

我的房产 我作主

——孙洪林律师解析房产纠纷

孙洪林 著



一手房买卖纠纷
二手房买卖纠纷
房屋租赁纠纷
公房纠纷
房屋居间纠纷
房屋权属纠纷
房屋迁让纠纷
婚姻家庭房产纠纷
房屋拆迁利益分割纠纷
相邻纠纷
物业纠纷

著名房产法律专家 上海市人大代表

上海东方广播电台《东方大律师》广播节目总法律顾问

解放日报、新闻晨报等沪上10家主流媒体

及网络成立的“地产星空”法律顾问

孙洪林律师为您解析房产纠纷

我的房产我作主

——孙洪林律师解析房产纠纷

孙洪林 著

復旦大學出版社

第一篇 房产案例评析

一、一手房买卖纠纷 / 003

1. 非因当事人原因预售合同未签订 购房定金应退还 / 003
2. 口头承诺应举证 举证不能自担责 / 005
3. 共用分摊面积增加 购房者不承担增加部分的房款 / 006
4. 生效判决已明确 合同继续履行有依据 / 008
5. 逾期交房应承担违约金 / 009
6. 广告内容构成要约 开发商未兑现承担违约责任 / 011
7. 产权登记有异议 真实权利人确权获支持 / 013
8. 员工买房为真意 买卖合同应有效 / 014
9. 可得利益损失的赔偿 / 017
10. 合同目的可实现 解除权受限制 / 020
11. 买卖合同已签订 交付房屋起纷争 / 022
12. 购买新房变旧房 起诉赔偿获支持 / 023
13. 开发商交付房屋达不到承诺的质量标准 应依约履行 / 024



二、二手房买卖纠纷 / 026

14. 购房订金应返还 / 026
15. 确认书约定不明确 定金应返还 / 027
16. 定金合同虽签订 不存在违约只返还定金 / 029
17. 条款变更未一致 解除合同得定金 / 031
18. 未按约定付房款 要求赔偿无依据 / 032
19. 违约事实已形成 定金罚则得适用 / 034
20. 违约事实已形成 当庭履行已枉然 / 035
21. 违约事实已形成 没收定金有依据 / 037
22. 代理权终止后 未经权利人追认代理行为无效 / 040
23. 中介公司善意代理代出收据 视为售房人收到房款 / 042
24. 中介保管定金 合同效力不受影响 / 044
25. 委托事实已形成 委托人应承担责任 / 045
26. 规避共产引争议 交易过户应履行 / 046
27. 婚内产权过户 房屋仍属夫妻共同财产 / 048
28. 私自出售房屋 买卖合同无效 / 050
29. 私自卖房给亲生女 再婚老夫怒告再婚妻 / 052
30. 恶意串通过户 合同理当无效 / 053
31. 开发商一屋二卖 守约方获得赔偿 / 055
32. 房产买卖中处分共有房屋应讲诚信 / 056
33. 后悔卖房不过户 反诉无据应履行 / 058
34. 房价大涨的背后 / 059
35. 签订合同后不履行 反而先告状 / 061
36. 购房合同已签订 房东违约起争议 / 062

37. 做高房价难贷款 解除合同有依据 /064
38. 拒不履行无依据 依约履行办过户 /065
39. 买方迟延付款 卖方得到补偿 /067
40. 房屋买卖应诚信 恶意违约要赔偿 /069
41. 房屋价款起争议 举证不能自担责 /071
42. 补充协议同样有效 房屋价款理应支付 /072
43. 违约在先 解除权行使无依据 /074
44. 全面履行合同约定的义务 /075
45. 有效合同应遵循 税收问题另处理 /077
46. 合同目的无法实现 解除合同于法有据 /078
47. 违约责任要承担 举证责任要明确 /080
48. 无效事由不存在 合同签订应履行 /083
49. 无免责事由 应承担责任 /084
50. 举证不能 后果自担 /086
51. 承诺书不得对抗房产证 善意购房人受保护 /088
52. 二手房买卖中阴阳合同问题 /089
53. 一纸合同套牢人 解除权行使显尴尬 /090
54. 前妻户口未迁出 买房人获违约赔偿 /092
55. 卖家欺诈签约 买家有权撤销 /094
56. 出让房屋有瑕疵 买受方有权要求恢复原状 /096
57. 已出租房屋被出售 租金归属起纷争 /097

