

房地产法实用丛书

房地产纠纷

FANGDICHAN JIUFEN

王锡财 主编

181.4
13



中国民主法制出版社

房地产法实用丛书

房地产纠纷

主 编：王锡财

副主者：孙嘉峰 卿小平 郑 妙

编写者：王锡财 孙嘉峰 卿小平 郑 妙
康笃华 谭 智 谭辉杰

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产纠纷/王锡财主编. —北京: 中国民主法制出版社,
2006.11

(房地产法实用丛书)

ISBN 7-80219-171-8

I. 房... II. 王... III. 房地产-民事纠纷-处理
-中国 IV. D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 138416 号

书名/房地产纠纷

FANGDICHANJIUFEN

作者/王锡财 主编

出版·发行/中国民主法制出版社

地址/北京市丰台区玉林里 7 号 (100069)

电话/63292534 63057714 (发行部) 63055022 (法律室)

传真/63056975 63056983

http: //www. npc. gov. cn

E-mail: MZFZ@263 net

经销/新华书店

开本/32 开 880 毫米×1230 毫米

印张/10 5¹ 字数/294 千字

版本/2006 年 12 月第 1 版 2006 年 12 月第 1 次印刷

印刷/益利印刷有限公司印装

书号/ISBN 7-80219-171-8/D·1050

定价/22.00 元

出版声明/版权所有, 侵权必究。

(如有缺页或倒装, 本社负责退换)

序 言

王利明

“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜！”自古以来，拥有一处安身立命之所向来都是人们的愿望，而保护公民的私有房产不仅仅是保护了公民的私有财产，而且也保护了公民的居住权，从而维护了公民的基本人权。而保护公民的私有房产有赖于房地产法律制度的完善。

所谓房地产法，是指调整房地产关系的各种法律规范的总和。其具体内容包括作为物权法分支的不动产法（以调整平等主体之间就房地产发生的各项财产关系为其内容）和作为行政法分支的房地产管理法（以调整房地产行政管理关系为其内容），是私法和公法的结合体。我国按照土地资源状况和土地利用的总体规划，将土地分为农用地、建设用地和未利用地；而房屋是指土地上的居民住房、工商业用房、办公用房（写字楼）等建筑物及其构建物，如铁路、桥梁等。随着社会生活的发展和对物的利用效益的提高，房地产的范围将会逐渐扩大，例如，对土地之上或土地之下的空间利用权以及附随土地的其他权利，也将成为房地产的组成部分。我国《城市房地产管理法》的颁布，标志着我国房地产法律制度已经初步形成。但从法律体系上讲，房地产法并不是一个独立的法律部门，而是跨部门的包括房地产交易法律制度、房地产税费法律制度、物业管理法律制度以及房地产纠纷的处理程序等法律的总称。

从我国房地产实践来看，现实中出现的问题大多集中在房地产交易、房地产权属登记、房地产物业管理等方面。这些问题的解决，一方面需要从法学理论上进行探讨、研究和论证；另一方面需要实务上的反复实践、运用和总结。在某种意义上说，法律的普及和应用才是根本。没有法律的普及和应用，就没有法律的生命。为满足我国房地

产发展中对房地产法适用的需要，一些长期致力于房地产法的应用和房地产管理的同志，撰写了这套《房地产法实用丛书》，试图从实务的角度着手研究房地产法律的适用问题，厘清其中的分歧，以期达到预防房地产纠纷的发生和对于已经发生的纠纷给以合理解决的目的。这是一种很值得肯定的务实的做法。

总体而言，本丛书有如下的特色：

1. 吸取了法学界最新的研究成果，引用最新的法律和地方性法规，全面细致地分析房地产的相关法律问题，以求清晰地回答房地产中的疑难问题、热点问题。在有理论支撑和法律依据的前提下，提出了许多有价值的观点。

