

社区常见法律 纠纷解析

杜立群 编著



中国财政经济出版社

014039162

D925.105
98

社区常见法律纠纷解析

杜立群 编著



中国财政经济出版社



北航

C1726596

D925.105
98

01038182

图书在版编目 (CIP) 数据

社区常见法律纠纷解析/杜立群编著. —北京: 中国财政经济出版社, 2014. 4

ISBN 978 - 7 - 5095 - 5144 - 8

I. ①社… II. ①杜… III. ①民事纠纷——案例 - 中国 IV. ①D925. 105

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 047735 号

责任编辑: 李 冰

责任校对: 张 凡

封面设计: 汪俊宇

版式设计: 董生平



中国财政经济出版社 出版

URL: <http://ckfz.cfeph.cn>

E-mail: ckfz@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100142

营销中心电话: 88190406 北京财经书店电话: 64033436 84041336

北京财经印刷厂印刷 各地新华书店经销

787 × 1092 毫米 16 开 14.5 印张 238 000 字

2014 年 4 月第 1 版 2014 年 4 月北京第 1 次印刷

定价: 30.00 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 5144 - 8/D · 0301

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

本社质量投诉电话: 010 - 88190744

反盗版举报热线: 88190492、88190446

序 言

“社区”一词源于拉丁语，意思是共同的东西和亲密的伙伴关系。20世纪30年代初，费孝通先生在翻译德国社会学家滕尼斯的一本著作《Community and Society》时，从英文单词“Community”翻译过来的，后来被许多学者开始引用，并逐渐的流传下来。

第一次给“社区”这个概念下定义的是美国芝加哥大学的社会学家罗伯特·E·帕克（Robert Ezra Park）。他认为，社区是“占据在一块被或多或少明确地限定了的地域上的人群汇集”，“一个社区不仅仅是人的汇集，也是组织制度的汇集”。

从滕尼斯开始到现在，人们对“社区”的理解随着时间的推移发生了很大的变化。因此，关于社区的定义和解释也就多种多样。目前，众多的定义有两大类：一类强调——精神层面（人群的共同体——如成员必须具有共同的传统价值等），一类强调——地域的共同体（即具有共同的居住地，即“在一个地区内共同生活的人群”）。

近些年，我国的很多社会学家开始对“社区”进行深入细致的研究，而且对“社区”的理解和认识也诸不相同。有学者认为：“社区是生活在一定地域内的个人或家庭，出于对政治、社会、文化、教育等目的而形成的特定范围，不同社区间的文化、生活方式也因此区别开

来”。也有学者认为：“社区是指有共同文化的居住于同一区域的人群。在具体指称某一人群的时候，其“共同文化”和“共同地域”两个基本属性有时会侧重于其中一点”。如“和平里社区”、“四方社区”是侧重其共同地域属性，而“华人社区”、“穆斯林社区”、“客家社区”等则侧重其共同文化的属性。不过无论所指侧重哪边，社区一词都是强调人群内部成员之间的文化维系力和内部归属感。

有感于过去过度重视宏观经济发展而忽略社区需求的情势，20世纪后期，在国家层面，我国开始将“社区建设”提升到国家政策的高度。在地方，开始在小型地缘组织中引入“社区”两字，普遍的做法是将原来的“居民委员会”改称为“社区居民委员会”。

“社区”通常指以一定地理区域为基础的社会群体。一个社区至少包括以下特征：有一定的地理区域；有一定数量的人口；居民之间有共同的意识和利益，并有着较密切的社会交往。一个村落、一条街道、一个县、一个市，都是规模不等的社区。

在日常生活中，人们常提及的社区往往是与个人生活关系最密切的、有直接关系的较小型的区域，如农村的村落或乡、城市的住宅小区。据此，社区也可以分为乡村社区和城市社区。

乡村社区中，人们从事的经济活动主要是农业。随着社会的发展，许多乡村社区也开展了生产经营和商业活动，成为新型的“城市化”的乡村社区。

和乡村社区相比，城市社区经济、政治活动更为集中，尤以工业、商业、服务业为主。人们的居住和工作场所非常密集，人口密度往往比乡村社区大得多。较大的城市社区通常有着明显的功能特征，社会结构更为复杂，往往形成不同的功能分区，比如居住区、商业区、旅游区、港口区、自然保护区、科技园区等等。一个成熟的社区具有政治、经济、文化、教育、服务等多方面的功能，能够满足社区成员的多种需求。