三、房屋租赁纠纷 /099

58. 租赁合同未成立 信赖利益损失应获偿 /099



- 59. 减房租无理由 法院判承租人按约支付 /101
- 60. 拖欠租金无理由 解除合同有依据 /102
- 61. 租赁事实存在 租赁合同有效 /104
- 62. 租赁合同到期仍使用房屋 未提异议原合同继续有效 /105
- 63. 迟延付租金 合同遭解除 /106
- 64. 签订合同要仔细 房屋用途要明确 /107
- 65. 补充协议有约定 租赁期限应延长 /109
- 66. 提早解约属违约 押金不退还 /111
- 67. 不定期租赁合同可随时解除 /112
- 68. 再出租违约 违约责任应承担 /114
- 69. 转租合同不是无效合同 /115
- 70. 租赁房屋甲醛超标 承租人有权解除合同 /117
- 71. 擅自改变水管走向 承租人承担责任 /118
- 72. 放弃优先购买权又反悔 提起诉讼应被驳回 /119
- 73. 租赁合同期限届满 装修归属谁家 /120
- 74. 优先购买权受侵害 要求赔偿获支持 /122

四、公房纠纷 /125

(一) 公房出售纠纷 /125

- 75. 未经承租人同意 擅自购买产权无效 /125
- 76. 售后公房虽出售 同住人权益应维护 /126
- 77. 未实际居住有原因 同住人资格不丧失 /128
- 78. 主张产权获支持 同住人权益得保障 /129
- 79. 受配人未签字 公有住房买卖合同无效 /130

80. 未征得承租人同意 公有住房出售合同无效 /132

81. 老人过世已八年 房屋权属起诉讼 /134

82. 同住人自愿放弃权利 再行主张无依据 /135

(二) 公房承租权纠纷 /137

83. 当年转让房屋 现今反悔起诉吃苦果 /137

84. 公房承租人死亡 家庭成员因房屋起纷争 /139

85. 一套公有住房 一波三折经再审 /141

86. 物业公司指定不妥 法院判决变更无效 /143

87. 真实的备忘录 诚实的履行 /145

(三) 公房居住权纠纷 /147

88. 法院已判决 要求迁出无依据 /147

89. 因读书迁入户口 不表示享有居住权 /148

五、房屋居间纠纷 /150

90. 格式条款无效情形严把握 /150

91. 格式条款显失公平 中介主张违约金无依据 /151

92. 购房人非恶意 无须再行支付居间费用 /153

93. 假房东出租房屋 中介公司依约赔偿 /154

94. 交易未促成 佣金难支持 /156

六、房屋权属纠纷 /158

95. 鉴定结论显事实 产权权属已确认 /158

96. 谁主张 谁举证 /160

97. 为报户口成产权人 一纸承诺辨是非 /162



98. 父亲挂名产权人 过世之后起纷争 /164

99. 产权过户有约定 按约履行是必然 /165

七、房屋迁让纠纷 /167

100. 产权人有权要求他人迁出产权房 /167

101. 合法取得所有权 他人不得侵占 /168

102. 产权人无法入住 要求迁让获支持 /169

103. 占用他人房屋 理应支付使用费 /170

104. 户籍虽迁出 居住使用权仍存在 /171

八、婚姻家庭房产纠纷 /174

105. 代书遗嘱应有遗嘱人的签名 /174

106. 儿子过世后儿媳得新房 父亲起诉继承获支持 /176

107. 儿子因病过世 父母争遗产 /177

108. 共同遗嘱的处理 /179

109. 赠与合同明确赠与夫妻一方的财产系个人财产 /180

110. 高龄老人诉儿媳 家庭协议见效力 /182

111. 父亲去世不久 母女因继承上公堂 /183

112. 形成抚养关系的继子女的亲生子女可以代位继承 /184

113. 爷爷遗赠孙子 自书遗嘱有效 /186

114. 再婚妻子所代书遗嘱是否有效 /187

115. 转让行为已完成 撤销理由难成立 /189

116. 保证不离婚后提出离婚 赠与房产是否可收回 /190

117. 共同还贷不代表可分房屋增值款 /192

- 118. 婚前财产无据 认定共同财产有依据 /193
- 119. 丈夫婚前房产 妻子主张共有无依据 /195
- 120. 离婚一方获得公房承租权 另一方可要求适当经济
补偿 /198
- 121. 离婚后分房产 法院难支持 /200
- 122. 离婚时军队产权房屋的处理 /201
- 123. 恋爱期间购房产 主张分割证据是关键 /203
- 124. 父亲私自卖房 母亲代为索要售房款 /204

