



法官说法丛书

FA GUAN SHUO FA  
CONG SHU

# 法官告诉您

## 怎样打房屋官司



赵 凯 / 主编

●法官说法丛书

是您学法用法的良师益友

●法官说法丛书

是您维护合法权益的权威顾问

●法官说法丛书

是您打官司的制胜法宝

●法官说法丛书

是您了解法官断案的方便平台

●法官说法丛书

是您进行法律自助的有力武器

吉林人民出版社



法官说法丛书

FA GUAN SHUO FA  
CONG SHU

# 法官告诉您

## 怎样打房屋官司

赵 凯 / 主编

吉林人民出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

法官告诉您怎样打房屋官司 / 赵凯主编 —2 版.

长春:吉林人民出版社,2010.12

(法官说法丛书)

ISBN 978-7-206-07292-5

I. ①法…

II. ①赵…

III. ①房地产—法规—基本知识—中国

IV. ①D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 228375 号

## 法官告诉您怎样打房屋官司

主 编:赵 凯

责任编辑:刘士琳 李 蕊 封面设计:孙浩瀚 责任校对:杨立云

吉林人民出版社出版(长春市人民大街 7548 号 邮政编码:130022)

制 版:吉林人民出版社图文设计印务中心

印 刷:延边新华印刷有限公司

开 本:660mm×950mm 1/16

印 张:10 字数:112 千字

标准书号:ISBN 978-7-206-07292-5

版 次:2011 年 1 月第 2 版 印 次:2011 年 1 月第 1 次印刷

定 价:17.00 元

---

如发现印装质量问题,影响阅读,请与印刷厂联系调换。

## 《法官说法丛书》编委会

丛书主编 张世琦 刘士琳 程凤义

编委会委员 (按姓氏笔画)

|     |     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|-----|
| 丁 萍 | 王 光 | 牛 丽 | 公 民 | 尹量建 |
| 石文峰 | 龙英海 | 由 力 | 曲海军 | 伍彦俊 |
| 刘 山 | 刘士琳 | 刘文舸 | 刘丽霞 | 杜甲华 |
| 李 蕊 | 李亚斌 | 李春华 | 李美荣 | 李路华 |
| 杨九屹 | 杨兆峰 | 杨翠萍 | 杨德庆 | 吴凤君 |
| 何永昌 | 何连涛 | 佟丽萍 | 张 莉 | 张尤佳 |
| 张世琦 | 张东辉 | 张会永 | 张丽佳 | 张宝利 |
| 张俊英 | 陈佳茵 | 陈秋红 | 周 全 | 赵 凯 |
| 赵建国 | 郝建设 | 逢竹林 | 洪 波 | 洪晓梅 |
| 姚天冲 | 高 兵 | 高艳军 | 郭文丽 | 涂世奎 |
| 黄书立 | 曹允志 | 常文革 | 隋 军 | 韩天骥 |
| 韩志国 | 程凤义 | 解玉环 | 路 刚 | 魏 斌 |

选题策划 刘士琳

**本册主编** 赵 凯  
**参编人员** (按姓氏笔画)  
白 宁 苏宝生  
李 蕊 吴 涛  
杨 靖



# 前 言

以前人们常说，“学好数理化，走遍全天下”。现在不同了。当今是市场经济时代，是法制建设日益健全的时代。搞经济活动，只懂数、理、化而不会签合同，有了纠纷不会依法处理，不会打官司，不懂得运用法律武器来维护自己的合法权益，这肯定不行。因此，我们可以肯定地说，在当今，不懂法律常识，不会依法处理问题，不是完全的文化人，其经营、事业的发展肯定会受到影响。

官司，因其性质不同，打法也不同。比如刑事官司，公诉机关说某人有罪，就得拿出有罪的证据，没有证据硬说人家有罪，甚至把人拘留了、逮捕了，弄错了，不仅要向人家赔礼道歉，还必须赔偿由此造成的经济损失。公诉机关不能说出类似“你说你无罪，你有证据吗？”这样的话，因为公诉刑事案件，公诉机关必须拿出证明被告人有罪的证据。但民事案件就不同了。张三说李四欠他5万元不还，并且向法院起诉了，张三就要提出李四欠钱的证据；李四为了说明自己不欠钱，也必须拿出不欠钱的证据，说明不欠张三的钱，或者说明张三的证据是虚假的。如果李四拿不出，光有张三的证据，李四就有可能败诉，不得不偿还张三5万元。

