

# 怎样打官司 房地产

分册

杨晓蓉 冒志成 编著



社  
河海大学出版社



# 怎样打官司

## ——房地产分册

杨晓蓉 编著  
冒志成  
谢国伟 审稿

河海大学出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

怎样打官司. 房地产分册/杨晓蓉, 冒志成编著.  
南京: 河海大学出版社, 2000. 9

ISBN 7-5630-0596-X

I. 怎… II. ①杨…②冒… III. ①房地产-民事  
纠纷-基本知识-中国②房地产业-法规-中国-学习参考  
资料 IV. D925.15

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 65763 号

书 名/怎样打官司—房地产分册

书 号/ISBN 7-5630-0596-X/D·42

责任编辑/张 伟

特邀编辑/史 虹

封面设计/张世立

出 版/河海大学出版社

地 址/南京西康路1号(邮编:210098)

电 话/(025)3737852(总编室) (025)3722833(发行部)

经 销/江苏省新华书店

印 刷/南京京新印刷厂

开 本/850毫米×1168毫米 1/32 7印张 182千字

版 次/2000年9月第1版 2000年9月第1次印刷

印 数/1~5000册

定 价/13.00元(册)

606100/3

## 再 版 说 明

打官司丛书自问世以来,深受广大读者喜爱,为更好地适应不断变化的现实需求,特进行全面修订,以飨读者。

修订版打官司丛书,书名不再以《怎样打××官司》形式出现,而统一为:《怎样打官司——××分册》,以使书名更具科学性。

修订版打官司丛书,较之以前更具可操作性。法律依据更加充分准确;所选案例更加丰富生动;分析论证更加透彻明晰。

修订版打官司丛书,装帧设计进行了全面调整,能满足其既是畅销书,又是学术专著的特色需要。

修订版打官司丛书,与以往任何版本的版权不存在沿袭关系,新版打官司丛书版权属本书编委会所有,任何侵权行为,必将受到法律追究。

修订版打官司丛书,希望你成功!

丛书编委会

2000.7

打官司丛书  
编委会

主 编 查一民 王长远

副主编 张 伟 潘科明

编 委 查一民 王长远 张 伟 潘科明

马 荣 谢国伟 李飞坤 孟 红

周亦杨 谢国勤 李友根 徐 军

张宏伟 邢鸿飞 曾丽敏 龚 俊

张晓林 郭伟林 周建明 叶 娅

# 目 录

## 一、总则部分

1. 什么是房地产纠纷? 日常生活中会发生哪些房地产纠纷? ..... (1)
2. 发生房地产纠纷是不是一定要打官司? ..... (2)
3. 哪些房地产纠纷不可以提起民事诉讼? ..... (2)
4. 打房地产官司应向哪个法院起诉? ..... (4)
5. 打房地产官司要经过哪些步骤? ..... (5)
6. 怎样才能写好起诉状? ..... (6)
7. 怎样才能写好答辩状? ..... (7)
8. 与对方达成调解协议后,能否反悔? ..... (9)
9. 当事人能否拒绝签收法院的诉讼文书? ..... (9)
10. 对方当事人不履行已经发生法律效力判决、裁定或调解书的,怎么办? ..... (11)
11. 打房地产官司要注意哪些诉讼时效问题? ..... (12)
12. 打房地产官司的诉讼费用如何交纳? 应如何负担? ... (14)

## 二、房屋产权纠纷

13. 房屋所有权证有什么法律效力? ..... (16)
14. 如何确认借用房屋的产权? ..... (17)
15. 非产权人对所使用的房屋进行了改建、扩建或增添了附属物的,其增值部分的产权归属应如何确定? ..... (18)
16. 如何确认租地建房的产权归属? ..... (19)
17. 共同购置的房屋,在产权登记时,一部分人作了登记,另

- 一部分人未登记,产权归属如何确定? ..... (20)
18. 一方出资购买房屋后,将产权登记为自己和他人共同所有,现出资方反悔的,如何处理? ..... (20)
19. 对夫妻之间的房屋产权纠纷应如何处理? ..... (22)
20. 父母购置、建造的房屋,登记在子女名下,是否就属于子女所有? ..... (23)
21. 在农村,父母为子女结婚所建造或购置的房屋,产权归父母所有,还是归子女所有? ..... (24)
22. 父母遗留的房产,由兄弟姐妹中一人以个人名义领取了产权证,并主张为己独有,是否合法? ..... (25)
23. 在亲友或有关组织主持下就家庭共有房产达成的析产协议,有无法律效力? ..... (27)
24. 父母把房屋赠与一个子女,其他人提出异议的,法律上是否支持? ..... (28)
25. 一方申请建房用地,另一方投资或共同投资建造的房屋,产权应归谁所有? ..... (30)
26. 公民个人申请建房用地,法人投资建房,所建房屋产权如何确定归属? ..... (32)
27. 法人之间联合建房,其产权如何分配? ..... (33)
28. 如何处理房改中的房屋产权纠纷? ..... (34)
29. 对离婚案件中的公房居住权应如何处理? ..... (37)