2. 从实用的角度入手，在现行法律制度的框架下分析、解决问题。法律从来就是一门实践科学，房地产法又与现实生活联系非常紧密，本来就具有较强的实务性质。丛书对于基本理论，一般只是作大体的介绍，然后依照现行法对房地产实务操作规范作出清晰和全面的解释，从而更具有现实指导意义。

3. 以保护房地产法律关系中当事人的合法权益为宗旨。无救济则无权利，对于合法权益的保护是法律的初衷和不懈追求。在房地产法律关系中，对房地产开发商、房地产交易的双方当事人、物业管理人、业主等主体的权益保护是房地产法的目的。本丛书从权利主体的角度，以实用的理念为指导，对于房地产法的相关疑难问题和热点问题作出合理的解释。

4. 语言通俗易懂，适合不同知识结构层次的读者阅读。本丛书立意于普及，旨在让一般市民大众都能够看懂，所以在行文中力求语言通俗化。让一般的房地产业主，让广大的房地产开发企业的老总和高管们，看得懂本丛书，能够在房地产交易、过户、登记、开发、建设等环节中防止纠纷的发生或者合理有效地解决纠纷，正是作者的心愿。

我希望这套丛书能够达到既定的目的，为促进我国房地产法律制度的完善、推动房地产业的繁荣和发展发挥应有的作用。

是为序！

目 录

序言	(1)
第一章 房地产纠纷概述	(1)
第一节 房地产纠纷的概念和特点	(1)
第二节 房地产纠纷的分类	(3)
第三节 房地产纠纷成因分析	(6)
第四节 房地产纠纷的处理原则	(8)
第二章 房地产纠纷的解决途径	(11)
第一节 协商	(11)
第二节 调解	(12)
第三节 行政干预与行政裁决	(13)
第四节 仲裁	(16)
第五节 诉讼	(18)
第三章 房地产诉讼程序	(21)
第一节 房地产诉讼的管辖	(21)
第二节 房地产诉讼的第一审普通程序	(22)
第三节 房地产诉讼的简易程序	(24)
第四节 房地产诉讼的第二审程序	(25)
第五节 房地产诉讼的审判监督程序	(25)
第六节 房地产诉讼的执行程序	(25)
第七节 房地产诉讼的保障制度	(26)
第四章 房地产诉讼证据	(28)
第一节 民事诉讼证据的概念及种类	(28)
第二节 房地产诉讼证据的证明对象	(29)
第三节 房地产诉讼的举证责任	(30)
第四节 房地产诉讼证据的收集与保全	(33)

第五章 房地产用地纠纷处理	(36)
第一节 土地权利概述	(36)
第二节 土地所有权纠纷的处理	(39)
第三节 土地使用权纠纷的处理	(41)
第四节 土地使用权划拨纠纷的处理	(43)
第五节 土地使用权出让纠纷的处理	(45)
第六节 土地使用权转让纠纷的处理	(50)
第七节 特殊的土地权益纠纷的处理	(54)
第六章 房屋拆迁纠纷的处理	(57)
第一节 房屋拆迁纠纷概述	(57)
第二节 房屋拆迁补偿纠纷的处理	(59)
第三节 房屋拆迁安置纠纷的处理	(62)
第四节 房屋拆迁管理纠纷的处理	(65)
第五节 其他房屋拆迁纠纷的处理	(69)
第七章 商品房预售纠纷的处理	(73)
第一节 商品房预售制度概述	(73)
第二节 商品房预售合同纠纷概述	(76)
第三节 预售商品房交房时间纠纷的处理	(78)
第四节 预售商品房面积纠纷的处理	(82)
第五节 预售商品房价格纠纷的处理	(85)
第六节 预售商品房开发商擅自变更设计纠纷的处理	(87)
第七节 商品房预售合同转让纠纷的处理	(90)
第八节 其他预售商品房纠纷的处理	(93)
第八章 房屋买卖纠纷的处理	(96)
第一节 房屋买卖概述	(96)
第二节 私房买卖纠纷的处理	(97)
第三节 公房买卖纠纷的处理	(100)
第四节 商品房买卖纠纷的处理	(102)
第五节 经济适用住房买卖纠纷的处理	(104)
第六节 二手房买卖纠纷的处理	(106)
第九章 房屋装饰装修纠纷的处理	(110)

