

生活与法热点丛书



主编 崔卓兰
副主编 张 闯 张靖飞

业主安居 百事通

民主与建设出版社

生活与法热点丛书

业主安居百事通

崔卓兰 主编

民主与建设出版社

图书在版编目(CIP)数据

业主安居百事通/崔卓兰主编. -北京:民主与建设出版社,2007.1

(生活与法热点丛书)

ISBN978-7-80112-761-7

I. 业… II. 崔… III. 房地产-法律-基本知识

-中国 IV. D922.181.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 143813 号

© 民主与建设出版社,2006

责任编辑 韩振宇

封面设计 新悦翔设计公司

出版发行 民主与建设出版社

电 话 (010)65523123 65523819

社 址 北京市朝阳区朝外大街吉祥里 208 号

邮 编 100020

印 刷 平谷大华山印刷厂

成品尺寸 130mm×185mm

印 张 8.375

字 数 154 千字

版 次 2007年1月第1版 2007年1月第1次印刷

书 号 ISBN978-7-80112-761-7/F·347

定 价 18.80 元

注:如有印、装质量问题,请与出版社联系

主 编:崔卓兰

副主编:张 闯 张婧飞

撰稿人:王婷婷 王木春 王婧益 辛 颖
饶文婧

目 录

第一篇 玩转开发商

一、“最后一公里”开发商说了算？	1
二、业主违约，开发商有权制裁吗？	3
三、如何行使购房合同解除权？	6
四、售楼广告能作为业主索赔依据吗？	9
五、为什么无法用《商品房销售合同》起诉物业公司？	13
六、房屋买卖合同解除，按揭合同何去何从？	16
七、70年后，我们在自己的土地上无家可归？	19
八、买房时，如何防止开发商偷梁换柱？	22
九、开发商一房二卖，业主怎么办？	26
十、业主维权为什么不能忽视诉讼时效？	32
十一、拆迁安置房张冠李戴，业主怎么办？	37
十二、为什么房屋面积误差3%之内，买房人无权解除 合同？	41
十三、买房置业怎样才不成为“美丽的错误”？	47
十四、如何看穿中介机构的“猫腻”？	54
十五、如何看穿开发商宣传词语中的玄机？	57
十六、如何识破开发商的“霸王条款”？	60

十七、入住费用哪些是必需的？	64
十八、住房面积谁说了算？	67
十九、房屋质量出了问题，怎样追究开发商的责任？	72
二十、业主收房时应注意哪几个问题？	77
二十一、延期交房，哪些是合理的，哪些是不合理的？	82
二十二、为什么总拿不到房产证？	85
二十三、开发商拖延办理房产证，怎么办？	90
二十四、如何考察开发商的资质？	95
二十五、业主的绿地哪里去了？	99
二十六、房屋保修该谁负责？	102
二十七、自己买的房，怎么“飞走了”？	107
二十八、购买二手房，如何做到万无一失？	110
二十九、住房“遗留”问题究竟由谁负责？	114
三十、贷款买房如何做到进退自如？	118

第二篇 与物业公司相处

一、撤销前期物业公司为什么那么难？	123
二、物业公司与业主为什么成了冤家？	127
三、物业公司是开发商的替罪羊？	132
四、前期物业服务谁来管？	135
五、遭到物业公司打击报复怎么办？	139
六、谁动了你的物业费？	144
七、怎样建立为业主自己说话的业委会？	148

八、一手交物业费，一手交房？	151
九、物业公司弃管怎么办？	154
十、签订物业服务合同应注意哪些问题？	158
十一、公共收益，进谁腰包？	164
十二、装修收费罚款，该由物业来管？	168
十三、对物业服务不满意，就“一炒了之”？	171
十四、房间漏水殃及他人，责任谁来负？	176
十五、小区内丢车，责任谁来负？	180
十六、业主家中遇害，责任谁来负？	183
十七、小区内意外受伤，责任谁来负？	186
十八、室温不达标，供热费到底交不交？	189
十九、未续签物业服务合同，物业费可以免交吗？	192
二十、物业费能说涨就涨吗？	195

第三篇 邻里关系篇

一、什么是相邻权？	199
二、楼上渗水是谁的责任？	203
三、漏水翻修，我花钱你享受？	206
四、如何远离形形色色的噪音？	210
五、因为邻居噪音引发疾病应该怎么赔？	215
六、如何与饲养宠物的邻居相处？	219
七、房产公司允许养鸽子，就可以为所欲为吗？	222
八、谁该为装修气体污染买单？	226
九、维护自己的居住环境应遵守哪些法规？	229

十、面对光污染怎么办？	234
十一、谁来保证我们的采光权？	237
十二、居民楼里办了好多公司，怎么办？	241
十三、拆了承重墙，大楼谁来扛？	244
十四、楼下小吃店扰民，怎么办？	247
十五、使用空调引发纠纷，怎么办？	251
十六、处理相邻权纠纷，法官怎么断？	254

第一篇 玩转开发商

一、“最后一公里”开发商说了算？

几位朋友乔迁新居,想装网通的电话,而小区物业非要指定安装铁通的电话,并且,如果想要接宽带,必须先装这家电话。小区物业这样做有道理吗?

