

丛书主编：兰 花

教你打官司 丛书

房地产事务案例

编著 裴 露 阎 肃



为你打官司支招 为你赢官司献计

 文化惠民

· 山西省文化厅 · 山西省财政厅 ·

山西出版集团 山西教育出版社

教你打官司

房地产事务案例

裴 露 阎 肃 编著

丛 书 主 编 兰 花

副 主 编 翟玉成 罗 敏

编 委 会

李 沁	巩学峰	白素芳	吴 蕾	汪 华	谢 翀
沈佳明	谢 恒	易 琪	杨 磊	杨美美	胡昌金
赵振士	谢 伟	王启亮	朱昕颖	张 毅	李宛蔓
郭景放	董闻昕	肖 静	李吉斌	杨 宁	赵 乾
王婵媛	曹 琳	马桂华	冯 皓	王光宗	李木杰
姚 琦	刘洪蛟	裴 露	阎 肃	高鹏程	蓝 楠
戈华清	李 铮	董 娟	孙桂萍	王 璟	江 源
刘 芳	胡鸿亮				

山西出版集团 山西教育出版社

图书在版编目 (C I P) 数据

房地产事务案例/裴露, 阎肃著. —太原: 山西教育出版社, 2010. 4
(教你打官司)

ISBN 978 - 7 - 5440 - 4209 - 3

I. ①房… II. ①裴… ②阎… III. ①房地产法 - 法规 -
案例 - 分析 - 中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 205387 号

房地产事务案例

责任编辑 魏雪萍

特邀编辑 霍 艳

复 审 樊爱香

终 审 孙 轶

装帧设计 刘志斌

印装监制 贾永胜

出版发行 山西出版集团·山西教育出版社

(太原市水西门街馒头巷7号 电话: 4035711 邮编: 030002)

印 装 山西新华印业有限公司

开 本 850 × 1168 1/32

印 张 12.25

字 数 394 千字

版 次 2010 年 4 月第 1 版 2010 年 4 月山西第 1 次印刷

印 数 1—7000 册

书 号 ISBN 978 - 7 - 5440 - 4209 - 3

定 价 21.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与印刷厂联系调换。电话: 0351 - 4120948

序 言

俗话说：“无规矩不成方圆。”法律虽然抽象，但离我们的生活并不遥远。法律规则在现代社会人与人的交往中发挥着重要的作用，尤其是在预防和减少纷争、维护自身权益方面。我国正处在经济迅速发展、法制日臻完善的时期，法律的制定和修订也比较快，因此，对于普通百姓而言，我们不仅需要了解基本法律理念，还需要了解最新的、与我们生活密切相关的法律知识。

本套“教你打官司”丛书本着“为你打官司支招，为你赢官司献计”的宗旨，以通俗易懂的方式向读者宣讲法律知识，传播法治理念，让百姓明白自己有哪些权益是受法律保护的，应当怎样运用法律武器维护自己的合法权益。

本丛书共 23 册，各册的内容体系不是严格按照学术分类或是法律部门进行划分，而是以“与百姓的生活密切相关”为标准，将大量的法律概念、法律原理融入一个个典型而精彩的案例中，让读者在不知不觉中学到法律知识。每册书均采用以案说法的形式，运用简明通俗的语言、根据最新的法律规范深入浅出地解说法律问题。每个案例都由“事情是这样的”、“律师专线”、“法律规范”和“专家释惑”四个部分构成。其中“事情是这样的”旨在简要介绍法律问题的背景；“律师专线”是从律师

实务的角度指明所涉法律问题，判断问题处理得对错与否，为当事人妥善解决此类问题提出相应的建议与技巧，比如所涉纠纷的核心问题是什么、有效解决问题的措施是什么、该向什么部门反映等；“法律规范”是摘录与案件有关的核心法条，为读者指明解决问题所援引的法律依据；“专家释惑”则是对与案件有关的法律知识进行更专业的阐释与介绍。有些案例还附有“联系本案”的内容，为读者防范或处理相关问题进行提醒。

衷心希望本丛书能成为普通百姓学习基本法律知识的得力助手，使大家不再觉得法律陌生而遥远，为我们认知和维护自身权益略尽绵薄之力。

兰 花

2009年7月于中国政法大学

目 录

第一编 房地产权益

第一章 土地所有权与土地使用权

案例 1 国家所有还是集体所有	1
案例 2 土地权属由谁确认	7
案例 3 划拨土地使用权转让应经审批	12
案例 4 划拨土地使用权租赁合同经登记生效	18
案例 5 国有划拨土地上的房产转让合同效力	23
案例 6 擅自改变承包土地用途	29
案例 7 是擅自改变土地用途还是非法出租土地	36
案例 8 发包商在承包期内不得擅自收回发包土地	40
案例 9 农村宅基地上的私有房屋是否可以转让给城市居民	45