官司有三种，即：刑事、民事、行政这三种。人们打官



司，或者司法机关处理这三种案件，都必须严格执行《刑事诉讼法》、《民事诉讼法》和《行政诉讼法》所规定的步骤、程序，否则就无法保证案件的质量，无法保护当事人的合法权益。

干什么事情都一样，都得有一定的程序、步骤。生活中有些事情违反了正常程序，做错了，可以重做；但打官司是个严肃问题，不允许拿当事人的合法权益当儿戏。

为了确保案件质量，保护当事人的合法权益，国家制定了《刑事诉讼法》、《民事诉讼法》和《行政诉讼法》等程序法律。这些法律，是法学的基本常识，也是打官司的基本常识。不管打什么样的官司，司法机关和当事人，都必须遵守和执行这些法律。



为了满足广大读者学习法律知识、运用法律维护合法权益的需要，吉林人民出版社邀请正在从事审判工作的我来编写这套《法官说法丛书》，我也深知出版这套丛书的必要，然而，我是在职法官，繁重的办案任务，使我不能抽出更多的时间来写这套书，我只好邀请资深的法学专家、学者、教授们和我一起来完成这项任务。书稿写完后，交给我，由我对这套书各册进行统稿审阅。我认为内容正确无误，这才交给吉林人民出版社编审出版。

我们深信，这套书的出版，会为广大公民学法、用法带来方便，为正在或准备打官司的人提供帮助。同时，这套书也是普及法律知识的简明教材。我们的愿望如此，我们会如愿以偿。

丛书主编 张世琦

2010年12月





# 目 录

## 所有权与使用权

|                                         |          |
|-----------------------------------------|----------|
| 1. 怎样转让房地产?                             | <u>1</u> |
| 2. 房地产登记、房屋权属登记有什么作用?                   | <u>2</u> |
| 3. 夫妻一方私自转让房屋是否受法律保护?                   | <u>3</u> |
| 4. 结婚前买房, 女方部分出资, 房产证上只写男方名字, 房屋产权如何归属? | <u>3</u> |
| 5. 房屋权属登记有哪些种类?                         | <u>4</u> |
| 6. 办理房地产权利登记的主体应具备哪些条件?                 | <u>5</u> |
| 7. 外地人士如何办理私有房屋权属登记?                    | <u>5</u> |
| 8. 丢失了房屋所有权证怎么办?                        | <u>6</u> |
| 9. 遗失房地产证应如何申请补领?                       | <u>7</u> |
| 10. 如何识别房产证的真伪?                         | <u>7</u> |



11. 商品房买受人未能依法取得房屋权属证书，出卖人承担哪些法律责任？ 9
12. 离婚时房屋补贴、公积金是个人财产还是夫妻共同财产？ 10
13. 父母赠与的房屋属于个人财产还是共有财产？ 10
14. 签订合同时没有三证，能办理三证时，买方可以反悔吗？ 11
15. 购置房屋时产权证上是否可以未成年人的名字？ 12
16. 购买二手房应注意哪些问题？ 13

### 商品房买卖

1. 买房后，发现所买的房屋有缺陷怎么办？ 14
2. 如何买卖商品房？ 15
3. 购买预售商品房，应当注意哪些问题？ 15
4. 购买现售商品房，应该注意哪些问题？ 16
5. 买卖房屋的合同应当写清哪些内容？ 16
6. 如何查验销售者的主体资格？ 17





|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 7. 购买商品需要查验哪“五证”？                  | 18 |
| 8. 什么是商品房认购书？                      | 18 |
| 9. 签订商品房认购书交付的定金的法律效力如何？           | 19 |
| 10. 商品房销售广告和宣传资料中的承诺是否是合同的一部分？     | 20 |
| 11. 商品房交付使用前毁损应如何处理？               | 21 |
| 12. 针对开发商的哪些行为，购房人可以依法解除合同？        | 21 |
| 13. 商品房存在质量问题应如何处理？                | 22 |
| 14. 商品房存在面积问题应如何处理？                | 22 |
| 15. 迟延交付房屋怎么办？                     | 23 |
| 16. 如何确定违约赔偿数额？                    | 24 |
| 17. 约定以担保贷款方式付款，但未能订立商品房担保贷款合同怎么办？ | 24 |
| 18. 收房时应查验哪些书面文件？                  | 25 |
| 19. 交房必须达到哪些要求？                    | 26 |
| 20. 不符合交房条件的房屋是否应当先接收？             | 26 |
| 21. 房屋的保修期如何规定？                    | 27 |
| 22. “集体收房”有什么好处？                   | 28 |