### 三、房地产开发经营纠纷

30. 什么是房地产开发经营? 房地产开发经营纠纷包括哪些类型? ..... (39)
31. 什么是国有土地使用权出让? 国有土地使用权出让应当符合哪些条件? ..... (39)
32. 在处理土地使用权出让合同纠纷时,哪些合同应认定为无效? 对认定无效的合同应如何处理? ..... (40)



33. 国有土地使用权出让合同签订后,出让方未按照合同的约定提供出让的土地的,应如何处理? ..... (42)
34. 国有土地使用权出让合同签订后,受让方未按照合同约定的期限、数额和币种支付土地使用权出让金的,应如何处理? ..... (43)
35. 受让方未按照国有土地使用权出让合同约定的土地用途使用土地,或未按照合同约定的动工开发期限开发土地的,应如何处理? ..... (43)
36. 什么是国有土地使用权转让? ..... (46)
37. 以划拨方式取得土地使用权的土地使用权转让合同,应如何认定其法律效力? ..... (46)
38. 以出让或转让方式取得土地使用权的土地使用权转让合同,应如何认定其法律效力? ..... (47)
39. 《城市房地产管理法》施行前,以国有土地使用权投资合作建房的,如何认定其合建协议的效力? ..... (50)
40. 合作建房合同被确认为无效合同后,应如何处理? ..... (51)
41. 什么是商品房? 什么是商品住宅? ..... (52)
42. 什么是商品房预售? 我国对其是如何实施管理的? ... (52)
43. 商品房预售应具备哪些条件? ..... (53)
44. 商品房预售合同应包括哪些内容? ..... (54)
45. 如何认定商品房预售合同的法律效力? ..... (54)
46. 《城市房地产管理法》施行前,不具备房地产开发经营资格的企业与他人签订的以房地产开发为内容的合同,是否有效? ..... (57)
47. 《城市房地产管理法》施行前,商品房的预售方未取得土地使用证,但已投入一定的开发建设资金的,其预售合同是否有效? ..... (58)
48. 《城市房地产管理法》施行前,商品房预售方一房两卖的,应如何处理? ..... (59)

49. 已预售商品房的, 预售人转让该房地产开发项目后, 原商品房预售合同是否继续有效? ..... (61)
50. 商品房预售合同被认定无效后, 应如何处理? ..... (62)
51. 如何处理商品房预售价格纠纷? ..... (62)
52. 商品房预售合同签订后, 当事人一方违反预售合同的, 应如何承担违约责任? ..... (63)
53. 房屋预购合同签订后, 因当事人以外的原因不能履行的, 应如何处理? ..... (64)
54. 房地产开发公司对所预售商品房的地理位置做虚假宣传而引起的纠纷, 应如何处理? ..... (65)
55. 对商品房的质量问题产生纠纷的, 应如何处理? ..... (66)
56. 商品房预售合同双方因商品房实测面积与预测面积差异产生纠纷的, 应如何处理? ..... (68)
57. 房产开发公司实际交付的房屋构造与预售时不一致的, 应如何处理? ..... (69)
58. 商品房预售合同签订后, 预购人将购买的未竣工的预售商品房再转让给他人的, 该转让合同是否有效? ..... (70)

#### 四、房屋拆迁纠纷

59. 什么是房屋拆迁? 关于房屋拆迁有何法律规定? ..... (72)
60. 房屋拆迁有哪几种形式? ..... (72)
61. 房屋拆迁合同无法达成, 怎么办? ..... (73)
62. 当事人对房屋拆迁主管部门或同级人民政府作出的裁决不服, 应提起民事诉讼还是行政诉讼? ..... (74)
63. 当事人对裁决不服提起诉讼, 在诉讼期间拆迁人能否实施拆迁? ..... (75)
64. 什么情况下可以对拆迁人实施强制拆迁? ..... (76)
65. 什么是房屋拆迁的补偿对象? ..... (76)
66. 房屋拆迁的补偿形式有哪几种? 被拆迁人有权选择拆迁