出现这样的局面,其主要原因是“最后一公里”建设具有天然垄断性。电信网络建设的“最后一公里”,简单来讲,就是从小区楼盘外到用户家中的这段线路,只有将用户驻地网接通了,电信运营商才可能向用户提供固话和其他增值服务,否则就算电话缆线铺到门口,用户都没办法用上电话。以前用户驻地网的建设都是由开发商建设,交电信部门管理,不存在争端。电信改革后,开展固定电话业务的运营商增至4家(电信、联通、网通、铁通),一个楼盘或小区有一家运营商布线后,其他运营商考虑到成本和经营风险因素就不愿再进入了。在一个小区再投资铺设网线,动辄数百万,成本高,维护费用更高,而且还要承担用户不买账的风险,因此没有运营商愿意冒这

个险。实际上,正是看到了“最后一公里”易于垄断的事实,很多运营商忙于“跑马圈地”,许多不正当竞争因此产生。有的运营商为了将小区或楼盘纳入“囊中”,纷纷向开发商开出优惠条件,甚至超出国家规定的底线,严重危及到正常的市场秩序。

《中华人民共和国电信条例》第 31 条第 2 款中明文规定:电信用户有权自主选择使用依法开办的各类电信业务。但一些新建楼盘或小区,电信、铁通和网通三家争夺地盘的事情屡屡发生。开发商以用户为筹码吊高价来卖。由于竞争激烈,这些固定电话运营商必须以较高的代价与房地产开发商谈判,胜出后,在负担建设成本的同时还要向开发商及物管公司支付“管理费”;作为回报,开发商或物业管理公司则不让其他运营商进入该小区。正是在这种竞争环境下,开发商还通过一定方式向电信运营商出售小区楼房通信管线的独家建设、使用、经营权来谋取利益。当一家电信运营商全额投资小区内的通信网络后,在长达数十年的协议有效期内,小区不得让其他运营商进驻,使得小区用户除了通过这家公司接入电话外,不能有其他的选择。

为打破开发商对小区电信设施“最后一公里”垄断局面,2005 年 10 月,信息产业部下发通知,通知中称:新建小区的电信设施由开发商建设,其成本摊入房价,开发商或物业应为各电信运营商提供平等的接入和使用条件,每户装谁的电话或宽带由业主自己决定,开发商和物业管理企业无权包办。这意味着,电信、网通、铁通等电信

区整体形象和相邻住户的安全,业主不得私自封闭观景阳台,不得在窗户上加装防护栏”的约定,要求该业主拆除,但被其拒绝,开发商遂决定对该业主罚款1200元。因该业主拒绝交款,物业公司对其采取了断水断电的“制裁”措施。

在此期间,该业主以开发商在楼顶做的霓虹灯广告影响了其晚上休息为由,掐断了霓虹灯的电源。开发商将其告上法庭,请求法院判决该业主拆除护栏并交纳罚款;以后不得再破坏楼顶广告牌,并赔偿因破坏广告牌给开发商造成的损失。

该业主提出反诉,认为开发商不应妨碍自己基于房屋所有权而采取的封闭阳台、窗户等维持居住安全的措施,要求开发商赔偿因断水电给自己造成的损失。就楼顶广告牌问题,该业主提出,若业主委员会同意在楼顶安装,开发商应把收入交给业主委员会,并将其1/2付给顶层受影响最大的住户,否则,开发商应予以拆除。

法院经审理后判决:1. 开发商要求该业主交纳罚款的诉讼请求不予采纳;2. 该业主拆除护栏;3. 开发商经业主委员会同意后可继续发布霓虹灯广告,收益由物业公司和全体业主共有,分给顶层业主的比例为1/3;4. 此案诉讼费用由双方各自负担一半。

本案中的纠纷主体是开发商和业主,物业公司在业主拒绝向开发商交纳罚款的情况下,对业主采取了断水、断电的“制裁”措施。虽然,最后业主并未因物业公司采

人之间具有法律约束力,因此,物业公司完全可以按照合同的约定,采取与业主协商或通过诉讼的途径追究业主的违约责任。但物业公司绝不可以为维护自己的权益而采取违法手段,否则,不但维护不了自己的合法权益,还可能因损害了业主或使用人的合法权益,而被告上法庭。

那么,在楼顶上做广告的事应由谁做主?收益又归谁呢?楼顶作为共用部位,其产权属于小区该栋楼全体业主所有,其使用权也由小区该栋楼全体业主享有,但这种权利可以通过协议予以让与。开发商若想在楼顶做广告,应通过业主的同意,若小区已成立了业主委员会,则可通过与业主委员会协商的方法,确定做广告事宜,并确定广告收益的归属。在未取得业主同意的情况下,开发商就擅自在楼顶上做广告,是对小区该栋楼全体业主权利构成了侵犯。

三、如何行使购房合同解除权?

