

商品房法律实务与案例解析丛书

Shangpinfang Falu Shiwu Yu Anli Jiexi Congshu



房地产纠纷与处理

Fangdichan Jiu fen Yu Chu li

许海峰 主编

人民法院出版社

商品房法律实务与案例解析丛书

房地产纠纷与处理

许海峰 主编

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产纠纷与处理/许海峰主编. —北京: 人民法院出版社, 2004.6

(商品房法律实务与案例解析丛书)

ISBN 7-80161-791-6

I. 房… II. 许… 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 (2004) 第 050891 号

房地产纠纷与处理

许海峰 主编

策划编辑 陈建德 吴秀军

责任编辑 陈建德 赵作棟

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市朝阳区安慧北里安园甲 9 号(100101)

电 话 (010)65290566(责任编辑) 65290516(出版部)
65290558 65290559(发行部)

网 址 www. courtpress. com

E - mail courtpress@sohu. com

印 刷 北京人卫印刷厂

经 销 新华书店

开 本 890×1240 毫米 A5

字 数 188 千字

印 张 7.25

版 次 2004 年 6 月第 1 版 2004 年 6 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 7-80161-791-6/D·791

定 价 16.00 元

版权所有 侵权必究

(如有缺页、倒装, 请与出版社联系调换)

前 言

随着我国住房制度的改革，福利分房制度被取消，取而代之的是商品房交易。衣食住行，人生之大事，温饱问题解决之后，居住便成为人们提高生活质量的重要参照标准。但是我国目前的商品房交易市场才刚刚起步，还有许多不完善和不尽如人意的地方。与处于强者地位的房地产开发商相比，购房者的弱势地位比较明显，其合法权益的保护还面临着许多困难和问题。特别是最近几年来，随着房地产市场的启动以及时间的推移，原来购买的住房所隐藏的弊端或问题逐步暴露出来。因为房地产交易、房屋拆迁、房屋装修、物业管理等引发的纠纷呈逐年上升的趋势，法院审理房地产纠纷案件的数量在民事审判中一直居高不下。这一方面说明房地产已经在人们的生活中占据了重要的位置，另一方面也反映出人们法律意识的提高。

房地产业作为国民经济的支柱产业，在我国和西方社会已有多年的历史。我国封建社会是以拥有土地的多少来显示财富的多寡，于是出现了家财万贯的“地主”，他们靠出租土地来剥削劳动人民的辛苦果实。而现在房地产业作为新兴的支柱产业，已经和正在成为我国国民经济新的增长点。随着房地产业的迅速发展，城市建设日新月异，人民群众的居住条件和生活环境质量显著提高。规范和引导房地产业的健康发展是摆在政府部门面前的一项紧迫任务，近几年来，国家有关部门陆续出台了一系列有关房地产方面的法律法规和司法解释，主要包括《中华人民共和国城市房地产管理法》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《城市房屋租赁管理办法》、《城市房

地产抵押管理办法》、《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》等，为规范和完善我国的房地产业提供了强有力的法律保障。同样，严格依法保障房地产业健康规范发展，维护广大购房者的合法权益，也是每一位执业律师的神圣使命。本丛书的编撰者是长期从事房地产法律实务的资深执业律师，具有丰富的理论和实践工作经验，他们将多年执业实践中办案的经验和教训集结成书，是为了让更多的购房者不再轻易上当受骗。

本丛书共七本，包括《商品房交易》、《商品房投资》、《房屋拆迁》、《房屋装修》、《物业管理》、《房地产纠纷与处理》以及《商品房欺诈陷阱与防范》。本丛书注重理论与实践的有机结合，重点突出可操作性、实践性和通俗易懂性，并将有关的案例重点剖析，对房地产业务的方方面面进行细致的阐释，收集整理了有关房地产方面重要的法律法规。通读本丛书会使读者在购买、装修商品房，遇到商品房方面的法律纠纷时，有所裨益。

本丛书编写时间仓促，疏漏之处在所难免，竭诚希望广大读者朋友批评指正。

编 者

2004年5月

目 录

第一部分 房地产纠纷与处理疑难问题释解

第一章 房地产纠纷概述	(3)
一、房地产概述	(3)
二、我国房地产纠纷类型	(4)
三、房地产纠纷产生的原因分析	(8)
第二章 房地产开发纠纷	(10)
一、房地产开发概述	(10)
二、房地产开发企业资质	(11)
三、房地产开发经营管理	(13)
四、房地产开发经营纠纷	(15)
第三章 房地产开发用地纠纷	(23)
一、土地使用权出让问题	(23)
二、土地使用权的出让合同	(25)
三、土地使用权的划拨	(27)
四、土地使用权抵押法律问题	(28)
第四章 商品房交易纠纷	(29)
一、最高人民法院解释的适用范围	(29)
二、商品房买卖合同的效力	(30)
三、商品房交付和风险分担	(32)
四、商品房贷款的规定	(33)