从我国目前的社会实际情况看，社区里设有各种形式的管理和服务机构。在农村，基层社区管理和服务机构是村民委员会；

在城市，基层社区管理组织是社区居民委员会。这些机构管理着社区的各种事务、发展和稳定，为社区成员提供相关服务。同时一些政府部门、基层服务组织也是社区的管理和服务机构。

作为地方社会，社区不可避免地存在着这样或那样的社会问题，作为社区基本组成单位的居民（村民）通常情况下都会遇到商品房买卖、房屋租赁、物业管理、相邻关系、人身损害、家政服务等方面的问题。

本书将从上述六个大的方面用问答的方式、以案例的形式就社区里经常会发生的一些法律问题给大家做一个解读，同时给大家提供一些解决问题的办法，供大家参考。

在本书的写作过程中，我的助理团队做了大量的前期工作，在此一并表示感谢。

杜立群

2013年6月于北京

目录 Contents

第一章 关于商品房买卖 (1)

1. 什么是商品房? (1)
2. 什么是商品房预售、现售? (2)
3. 商品房预售应具备的条件? (2)
4. 认购书一般包括哪些内容? (3)
5. 认购书与商品房买卖合同的关系? (3)
6. 认购房时如何区分定金和订金? (4)
7. 未取得商品房预售许可证明签订的购房合同是否
具有法律效力? (4)
8. 预售商品房广告的性质是什么? (5)
9. 商品房预售合同未办理登记备案手续是否有效? ... (5)
10. 商品房预售合同登记备案手续的作用是什么? ... (6)
11. 预售的商品房按什么面积计算价格? 分摊的公
用建筑面积是否另行计价? (6)
12. 预售商品房怎么转让? (7)
13. 被抵押的商品房能否买卖? 如何规避风险? (8)
14. 商品房预售过程中的其他风险及对策? (9)
15. 商品房现售应具备什么条件? (13)
16. 交付的房屋与广告宣传资料、设置的样板间不一
致, 开发商是否承担责任? (13)
17. 违反限购令签订的购房合同该如何处理? (14)
18. 买房子送屋顶的约定有效吗? (14)
19. 签订合同时对房产证的办理应当如何约定? (15)

20. 买房人迟延支付购房款的, 应承担什么责任? (16)
21. 交钥匙能否算交房? (16)
22. 开发商逾期不交房怎么办? (18)
23. 出卖人逾期交房, 买受人收房后怎样维权? (19)
24. 买受人接收了有瑕疵的房屋后怎么办? (19)
25. 未取得房产证的房屋买卖合同是否无效? (20)
26. 商品房买卖合同中逾期履行义务的违约金或者损失赔偿
额计算方法应该如何确定? (21)
27. 开发商恶意违约或实施欺诈行为致合同无效的责任如何
追究? (22)
28. 当事人以约定的违约金过高为由请求减少的, 应当如何
处理? (22)
29. 出卖人交付不合格房屋, 买受人可采取哪些补救措施? ... (23)
30. 收房不出示“备案表”, 算不算违约? (24)
31. 房屋毁损、灭失的风险何时由开发商转移给购房者? (24)
32. 买房过程中出现的面积差如何处理? (25)
33. 买房一般要交哪些税费? (25)
34. 购房户应交配套费吗? (26)
35. 小区车库能买卖吗? (27)
36. 办理了房屋入住手续, 房子就是你的了吗? (28)
37. 开发商迟迟不办理房产证怎么办? (28)
38. 未成年人可以领取房屋所有权证吗? (29)
39. 房产证应该怎么办? 什么时候办? (30)
40. 小产权房能买卖吗? (30)
41. 没有房产证的房子能抵押、买卖吗? (31)
42. 二手房交易中买方需要注意的问题。 (31)
43. 单位的集资房可以交易吗? (33)
44. 什么叫“买卖不破租赁”? (33)
45. 拆迁安置房可以买卖吗? (34)
46. 买卖拆迁安置房存在哪些风险? (34)
47. 承租人和共有人, 买房时谁更优先? (36)
48. 房主一房两卖, 购房人该如何维权? (37)
49. 商品房买卖过程中可适用惩罚性赔偿责任的情形。 (38)
50. 房屋质量差, 物业管理费还要交吗? (39)