九、房屋拆迁利益分割纠纷 /206

- 125. 举证不能 应承担责任 /206
- 126. 拆迁回购房同住人也应享有权利 /207
- 127. 承诺、遗嘱都存在 拆迁款分割有依据 /209
- 128. 代位继承动迁款 舅舅外甥起纷争 /210
- 129. 分割房屋动迁款 产权补偿额应考虑 /212
- 130. 私房遭拆迁 安置人依补充协议拿钱款 /213
- 131. 兄妹的动迁款之争 /215
- 132. 为了动迁款 造假酿苦果 /216
- 133. 离婚后分割拆迁安置补偿款 /218

十、相邻纠纷 /220

- 134. 承租人破坏承重结构 出租人承担连带责任 /220
- 135. 水管漏水 邻居遭殃 /221
- 136. 违反规定扩建卫生间 楼下住户起诉获赔偿 /223



十一、物业纠纷 / 225

- 137. 维修基金被挪用 业主大会提诉讼 / 225
- 138. 业主权益遭侵害 业主大会起诉有理由 / 227
- 139. 业主应按期支付物业管理费 / 228

十二、其他 / 230

- 140. 不合理低价转让房产 法院判决撤销合同 / 230
- 141. 不能举证无民事行为能力 赠与合同应有效 / 231
- 142. 代收租金不返还 权利人诉请返还租金获支持 / 233
- 143. 购房协议合法有效 过户义务应履行 / 234
- 144. 合同已履行 诚信原则须遵守 / 236
- 145. 建房时年幼未出资 主张产权无依据 / 237
- 146. 农村房屋私售他人 买卖合同判无效 / 238
- 147. 逾期交房已违约 承担责任有依据 / 240

第二篇 房产法律问答

- 1. 房客妨碍我正常生活 我是否有权利起诉收回房屋 / 245
- 2. 母亲房屋遭动迁 动迁款购房后产权证无母亲名字
怎么办 / 246
- 3. 外籍人士可否继承父母的售后公房 / 247
- 4. 我该如何主张居住权 / 247
- 5. 丈夫对该售后公房是否享有产权 / 248

6. 公婆离婚时她们是否有权利分公婆房子 / 249
7. 上家不卖房我可否向中介讨回中介费 / 249
8. 物业管理费该何时缴纳 / 250
9. 继承的房屋要转让需办什么手续 / 251
10. 共有人如何防止共有产被抵押 / 251
11. 夫妻一方过世 夫妻共有产如何继承 / 252
12. 我是否享有产权或居住权 / 252
13. 男方单独签字 合同是否有效 / 253
14. 房屋面积不实可获何种赔偿 / 254
15. 用婚前财产购置的房屋 产权归属谁家 / 255
16. 要求拆除邻居防盗铁栅栏能否获支持 / 255
17. 产证只登记未成年子女名字 夫妻对该房屋是否享有权利 / 256
18. 自己出资购房 房屋产权莫名登记在他人名下 / 257
19. 未经出租人书面同意签订的公房使用权买卖合同是否有效 / 258
20. 未经同住人同意签订的公房使用权买卖合同是否有效 / 259
21. 未经公证的房屋买卖合同、担保合同具有法律效力吗 / 260
22. 妻子分得的拆迁安置房我是否有份 / 261
23. 商品房买卖中安全防患设施不经验收 房屋是否可以交付使用 / 261
24. 租赁期限未到大房东让我迁出 我可以起诉二房东吗 / 262
25. 购买共有房产 我该如何维护权益 / 263
26. 房屋租赁合同未经登记备案是否有效 / 263



27. 商品房抵押后现售是否合法 / 264
28. 父亲去世后 子女可否继承其生前承包的饭店 / 264
29. 这套产权房该如何处理 / 265
30. 承包人如何追讨拖欠工程款 / 265
31. 赠与的房屋可否要回 / 266
32. 法定监护人应善意代理 / 266
33. 我可否主张优先购买权 / 267
34. 如何防止上家更换赠送的物件 / 267
35. 承租人能向我主张优先购买权吗 / 268
36. 定金数额是否有限制 / 268
37. 中介能没收我的意向金吗 / 269
38. 宏观政策调控导致税费调整我能解除合同吗 / 269
39. 房屋差价损失谁承担 / 270
40. 我能继续承租该房屋吗 / 270
41. 贷款不足我能解除合同吗 / 271
42. 我能继承该房屋吗 / 271
43. 朋友欠款不还 我能主张其房屋的所有权吗 / 272
44. 出租的房屋可否再行抵押 / 272
45. 能否将妻子姓名加到产权证上 / 273
46. 房屋登记在夫妻外第三人名下 夫妻离婚时可否分割 / 274
47. 我是否属于拆迁被安置人员 / 274
48. 房产证上儿子名字能否除去 / 275
49. 新居天花板漏水 谁来担责 / 276
50. 上家不迁出户口有何影响 / 276