第二章 房产所有权

案例 10 房屋所有权与宅基地使用权的转让是否必须一致	52
案例 11 善意第三人可以取得房屋所有权吗	57
案例 12 房屋权属登记与实际不符时该如何处理	62
案例 13 登记簿的效力大于房产证	66
案例 14 行政机关对房屋登记应负多大的审核责任	71

第三章 房地产共有权、相邻权、建筑物区分所有权以及婚姻、继承与赠与中的房产权益

案例 15 父亲可以擅自转让与女儿共有的房屋吗	77
-------------------------	----

案例 16	相邻权人的义务	82
案例 17	什么是地役权	88
案例 18	婚前按揭房产离婚后如何分配	92
案例 19	多份遗嘱内容相悖时如何确定房产归属	98
案例 20	未经过户的房产赠与有效吗	102
案例 21	媳妇不履行赡养义务，婆婆要回赠与房产	108

第四章 商品房预售

案例 22	什么样的开发商才可以预售商品房	114
案例 23	宣传资料、售楼广告属何性质	120
案例 24	商品房认购书是否具有约束力	125
案例 25	意向书具备一定条件可以认定为商品房买卖合同	129
案例 26	商品房预售中单方声明的效力	133
案例 27	购房定金能否要回	137
案例 28	房屋的实际装修与预售样板房相差甚远	143
案例 29	预售商品房的转让需要开发商同意吗	146
案例 30	预售登记具何效力	149

第五章 房屋出售

案例 31	购买联建房屋要谨慎	155
案例 32	商品房包销人的责任地位	160
案例 33	按份共有人的优先购买权	165
案例 34	商品房销售中的一房二卖	169
案例 35	借他人之名贷款买房	175
案例 36	房屋实际面积与购房合同约定面积不符	181
案例 37	转让经济适用住房房号的合同无效	187

第六章 房地产抵押

案例 38	房产抵押权自登记时设立	192
案例 39	按份共有人享有将自己所有的房产份额抵押的权利	196

案例 40	配偶“不知情”，抵押共有房产是否有效	199
案例 41	多个抵押权人的优先受偿顺序	205
案例 42	开发商抵押已售房产 双倍返还购房款	209

第七章 房屋租赁

案例 43	如何签订房屋租赁合同	214
案例 44	房屋租赁合同未经登记备案仍然有效	218
案例 45	承租人装修房屋有权要求房主承担装修费用吗	223
案例 46	租赁合同未约定租赁期限	228
案例 47	房主可在租赁期限内要求加租吗	232
案例 48	租房维修由谁负责	236
案例 49	承租人可以擅自转租房屋吗	241
案例 50	房屋承租人的优先购买权	247
案例 51	抵押房产的出租以及抵押已经出租的房产	251

第二编 房地产管理

第八章 房地产开发

案例 52	土地闲置如何处理	257
案例 53	土地补偿费纠纷	261
案例 54	土地使用者可以擅自改变土地用途吗	266

第九章 城市房屋拆迁

案例 55	拆迁人资格的认定	270
案例 56	如何确定被拆迁房屋的性质和面积	273
案例 57	拆迁租赁房屋，承租人的利益如何保护	278
案例 58	被拆迁的房屋设有抵押权时怎么办	282
案例 59	拆迁安置补偿费归谁所有	285
案例 60	没有产权的自建房在拆迁中能否得到补偿	288
案例 61	违章建筑在拆迁中是否补偿	292

案例 62	拆迁补偿安置房屋的优先权	295
案例 63	强制拆迁是否合法	299
案例 64	拆迁人变更, 拆迁安置协议如何履行	302
案例 65	拆迁安置房不符合标准怎么办	306

第十章 房地产建筑管理法律制度

案例 66	怎样认定建设工程承包合同中的竣工结算方式	310
案例 67	建设工程施工合同中承包方的延期竣工责任	315
案例 68	建设工程分包合同纠纷	318

第十一章 房地产税收、贷款管理法律制度

案例 69	房产税由谁缴纳	324
案例 70	何谓按揭贷款	328
案例 71	购房者房屋按揭贷款申请未获批准怎么办	333
案例 72	银行在何种情况下可以处分按揭抵押房产	337
案例 73	提前还贷是否违约	341
案例 74	公积金贷款	343

