图书在版编目(CIP)数据

HEIP 生活诉讼丛书·房地产类/朱建新主编;朱建新,蒋涛分册主编. —南京:江苏人民出版社,2004.5
ISBN 7—214—03737—8

Ⅰ.H... Ⅱ.①朱...②朱...③蒋... Ⅲ.①诉讼法—基本知识—中国 ②产地产—民事纠纷—处理—中国 Ⅳ.D925

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 026761 号

书　　名	HELP 生活诉讼丛书·房地产类
本书主编	朱建新　蒋　涛
责任编辑	曹　斌
出版发行	江苏人民出版社(南京中央路 165 号　210009)
网　　址	http://www.book-wind.com
集团地址	江苏出版集团(南京中央路 165 号　210009)
集团网址	凤凰出版传媒网 http://www.ppm.cn
经　　销	江苏省新华书店
照　　排	江苏苏中印刷厂
印 刷 者	江苏新华印刷厂
开　　本	880×1240 毫米　1/32
印　　张	9.75　插页 2
字　　数	220 千字
版　　次	2004 年 5 月第 1 版　2004 年 5 月第 1 次印刷
标准书号	ISBN　7-214-03737-8/D·572
定　　价	15.00 元

(江苏人民版图书凡印装错误可向本社调换)

出版说明

当遇到房地产法律纠纷时，大多数人都会被复杂的房地产法律制度弄得头昏脑涨，总有一种身陷迷局、身不由己的被动感。针对这种现象，本书第一部分以简洁明确而又生动具体的语言详细介绍了房地产法律问题的若干小常识和其中应注意的问题，以及解决房地产纠纷的各种途径，比如仲裁、行政裁决、诉讼三者之间的关系，正确对待律师的态度等，以帮助你全面了解房地产法律制度，祛除对诉讼的恐惧感和神秘感，变被动接受为主动参与，从而使你能够未雨绸缪，科学谋划自己所涉房地产纠纷的法律解决方案。即使当你把官司交给他人打理时，本部分也可以帮助你正确地指导、监督纠纷的解决。

如果上面的内容对你来说过于抽象，难以切身体会诉讼滋味，那么本书第二个部分精心选择的五十余个房地产诉讼实例，则可以使你对于房地产诉讼过程产生一个具体的感性认识。此部分所选的每一个诉讼实例，都代表了一种不同的房地产诉讼类型，基本囊括了现实生活中所涉全部房地产纠纷。即使身处纠纷的你对房地产法律一无所知，也必能从诉讼实例找到相似情况及现有解决实例，从而启发你如何面对自身的纠纷。

尤其值得你注意的是每一实例的律师意见、法官裁判和案例启示部分。律师意见包括原告律师意见和被告律师意见，文中双方各从对己方有利的角度依据法律和事实进行了充分的论述，仔细研究此部分有利于你了解对方可能的诉讼主张，从而制定自己正确的诉讼策略。法官裁判则基于中间立场，在合理评判双方律师意见的基础上进行了法律分析，细读此部分，有利于你了解法官在判案时的断案思维，从而合理推测可能的判案走向。案例启示部分则由办案法官精心推敲而成，凡该实例中对你房地产诉讼有帮助或值得你特别注意的问题，如法律上的雷区、禁区，诉

讼小技巧等,均被列入。阅读完上述诉讼实例后,相信对你所涉房地产纠纷的解决,必大有裨益。

本书作者全部为在一线多年从事审判工作的法官,他们在繁忙的工作中为本书撰稿,体现了法律工作者服务群众的责任意识,书中的叙述字里行间凝聚着他们在审判实践中的经验以及对涉案细节的种种判断,闪耀着情与理的灵性和智慧。通过这些断案法官的系统论述,你必定能从中把握法官的断案标准,衡量诉讼利弊,正确指导所涉纠纷的解决。

授之以鱼,不如授之以渔。本书方法多于法条,经验多于理论,技巧多于规矩。你若仔细研读,必能在房地产纠纷的解决中游刃有余。

在民事诉讼制度中，对“原告”和“被告”、“反诉原告”和“反诉被告”、“上诉人”和“被上诉人”的称谓使用是有着严格的程序性法律规定的。但本书宗旨在于技法指导，而不在于程序指导；且严格按规定使用上述称谓后会使初涉法律的读者徒增烦恼。所以本书在处理上述称谓的使用时，尽量单一使用“原告”和“被告”。若读者具体参与诉讼，可在法官指导下使用相应称谓，不会影响诉讼的合理进行。特此说明。

本书内容均来源于法律实践。但随着法律环境和具体情况的变化，本书所述不可能取代或影响当事法官的判断。因此，本书不适合于当事人向法官提交以指导判决走向。

目录

第一部分　你真的知道如何解决房地产法律纠纷吗

一　关于房地产的若干小常识　/004
房地产开发　/004
商品房买卖　/005
房屋租赁　/013
常见的房地产、装潢及物业纠纷　/014
二　从事房地产事务时应特别关注的事项　/015
商品房买卖　/015
二手房交易　/017
房屋装潢　/019
房屋租赁　/020
三　面对房地产纠纷时应当考虑的问题　/021
面对纠纷时的心态　/021
解决房地产纠纷的三种途径　/022
如何延请律师　/023

