

律师帮你解烦忧
家庭必备

顾问 段正坤 主编 苏 醒

避开房地产交易的陷阱

侯亚辉 赵云虎 编著

学苑出版社



《律师帮你解烦忧》丛书

避开房地产交易的陷阱

侯亚辉 赵云虎 编著

學苑出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

避开房地产交易的陷阱/侯亚辉, 赵云虎编著. —北京: 学苑出版社, 2004.4

(律师帮你解烦忧)

ISBN 7-5077-2280-5

I. 避… II. ①侯…②赵… III. 房地产业—法规—中国—问答 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 017316 号

出版发行: 学苑出版社

社 址: 北京市丰台区南方庄 2 号院 1 号楼

邮政编码: 100078

网 址: www.book001.com

电子信箱: xueyuan@public.bta.net.cn

销售电话: 010-67675512、67602949、67678944

印 刷 厂: 河北省高碑店市鑫宏源印刷厂

开本尺寸: 850 × 1168 毫米 1/32

印 张: 9.875

字 数: 212 千字

版 次: 2004 年 4 月北京第 1 版

印 次: 2004 年 4 月北京第 1 次印刷

印 数: 0001—5000 册

定 价: 16.00 元

《律师帮你解烦忧》丛书编委会

(以下按姓氏笔画为序)

顾问：段正坤（司法部副部长）

主编：苏醒（执业律师、法学硕士）

副主编：王宝仁（高级经济师、MBA 研究生）

黄阿国（中国法学会会员、编辑）

编审：马维国（执业律师、法学硕士）

王东华（执业律师、法学硕士）

王宁军（《中国保险》杂志社副编审）

付清河（《中国法学》杂志社编审）

石岗（深圳市司法局副局长）

刘丰（《中国法学》杂志社编审）

张泗汉（国家法官学院法学教授）

赵志成（深圳市律师协会秘书长）

徐建（深圳市律师协会会长）

黄亚英（深圳大学法学院法学教授）

黄振芬（深圳市司法局局长）

解伟明（国家检察官学院法学教授）

序

中国法学会副会长兼秘书长 宋树涛

在举国贯彻党的十六大精神，全面建设小康社会新的历史时期，面临法律进社区、进村寨的时刻，《律师帮你解烦忧》丛书问世了！它将走进千家万户，做一位“家庭律师”。

在十几亿中国百姓中，能有多少人受过系统的法律教育？他们对于法律在一生中维护自己的合法权益同时又规范自己的行为，到底知道多少？运用了多少？这真是个极其尖锐、现实而又需要迫切解决的问题。在依法治国、建设社会主义法治国家的今日中国，法律与生活密不可分，学习、掌握法律知识，树立、增强法制观念，已成为百姓生活不可缺少的内容。

《律师帮你解烦忧》丛书，会告诉您法律既是“护身符”，又是“紧箍咒”，什么可以做，什么不可以做，既要维护自身的合法权益，又要规范自己的行为。有了这套丛书真的可以解烦忧吗？回答是肯定的。在我国法制不断完备的今天，在改革、开放的时代，社会转型时期新旧体制的矛盾、人治与法治观念的冲突、司法理论

与司法实践发展的不同步，使人们产生了许多疑问和思考，需要从法律中找出答案。这就要求我们必须从众多的法律、法规中学习、掌握关系到国家政治、经济、社会生活等各个方面的法律、法规，学习、掌握贴近百姓生活的法律、法规。

《律师帮你解烦忧》丛书，是知晓和排解百姓烦忧的家庭必备书。这套丛书共8册，分别从婚姻家庭关系、依法纳税、房地产权益保护、劳动权益保护、消费者权益保护、知识产权保护、如何选择保险和如何提起诉讼等方面给您介绍法律知识，对1000多个法律问题均采用“案情介绍”、“律师提示”、“法律依据”三部分讲解的方式，准确、精炼、实用。可以说，它是您合格的“家庭律师”。

我们走进了全面建设小康社会的新时代，我们也走进了依法治国、建设社会主义法治国家的新时代！民主与法制是我们的追求，时代呼唤法治。影片《秋菊打官司》中的“讨一个说法”早已家喻户晓。“律师帮你解烦忧，幸福安康事业兴”也必将成为人们的共识。

2004年4月1日于北京

目 录

土地管理

1. 擅自改变土地用途,还能取得土地的使用权吗? (3)
2. 长期闲置的宅基地使用权可以收回吗? (6)
3. 农村居民出卖、出租住房后还可以申请宅基地吗? (8)
4. 我国法律对农村居民使用宅基地有何规定? (10)
5. 宅基地的使用权能否出租? (12)
6. 农村的宅基地能被继承吗? (14)
7. 国家对依法取得的承租土地的使用权可以
提前收回吗? (16)
8. 农村集体耕地被侵占,怎么办? (19)
9. 单位随意闲置土地,如何处理? (21)
10. 在签订了土地出让合同后,还能翻悔吗? (23)