第一节	房屋装饰装修概述	(110)
第二节	房屋装饰装修材料纠纷的处理	(113)
第三节	房屋装饰装修质量纠纷的处理	(116)
第四节	房屋装饰装修工期纠纷的处理	(119)
第五节	房屋装饰装修安全纠纷的处理	(122)
第六节	房屋装饰装修管理纠纷的处理	(128)
第十章	房屋产权纠纷的处理	(132)
第一节	房屋产权概述	(132)
第二节	房屋产权确认纠纷的处理	(136)
第三节	房屋产权登记管理纠纷的处理	(141)
第四节	房屋产权侵权纠纷的处理	(145)
第五节	历史遗留问题造成房屋产权纠纷的处理	(148)
第十一章	物业管理纠纷的处理	(149)
第一节	物业管理纠纷概述	(149)
第二节	物业管理合同纠纷的处理	(151)
第三节	物业管理费用纠纷的处理	(156)
第四节	物业管理侵权纠纷的处理	(160)
第五节	物业管理违约纠纷的处理	(164)
第十二章	房屋租赁纠纷的处理	(169)
第一节	房屋租赁概述	(169)
第二节	房屋租赁合同纠纷的处理	(171)
第三节	房屋租金与税费纠纷的处理	(174)
第四节	优先购买权纠纷的处理	(177)
第五节	房屋转租纠纷的处理	(179)
第六节	公房租赁纠纷的处理	(181)
第十三章	房屋继承纠纷的处理	(184)
第一节	继承与房屋继承概述	(184)
第二节	房屋法定继承纠纷的处理	(187)
第三节	房屋遗嘱继承纠纷的处理	(190)
第四节	房屋遗赠纠纷的处理	(192)
第五节	公房租赁权继承纠纷的处理	(195)

第六节	其他房屋继承纠纷的处理	(198)
第十四章	房地产中介服务纠纷的处理	(200)
第一节	房地产中介服务的概述	(200)
第二节	房地产咨询服务纠纷的处理	(201)
第三节	房地产价格评估纠纷的处理	(204)
第四节	房地产代理纠纷的处理	(206)
第五节	房地产居间纠纷的处理	(209)
第六节	房屋拍卖纠纷的处理	(213)
第十五章	房地产领域其他纠纷的处理	(219)
第一节	合作建房纠纷的处理	(219)
第二节	房地产抵押纠纷的处理	(225)
第三节	房地产金融纠纷的处理	(232)
第四节	房地产税费纠纷的处理	(237)
第五节	房屋典当纠纷的处理	(241)
第六节	房屋代管纠纷的处理	(245)
第七节	房屋借用纠纷的处理	(248)
第八节	房屋相邻权纠纷的处理	(252)
第九节	房屋赠与纠纷的处理	(254)
第十节	宅基地纠纷的处理	(259)
第十一节	其他房地产纠纷的处理	(263)
附录		
	中华人民共和国土地管理法	(265)
	中华人民共和国城市房地产管理法	(283)
	商品房销售管理办法	(294)
	城市房地产开发经营管理条例	(302)
	物业管理条例	(309)
	主要参考书目	(320)
	后记	(321)

第一章 房地产纠纷概述

第一节 房地产纠纷的概念和特点

一、房地产纠纷的概念

房地产纠纷是当事人在房地产开发、经营、使用、交易、服务和
管理过程中，因土地和房屋所产生的各种权利、义务的争议。这些纠
纷一般发生在自然人之间、法人之间、法人和自然人之间以及他们与
房地产管理机关之间。