第十二章 物业管理法律制度

案例 75	业主是否可以自行管理小区物业	348
案例 76	物业公司的选聘与解聘	352
案例 77	物业公司可否委托其他物业公司进行管理	357
案例 78	物业可否对业主罚款	360
案例 79	物业有权断水断电吗	363
案例 80	业主摩托车被盗, 物业公司承担什么责任	365
案例 81	物业公司未尽其责, 业主可否拒缴物业费	369
案例 82	噪音污染, 物业公司难辞其咎	373
案例 83	屋顶漏水, 谁来维修	376
案例 84	物业所雇用的保安打伤业主, 物业应承担什么责任	379

第一编 房地产权益

第一章 土地所有权与土地使用权

内容提要

在土地权益中，法律法规中的强制性规定占主导，如划拨土地使用权的转让包括划拨土地使用权上的房屋转让，均应履行划拨土地使用权转让审批手续；不得擅自改变土地用途；农村宅基地上的私有房屋不得转让给城市居民等等，因此，在行使土地使用权时，权利主体应遵守上述规定，不得违反，否则将导致行为无效。

案例1 国家所有还是集体所有

事情是这样的

嘉峰县新知小学旁的那块空地一直是这个县城几十年的是非之地，为了争回它的使用权，兴业村的村民们和县教委、新知小学负责人不知道打了多少场“仗”了！据该村维权的负责人、村民代表王大爷称，现今位于嘉峰县城新知小学旁的那片平坦的十多亩土地在解放初期是块坑坑洼洼的荒废土地，都是荒沟、荒坑、荒废的城墙和城河。县委依据当时的“四固定”政策，指令城关镇党委、兴业村委，把这片荒废闲置的土地固定给了兴业村。经过几年的艰苦改造，兴业村村民把该块土地平整成了一片平地，建有粮库、打麦场、养鱼池等。然而到了1976年，县教委强行用推土机推倒了村民们的粮库及其他建筑，把兴业村村民们

赶出了那块地。群众虽然连年讨要，但上面一直没人处理。

2003年，嘉峰县新知小学在没有通知和出示任何征用土地手续、土地赔偿的情况下，强行占用该块土地，用于房产开发。为此，兴业村又多次向上面上书反映情况，希望能够及时解决。不料多次上书为兴业村村民带来的却是一纸“确权书”。2005年4月，县政府下发了《临政土(2005)××号》处理决定，将该块土地的权利归属确认为国有土地。理由是争议土地是县教委成立时国家划拨给其使用的土地，由于一直闲置，兴业村村民进行了平整，1976年之后因需要而将土地收回；县教委是该争议土地的使用权人，因此有权准予新知小学使用。至此，这块一直被人们认为是农村集体所有的土地被县政府一纸决定改变了性质。

2005年10月，王大爷及数十名村民代表兴业村村民以“县政府违宪法和土地法及相关的法规和政策、侵害兴业村村民的合法权益”为由，将嘉峰县人民政府和新知小学告上法庭，要求法院撤销县政府作出的处理决定。由于当初依据“四固定”政策将争议土地固定给兴业村时县委并没有下发任何文件，兴业村村民缺乏有利的文书证据，只有找到当时的县、公社及村干部，请他们证明当时的确是将那块土地固定给兴业村的事实情况。

起诉之后，该案立刻在地方上引起了轩然大波，这是公然和政府决策对抗啊！同时，由于该案时间跨度大，调查取证困难，无疑也是给法院出了一道大难题，这是在考验法院的判案能力，能否去伪存真，让人口服心服，群众都拭目以待！在经过多方调查后，宜岭中级人民法院得出结论认为，县教委成立时并没有文件确定其办公地址的具体边界，是否包括争议的荒沟、荒坑、荒废的城墙和城河并不清楚；兴业村虽未提供当时的土地权属凭证，但其提供的一系列证人、证言均系当时的县、公社及村干部，与案件争议无法律上的利害关系，其证人、证言可以采信，能够认定1962年“四固定”时，该块土地固定给了兴业村。按照《宪法》第10条规定和《土地管理法》的相关规定，应认定该块土地

