“一房两卖”, 如何保护自己的权益? (20)
6. 农村的宅基地能否随房屋一起转让? (24)
7. 如何认定“阴阳合同”的效力? (28)
8. 为规避税费而签订“阴阳合同”的,
 发生纠纷如何处理? (32)
9. 开发商不兑现广告承诺的, 能否要求解除合同? (34)
10. 因天气原因导致延期交房的,
 开发商能否要求免责? (36)
11. 按揭贷款是不是已付款? (39)
12. 所购房屋采光不足, 是否有权退房? (42)
13. 故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实
 签订购房合同, 开发商应否双倍返还购房款? (46)
14. 在房屋买卖中, 契税能否由出卖人承担? (49)
15. 国家出台调控政策导致房产交易税费增加的,
 能否解除合同? (52)

目

录

16. 房屋交付使用多年开发商仍不给办理产权证的，
能否解除合同？ (55)
17. 购房者认购的房屋被转卖给第三人的，
开放商如何承担责任？ (60)
18. 签订认购书后无法就购房合同条款协商一致，
定金应否返还？ (64)
19. 商品房认购书在何种情况下
可以认定为买卖合同？ (68)
20. 商品房预售许可证取得之前
签订的认购书是否有效？ (73)
21. 委托人对委托中介公司居间的房屋没有处置权的，
居间合同是否有效？ (77)
22. 签订买卖合同但未办理过户手续，
原户主的债权人能否申请拍卖房屋还债？ (80)
23. 在委托购房过程中发生纠纷，
举证责任如何承担？ (83)

房屋租赁纠纷

24. 房屋租赁合同未登记备案的，是否有效？ (86)
25. 未约定房屋租赁期限的，
出租人能否随时解除合同？ (90)
26. 未经出租人同意转租房屋的，
转租合同是否有效？ (94)
27. 承租人逾期未搬离房屋也未缴纳租金的，
应否承担违约责任？ (98)

28. 租赁合同解除时，
出租人应否补偿承租人的装修费用？ (101)
29. 一房两租，谁有权占有和使用房屋？ (106)
30. 故意隐瞒房屋已出租事实并给
承租人造成损失，应否赔偿？ (111)
31. 因出租房屋内空气污染解除合同的，
已付租金应否返还？ (115)
32. 在房屋整体出售的情况下，承租人能否对其
承租的部分房屋主张优先购买权？ (121)
33. 部分房屋的承租人对整栋房屋是否
享有优先购买权？ (125)
34. 法院能否强制出租人以与第三人同样
条件将房屋转让给承租人？ (129)
35. 出租人转让房屋但未通知承租人的，
承租人应在多长时间内主张优先购买权？ (134)
36. 出租人将房屋优惠卖给友人的，
承租人能否主张以同等条件购买？ (138)
37. 房屋的次承租人是否享有优先购买权？ (142)



录

房屋抵押纠纷

38. 到期不能清偿债务即将抵押房屋作价转让给
债权人的合同条款是否有效？ (146)
39. 开发商办理虚假按揭后又将房屋出售的，
购房人能否要求双倍赔偿？ (150)

40. 债务人不修缮抵押房屋的，
债权人如何维护自己的利益？ (153)
41. 期房交付使用前贷款人丧失还款能力的，
房产商应承担连带担保责任？ (156)
42. 未办理抵押登记的，
房屋抵押合同是否生效？ (160)
43. 以同一房屋向数人抵押借款的，
到期不能还债时如何清偿？ (163)
44. 抵押出租房屋但未通知承租人的，
抵押合同是否有效？ (168)
45. 房屋抵押后出租的，
抵押权人取得房屋后应否继续履行租赁合同？ (172)
46. 房屋抵押后出租的，
承租人是否享有优先购买权？ (176)

房屋装修纠纷

47. 装修企业存在欺诈行为的，
消费者能否要求双倍赔偿？ (182)
48. 在使用他人房屋时加以装修的，
腾退时能否要求补偿？ (185)
49. 在装修过程中拆除承重墙并改变管道铺设路线的，
相邻业主能否制止？ (189)
50. 装修材料甲醛超标的，
装修公司应否赔偿？ (192)

51. 房屋装修导致健康受损，
能否请求精神损害赔偿？ (196)
52. 从事家庭装修并按天领取报酬，
发生损害能否要求业主赔偿？ (199)
53. 为同居女友装修房屋的，
分手后能否要求返还装修款？ (202)
54. 装修工在新房中自缢，
房主能否获得精神损害赔偿？ (205)

房屋拆迁纠纷

55. 房屋的附属物应否纳入拆迁补偿范围？ (208)
56. 开发商将拆迁安置房转售给第三人的，
被拆迁人能否要求取得该房屋？ (212)
57. 拆迁租赁房屋的，如何保护承租人的利益？ (216)
58. 拆迁安置用房不符合约定的，如何解决？ (219)
59. 农村房屋产权转移给他人的，
区位补偿金归谁所有？ (221)

房屋权属纠纷

60. 房产证已交付并已申请变更登记但尚未记载于
不动产登记簿的，产权转让是否生效？ (224)
61. 申请房产异议登记并给权利人造成损害的，
应否赔偿？ (227)