五、商品房买卖的违约责任	(34)
第五章 预售商品房纠纷	(36)
一、商品房预售的条件	(36)
二、商品房预售合同的法律效力和性质	(37)
三、预售商品房的价格和违约责任	(39)
四、购房者利用合同自我保护	(42)
五、购买预售商品房应注意的问题	(44)
第六章 合建房屋纠纷	(48)
一、合建房屋的类型	(48)
二、双方当事人的义务	(49)
三、房屋合建纠纷的处理	(50)
四、房屋合建相关权纠纷的处理	(52)
五、集资建房纠纷的处理	(53)
六、名为联营实为借贷纠纷的处理	(55)
第七章 房屋租赁纠纷	(59)
一、房屋租赁合同的效力	(59)
二、出租房屋装修纠纷的处理	(60)
三、装修物赔偿问题的解决	(61)
四、租赁双方的权利和义务	(62)
第八章 垫资建房处理纠纷	(65)
一、垫资建房的原因分析	(65)
二、垫资建房的性质	(68)
三、对垫资建房案件的处理原则	(69)
四、垫资建房纠纷的具体处理	(70)
第九章 城市房屋拆迁纠纷	(74)
一、城市房屋拆迁纠纷概述	(74)
二、房屋拆迁价值的评估	(74)
三、拆迁人和被拆迁人的权利义务	(75)
四、拆迁纠纷的处理	(76)

第十章 夫妻离婚房屋纠纷	(81)
一、夫妻离婚房屋分割原则	(81)
二、离婚中公房使用和承租问题	(82)
三、夫妻双方对住房优惠政策均应享受	(83)
四、单位自管房售出后离婚时的处理	(84)
五、部分产权纠纷的竞价方式	(85)
第十一章 房地产案件的民事诉讼程序	(87)
一、一审民事案件诉讼指南	(87)
二、法院对一审案件的立案和审理	(93)
三、起诉的诉讼费用	(97)
四、二审和再审案件诉讼指南	(101)
五、起诉应注意的其他问题	(105)
第十二章 房地产案件的行政诉讼程序	(111)
一、房地产行政诉讼的受案范围	(111)
二、房地产行政案件的一审程序	(113)
三、房地产行政诉讼的二审程序	(115)
四、房地产行政案件的执行程序	(117)
五、房地产行政案件的审判监督程序	(118)

第二部分 房地产纠纷与处理案例解析

1. 叶某与张某房屋抵押纠纷案	(123)
2. 齐某与哈尔滨天顺房地产开发有限公司房屋 买卖合同纠纷案	(128)
3. 周某诉源潭镇人民政府宅基地使用处理决定案	(134)
4. 重庆市房地产管理局与重庆市金昌商务公司 房屋买卖合同纠纷案	(137)
5. 郭某等与福建东山太平洋房地产有限公司涉外预售 商品房合同纠纷案	(142)

6. 广州市海珠区富港发展公司与广州市全盛房地产开发有限
公司房屋合作开发纠纷案 (148)
7. 桑植县搬运公司与解某房屋租赁纠纷案 (155)
8. 上海利华经济发展有限公司诉上海东昌物业公司、
上海申美集团总公司联合建房及担保合同案 (159)
9. 张某等诉海淀区房管局拆迁纠纷裁决案 (165)
10. 离婚房屋产权纠纷案 (170)
11. 张某与松江区房屋土地管理局拆迁纠纷案 (172)

第三部分 房地产纠纷与处理相关法律法规

- 中华人民共和国城市房地产管理法..... (185)
- 建设项目(工程)竣工验收办法..... (197)
- 最高人民法院关于房地产案件受理问题的通知..... (200)
- 最高人民法院关于国营企业购买私房已经使用多年何时补
办批准手续方可承认买卖关系有效的复函..... (201)
- 最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复..... (202)
- 最高人民法院关于不服政府或房地产行政主管部门对争
执房屋的确权行为提起诉讼人民法院应作何种案件受
理问题的函..... (203)
- 最高人民法院关于行政机关对土地争议的处理决定生
效后一方不履行另一方不应以民事侵权向法院
起诉的批复..... (204)
- 最高人民法院关于审理房地产管理法施行前房地产
开发经营案件若干问题的解答..... (205)
- 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..... (213)
- 最高人民法院关于审理离婚案件中公房使用、
承租若干问题的解答..... (220)