|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 23. 什么情况可以退房?                    | 29 |
| 24. 是否房屋出现了质量问题就一定可以退房呢?         | 31 |
| 25. 办理公证但没有办理房产证的房屋是否可以买卖?       | 33 |
| 26. 购房人可以要求双倍返还购房款吗?             | 33 |
| 27. 实际情况与广告宣传不一致或开发商擅自变更规划怎么办?   | 33 |
| 28. 私营企业买房, 是以企业的名义还是以业主个人的名义购买? | 34 |
| 29. 不知道房屋不能买卖而购买房屋, 房屋属于谁?       | 34 |

## 物 业

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 1. 什么是物业管理?             | 36 |
| 2. 业主委员会与物业管理公司的法律关系如何? | 36 |
| 3. 物业管理企业应具备哪些条件?       | 37 |
| 4. 物业管理纠纷有哪些类型?         | 38 |
| 5. 没有合同情形下如何看待物业公司的资质?  | 39 |
| 6. 没有合同情形下纠纷如何处理?       | 39 |





|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| 7. 物业管理纠纷适用哪些法律?                       | <u>40</u> |
| 8. 车辆在小区露天停车场内丢失, 物业公司应该赔偿吗?           | <u>40</u> |
| 9. 业主有哪些权利?                            | <u>41</u> |
| 10. 业主有哪些义务?                           | <u>42</u> |
| 11. 组成业主大会的条件是什么?                      | <u>43</u> |
| 12. 哪些事项应该由业主共同决定?                     | <u>43</u> |
| 13. 业主大会的投票权应如何确定?                     | <u>44</u> |
| 14. 业主委员会的职责有哪些?                       | <u>44</u> |
| 15. 什么是前期物业服务合同?                       | <u>45</u> |
| 16. 如何选聘前期物业公司?                        | <u>45</u> |
| 17. 物业买受人受前期物业服务合同的约束吗?                | <u>46</u> |
| 18. 在办理物业承接验收手续时, 建设单位应当向物业服务企业移交哪些资料? | <u>46</u> |
| 19. 物业服务合同应有哪些内容?                      | <u>46</u> |
| 20. 物业管理应注意什么?                         | <u>47</u> |
| 21. 物业服务收费法律是如何规定的?                    | <u>47</u> |
| 22. 物业公司利用物业共用部位、共用设施设备进行经             |           |



|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| 营的怎么办?                                 | 48 |
| 23. 专项维修资金的用途是什么?                      | 49 |
| 24. 业主支付物业服务费用的方式有哪些?                  | 50 |
| 25. 物业服务成本有哪些?                         | 50 |
| 26. 实行物业服务费用酬金制的, 业主或者业主大会如何对物业公司实施监督? | 51 |
| 27. 业主不交纳物业服务费怎么办?                     | 52 |
| 28. 物业公司有权对住户停水、停电、停气吗?                | 52 |

## 抵 押

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 1. 什么是房地产抵押?                 | 53 |
| 2. 哪些房地产不得抵押?                | 54 |
| 3. 企业抵押房地产的条件有哪些?            | 55 |
| 4. 房地产抵押合同应有哪些主要内容?          | 56 |
| 5. 办理房地产抵押登记, 应当向登记机关交验哪些文件? | 56 |
| 6. 抵押权是否可以转让?                | 57 |
| 7. 抵押权人对抵押房地产的处分, 因哪些情况而中止?  | 57 |
| 8. 处分抵押房地产所得金额               |    |





|                         |    |
|-------------------------|----|
| 应如何分配?                  | 57 |
| 9. 土地使用权抵押登记的法律效力如何?    | 58 |
| 10. 土地使用权抵押合同的签订需要哪些程序? | 58 |
| 11. 如何办理土地使用权抵押登记?      | 59 |
| 12. 如何办理土地使用权抵押登记和变更登记? | 60 |