2001年10月1日,新婚小李和长春某房产公司签订了一份商品房预售合同。合同约定:小李向房产公司购买一套商品房,房价为38万元。房产公司应于2001年12月前交付房屋。同时,双方还约定,房屋经有关部门检验合格后,房产公司可交付而不交付或延期交付逾60日,小李有权终止房屋预售合同,房产公司应当退还房款并按房款总额50%支付赔偿金。合同签订后,小李按约定付清了房款。同年12月31日,在办理房屋交接

手续时,小李在提出房型与合同约定不符、墙面有裂痕等几条意见后,收取了房屋钥匙,并于2002年1月10日将房屋内一个鞋柜以500元价格退还房产公司。2003年12月,小李提出退房要求,因为和房产公司协商未果而于2004年3月15日提起诉讼。

这是一起买受人没有及时行使合同解除权的案件。何为合同的解除？合同的解除是指在合同有效成立后，在一定条件下通过当事人的单方行为或者双方合意终止合同效力或者溯及地消灭合同关系的行为。根据《合同法》有关规定，合同的解除有两种：法定解除和合意解除。其中，合意解除合同又包括约定解除和协议解除。约定解除是指当事人在合同中约定可以解除合同的条件，在条件成立时，当事人享有解除合同的权利。协议解除是指在合同有效成立后，当事人就解除合同达成一致意见，从而使合同解除。约定解除和协议解除在用合同形式把原订的合同加以解除这点上，二者相似，但更有不同：约定解除是以合同来规定当事人一方或双方有解除权，而协议解除是以一个新合同来解除原合同，与解除无关。尽管有所不同，但是法定解除和约定解除同时必须要遵循一定的程序。首先，解除权的行使应当符合合同中约定的或者法律规定的解除合同的条件。其次，解除合同，当事人原则上应以书面形式通知对方当事人，如果未进行通知，则不产生解除合同的法律效果。再次，解除权的行使必须在合理的期限内进行。法律之所以这样规定，

是因为一方享有解除权时,如果在长期内不行使,会影响到双方的权利义务的稳定;而在一方违约时,另一方可以在解除合同与继续履行合同之间进行选择。所以享有解除权的一方应当及时行使其解除权,这既是其自身利益的要求,也符合维护合同关系正常完成的要求。我国《合同法》第95条规定:“法律规定或者当事人约定解除权行使期限,期限届满当事人不行使的,该权利消灭。”我国《民法通则》第135条规定:“向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期限为两年,法律另有规定的除外。”

就本案而言,双方在合同中约定了房产公司应于2001年12月前交付房屋。双方同时还约定,房产公司可交付而不交付或延期交付逾60日,小李有权终止房屋预售合同,房产公司应当退还房款并按房款总额50%支付赔偿金。即本案中的小李和房产公司约定了合同的解除条件。也就是说,小李在2002年2月前可以提出解除合同。但是,小李在2001年12月31日办理房屋交接手续时,只提出房型与约定不符、墙面有裂痕等几条意见后,收取了房屋钥匙,并于2002年1月10日将房屋内一个鞋柜以500元价格退还房产公司,视为小李已经放弃了自己的解除权。所以,2003年12月小李提出退房要求,不能得到法院的支持。

在此,提醒买受人在签订商品房销售合同时,应当认真审核合同中的每个条款,尤其是对于权利行使、义务履行的期限条款更应加以注意,否则逾期行使权利或者履行义务,均可能丧失自己应有的合法权益,导致不必要的

经济损失。另外,在合同履行过程中,买受人在明知自己的权益受到侵害的情况下,应当及时在合同约定的期限内行使自己的各项权利,不应存在“鱼和熊掌兼得”的心理,似是而非地做出某些表示,这会导致对己不利的法律后果。

四、售楼广告能作为业主索赔依据吗?

某大型房地产公司在发布售楼广告时,明确说明:“该楼盘附设游泳馆和地下停车场,两项总面积4 000平方米,占楼盘总面积超过10%的比例。”而业主入住后发现,该小区并未建设游泳馆和地下停车场,因而以开发商发布的广告与小区实际设施不符为由,将之起诉至法院,要求开发商按20%的购房款比例赔偿损失。

法院经审理后,认为开发商的售楼广告存在欺诈,判决开发商按业主房价10%的金额予以赔偿。

目前,我国房地产市场竞争日趋激烈,为使自己的商品房从众多同类竞争对手的商品房中脱颖而出,热销快销,开发商们利用各种宣传媒介美化粉饰自己将来的产品,甚至不惜展开广告大战,以致广告宣传渲染的美好图景与日后建成楼房的真实面目相去甚远,对商品房质量、购房优惠条件、商品房所在区域的环境等承诺不能兑现。虽然建设部《商品房销售管理办法》第15条规定:“房地产开发企业、房地产中介服务机构发布的商品房销售广