第一部分

**房地产纠纷与
处理疑难问题释解**

第一章 房地产纠纷概述

一、房地产概述

房地产是房产和地产的合称，是房屋与土地在经济方面的商品体现。房产和地产本身是相互独立的两类财产，但由于二者在物质形态上紧密相联，在经济形态上，二者的经济内容和运作过程具有内在的联系，因此人们习惯上将房产和地产两个概念合称为房地产。伴随着我国改革开放的不断深入，客观上具备了改善城市居民生活的条件，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，应该引起我们的充分关注。

房地产纠纷案件是指自然人之间、法人之间、其他组织之间以及他们相互之间，因房地产的权益发生争议，或者是对人民政府及主管部门就房地产问题所作出的行政处罚决定不服，或者是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案件。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、我国房地产纠纷类型

随着房产市场的日益活跃和市场经济的发展，各种房地产纠纷也随之应运而生，笔者就现存的各种纠纷类型作一下简单归纳：

（一）房屋拆迁纠纷

此类纠纷通常发生在房屋拆迁时，被拆迁人对拆迁补偿、拆迁安置条件不满意，或拆迁人非法拆迁等情况下。如甲居住在某城市旧区，面临拆迁，甲对拆迁的过渡期限不满意，拆迁人不让步引发的纠纷。

（二）建房纠纷

此类纠纷通常发生在单位联建房屋、单位和个人共同集资建房等情况下，对建房过程中的权利和义务存有异议所引发的纠纷。如甲参与单位集资建房，最终分割房屋时，甲认为给其的份额不足，从而引发纠纷。

（三）房屋预售纠纷

此类纠纷通常发生在开发商不具备预售条件而进行预售、预售承诺条件不兑现、交房延期、购房者不按合同约定付款、购房者中途毁约等情况下。如开发商没有在预售合同规定的日期交房，购房者希望退房，开发商不答应时引发的纠纷。

（四）房地产交换纠纷

此类纠纷通常发生在房地产交换过程中，交换一方或两方无合法房屋产权证书，或交换一方对原定支付金额、支付方式、房屋条件、房屋交接时间反悔等情况下。如甲与乙签订了房屋交换合同，在合同履行过程中，乙发现甲已与丙签订了长期的租赁合同，由此引发的纠纷。例如违反了合同签订诚实信用原则，对房屋已出租事项应告知而未告知，双方的房屋交换合同实际上是无效合同，从而引发纠纷。

（五）非产权人出售房地产的纠纷

此类纠纷通常发生在非房地产产权人盗用产权人的相关证件出售房地产给他人的情况下。如甲利用与乙的亲戚的关系，从乙处盗取了产权证书、身份证件、印章，伪造甲的全权委托书，将甲的房屋出售给丙，乙知道后，主张房屋买卖无效，由此引发纠纷。

（六）涉及非法建筑、占用房屋的纠纷

此类纠纷通常发生在未经有权部门的批准（如城市规划土地部门）擅自建造住宅，或非法占用他人或单位的房屋的情况下。如甲未经有关部门批准，在自己住宅附近搭建厨房一间，同时给周围住户的采光、通风、通行造成损害。这时，甲应拆除非法建筑，恢复原状，并给周围受其损害的住户以一定的经济赔偿。

（七）房屋质量和安全纠纷

此类纠纷通常发生在房屋的建筑面积等未达到规定的标准，如屋面裂缝、门窗变形等，造成住户使用不便或形成安全隐患的情况下。如甲购买乙开发商开发的商品房，入住后发现门窗开启困难等情况，后经质检部门的检测发现是由于房屋的均匀沉降造成的。甲多次向乙反映，乙长期拖延不予修复，由此引发纠纷。这时，乙应当及时修复，并赔偿由此造成的损失。

（八）房屋产权共有纠纷

此类纠纷通常发生在部分共有产权人（共同共有或按份共有）在未得到其他产权人同意的情况下处分共有房屋。如甲、乙为某房屋的共同共有产权人，甲在未得到乙同意的情况下将房子卖给丙，这时甲与丙的交易是无效的。

（九）涉及相邻关系的房产纠纷

相邻关系是指一方对自己所有或享有使用权或产权的不动产行使占有、使用、收益权时，不得对相邻他方的财产、人身造成危害。在处理截水、排水、通行、通风、采光等方面时极有可能产生涉及相邻关系的房产纠纷。如甲安装的空调设备排热口正对着乙的窗户，影响了乙的通风等权益，由此引发的纠纷就是涉及相邻关系

的房产纠纷，这时甲应调整空调设备排热口，不影响相邻各方的通风要求。

（十）公共建筑面积分摊纠纷

此类纠纷通常指同住一幢建筑物内各分户业主之间或分户业主与开发商之间就公共建筑面积分摊不合理而引发的纠纷。如住宅小区内营业性建筑物也被开发商计入公共建筑面积分摊给小区内住户引发的纠纷。