- 51. 物业服务公司是否有权扣押业主的房屋钥匙? (39)
- 52. 产权证没办, 是否应交物业管理费? (39)
- 53. 房屋买了还没住, 要交物业管理费吗? (40)
- 54. 不交购房款, 物业服务公司有权停水停电吗? (40)

第二章 关于房屋租赁 (41)

- 1. 房屋租赁的概念。..... (41)
- 2. 没有订立书面合同的租赁关系是否受法律保护? (42)
- 3. 租赁房被拆迁后原来的租赁合同是否有效? (43)
- 4. 赠与以前所签订的房屋租赁合同是否继续有效? (44)
- 5. 未约定租赁期限是否可以随时解除租赁关系? (45)
- 6. 租赁期满, 租约能“自动续约”吗? (46)
- 7. 丈夫去世后租赁合同还有效吗? (47)
- 8. 租房预交“押金”的要求合理吗? (47)
- 9. 出租人可以检查承租人的证件吗? (48)
- 10. 出租人要求增加租金的要求合理吗? (49)
- 11. 承租人被骗后能向中介公司要回中介服务费和房屋租金吗?
..... (50)
- 12. 承租人不交房租该怎么办? (52)
- 13. 仓库在租赁期间着火的责任由谁承担? (53)
- 14. 出租人能否因承租人拖欠租金而扣留其财产? (54)
- 15. 碰到闹心的借房客怎么办? (55)
- 16. 承租人优先购买权是否及于租赁的整栋房屋? (57)
- 17. 借住人对其所居住的房屋是否享有优先购买权? (58)
- 18. 承租权可以转让吗? (60)
- 19. 房屋转租后, 优先购买权应该归谁? (61)
- 20. 房屋转租后受损的责任由谁承担? (62)
- 21. 承租人能否以自己的名义与第三人签订房屋租赁合同? ... (63)
- 22. 抵押后的房屋出租租金应该归谁? (64)
- 23. 一房二租的情况下房屋的使用权归谁? (66)
- 24. 交付的出租房屋不符合约定, 能否解除合同? (67)
- 25. 房屋在租期内发生倒塌的责任由谁承担? (68)
- 26. 在租期内出租人能让承租人搬离吗? (69)

27. 房屋转让后出租人能否要求承租人限期搬离? (70)
28. 承租人能否要求对房屋装修费用予以补偿? (71)
29. 提前退租出租人有权扣留保证金和预付租金吗? (72)
30. 租赁写字楼应注意哪些问题? (73)

第三章 关于物业管理 (76)

1. 什么是物业管理? (76)
2. 业主与物业服务公司发生纠纷怎么办? (77)
3. 物业公司的服务出现问题谁来“管”? (77)
4. 业主对小区内的土地使用有建议权吗? (78)
5. 业主能否以未参加业主大会为由而拒绝承认业主大会决议的效力? (80)
6. 欠缴物业服务费的业主有被选为业主委员会委员的资格吗?
..... (81)
7. 房屋出租后物业费应当由谁承担? (82)
8. 业主能委托物业公司帮其出租房屋吗? (82)
9. 物业服务人员可以擅自进入业主的房屋吗? (83)
10. 住户手册中对业主进行罚款的规定有效吗? (84)
11. 业主因物业服务公司更换的物件质量问题而受到人身损害
应当如何维权? (85)
12. 业主财物被盗, 物业公司应否承担赔偿责任? (86)
13. 物业服务公司有权将管理用房出租给他人吗? (87)
14. 业主未入住要交纳物业服务费吗? (88)
15. 业主在入住后是否应该支付水、电、气、热等设施的入户
费用? (89)
16. 业主装修时应当注意哪些问题? (90)
17. 业主可以改变住宅的用途吗? (91)
18. 物业公司施工致业主摔伤的责任由谁承担? (93)
19. 物业公司有权许可在业主楼顶竖立广告牌吗? (94)
20. 物业公司设立停车场的做法违法吗? (95)

第四章 关于相邻关系 (96)

1. 什么是相邻关系? (96)

