

总主编 唐德华



YI AN SHUO FA CONGSHU

以案说法

· 丛书 ·

房产物业纠纷案例

主编 李克 宋才发

人民法院出版社

以案说法丛书

总主编 唐德华

房产物业纠纷案例

主 编 李 克 宋才发
副主编 鲍 雷 刘玉民 鲍 金
撰稿人 (以姓氏笔划为序)
邓文龙 孙 卫 孙慧丽
孙慧咏 李 力 罗 菱
赵 蕊 郭京霞

人民法院出版社

图书在版编目(CIP)数据

房产物业纠纷案例/李克,宋才发主编. —北京:人民法院出版社, 2004.6

(以案说法丛书/总主编 唐德华)

ISBN 7-80161-794-0

I.房… II.李… III.①房地产-民事纠纷-案例-分析-中国②物业管理-民事纠纷-案例-分析-中国 IV.D922.181.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2004)第051826号

房产物业纠纷案例

主编 李克 宋才发

责任编辑 胡玉莹

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)65290565(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 446千字

印 张 14.75

版 次 2004年7月第1版 2004年7月第1次印刷

书 号 ISBN 7-80161-794-0/D·794

定 价 26.00元

版权所有 侵权必究

(如有缺页、倒装,请与出版社联系调换)

以案说法丛书编委会

主 任 唐德华 最高人民法院原副院长

副 主 任 李 克 北京市高级人民法院党组副书记、副院长
宋才发 原中央民族大学法学院院长、法学教授、博士生导师

编委会委员 (以姓氏笔划为序)

马来客 北京市第一中级人民法院民二庭庭长

王 华 北京市通州区人民法院纪检组副组长

牛 克 最高人民法院新闻办公室主任

刘玉民 北京市高级人民法院法制宣传处宣传科科长

刘洪军 中国人民武装警察部队学院老干部处处长

刘春来 中国教育电视台新闻中心主编

闫春生 北京市大兴区人民法院纪检组组长

齐丽华 北京市第二中级人民法院民二庭庭长

何马根 北京市昌平区人民法院副院长

吴久宏 北京市高级人民法院教育培训处副处长

张仲侠 北京市房山区人民法院副院长

张 悦 北京市高级人民法院研究室代主任

杨柏勇 北京市第一中级人民法院民一庭庭长

- 陈虹伟 法制日报理论专刊主编
姜冬梅 北京市西城区人民法院副院长
靳学筠 北京市海淀区人民法院副院长
靳 起 北京市第二中级人民法院民一庭庭长
鲍 雷 北京市高级人民法院法制宣传处副处长
蔡慧永 北京市丰台区人民法院副院长
薛春江 北京市崇文区人民法院纪检组组长

组织策划 胡玉莹 刘玉民



随着社会主义市场经济体制的逐步完善，社会主义民主法制建设的不断加强，法律以其公平、正义的形象在社会生活中扮演着越来越重要的角色，不仅成为解决矛盾冲突的有效手段，而且更具有人性化的特点。法律是神圣的，但不是神秘的。让法律走出神圣的殿堂，来到人民群众中间，使之成为人民群众手中的利器，是法律职业者一项重要而光荣的职责。“以案说法”，就是将抽象、枯燥的法条化成具体、鲜活的案例，通过认真评析日常生活中经常出现的典型案例，设身处地为人民群众提供法律对策，帮助人民群众进一步理解掌握和正确应用法律，使广大人民群众更好地用法律武器维护自身的合法权益。

法律的生命在于适用，而案例是法律适用的结晶，是活的法律。马克思曾言：“法律是普遍的。应当根据法律来确定的案件是单一的。要把单一的现象归结为普遍的现象就需要

判断。法官的责任是当法律运用到个别场合时，根据他对法律的诚挚的理解来解释法律。”法律是抽象的、一般的社会规范，没有对法律的解释，也就没有法律的适用。而且，“人类的立法者根本不可能有关于未来可能产生的各种情况的所有结合方式的知识。这种预测能力的缺乏又引起关于目的相对模糊性。”^①这就需要法官在法律不完备或规定不明确的情况下，根据法律的基本原则和精神来正确地解释和适用法律。在此基础上形成的案例必然对今后的司法审判活动有着重要的指导意义。加强案例研究，总结其中蕴涵的经验和法理，以统一和加深对法律的理解，是提升审判水平的有效途径，有助于实现公正与效率这一永恒主题。

社会生活丰富多彩、日新月异，使得立法始终不可避免地呈现出滞后于现实的特征，无论多么详尽的立法，也绝不可能穷尽社会生活的所有领域和各个环节，在某些方面法无明文规定的现象是不可避免的。同时，法律还必须保持稳定性、连续性。在法律没有具体规定或法律的规定落后于社会现实的情况下，审判实践中既能充分体现法律规范的公平、正义基本原则，又具有创新精神的典型案例，就起到了弥补成文法不足的作用，成为修订法律和制定新的法律的基础材料，并对法的发展产生重大影响。因此，在法律的更新过程中，案例研究就成为一个不可或缺的重要环节。