## 租 赁

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 1. 租赁房屋为什么要办理登记备案手续?              | 62 |
| 2. 房屋租赁人是否可以改变房屋的用途?              | 63 |
| 3. 如何签订私房租赁合同?                    | 63 |
| 4. 租赁物在租赁期间发生了所有权的变动, 租赁合同是否继续有效? | 66 |
| 5. 签订房屋租赁合同时应注意什么?                | 66 |
| 6. 只有房屋所有权人才能出租房屋吗?               | 67 |
| 7. 被司法机关和行政机关依法裁定、决定查封的房屋都不能出租吗?  | 68 |
| 8. 在租赁合同被确认无效或                    |    |



|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| 被解除后，承租人对房屋<br>进行的装修应如何处理？   | <u>69</u> |
| 9. 违章建筑是否可以出租？               | <u>70</u> |
| 10. 房地产租赁纠纷有哪些主<br>要类型？      | <u>71</u> |
| 11. 迟延支付租金，出租人能<br>否解除合同？    | <u>72</u> |
| 12. 承租人的哪些行为，出租<br>人有权终止合同？  | <u>72</u> |
| 13. 出租人不及时修缮房屋怎<br>么办？       | <u>73</u> |
| 14. 承租人是否可以擅自改变<br>房屋结构？     | <u>74</u> |
| 15. 什么是房屋转租？                 | <u>74</u> |
| 16. 房屋转租合同和租赁合同<br>的关系如何？    | <u>75</u> |
| 17. 什么是国有土地租赁？               | <u>75</u> |
| 18. 国有土地租赁是否有期限<br>限制？       | <u>76</u> |
| 19. 国有土地租赁后是否可以<br>转租、转让或抵押？ | <u>76</u> |
| 20. 国家在什么情况下可以收<br>回国有土地？    | <u>77</u> |
| 21. 哪些人可以申请廉租住房？             | <u>78</u> |
| 22. 城镇最低收入家庭廉租住<br>房保障方式有哪些？ | <u>78</u> |
| 23. 如何申请廉租住房？                | <u>78</u> |



24. 政府部门在哪些情况下可以收回廉租住房? 79

### 拆 迁

1. 谁是拆迁补偿的对象? 80
2. 拆迁补偿有几种方式? 80
3. 货币补偿的标准是什么? 81
4. 产权调换是怎么回事? 81
5. 产权调换如何结算差价? 82
6. 拆除临时建筑和自盖房屋, 是否给予补偿? 82
7. 租赁房屋怎样补偿安置? 82
8. 什么是房屋拆迁补偿安置协议? 83
9. 房屋拆迁补偿安置协议应有哪些内容? 83
10. 房屋拆迁的程序如何? 84
11. 拆迁应做哪些工作? 86
12. 达不成拆迁补偿安置协议的怎么办? 87
13. 不满足被拆迁的要求, 被拆迁人可以不动迁吗? 87
14. 什么情况可以强制搬迁? 88
15. 产权不明确的房屋在拆迁中如何处理? 88
16. 城市房屋拆迁估价如何确定? 89



- |                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 17. 拆迁人或被拆迁人对估价报告或结果有异议的应怎么办?         | 89 |
| 18. 拆迁人将约定的特定安置房屋转卖给第三人怎么办?           | 90 |
| 19. 出租的房屋如果遇到拆迁,原租赁关系是否就此终止?          | 91 |
| 20. 政府违法行政,违法拆迁,造成合法财产被侵害,应由哪个部门赔偿损失? | 92 |
| 21. 房屋拆迁范围确定后,有关户口、房产处置等手续应如何办理?      | 92 |

## 土 地

- |                          |    |
|--------------------------|----|
| 1. 什么是房屋土地登记?            | 94 |
| 2. 农民集体所有的土地承包经营期限有哪些规定? | 94 |
| 3. 建设用地有哪些限制?            | 95 |
| 4. 征用土地的应如何补偿?           | 95 |
| 5. 建设单位使用国有土地有哪些方式?      | 96 |
| 6. 哪些情况政府可以收回国有土地使用权?    | 97 |
| 7. 依照什么原则认定房地产相关合同的效力?   | 98 |
| 8. 什么是土地使用权?             | 98 |