2. 处理相邻关系的原则是什么?	(96)
3. 处理相邻关系的法律依据是什么?	(97)
4. 常见的相邻关系有哪些?	(97)
5. 一方在建设施工时, 是否有义务采取措施防护相邻各方地 基上建筑物等不发生动摇、损害?	(98)
6. 小区内开设的饭店排烟以及产生的噪声是否侵害相邻权? ...	(100)
7. 后建房屋是否应当保障已有房屋的通风采光权?	(102)
8. 邻里之间的用水排水是否应当给予方便?	(103)
9. 翻建房屋致邻居出行受阻, 是否侵害了邻居的权利?	(104)
10. 不动产权利人利用自身不动产的行为导致邻居遭受损失, 是否应当赔偿邻居的损失?	(105)

第五章 关于人身损害 (107)

1. 什么是人身损害?	(107)
2. 社区内常见的人身损害有哪些?	(108)
3. 发生人身损害可以请求获得哪些赔偿?	(108)
4. 造成被侵权人死亡的, 哪些近亲属有权要求侵权人承担 侵权责任?	(108)
5. 无因管理遭受了损害, 该如何主张权利?	(109)
6. 无缘无故被炸伤该如何主张权利?	(110)
7. 小区内宠物致人伤害如何主张权利?	(111)
8. 在第三人的作用下, 动物致人伤害, 应该由谁承担侵权 责任?	(112)
9. 小区内建筑物脱落致人损害, 物业公司是否应当承担责任?	(113)
10. 高空抛物致人损害, 无法判断具体行为人时, 如何主张 权利?	(114)

第六章 关于家政服务 (115)

1. 什么是家政服务?	(115)
2. 我国现行的家政服务有几种模式?	(116)
3. 雇主与家政公司派遣的家政服务人员是什么关系?	(117)

4. 保姆生病雇主应该承担医药费吗?	(117)
5. 保姆干活时摔伤, 雇主需要承担医疗费用吗?	(118)
6. 保姆可以索要加班费吗?	(118)
7. 雇主家中安装摄像头, 监视保姆工作违法吗?	(120)
8. 保姆行窃, 家政公司应当赔偿吗?	(120)
9. 保姆误伤孩子应当承担赔偿责任吗?	(121)
10. 保姆伤害他人, 雇主先行赔偿后, 能否向保姆进行追偿?	(122)
附录: 相关的法律条款摘录	(124)
一、法律	(124)
1. 《中华人民共和国合同法》(摘录)	(124)
2. 《中华人民共和国担保法》(摘录)	(136)
3. 《中华人民共和国民法通则》(摘录)	(140)
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(摘录)	(143)
5. 《中华人民共和国物权法》(摘录)	(145)
6. 《中华人民共和国侵权责任法》(摘录)	(155)
7. 《中华人民共和国劳动合同法》(摘录)	(161)
二、法规	(161)
1. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》(摘录)	(161)
2. 《物业管理条例》(摘录)	(163)
三、规章	(169)
1. 《商品房销售管理办法》(摘录)	(169)
2. 《城市商品房预售管理办法》(摘录)	(174)
3. 《城市房地产抵押管理办法》(摘录)	(175)
4. 《商品房屋租赁管理办法》	(180)
5. 《租赁房屋治安管理规定》(摘录)	(184)
6. 《住宅室内装饰装修管理办法》(摘录)	(185)
7. 《家政服务员国家职业标准》(摘录)	(190)
8. 《关于贯彻执行〈中华人民共和国劳动法〉若干问题的 意见》(摘录)	(192)
四、司法解释	(193)
1. 《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》 (193)
2. 《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》(摘录) (197)
3. 《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》(摘录) (199)
4. 最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(二)(摘录) (202)
5. 《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》 (204)
6. 最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民事诉讼法通则〉若干问题的解释(试行)》(摘录) (208)
7. 最高人民法院关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释(摘录) (211)

CHAPTER 1

第一章

关于商品房买卖

1. 什么是商品房?