具体而言包括以下几种纠纷：

(1) 自然人之间、法人之间、其他组织之间以及他们相互之间，
因房地产开发、经营、使用、交易、服务等而发生的权益争议；

(2) 自然人、法人、其他组织对人民政府及其主管部门就房地产
问题所作出的行政处罚决定不服而发生的争议；

(3) 自然人、法人、其他组织对人民政府及其主管部门就有关土
地的所有权或者使用权归属的处理决定不服而发生的争议。

伴随着我国改革开放的不断深入，城市居民生活条件日益改善，
房地产业得到了飞速发展。目前，一个包括土地使用权出让、转让、
房屋开发、房屋交易等多种类型的房地产市场已经形成。但由此而产
生的矛盾纠纷也呈上升趋势。建设部在 2000 年 9 月 13 日下发的《关
于印发〈商品房买卖合同示范文本〉的通知》中指出，近年来，消费
者对商品房投诉较多，投诉的主要问题有：广告虚假、一房多售、面
积缩水、质量低劣、延期交房、产权纠纷等。出现这些问题，有制度
不健全、管理不到位的问题，也有合同不规范的原因。

在房地产纠纷案件中，发生较多的有房地产产权纠纷、房地产开
发经营纠纷及房地产析产、继承纠纷等。当前在司法实践中矛盾较为

突出的是房屋拆迁纠纷、房地产开发经营纠纷、房屋买卖纠纷、房屋租赁纠纷等。

二、房地产纠纷的特点

1. 纠纷主体的多元性

房地产纠纷主体相当宽泛，纠纷不仅涉及行政机关，还涉及各种类型的自然人、法人以及各种社会组织等民事主体。不仅自然人之间、法人之间、各种社会组织之间可能发生纠纷，他们与房地产管理机关之间也可能发生纠纷。

2. 纠纷内容的广泛性

房地产纠纷的内容是房地产权，但表现为多种形式，既可以是房地产的物权，又可以是房地产的债权；既涉及土地的权益，又涉及房屋的权益。不仅包括房地产产权纠纷，还包括房屋拆迁纠纷，房地产开发经营纠纷，房屋买卖、租赁纠纷等。

3. 纠纷形式的复杂性

房地产纠纷的复杂性主要表现在三个方面：（1）由于房地产法律关系具有双重性，因此房地产纠纷包括行政纠纷和民事纠纷；（2）房地产纠纷专业性、技术性强，如房屋质量认定、价格评估方面的纠纷需要专业人员的鉴定和认可；（3）房地产纠纷涉及的多种类型的法律主体和权利内容，在某一个房地产案件中往往交织在一起。

4. 纠纷处理的难度性和技巧性

房地产利益主体多，且关系复杂，决定了房地产纠纷一般难以处理，特别是近年来房地产纠纷出现的许多新问题、新情况更增加了房地产纠纷解决的难度。正因为房地产纠纷处理的难度大，涉及的利益关系复杂，这就要求相关部门在处理房地产纠纷时要注意方法，运用一定技巧，合情合理合法的解决纠纷。如长沙市房产局近几年来，以依法调解为主，及时化解了各种房地产纠纷，有效地促进了长沙市房地产业的迅猛发展，为长沙市的经济腾飞作出了较大的贡献。

第二节 房地产纠纷的分类

之所以要分清房地产纠纷的种类,是因为不同种类的房地产纠纷性质不同,适用具体法律规范不同,解决的途径和解决结果也不同。如争议涉及物权和债权的性质不同,则权利主体享有的权利效力强弱便不同,法院判决的结果也各有差异。又如房地产行政纠纷与房地产民事纠纷适用的解决程序不同,解决的问题就不一样。

房地产纠纷依不同的标准可作如下分类:

1. 按房地产纠纷法律关系的性质不同,房地产纠纷可分为房地产民事纠纷和房地产行政纠纷

房地产民事纠纷是平等主体的自然人之间、法人之间以及他们相互之间所发生的有关权利义务关系的纠纷。在所有房地产纠纷中,凡以财产权争议为主的纠纷主要属于民事纠纷。在纠纷解决方法上,房地产民事纠纷除依法律法规规定必须进行行政裁决外,一般应通过仲裁、民事诉讼等程序来解决。值得注意的是,在房地产民事纠纷中有特殊的一类,即房地产消费者权益纠纷,是指房地产经营者与房地产消费者之间的纠纷,主要发生在公民住宅商品房的买卖、商品房质量和售后服务、物业管理、房屋装修、经营性房屋租赁等房地产消费关系中。处理这类纠纷应当首先适用《消费者权益保护法》的有关规定,体现对房地产消费者权益的特殊保护原则。

房地产行政纠纷指房地产行政管理机关在实施管理过程中与相对方发生的纠纷,包括两种情况:(1)房地产行政执法行为引起的纠纷。在房地产开发、经营和管理过程中,行政主体依法实施直接影响相对方权利义务的行为,如规划、建设和房屋土地等行政管理部门决定是否发放各种许可证、土地房屋权证,这形成了行政主体与被管理的相对方的行政法律关系,而可能产生纠纷。(2)行政司法行为引起的纠纷。这是行政管理机关在房地产法律法规的授权下,按照准司法程序审理特定的房地产民事争议案件并作出裁决,包括行政裁决和行政复议。而争议双方当事人对此不服,还可以进行行政诉讼救济。如土地行政机关对当事人双方土地使用权权属争议的行政裁决,房屋拆迁主

管部门对房屋拆迁人和被拆迁人因补偿安置达不成协议而作出的行政裁决，都可以引起房地产行政纠纷。

2. 房地产纠纷按所指向的客体的不同可以分为土地纠纷、房屋纠纷和房地产开发、经营纠纷

(1) 土地纠纷，是指当事人之间因土地的权属、交易或其他法律问题而发生的纠纷。这类纠纷按其内容又可分为土地权属纠纷、土地交易纠纷、土地侵权纠纷和其他纠纷。

土地权属纠纷，是指因特定范围的土地的所有权或使用权而引起的纠纷，包括土地所有权归属的纠纷、土地使用权的纠纷、宅基地使用权纠纷。所有权的争议一般发生在国有企事业单位与集体单位之间、集体和集体之间，使用权纠纷则存在于各种民事法律关系主体之间；土地交易纠纷，是指土地使用权因出让、转让、抵押等变动发生的合同纠纷；土地侵权纠纷，是指因侵害他人土地的所有权或使用权而引起的争议；其他纠纷包括因存在土地地役权、相邻权等而引起的纠纷。

(2) 房屋纠纷，是指当事人基于房屋的权利义务所发生的纠纷，其又可细分为：

房屋产权纠纷，是指关于房屋所有权的归属而发生的纠纷。主要包括历次历史运动中因确权、改造、没收、入股、接管、代管而引起的产权纠纷；因产权人死亡、离婚、共有房产分割而产生的产权纠纷；因损坏他人房屋而产生的产权纠纷；因非法占有、使用他人房屋而产生的产权纠纷等。

房屋转让纠纷，是指因公民之间、法人之间及公民和法人相互之间因房屋买卖（含商品房预售）、抵押、典当、赠与、继承等基于所有权变更而发生的纠纷。

房屋租赁纠纷，是指房屋出租人和承租人之间因房屋租赁过程中的权利义务发生的纠纷。按照房屋所有权性质的不同又可具体分为公房租赁纠纷和私房租赁纠纷。

(3) 房地产开发、经营纠纷，指房地产开发商与业主、房地产管理部门之间因房地产的开发、经营而引起的争议。主要是指在房地产批租、拆迁、工程建设、中介服务和售后服务等房地产开发与经营过

程中产生的相应纠纷，如动迁安置纠纷、招投标纠纷、物业管理纠纷等。

3. 按纠纷所涉及的民事权利的性质可分为房地产物权纠纷和房地产债权纠纷

(1) 房地产物权纠纷，是指当事人因房地产的所有权及相关财产权而发生的纠纷。我国的房地产物权纠纷主要包括土地使用权纠纷、土地地役权纠纷、房地产抵押纠纷、房屋所有权纠纷、房地产他项权利纠纷、房地产相邻关系纠纷、建筑物区分所有权纠纷等。