案例还是法学研究的重要素材。理论来源于实践，法学研究如果仅仅是从文本到文本，势必走向理论上的贫困。在我国司法实践中积累起来的大量案例为法学研究提供了丰富的素材。只有植根于这一巨大的现实资源，法学研究才能取得丰硕的、具有强大生命力和现实意义的理论成果。

人民法院出版社的同志也是基于以上认识，策划了这套贴近生活、贴近实际、贴近群众的“以案说法”丛书。作者围绕日常生活

^① [英]哈特著，张文显译：《法律的概念》，中国大百科全书出版社1996年版，第128页。

中适用法律经常遇到的重点、难点和热点问题，通过遴选出版一批具有相当代表性的典型案例，从法律和学理上进行系统的评析，内容全面系统、案例新颖实在、体例和谐统一、分析透彻简明。《丛书》的作者多为从事审判工作的法官，他们有深厚的法学理论功底和丰富的审判实践经验，其中多数案例都是他们亲自审理过的，因此，我深信这套丛书必将成为学法、用法者的良师益友。

“路漫漫其修远兮，吾将上下而求索。”无论是构建有中国特色的判例制度，还是建设社会主义的法治文明；无论是提高全民族的法律素养，还是提升审判人员的业务素质，我们都还有很长的一段路要走。在此，衷心地希望《丛书》能成为这段长路上的一块铺路石，让我们迈向法治社会的脚步更加坚定有力。

唐德华

2004年6月于北京

前 言

近年来，我国房地产业获得了蓬勃发展，正在逐渐成为国民经济的重要产业。然而，在房地产市场总体健康发展的同时，也出现了一些新的问题，如房地产开发商违约、房屋买卖欺诈、房屋拆迁违规、物业管理滞后等。随着我国房地产业市场的进一步开放和发展，与房地产及物业管理有关的纠纷、诉讼明显出现上升趋势，出现了一系列典型疑难案例。好的案例本身就是同类事实裁判的样板，而且也可以成为人们借鉴和引用的范例。同时，司法公正并非抽象的概念，而是活生生地体现在每个具体的案例之中。突出案例研究的作用，在强调司法审判和程序公正的今天，其意义更显得十分重要。

到目前为止，我国已经出台一系列房产物业方面的法律、法规、部门规章，如《城市房地产管理法》、《城市房屋租赁管理办法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《物业管理条例》、《城市新建住宅小区管理办法》等。本书紧紧围绕这些法律、法规，遴选了一批在司法实践中引起很大争议的疑难案例，以案说法，一案一析。在案例编选上做到了全面、系统，在论述内容上做到了深入浅出。本书坚持理论联系实际，突出实务性和操作性，力求在对有关案例进行理论阐述的同时，达到普及房产物业法律知识、提高公众法律修养的效果。具体来说，本书在以下几个方面具有独特之处：

第一，结合实际，注重实用性和操作性。所选案例均为群众日常生活和司法实践中出现的各种热点和难点问题，不仅告诉人们会发生什么事情，发生此类事情的法律后果，而且告诉人们该如何具体处理类似事情，如何维护自己的合法权益。案例与百姓生活密切相关，读者在现实生活中遇到这类纠纷和问题后，可以参照本书讲

述的方法和法理进行处理，起到了读者随身律师的作用。

第二，分析透彻清晰，表达简明扼要。对案例涉及的法律问题，结合案例的事实，针对当事人各方的争议和焦点，运用法学理论和法律规定，进行全面系统而又深入浅出的阐述。对法律有规定的，阐明立法旨意；对法无明文规定或规定不明确的，结合司法解释和学理解释提出处理同类案件的方法和意见。

第三，篇章编排结构全面系统、合乎逻辑。从本书的宏观方面看，既有房地产案例，又有物业管理案例。针对房地产案例较多的特点，又将房地产案例细分为五大部分，包括房屋买卖、房屋租赁与抵押、房屋拆迁与装修、房屋的区分所有和相邻关系及物业管理。从微观方面看，每个案例都指出了焦点所在，通过“案情”、“焦点”、“评析”三部分，进行多层次、全方位的详细分析和讲解。这样做的好处是在最大程度上为读者学习和使用本书提供了方便，增强了本书的实用性和操作性。

本书所选案例生动具体，贴近百姓生活，写作形式统一、文章结构完整、行文思路清晰、语言简明连贯，在最大程度上避免了内容庞杂混乱、语言枯燥乏味的弊病，为读者增添了一份轻松和快意。