（十一）因国家征购、征收、没收而发生的房地产纠纷

此类纠纷通常发生在国家因国民经济发展、城市规划等需要，征购、征收、没收个人或单位的房产等，被征用人或单位不服从或嫌补偿额不足等情况下。

（十二）一房（地）二卖、二赠与、二租纠纷

此类纠纷通常发生在原产权人（个人或开发商）将其拥有的房屋出售（赠与、租赁）给两个以上的自然人或法人等情况下。如甲将其拥有的住房，先后出售于乙和丙两个，乙向甲支付了价款，而丙与甲办理了产权过户手续。由此引发的三方之间的纠纷。甲在此有恶意欺诈的行为。乙则只能要求甲返还乙支付的价款及利息，无权取得房屋。根据我国法律的规定，房屋等不动产所有权转移生效以有权机构的登记为要件，即乙虽然已支付价款，但未办理产权过户手续，房屋所有权转移尚未生效。因此，购房后及时办理产权登记相当重要。

（十三）房地产继承纠纷

此类纠纷通常发生在多位自然人或法人对所涉房地产的继承权的确认、被继承的房屋分配方案持有不同意见的情况下。如甲（男性）的父亲亡故，留下市区住房一套。继承时，甲认为其妹妹已经出嫁无权继承父亲留下的住房，由此引起的纠纷。

（十四）析产（含离婚析产）纠纷

此类纠纷通常发生在法人分割资产时、夫妻离婚时就所涉房地产的分配方案持有不同意见的情况下。如甲（女方）在婚前购置住

房一套，离婚时男方以住房为夫妻共同财产为由要求分割其中的一半，而女方认为住房系婚前财产不应分割给男方，由此引发的纠纷。

（十五）抵押按揭纠纷

此类纠纷通常发生在抵押人有多项债务不能清偿时，就其抵押物拍卖、变卖所得的价款确定受偿顺序，抵押人未经抵押权人同意处分抵押的房产、抵押人不按期支付贷款本息等情形下。其他的还有抵押权的不可分性、抵押物的合法性、抵押权的保全等方面存在的纠纷。如甲为做生意筹集资金，向乙银行申请抵押贷款，抵押物为其在市区所有的两套住房（A套和B套）。在抵押贷款清偿超过一半时，甲认为可以处理其中的一套，于是将A套房屋出售给丙。由此引发甲与乙银行的纠纷。这时，甲的行为是违法的，未经乙银行的同意无权处分已抵押的住房。

（十六）物业管理纠纷

此类纠纷通常发生在物业管理机构的承诺没有兑现或只有部分兑现，业主或物业管理机构不履行义务等方面。如物业管理机构承诺甲入住一年内免收物业管理费，而在甲购房后仍要交付物业管理费，由此引发的纠纷。

（十七）中介（含代理）纠纷

中介（含代理）纠纷发生的情形较为复杂，类型较多。通常出现在某一方不履行合同，或中介或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，或代理权限中止时继续代理等情况下，引发委托人和代理人之间佣金支付等争议。如甲委托乙中介机构购买房屋，限定价格在40万元以内，乙为甲购买了45万元的房屋，如甲不认可这一交易，可能会引发纠纷。

（十八）因房屋使用权或产权转移而发生的房屋租赁纠纷

此类纠纷通常出现在已出租房屋的使用权或产权发生转移，新使用权人或产权人要求取消现承租人的承租权等情况下。如甲与乙签订了五年的租赁合同，在租赁合同未到期前，甲将房屋出售给

丙，丙以现产权人的身份要求乙清空房屋，而乙不愿迁出，由此引发的纠纷。按我国相关法律规定，房屋出售时原租赁合同继续有效，现产权人不得取消租赁合同。

（十九）租赁合同的条款不全、责任不清的房地产纠纷

此类纠纷通常发生在因租赁合同的条款不明确、有歧义，租赁双方当事人就租金、装修、租赁时间、转租等问题产生争议的情形下。如甲向乙出租其所有的住房，合同未规定乙重新装修后的费用如何分摊，乙在装修后，要求甲支付其中的一半，而甲不同意，从而引发纠纷。

（二十）有关房地产税收、规费的纠纷

由于政府对各种不同类型的房地产所征收的税费有一定的差异，某些类型有较大的优惠，征与不征之间要视房地产的类型确定，如各方当事人对此理解或解释有差异极有可能产生纠纷。

三、房地产纠纷产生的原因分析

（一）开发商无开发资格

由于目前房地产开发市场不规范，房地产开发带来的利润丰厚，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。其中主要形式有：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；或者村里搞旧村改造，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。

（二）开发商开发手续不健全

开发商开发房地产必须要办理完善的开发手续，即通常所说的“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》等；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。