归集体所有。据此，法院作出一审判决，撤销《临政土（2005）××号》处理决定，责令县政府重新作出处理决定。

律师专线

本案主要争议土地是国家所有还是集体所有的权利归属问题。

如《宪法》中所规定的，在我国，城市的土地属于国家所有；农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有，包括宅基地、自留地、自留山，一般情况下也包括本案中提到的荒沟、荒坑、荒废的城墙和城河。但本案中的关键是兴业村不具有争议土地的权属证书，而在长达近20年的时间里，该争议土地被县教委占有使用，2005年县政府还下发了《临政土（2005）××号》处理决定，确认争议土地属县教委所有。但县政府作出的决定中并没有提出国家将争议土地划拨给县教委的证据，这是值得质疑的。最终，兴业村村民找出了具有说服力的人证，证实了该土地所有权事实上属集体所有，法院作出的判决是正确的。另外，从《确定土地所有权和使用权的若干规定》第4条的规定我们可以找到法律依据。该条规定：“依据一九五〇年《中华人民共和国土地改革法》及有关规定，凡当时没有将土地所有权分配给农民的土地属于国家所有；实施一九六二年《农村人民公社工作条例修正草案》（以下简称《六十条》）未划入农民集体范围内的土地属于国家所有。”争议土地被指定给兴业村恰恰发生在1962年“四固定”，该争议地已被确定分配给兴业村，因此，不应属国家所有。

法律规范

中华人民共和国宪法

（1982年12月4日第五届全国人民代表大会第五次会议通过，1982年12月4日全国人民代表大会公告公布施行，根据1988年4月12日第七届全国人民代表大会第一次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》、1993年3月29日第八届全国人民代表大会第一次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》、1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》和2004年3月14日第十届全国人民代表大会第二次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》修正）

第十条 城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并予以补偿。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

中华人民共和国土地管理法

（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正，1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）

第八条 城市市区的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。

第九条 国有土地和农民集体所有的土地，可以依法确定给单位或者个人使用。使用土地的单位和个人，有保护、管理和合理利用土地的义务。

第十六条 土地所有权和使用权争议，由当事人协商解决；协商不成的，由人民政府处理。

单位之间的争议，由县级以上人民政府处理；个人之间、个人与单位之间的争议，由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。

当事人对有关人民政府的处理决定不服的，可以自接到处理决定通知之日起三十日内，向人民法院起诉。

在土地所有权和使用权争议解决前，任何一方不得改变土地利用现状。

关于印发《确定土地所有权和使用权的若干规定》的通知

（1995年3月11日，国家土地管理局〔1995〕国土〔籍〕字第26号）

第四条 依据一九五〇年《中华人民共和国土地改革法》及有关规定，凡

当时没有将土地所有权分配给农民的土地属于国家所有；实施一九六二年《农村人民公社工作条例修正草案》（以下简称《六十条》）未划入农民集体范围内的土地属于国家所有。

专家释惑

土地所有权是指土地所有者依法对土地占有、使用、收益和处分的权利。在我国，土地所有权仅属于国家或者集体，任何个人对土地不享有所有权。

土地国家所有是指国家对国有土地占有、使用、收益和处分的权利。由于国家本身不使用土地，国家土地所有权上述四项权能的实现是通过与土地所有权分离，以法律规定的形式将占有、使用、收益的权利让渡给使用者，国家仅保留处分权。因此，一般而言，除了未利用的土地以外，国有土地占有和使用的权能由具体的单位和个人享有；收益权能一部分由土地使用者享有，一部分由国家通过收取土地使用税费和土地使用权有偿出让的形式来实现；处分权主要由国家来行使。由于我国法律禁止土地买卖，国家土地所有权不能流转（与集体所有的土地交换除外），因而国家对国有土地的处分权主要是针对土地的使用权的处分而言。

土地集体所有是指农村集体，即农村集体经济组织依法对其所有的土地占有、使用、收益和处分的权利。集体土地所有权的各项权能可以结合，也可独立。集体土地所有者有权依法使用自己拥有的土地，集占有、使用、收益和处分的权能于一身；集体土地所有者也可以依法把土地划分给集体内部成员使用，还可以土地使用权作为条件与全民所有制或城市集体所有制企业联营举办企业等，使土地的所有权与使用权分离。集体所有的土地在国家征用或其他农民集体依法使用时，集体土地的所有者有要求依法得到补偿的权利。从某种意义上来说，这就是处分权能的实现。