(2) 房地产债权纠纷，是指公民、法人因对房地产及其有关权益进行交换协作而发生的纠纷，如土地使用权出让合同纠纷、房屋买卖合同纠纷、房地产交换纠纷、房屋租赁合同纠纷等。

4. 按房地产开发的过程不同，可分为房地产开发用地纠纷、房地产开发纠纷、房地产交易纠纷、房产的使用纠纷

房地产开发用地纠纷，包括土地出让纠纷、转让纠纷、划拨纠纷；房地产开发纠纷包括因房屋的动拆迁、设计、招标、施工、装潢纠纷；房地产交易纠纷，可分为预售、出售、二手房交易、拍卖纠纷；房产的使用纠纷其内容有二次装修、物业管理、维修纠纷。前面两个阶段是政府、发展商和建筑承包商相互之间的关系，与老百姓直接相关的是后两个阶段，即房产交易与房产使用，这两个阶段的纠纷是老百姓经常会遇到的问题，房屋的动拆迁则与特定市民群体有关，涉及到市政、商业用地等需要，纠纷会发生在发展商、拆迁公司跟动拆迁户之间。

5. 按发生纠纷的法律关系是否具有涉外因素，可分为国内房地产纠纷和涉外房地产纠纷

(1) 国内房地产纠纷，是指发生纠纷的法律关系不具有涉外因素，这种法律关系的主体、内容和客体不直接涉及外国或我国港澳台地区，争议的处理完全适用我国的法律。

(2) 涉外房地产纠纷，是指纠纷所涉及的法律关系诸因素中至少有一个因素涉及外国或我国港澳台地区，适用的法律主要为不动产所在地法律，也可包括国际惯例。

第三节 房地产纠纷成因分析

根据房地产纠纷类型的不同，其纠纷产生的原因也不同。主要包括以下几方面：

1. 行政管理部门工作不到位

在房地产开发、拆迁、产权登记过程中，相关行政部门由于审查不细、工作疏忽，或急于求成，造成了大量的房地产纠纷，如行政主管部门将同一地产划拨给两个不同的开发商；在拆迁过程中，拆迁单位非法拆迁或拆迁补偿金不到位；房产局未认真查核产权，对同一房产进行两次登记，颁发两个产权证书；等等。

2. 无开发资格的开发商大量涌现

由于目前房地产开发市场仍不规范，房地产开发带来的丰厚利润，使得很多的公司、企业、组织甚至个人都希望进入房地产开发市场。房地产开发市场鱼龙混杂，造成了市场的混乱。例如，企业利用国家无偿划拨的土地集资建房，拿出剩余的部分房屋作为商品房对外销售；村里搞旧村改造，多建的商品房向外销售等。因为这些单位没有商品房的开发资格，开发手续不健全，当然也就不能办理商品房的产权证书，由此引起的纠纷也就不断。

3. 开发商没有健全的开发手续

根据我国土地管理法和城市房地产管理法的相关规定，房地产开发企业在进行房地产开发项目时，除具有工商行政管理部门的营业执照外，还得具备“五证”、“两书”。五证为《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房销售（预售）许可证》；两书为《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》。如果开发商开发手续不健全，这些证书办理不完备，势必会影响到商品房产证的办理，为今后的纠纷埋下了隐患。而目前，在我国房地产开发市场中没有“五证两书”或“五证两书”不齐全的开发商大有人在，这是引起房产纠纷的一个十分重要的原因。