商品房在中国兴起于 20 世纪 80 年代,它是指在市场经济条件下,具有经营资格的房地产开发公司(包括外商投资企业)通过出让方式取得土地使用权后经营的住宅,均按市场价出售。其价格由成本、税金、利润、代收费用以及地段、层次、朝向、质量、材料差价等组成。

从法律角度来分析,商品房是指按法律、法规及有关规定可在市场上自由交易,不受政府政策限制的各类商品房屋,包括新建商品房、二手房(存量房)等。

目前,国内一些一线城市出台的商品房限购措施当属特殊时期的产物,是政府对房地产市场宏观调控的一种手段,具有临时性的特征。

商品房根据其销售对象的不同,可以分为外销商品房和内销商品房两种。

内销商品房,指房地产开发企业通过实行土地使用权出让形式,经过政府计划主管部门审批,建成后用于在境内范围(目前不包括香港、澳门

特别行政区和台湾)出售的住宅、商业用房以及其他建筑物。

外销商品房,指房地产开发企业按政府外资工作主管部门的规定,通过实行土地批租形式,报政府计划主管部门列入正式项目计划,建成后用于向境内、外出租的住宅、商业用房及其他建筑物。

2. 什么是商品房预售、现房?

《商品房销售管理办法》于2001年3月14日经原国家建设部(现国家住房和城乡建设部)第38次部常务会议审议通过,以中华人民共和国建设部第88号令的形式发布,自2001年6月1日起施行。

根据该办法第三条规定:“商品房预售,是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人,并由买受人支付定金或者房价款的行为;商品房现房,是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人,并由买受人支付房价款的行为。”

我国的法律法规对期房和现房的概念没有作出明确的界定,由《商品房销售管理办法》对商品房预售和现房的定义可知:期房是指正在建设中的房屋,现房是指已竣工验收合格的房屋。

3. 商品房预售应具备的条件?

《城市商品房预售管理办法》是国家为加强商品房预售管理,维护商品房交易双方的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》制定的对于城市开发的商品房预售时的管理规定。原国家建设部令第40号发布,自1995年1月1日起正式施行。根据2001年8月15日《建设部关于修改〈城市商品房预售管理办法〉的决定》、2004年7月20日《建设部关于修改〈城市商品房预售管理办法〉的决定》修正。

依据该办法第五条和第六条的规定,商品房预售应符合下列条件:

- (1) 已交付全部土地使用权出让金,取得土地使用权证书;
- (2) 持有建设工程规划许可证和施工许可证;

(3) 按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25% 以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；

(4) 取得商品房预售许可证。

4. 认购书一般包括哪些内容？

认购书的内容一般情况下包括：

- (1) 当事人双方基本情况；
- (2) 开发商的预售许可证号；
- (3) 房号及户型；
- (4) 房屋的建筑面积；
- (5) 房屋的价款及计算方式；
- (6) 签订正式购房的日期；
- (7) 一方不履行认购书约定义务的处理方式。

5. 认购书与商品房买卖合同的关系。

按照我国的民法理论，合同可分为本约和预约。预约是指当事人双方约定将来订立一定合同的合同，将来应当订立的合同称为“本约。”

签署认购书的双方当事人就是将来所要订立商品房买卖合同的双方当事人，签订主体具有一致性。签署认购书的目的是为了约束双方的交易行为，约定将来订立商品房买卖合同。因此，认购书与商品房买卖合同的关系就是预约合同与本约合同的关系。

认购书在具备一定条件时还可以转化为商品房买卖合同。根据《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》第五条的规定，商品房的认购、订购、预订等协议具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，并且出卖人已经按照约定收受购房款的，该协议应当认定为商品房买卖合同。

6. 认购房时如何区分定金和订金？

定金是指合同当事人为保证合同的履行，由一方当事人预先向对方交纳一定数额的款项。合同法第一百一十五条规定“当事人可以依照《中华人民共和国担保法》约定一方向对方给付定金作为债权的担保。债务人履行债务后，定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行约定的债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金。”这就是我们通常所说的定金法则。

购房者与开发商签订的认购书中约定的定金，是为了保证将来签订商品房买卖合同，合同理论上属于立约定金。《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》第四条规定“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。”因此，从法律角度上说，定金是一种债权的担保。我国担保法规定，定金应以书面形式约定，且金额不得超过主合同标的额的20%。

订金则不是一个规范的法律概念，一般情况下被视为预付款，在没有特别约定的情况下，它不具有担保债权的作用，如购房者不想履行购房承诺或开发商违约时，订金都必须如数返还。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第一百一十八条规定“当事人交付留置金、担保金、保证金、订约金、押金或者订金等，但没有约定定金性质的，当事人主张定金权利的，人民法院不予支持。”由此可见，当事人在合同中写明“订金”而没有约定定金性质的，则不能适用定金法则。

7. 未取得商品房预售许可证明签订的购房合同是否具有法律效力？

《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》