国家所有的土地范围与集体所有的土地范围划分，一般而言，

城市的土地属于国家所有；农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。根据《土地管理法》第8条和《土地管理法实施条例》第2条规定，下列土地属于全民所有土地即国家所有土地：（一）城市市区的土地；（二）农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为国有的土地；（三）国家依法征用的土地；（四）依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地；（五）农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的，原属于其成员集体所有的土地；（六）因国家组织移民、自然灾害等原因，农民成建制地迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地。“法律规定属于国家所有的土地”一般是指农村和城市郊区中依照《土地改革法》、《城市郊区土地改革条例》没收、征收、收归国有的土地以及依照《国家建设征用土地办法》、《国家建设征用土地条例》、《土地管理法》等法律、法规征购、征用为国有的土地。农村和城市郊区中属于集体所有的土地，包括农民的宅基地、自留地、自留山，也包括依照《土地改革法》分配给农民个人所有的土地，在以后实行农业生产合作社过程中转变为集体所有的土地。1962年《农村人民公社工作条例修正草案》第21条规定：“生产队范围内的土地，都归生产队所有。……”按照这条规定，凡1962年时位于生产队范围内的土地都应属于集体所有，农村和城市郊区，除了国家依法已经划拨或者征用的土地外，都应为集体所有土地。

土地被确认为属于国家所有或集体所有之后，一般不能变更。但国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。

如果对土地的权属问题出现了争议，首先由当事人协商解决；协商不成的，由人民政府处理。单位之间的争议，由县级以上人民

政府处理；个人之间、个人与单位之间的争议，由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。当事人对有关人民政府的处理决定不服的，可以自接到处理决定通知之日起30日内，向人民法院起诉。

案例2 土地权属由谁确认

事情是这样的

某村有一片黑洼地，该村的五个生产小组在该地均有土地。1977年黑洼地实行稻改，村大队决定对该地进行重新调整。由于一组村民拥有村周围耕地较多，主要在村周围耕种，因此没有再给一组分配黑洼地；三组因村周围耕地较多且地质较好，经当时的组长和群众同意，由当时的某大队副书记朱某主持从二组的土地中给三组分出了25亩当作场园，也不再在黑洼地分得土地。此后，这两个组在黑洼地就没有了土地，某村也一直未进行涉及全村的大规模土地调整，只是进行过几次以生产组为单位的小范围土地调整，而且一直未打破组与组之间的界限。另外，黑洼地已于1992年12月1日被某区人民政府颁发的集体土地所有权证确权，土地所有者为某村，且第三人也认可该土地属于村集体所有。

直到2007年3月，朱某等几十名村民对当前村里的土地承包状况不满，到市政府上访。随后镇党委成立工作组进驻该村，调查具体争议情况。在采集了大多数村民的意见以及当初的生产小组负责人、生产大队负责人后，镇党委工作组对上述事实予以认可。部分群众还提到1994年12月村委会将该土地承包给了原油郭乡机站，承包期为十年。

工作组在咨询了有关部门、查阅了有关文件后，依据《确定土地所有权和使用权的若干规定》第21条、《中华人民共和国农村土地承包法》第12条的规定，发布《关于对某村部分村民反映黑洼地土地权属问题的答复》（以下简称《答复》），认定黑洼地的土地所有权和使用权属于第二、四、五生产小组；并告知村民对此答复有不同意见者可向法院提起诉讼。朱某等村民认为镇政府的决定侵犯了其权利，依法向法院

提起诉讼。

法院认为，最高人民法院《关于执行〈中华人民共和国行政诉讼法〉若干问题的解释》第12条规定：“与具体行政行为有法律上利害关系的公民、法人或者其他组织对该行为不服的，可以提起行政诉讼。”由于某村村民小组没有组织者和领导者，当该小组的村民认为其合法权益受到侵害时，也没有其利益的代表者为其主张权利；被告《答复》的对象是村两委和全体村民，且明确了“对此答复有不同意见者”可向法院提起诉讼。因此，朱某等多人认为镇政府的《答复》侵犯了他们的权利，向法院提起诉讼，是符合法律规定的。

根据《中华人民共和国土地管理法》第10条的规定，农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理；已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理。根据《中华人民共和国土地管理法》第11条第1款的规定，农民集体所有的土地，由县级人民政府登记造册，核发证书，确认所有权。本案争议土地已于1992年12月1日被某区人民政府颁发的集体土地所有权证确权，土地所有者为某村，而不是单独的某几个生产小组。

根据《中华人民共和国土地管理法》第16条第2款的规定，在该土地权属证未被依法撤销或者宣布无效的情况下，被告以组与组之间存在土地权属争议，在《答复》中重新认定争议土地所有权属于第二、四、五生产小组所有，属于超越职权行为。法院依据《中华人民共和国行政诉讼法》第54条第2项的规定，判决撤销被告某镇人民政府作出的《关于对某村部分村民反映黑洼地土地权属问题的答复》。

律师专线

本案争议的焦点是镇党委工作组是否有权处理集体土地所有权和使用权争议。

从事实介绍情况来看，本案的基本案情应该是朱某等人对黑洼地的承包状