51. 户口和产权有关系吗 / 277
52. 如何在产证上加名字 / 277
53. 离婚房产如何分割 / 278
54. 宅基地房屋拆迁如何计户 / 278
55. 宅基地房屋买卖问题 / 279
56. 宅基地房屋可否继承 / 279
57. 城镇居民可以继承宅基地房屋吗 / 280
58. 户口未在内 对房屋是否享有居住权、继承权 / 280
59. 房产证上加名字是否要收费 / 281
60. 产证迟迟未办出 我该如何维权 / 281
61. 我该如何主张产权 / 282
62. 变更户主声明是否有效 / 283
63. 岳母老年痴呆 对其房产更名需办什么手续 / 283
64. 我该怎样办理房屋贷款手续 / 284
65. 我能否不办理过户手续 / 284
66. 前房东拖欠物业费 物业拒绝给我办理过户手续是否合理 / 285

附录 / 286

- 中华人民共和国城市房地产管理法 / 286
- 城市房地产开发经营管理条例 / 296
- 城市房屋租赁管理办法 / 301
- 物业管理条例 / 306
- 名词解释 / 316

第一篇

房产案例评析



一、一手房买卖纠纷

1. 非因当事人原因预售合同未签订 购房定金应退还

案情

徐先生因结婚需要想买新房,其看中了一套公寓,于2007年10月20日,和开发商签订了《定金协议》,约定徐先生向开发商预订公寓一套,总房价为人民币110万元,签订该协议时支付定金人民币3万元,同时约定徐先生应于2007年10月30日前至开发商处与其签订《上海市商品房预售合同》;有下列情况,徐先生拒绝签订商品房预售合同的,开发商应全额退还徐先生已付定金:(1)徐先生与开发商在签订商品房预售合同时,因面积误差、房屋交付、房屋质量、违约责任、争议解决方式等条款存在分歧,不能协商一致。(2)双方签订合同后、签订预售合同前,由司法、行政机关依法限制该房地产权利的。同日,开发商与徐先生还签订了一份《补充协议》,其中约定签订《定金协议》时徐先生已明确了解了预售合同的各项条款且并无异议。当日,徐先生支付定金人民币3万元。2007年10月28日



徐先生依约至开发商处签订预售合同,然而在签订预售合同时,徐先生与开发商的售楼人员因贷款问题及违约责任等事项有分歧,未能签订预售合同。后徐先生起诉至法院要求开发商返还定金人民币3万元。而开发商称双方签订《定金协议》时,售楼人员已向徐先生出示预售合同的样本,徐先生对有关条款是认可的。没有签订预售合同的责任在徐先生,根据定金罚则,3万元的定金应归开发商所有。



评析

本案的争议焦点在于徐先生与开发商未能签订《上海市商品房预售合同》是否为徐先生的责任。根据《中华人民共和国合同法》及相关法律规定,徐先生与开发商签订的《定金协议》为双方真实意思表示,没有违反国家法律、行政法规的强制性规定,应为合法有效协议,自合同成立之日起产生法律效力。签约当日,徐先生向开发商支付定金人民币3万元作为双方订立预售合同的担保,该定金具有立约定金的性质,其设立是为了担保《上海市商品房预售合同》的签订。依据最高人民法院《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4条规定,出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的,如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同,应当按照法律关于定金的规定处理;因不可归责于当事人双方的事由,导致商品房买卖合同未能订立的,出卖人应当将定金返还买受人。本案中,徐先生与开发商没有签订预售合同的原因在于双方就贷款问题及违约责任等事项未能达成一致意见,并不可归责于徐先生,开发商应当依据《定金协议》的约定向徐先生返还定金。而开发商称其售楼人员曾向徐先生出示了预售合同的范本,但该范本中并无徐先生的签字确认,且双方签订的《补充协议》中没有载明预售合同条款之具体内容,开发商以预售合同范本的内容约束徐先生,是没有法律依据的。