本书在编写过程中，参考和借鉴了许多已有的研究成果和相关书籍、资料，在此一并表示感谢。由于时间紧迫和编者水平有限，书中疏漏、不妥之处在所难免，欢迎广大读者和同仁批评指正。

作 者

2004年5月

目 录

一、房屋买卖	(1)
1. 未经所有权变更登记的房屋买卖，效力应如何确定？	(1)
2. 房屋出资人能否直接取得房屋的产权？	(5)
3. 取得共有房产证就享有房屋所有权吗？	(9)
4. 家庭共有的房屋产权该如何划分？	(12)
5. 如何确认共建房屋的所有权？	(15)
6. 如何认定房屋买卖合同中逾期交房的免责事由？	(19)
7. 如何确认房屋买卖合同中的违约金数额？	(23)
8. 商品房买卖适用情势变更原则吗？	(26)
9. 如何认定房地产交易中商品房预售方的主体资格？	(29)
10. 如何认定房屋买卖合同的有效条件？	(32)
11. 在一房两卖的情况下应当认定哪一份买卖合同有效？	(36)
12. 如何确定房屋买卖中的优先购买权？	(40)
13. 买卖违章建筑物的行为有效吗？	(43)
14. 城建规划内需拆迁房屋的买卖关系是否有效？	(45)
15. 房屋买卖中的格式合同条款有效吗？	(48)
16. 如何区分房屋的委建合同和买卖合同？	(52)
17. 债务人未将出售房屋的价款用于清偿债务，能否认定房屋买卖合同无效？	(55)
18. 商品房预售后的再行转让，合同是否有效？	(58)
19. 个人住房按揭贷款过程中，如何认定抵押合同和担保合同的效力？	(61)

- 20. 农村房屋买卖未办理所有权登记, 合同效力如何? … (65)
- 21. 房屋承租人在共居人购买房屋后未表示异议,
可以认定为房屋由承租人委托购买吗? …… (69)
- 22. 未明确共有份额的共有房屋应如何分割? …… (72)
- 23. 应该“地随房走”还是“房随地走”? …… (75)
- 24. 如何区分共同出资买房、代理买房和转卖房屋? …… (79)
- 25. 房屋未办理登记手续, 对第三人是否可适用
善意取得规则? …… (82)
- 26. 如何认定房屋转让合同的有效性? …… (86)
- 27. 如何认定商品房预售合同解除的条件是否生效及
不安抗辩权的行使? …… (88)
- 28. 卖主在不了解买主真实身份情况下签订的房屋
买卖合同有效吗? …… (91)
- 29. 如何确定房屋预售合同和房屋抵押贷款
合同的关系? …… (94)
- 30. 如何认定房屋预售过程中的设备层合同的效力? …… (98)
- 31. 如何认定购房优惠广告的性质和效力? …… (101)
- 32. 一套房屋两个面积测量结果, 何者有效? …… (105)

二、房屋租赁与抵押…………… (108)

- 1. 将抵押的房屋出租给他人, 行为是否有效? …… (108)
- 2. 将出租的房屋抵押给他人, 行为是否有效? …… (112)
- 3. 抵押房屋折价低于债务, 不足部分仍应偿还吗? …… (116)
- 4. 未登记的房屋租赁合同有效吗? …… (119)
- 5. 承租人擅自转租房屋, 出租人可否解除合同? …… (122)
- 6. 房屋共有人和承租人的优先购买权发生冲突, 何者
更为优先? …… (125)
- 7. 房屋的宅基地使用证能否作为抵押物进行抵押? …… (127)
- 8. 被继承人将房屋送与继承人是属于法定继承, 还是

属于房屋赠与?	(131)
9. 离婚后原租赁公房的使用权应当归谁所有?	(134)
10. 房屋的抵押权实现时, 如何实现土地使用权和 房屋所有权不可分离?	(137)
11. 房屋留置权优先于抵押权吗?	(140)
12. 提前一个月发出的预售通知有效吗?	(143)
13. 如何确定承租人优先购买权的存续期间?	(146)
14. 租赁房屋被损害, 出租人和承租人应当如何 分担责任?	(149)
15. 房产公司串通职工与银行签订的抵押借款 合同有效吗?	(152)
16. 如何认定房屋重复抵押的效力?	(155)
17. 房屋出租权可以抵押吗?	(158)
18. 已经办理最高额抵押标的房屋可以买卖吗?	(161)
19. 未进行抵押登记的房屋买卖有效吗?	(164)
20. 如何确认以房屋作为抵押物的共同抵押的效力?	(167)
21. 房屋被他人典当, 产权人应负连带责任吗?	(171)
22. 承租人经出租人同意修建违章建筑的, 应由谁负责?	(174)
23. 租赁合同解除后房屋添附物归谁所有?	(177)
24. 如何确定房屋租赁合同登记备案的法律意义?	(181)
三、房屋拆迁与装修	(186)
1. 承租人可以参与分配拆迁安置费吗?	(186)
2. 被拆迁人可自由选择房屋拆迁补偿的方式吗?	(189)
3. 拆迁房屋的补偿金额应如何确定?	(192)
4. 如何区别房屋拆迁补偿合同和房地产合作 开发合同?	(195)
5. 恋爱关系终止后当事人一方是否应当返还另一方的	