第二部分　千变万化的房地产诉讼实例，必有一例适合你

一　建筑工程纠纷　/027
因建筑承包方否认施工转包关系而请求返还农民工工资款纠纷　/027
二　商品房买卖纠纷　/033
因预售的商品房逾期交付而请求违约赔偿纠纷　/033
因双方解除购房合同未出具退款收据而请求开发商返还购房款纠纷　/038

因房屋标高不符合合同约定而请求赔偿损失纠纷 /043
因交付房屋标准不符合售房广告而请求承担违约责任纠纷 /048
因房屋严重倾斜影响居住安全而请求退房并赔偿损失纠纷 /053
因房价上涨房屋开发商单方提价而请求退房纠纷 /062
因商品房逾期交付而请求解除合同并双倍返还定金纠纷 /068
因房产公司单方要求变更合同致购房者无法办理按揭贷款手续而请求解除房屋买卖合同纠纷 /072
因所购房屋牵涉他案被法院查封而请求办理房屋过户及增加赔偿违约金纠纷 /078
因余款未付部分超过总房款的五分之一而请求解除房屋买卖合同和土地使用权转让纠纷 /083
三 二手房买卖纠纷 /089
因二手房买卖未付清房款致办理过户手续不成而请求承担违约责任纠纷 /089
因出售房屋未经共同所有人同意而请求确认卖房协议无效纠纷 /095
二手房买方持房屋原始产权交费票据请求卖方偿还代为交纳费用纠纷 /100
因房价上涨不履行口头买卖二手房协议而请求赔偿纠纷 /105
四 房屋租赁纠纷 /110
因小吃店承租户私下转租出租房而请求返还租金纠纷 /110
因私营企业未按期付清门面房租赁费而请求解除租赁合同纠纷 /115
产权单位以录音证据主张房屋承租经营户未交纳租金而请求偿还房租纠纷 /120
因不可抗力致合同目的不能实现而请求解除租赁合同纠纷 /125
因侵犯承租人优先购买权而请求房屋买卖合同无效纠纷 /130
五 房屋居间纠纷 /135
因中介公司未审查出租人的身份致承租人租金受损而请求赔偿纠纷 /135
因中介公司越权签约致二手房买卖合同无效而请求赔偿纠纷 /139
因房屋中介方代为办理过户手续多收费用而请求返还居间合同代收费

用纠纷 /143
六 房屋装修纠纷 /148
因房屋装修污染致人身体伤害而请求损害赔偿纠纷 /148
因房屋装潢质量不合格致工程余款拖欠纠纷 /153
因第三人以不同的名义出具收条致建设工程合同货款纠纷 /159
因业主与装潢公司未就装潢合同变更达成一致而请求返还多余工程款纠纷 /164
因“马路装潢工”未完成装修施工而请求解除合同并赔偿损失纠纷 /169
因他人假借装潢公司名义签订装修合同质量不合格而请求赔偿损失纠纷 /176
因家庭装修未约定质量标准发生损坏而请求赔偿损失纠纷 /181
七 房屋迁让纠纷 /185
因未办理抵押登记手续致房屋抵押合同无效而请求迁让纠纷 /185
八 房屋拆迁纠纷 /189
因拆迁公司不履行拆迁安置协议而请求安置并赔偿损失纠纷 /189
九 公房使用权纠纷 /194
因公房租赁证被更改而请求确认侄儿承租权无效纠纷 /194
公房借住人因原承租人长期未使用房屋而请求确认承租权转让无效并拒绝迁出纠纷 /200
公房共同使用人因承租人去世而请求变更公房承租关系纠纷 /204
十 相邻关系纠纷 /209
因受楼下临街底楼门面房出租滋扰而请求排除相邻妨碍纠纷 /209
因邻里生活环境受单元楼顶养鸽妨害而请求排除相邻妨碍纠纷 /214
因邻里私自拆改共用墙体影响居住安全而请求恢复原状并赔偿损失纠纷 /219
因房屋阳台外空间被邻居占用而请求排除妨碍纠纷 /224
十一 物业管理纠纷 /229
小区住户因物业管理公司未尽到管理责任而拒付物业管理费纠纷 /229

物业公司因门面房住户破墙开店妨碍小区封闭管理而请求排除妨碍、消除危险纠纷 /235
因物业管理公司保管的车辆被盗而请求损害赔偿纠纷 /239
因物业管理公司丧失资质致业主拒交物业管理费纠纷 /244
十二 私房落实政策纠纷 /249
产权人与承租人因落实私房改造政策发还的房屋被拆迁而请求确认拆迁补偿款归属纠纷 /249
落实政策发还私房产权人因带户承租人另有房源而请求承租人迁出纠纷 /255
因重大误解致房屋使用权转让合同无效而请求解除合同纠纷 /261
十三 房屋出典纠纷 /266
因历史原因出典房屋被社会主义改造而请求回赎房屋纠纷 /266
十四 农村宅基地纠纷 /271
因土地使用权受违章建筑侵犯而请求排除妨碍纠纷 /271
因受村民抢占宅基地私自搭建住宅影响而请求排除妨碍纠纷 /275
因私自转让宅基地使用权无效而请求停止侵权并赔偿损失纠纷 /279
因宅基地使用权受他人建房侵犯而请求迁出纠纷 /283
十五 土地承包及土地安置纠纷 /288
因果牧场承包农户到期未付清承包费而请求解除承包合同无偿收回现有果木纠纷 /288
因承包农户成员私自更改土地承包方案而请求返还承包土地纠纷 /293
因违反土地管理法律而请求确认土地安置无效纠纷 /298