房地产交易

1. 不具备主体资格的开发商与购房者签订的售房合同
应该如何处理? (27)
2. 出卖违章建筑房屋出现了纠纷,能得到法律支持吗? ... (29)
3. 因房地产开发商本身的原因不能办理银行按揭贷款,
可以解除房屋预售合同吗? (31)
4. 当已购房屋存在严重噪音污染时,购房者能

- 要求退房吗? (33)
5. 未经其他共有人的书面同意,能出卖共有房屋吗? (35)
6. 已经抵押的房屋售后解除抵押权,能够影响房屋出售
合同效力吗? (37)
7. 所购商品房出现质量问题怎么办? (40)
8. 因“一房多卖”而损害第一买受人的合法
权利怎么办? (44)
9. 商品房广告宣传与实际出入很大,购房者可以
要求索赔吗? (47)
10. 房地产开发商迟交预售商品房,购房者可以
要求索赔吗? (51)
11. 房屋买卖中口头悔改原定合同怎样处理? (54)
12. 如何防止房屋买卖中的欺诈行为? (57)
13. 土地使用权转让时,占用该土地使用权范围内的
房屋如何处理? (60)
14. 因建房成本上涨,房地产公司是否有权上调房价? (62)
15. 商品房面积缩水,当事人又未对此约定,怎么办? (65)
16. 未成年人进行的房屋买卖是否有效? (67)
17. 交付的房屋与开发商提供的样板间
不一样,怎么办? (70)

房屋租赁、使用

1. 承租人将所承租房屋转租之后,还能依法享有
优先购买权吗? (75)
2. 承租房屋的优先购买权受到侵犯怎么办? (77)

3. 承租人能对其所承租的房屋及附属设施进行拆改、
扩建和增添吗? (79)
4. 划拨土地上的私有房屋出租收益分配
有何特殊规定? (82)
5. 房屋出租人可以向房屋承租人收取一定
数额的保证金吗? (84)
6. 机关、团体、企业事业单位租用城市私有
房屋有何限制? (86)
7. 房屋承租人能长期拖欠房租吗? (88)
8. 未经出租人同意承租人能将房屋转租吗? (90)
9. 承租人在承租期间所添附的财产,当租赁关系终止后,
应如何处理? (92)
10. 新的房屋所有人可以解除原有的房屋租赁合同吗? ... (95)
11. 未取得房屋产权证而将房屋租赁的行为有效吗? (97)
12. 没有房屋租赁证的房屋租赁合同是否有效? (100)
13. 违章建筑房屋能出租吗? (103)
14. 离婚当事人公房承租使用权发生争议怎样处理? (105)
15. 出租人不及时修复房屋造成承租人损失如何赔偿? (108)
16. 房屋租赁合同签订后承租人能因自己利益
而强行终止吗? (110)
17. 承租人是否有权提前终止房屋租赁合同? (112)
18. 承租私房后,能擅自改变房屋结构吗? (114)
19. 公有房屋的承租人是否有优先购买权? (117)
20. 夫妻离婚时,对公房使用权发生争议,对身体有残疾的
一方是否应当照顾? (119)

房屋抵押

1. 房产开发公司能够抵押已经预售的商品房吗? (123)
2. 房屋抵押未登记优先受偿权能实现吗? (126)
3. 同一房屋可以设定多个抵押吗? (128)
4. 抵押权人能够私自卖掉抵押房屋吗? (131)
5. 未经抵押登记的房地产抵押权有效吗? (133)
6. 被抵押房屋价值减少,抵押权人怎么办? (135)
7. 房地产抵押合同签订后,土地上新增的房屋
 如何处理? (137)
8. 土地使用权抵押后,土地范围内的房屋还可
 另行抵押吗? (139)
9. 债务人可以设定房产最高额抵押吗? (141)
10. 抵押人能将已出租的房屋抵押吗? (143)
11. 抵押人未按期清偿债务时,抵押房屋归谁? (146)
12. 公民承包的荒滩、荒地和荒山的土地使用权可以设定
 抵押吗? (149)
13. 如何认定抵押权灭失? (152)
14. 用以抵押的房产应当具备什么条件? (154)
15. 经过登记但无书面抵押合同的抵押是否有效? (156)

房屋继承

1. 赠与未成年人的房屋可以作为家庭共有财产吗? (161)
2. 丧偶的儿媳可否获得婆家的房屋继承权? (163)
3. 胎儿有房屋继承权吗? (165)

4. 赠与和遗赠有什么不同? (167)
5. 签了赠与合同又翻悔,怎么办? (168)
6. 房屋赠与使用多年,还会被认定“无效”吗? (170)
7. 赠与人在赠与的财产权利转移之后,
是否可以撤销赠与? (172)
8. 继承权放弃还能翻悔吗? (174)
9. 土改时已经确权的房屋能否再按遗产重新分割? (176)
10. 遗嘱人能遗嘱处分属于他人所有的房屋遗产吗? (178)