- 房屋装修款? (198)
6. 拆迁人应当与所有权人还是实际居住人签订拆迁补偿合同? (201)
7. 房管部门的批示能否作为房屋共有部分改建的依据? (204)
8. 维护群体利益就可以任意变合同约定吗? (207)
9. 如何解决房屋拆迁补偿合同主体变更所产生的纠纷? (211)
10. 合同履行中出现意外情况, 应如何认定工程量? (214)
11. 如何认定房屋装修补充合同及补充合同中约定的工程决算的效力? (218)
12. 如何认定安置回购房的瑕疵担保责任? (221)
13. 未经房屋出租人许可进行装修, 是否构成违约? (224)
14. 拆迁范围内的房屋可以出租吗? (227)
- 四、房屋的区分所有和相邻关系**..... (231)
1. 开发商广告声称“提供车位”, 则业主可以免费使用停车场吗? (231)
2. 挖坑致他人房屋墙体开裂, 应承担何种责任? (235)
3. 未经区分所有人同意, 可由他人加盖房屋吗? (238)
4. 已取得房管部门许可证的公共厕所的选址是否构成对相邻住户合法权利的侵害? (241)
5. 建筑物区分所有权人应如何分配地基使用权? (244)
6. 电力公司可以跨越居民房屋上空架高压线吗? (248)
- 五、物业管理**..... (251)
1. 业主被窃, 物业公司应承担赔偿责任吗? (251)
2. 业主与物业公司签订格式合同后, 是否有权封闭阳台? (256)

3. 未经业主同意签订的房屋租赁费分配合同 是否有效?	(261)
4. 住户停放在室外的摩托车失窃, 物业公司 应否负责?	(265)
5. 房地产开发公司能否将物业管理权转让给 物业管理公司?	(268)
6. 物业管理公司将已经租赁的公房擅自再行出租, 应适用侵权责任还是不当得利返还责任?	(271)
7. 如何界定业主委员会的法律地位?	(274)
六、附录	(277)
城镇个人建造住宅管理办法 (1983年6月4日)	(277)
城市私有房屋管理条例 (1983年12月17日)	(280)
中华人民共和国民法通则(节录) (1986年4月12日)	(284)
城市新建住宅小区管理办法 (1994年3月23日)	(295)
中华人民共和国城市房地产管理法 (1994年7月5日)	(299)
城市商品房预售管理办法 (1994年11月15日)	(309)
城市房屋租赁管理办法 (1995年5月9日)	(311)
中华人民共和国担保法(节录) (1995年6月30日)	(317)
城市房地产抵押管理办法 (1997年5月9日)	(323)

城市房屋权属登记管理办法 (1997年10月27日)	(331)
城市房地产开发经营管理条例 (1998年7月20日)	(337)
中华人民共和国土地管理法 (节录) (1998年8月29日)	(344)
附:《刑法》有关条文	(356)
中华人民共和国合同法 (节录) (1999年3月15日)	(357)
房产测绘管理办法 (2000年12月28日)	(384)
城市异产毗连房屋管理规定 (2001年8月15日修正)	(388)
城市房屋权属登记管理办法 (2001年8月15日修正)	(391)
房屋建筑工程质量保修办法 (2000年6月30日)	(397)
城市房地产转让管理规定 (2001年8月15日修正)	(400)
城市商品房预售管理办法 (2001年8月15日修正)	(404)
住宅室内装饰装修管理办法 (2002年3月5日)	(406)
商品房销售管理办法 (2001年4月4日)	(413)
城市房屋拆迁管理条例 (2001年6月13日)	(421)
物业管理条例 (2003年6月8日)	(427)

最高人民法院	
关于建设工程价款优先受偿权问题的批复	
(2002年6月20日)	(437)
最高人民法院	
关于能否将国有土地使用权折价抵偿给抵押权	
人问题的批复	
(1998年9月3日)	(438)
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	
(2003年4月28日)	(439)
最高人民法院副院长黄松有就《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》答记者问	
(2003年5月7日)	(444)
最高人民法院	
关于房地产管理机关能否撤销错误的	
注销抵押登记行为问题的批复	
(2003年11月17日)	(452)
参考书目	(453)