62. 与工作人员串通将他人房产登记为自己所有并转卖，
 产权人能否要求登记机关赔偿？ (231)
63. 拆除旧宅后由家庭成员共同投资修建新房的，
 产权归谁所有？ (234)
64. 邻里共同投资修建的房屋未约定产权，
 权属如何认定？ (238)
65. 夫妻一方擅自出卖共有房产，如何处理？ (241)
66. 夫妻一方婚前购买的房屋婚后由其父母出资扩建，
 权属如何认定？ (248)
67. 按揭贷款未还清前，
 房屋能否作为夫妻共同财产进行分割？ (251)
68. 夫妻一方所有的房屋婚后拆迁的
 安置房是否属于共同财产？ (254)
69. 同居期间购买的房改房，权属如何认定？ (256)
70. 房屋共有人转让产权份额的，
 其他共有人是否有权优先购买？ (259)

相邻关系纠纷

71. 将住宅挪作他用并导致相邻房屋损坏的，
 如何解决？ (264)
72. 当事人能否通过约定放弃相邻权？ (267)
73. 需要经由相邻房屋安装管道的，
 能否要求房主给予便利？ (271)
74. 院落内种植的树木危及相邻房屋安全的，
 如何解决？ (273)

75. 新业主是否有权改变老业主与
邻居协商形成的通道? (277)
76. 大厦玻璃幕墙造成光污染的, 如何解决? (279)
77. 为观赏海景与相邻土地所有人约定不得修建房屋的,
对承包经营人是否有效? (282)
78. 不按合同使用供役地并拖延缴纳约定
费用的, 如何解决? (287)

小区物业纠纷

79. 经业主同意在其外墙设置的灯箱广告,
其他业主能否要求拆除? (292)
80. 未经业主同意,
开发商能否将小区会所改建为商场? (297)
81. 业主擅自“民改商”的, 如何解决? (300)
82. 物业公司将小区车位辟为公共停车场,
业主如何维权? (305)
83. 业主违反物业管理协议自行封闭阳台的,
物业公司能否要求恢复原状? (308)
84. 出租地下室给业主生活造成影响的, 如何解决? (312)
85. 业主侵占小区道路的, 如何解决? (315)
86. 物业供暖不达标, 业主是否有权拒缴供暖费? (318)
87. 物业公司提前恢复供水导致用户财产损失的,
应否赔偿? (321)
88. 业主停在室外的摩托车丢失,
物业公司应否赔偿? (323)

附录

中华人民共和国物权法	(326)
中华人民共和国城市房地产管理法	(360)
国有土地上房屋征收与补偿条例	(372)
物业管理条例	(380)
商品房销售管理办法	(393)
城市商品房预售管理办法	(403)
商品房屋租赁管理办法	(407)
经济适用住房管理办法	(412)
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	(421)
最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件 具体适用法律若干问题的解释	(428)
最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用 法律若干问题的解释	(433)
最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件 具体适用法律若干问题的解释	(436)

大

律师教你打官司

房屋买卖纠纷



房

屋买卖纠纷

1. 屋顶花园能否出售给个别业主?

【案情】

孙耀东购买了一套顶楼住房。当时选中这套顶楼住房的原因是开发商承诺房屋交付使用后，楼顶将有一个开放式的花园。孙耀东心想将屋顶花园一并购买后，家人只需爬几级台阶，便可以到花园里休闲、娱乐，真是太惬意了。在和开发商协商后，开发商最后以楼顶总面积 68 平方米的 1/3，约 20 平方米，按照房价出售给他。但是如今，他要求开发商为屋顶花园办理产权证时，开发商却一直拖延不理，直到最后被催急了，开发商才表示，屋顶花园不能办理产权证。如果没有相应的产权，那就意味着自己花了钱，只不过只有使用权罢了，其他业主仍然可以自由到楼顶活动，从而影响自己的私人生活。为此，孙耀东已经多次找过开发商，但是一直没有得到满意的答复。

【争鸣】

■ 原告孙耀东诉称，由于开发商事先没有告知自己屋顶部分不能办理产权证，自己在不明真相的情况下支付了相当于楼定面积 1/3 的购房款。既然楼顶部分在法律上不能出售给个人，买卖合同就属于无效合同，请求判决开发商退还相应的款项。

■ 被告开发商辩称，楼顶部分依法不能出售给个人。原告支付的是该部分楼顶面积的专有使用费用，而不是购买其产权的价款。

大

律师教你打官司



【律师点评】

《物权法》第70条规定：“业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。”第72条规定：“业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利不履行义务。”那么建筑物的共有部分包括哪些范围呢？《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第3条第1款规定：“除法律、行政法规规定的共有部分外，建筑区划内的以下部分，也应当认定为物权法第六章所称的共有部分：（一）建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；（二）其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等。”《公有住宅售后维修养护管理暂行办法》第4条规定：“住宅的共用部位，是指承重结构部位（包括楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等）、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、楼内自行车存车库等。住宅的共用设施设备，是指共用的上下水管道、落水管、邮政信箱、垃圾道、烟囱、供电干线、共用照明、天线、暖气干线、供暖锅炉房、高压水泵房、消防设施和电梯等。”

由此可见，共有部分的范围比较广泛，包括法定共有部分与规约共有部分。法定共有部分即区分所有建筑物在性质或构造上当然共有的部分，如电梯、楼梯、基地等；规约共有部分即业主通过规约，将可以作为专用的部分作为共用部分，如将某一房间作为集体的会议室、活动室等。从我国现行房地产法律法规来看，共有部分包括：共有的门厅、阳台、屋面、楼道、厕所、院落、上下水设施，共有房屋

房

屋买卖纠纷