房屋装修

1. 装修房屋甲醛超标致使房主受害如何索赔? (183)
2. 无效装修合同出现质量问题如何处理? (185)
3. 装修房屋在保修期内出现质量问题怎样解决? (187)
4. 如何防止房屋装修中被欺诈? (189)
5. 如何选择装修公司? (191)
6. 业主如何自己验收装修后的房屋? (194)
7. 装修公司在装修过程中引起火灾,怎么办? (197)
8. 由不具备主体资格的建筑队修缮房屋,出现质量问题,
应如何处理? (199)
9. 双方在解除房屋租赁合同时,对房屋装修如何处理?
..... (201)
10. 对家庭住宅进行装修有无时间限制? (203)
11. 家庭装修合同无效时,给他人造成的损失
由谁负责赔偿? (206)
12. 由于委托人的原因使装修合同履行延期,装修人还要

承担违约责任吗？	(208)
----------------	-------

物业管理

1. 物业公司应该为业主负责管理的内容有哪些？	(213)
2. 物业管理服务费有几种定价方式？	(216)
3. 如何避免物业管理中的欺诈行为？	(219)
4. 物业管理公司对业主的哪些行为有权制止？	(221)
5. 签订了物业管理合同,交纳了物业管理费,但对 物业管理不满意可以索赔吗？	(223)
6. 开发商有权决定物业管理公司吗？	(226)
7. 因物业公司管理疏漏,致使业主人身损害时 可获赔偿吗？	(228)
8. 物业管理公司能以承租人长期不居住为由再行 出租他人房屋吗？	(230)
9. 物业管理公司有权另行收取电梯使用费吗？	(232)

房屋拆迁

1. 房屋拆迁中,对私房的土地使用权是否给予补偿？	(237)
2. 在房屋拆迁时,经批准修建的临时建筑能否 获得补偿？	(239)
3. 超出审批范围建房,在拆迁时是否能得到补偿？	(241)

其它

1. 典权人要求出典人高于原价回赎典房应怎样处理？ ...	(245)
2. 典期无限等于明典暗卖吗？	(248)

3. 因不服房管部门颁发房地产权证而引起的 纠纷应如何处理?	(250)
4. 侵害相邻方的利益是否应承担民事责任?	(253)
5. 双方相互借钱、借房而产生的房产纠纷,如何确权? ...	(255)
6. 异产毗连房屋发生自然损坏时怎么办?	(257)
7. 公民个人是否可以做房地产中介服务?	(259)
8. 单位职工对本单位公有住房分配不满提起诉讼, 法院是否受理?	(261)
9. 一方在对一审离婚判决上诉期间购置的房产是否 属于夫妻共同财产?	(263)
10. 单位是否有权收回已被开除的职工的公有住房?	(265)
11. 房主未尽修缮义务,承租人是否有权提前 解除房屋租赁合同?	(267)
12. 承租人在房屋租赁期间死亡,其生前共居人可以继续 履行原租赁合同吗?	(269)
13. 房屋所有人不支付修缮费用,承租人是否有权擅自 转让承租房?	(271)
14. 商品房是否可以拆套出售?	(273)
15. 如何认定售房人已经交付商品房?	(275)
16. 房屋交付后,所有权转移前,房屋毁损的风险 应当由谁承担?	(277)
17. 借用多年的房屋使用权应作何处理?	(279)
18. 以他人之名为自己买房,产权如何确定?	(281)
19. 房屋买卖的口头协议是否有效?	(283)
20. 房屋买卖签订认购书后翻悔,是否可以?	(285)

21. 出卖人未取得商品房预售许可证明,所订立的
商品房预售合同是否有效? (287)
22. 当事人能以商品房预售合同未经登记备案为由
主张合同无效吗? (289)
23. 机关、团体、部队、企事业单位能购买私有房屋吗? ... (291)
24. 家庭出资共买的房屋,登记在一人名下,房屋
产权应当如何确定? (293)
25. 一方出资购房,另一方出资装修,发生纠纷时,
房屋产权如何确认? (295)
26. 为他人维修房屋,有权获得补偿吗? (297)

土地管理

1. 擅自改变土地用途,还能取得土地的使用权吗?

案情介绍

某县农民张某,于2000年6月8日依法在本村取得一块宅基地。后来,张某擅自改变土地用途,在这块宅基地上建造了一个养殖场,并于2000年10月8日投入运营。该县政府得知这一情况后,认为张某私自变房宅基地为养殖场,违反了《土地管理法》,应当收回张某对原批准的宅基地的使用权。2001年2月8日,县政府令张某拆迁其养殖场,并恢复所占土地的原状。张某接到通知后一直拖延不办,不作拆迁。2001年4月1日,县政府决定对张某的养殖场强行拆迁,张某对此不服并与拆迁人员发生打斗,打伤一名拆迁人员。

律师提示

本案涉及到擅自改变土地用途的法律问题。

我国《土地管理法》关于集体土地的使用权人私自改变土地用途有以下规定:

单位和个人依法取得农村集体土地使用权后,必须按照有权限的人民政府批准的土地用途使用土地,这是土地使用者使用土地的法定义务。只有按照批准的用途使用土地,才是合法、合理地利用集体土地,才能保证乡(镇)村土地利用规划的实施。

不按照批准的用途使用土地,就是指单位或者个人取得集体土地使用权后,擅自改变依法批准的用途,将土地用于其他建设项