4. 开发商内部认购带来的隐患

开发商搞内部认购，已成销售惯例。内部认购价较公开发售时低，一套数十万元的房子往往能便宜几万元，且能选到朝向、楼层和户型较好的房子，对消费者很有吸引力。但内部认购也存在一定风险，根据《商品房销售管理办法》有关规定，商品房预售实行许可制度，不符合预售条件的，开发企业不得销售，不得向买受人收取任何预订款性质的费用。开发商擅自预售的，要按相应规定进行处罚。可见内部认购是违反《城市房地产转让管理规定》的，一旦出现纠纷，购房者利益难以受到保护。一般来说，多数开发商能在内部认购后顺利地将各项手续办齐，将内部认购书换成正式购房合同，让内部认购房成为合法商品房。但也有因违规开发，或未交齐款项，未能及时办妥相关手续，导致不按时交房，或产权证迟迟办不下来，此时消费者要退房，往往要不回全部已交款项，由此引起纠纷也不在少数。

5. 房地产中介市场的混乱

随着房地产行业的不断升温，房地产市场空前活跃，房地产中介服务机构不断涌现。一方面，中介机构对繁荣房地产市场、带动相关产业发展起到了积极的推动作用；另一方面，由于法制不健全，房地产中介市场混乱带来的诸多问题也不容忽视。这些问题主要表现在：某一方不履行合同，或中介、代理人超越代理权限，或无明确代理合同，或代理合同代理权限规定不明确，或代理权限终止时继续代理等情况，引发委托人和代理人之间佣金支付等争议。

6. 购房人违背合同，逾期不交房款

签订购房合同后，购房人本来应该按照购房合同的约定，按期缴纳购房款，但是由于各种客观原因，购房人对购房款却一拖再拖，迟迟不交购房款，以至于开发商将购房人诉至法院追讨购房款。这里面的原因较多，例如从事经营活动的人，由于经营急需资金，原本计划好的生意被意外原因打断，无法实现预期利润；再如购房人进入该房后，发现房屋存在许多的瑕疵，对所购房屋不满意，想退房又退不了，剩余的尾款只有赖着不交等等。

7. 购房合同中隐藏的欺诈

在当前社会条件下，商品房作为昂贵的商品，每一平方米的价值

不菲，因此，一些开发商就在购房合同条款上做文章，在房屋面积上做手脚。为了牟取不正当的利益，故意在签订合同的时候多写或少写房屋面积，目的是到交房时候，再与购房者重新计算房屋面积。有些购房面积超过了购房者的承受能力，有些因为面积缩水坑骗消费者，引起开发商和购房者之间的矛盾纠纷。

8. 其他原因

正如房地产纠纷的类型多样一样，引起房地产纠纷的原因也是多样的，除上述几种主要原因之外，还存在许多其他原因。如规划一变再变、房屋质量不满意、房产证迟迟不能办理、物业管理简单粗暴等，严重侵犯了消费者的合法权益，引起了消费者的强烈不满，双方协商不成，最后不得不对簿公堂。

第四节 房地产纠纷的处理原则

房地产纠纷发生以后，要通过一定途径来解决，主要途径是协商、调解、仲裁、诉讼等。不论通过何种途径解决房地产纠纷，都要遵从一定的原则，以保证房地产市场的健康有序，保证社会的稳定和人民的安居乐业。

在一般情况下，发生房地产纠纷后处理的原则是有约定的从约定，无约定的按法律规定。按法律规定处理房地产纠纷的原则又可分为两个方面，一方面是我国法律规定的处理民事、行政和经济纠纷案件所必须遵守的各项法律原则，如：以事实为依据，以法律为准绳的原则，平等原则等；另一方面是与房地产法相关的原则，也就是基于房地产法的本质要求，在处理房地产纠纷时必须遵循的特殊原则，这方面的法律原则主要包括：

一、公民住宅利益优先原则

公民的住宅利益受法律保护，不仅体现在房地产法中，还体现在我国的宪法中。宪法规定，公民居住权和房屋所有权直接受宪法的保护。由此可以看出，公民的住宅具有比其他一般财产更为重要的法律地位。公民的住宅利益所体现的不仅仅是每个公民的个体利益，而且