- 补偿形式吗? ..... (77)
67. 拆除公益事业房屋及其附属物应如何进行补偿? ..... (78)
68. 拆除非公益事业房屋及其附属物如何进行补偿? ..... (79)
69. 拆除非住宅房屋如何实行产权调换补偿? ..... (79)
70. 拆除出借的住宅房屋,产权人起诉要求借用人腾让房屋的,能否支持? ..... (80)
71. 拆除出租的住宅房屋,租赁关系可以解除吗? ..... (80)
72. 拆除出租的住宅房屋,房屋产权人不要实行产权调换,而只要求作价补偿并主张安置房屋承租权的,能否支持? ..... (81)
73. 有产权纠纷的房屋应如何进行拆迁? ..... (82)
74. 拆除设有抵押权的房屋应如何进行产权调换? ..... (83)
75. 拆除设有抵押权的房屋应如何进行作价补偿? ..... (83)
76. 产权调换时能否因地段不同而要求增加补偿面积? ... (84)
77. 拆迁期限内继续建造的房屋是否给予补偿? ..... (85)
78. 如何确定房屋拆迁安置的对象? ..... (86)
79. 拆迁人与被拆迁人为安置地点发生纠纷的,应如何处理? ..... (87)
80. 房屋拆迁安置的标准应如何确定? ..... (87)
81. 拆迁人在复建房建设过程中,擅自改变复建房的结构、面积或朝向的,应如何处理? ..... (88)
82. 被拆除房屋的部分共有人未经其他共有人同意,与拆迁人签订的拆迁补偿安置协议是否有效? ..... (89)
83. 过渡期届满,被拆迁人拒绝腾退周转房的,应如何处理? ..... (90)
84. 拆迁人违反拆迁协议,延长过渡期限的,应如何处理? ..... (90)

## 五、房屋买卖纠纷

85. 买卖城市私有房屋需要办理哪些手续? ..... (92)
86. 买卖农村房屋需要办理哪些手续? ..... (93)
87. 在房屋买卖中,房屋的所有权何时转移? ..... (94)
88. 房屋买卖过程中发生的意外风险由谁承担? ..... (95)
89. 双方签订了房屋买卖合同,在尚未办理过户手续时,一方反悔的,能否支持? ..... (96)
90. 房屋共有人出卖共有房屋的,如未经其他共有人同意,是否有效? ..... (97)
91. 部分共有人出卖房屋时,其他共有人能否主张优先购买权? ..... (98)
92. 房屋所有人出卖房屋时,原共有人能否主张优先购买权? ..... (99)
93. 房屋所有人出卖已出租的房屋时,承租人在同等条件下是否可以主张优先购买权? ..... (101)
94. 第三人顶名行使优先购买权买得房屋是否有效? ..... (102)
95. 部分共有人擅自出卖共有房屋,买房人在不知情的情况下,能否不负法律责任? ..... (103)
96. 房屋所有权人出卖房屋时,数个依法享有优先购买权的人均主张权利的,应如何处理? ..... (104)
97. 机关、团体、部队、企事业单位购买或租用私房是否合法有效? ..... (105)
98. 未成年人出卖了房屋,未成年人的父母能否主张退还房屋? ..... (107)
99. 买方长期没有付清房款,卖方能否将房屋收回? ..... (108)
100. 按房改政策购买了公有住房的当事人离职后,原单位要求解除双方的房屋买卖关系的,能否支持? ..... (109)
101. 产权人表示要赠与房屋,但在受赠人尚未接受赠与时即

与他人签订房屋买卖协议的,该协议是否有效? …… (111)

## 六、房屋租赁纠纷

102. 签订房屋租赁合同时应注意哪些问题? …… (113)
103. 哪些房屋不得出租? …… (114)
104. 私有房屋的产权发生转移后,原租赁合同是否继续有效?  
…………… (115)
105. 租赁期间,承租人死亡,与承租人共同居住的人能否要求按原租赁合同继续履行? …… (117)
106. 未定租赁期间或租期届满,出租人要求收回房屋的,怎么办? …… (118)
107. 部分共有人出租共有房屋的,是否有效? …… (119)
108. 房屋租赁合同签订生效后,部分共有人要求解除租赁关系的,能否支持? …… (120)
109. 承租人将承租的房屋擅自转租的,如何处理? …… (120)
110. 承租人将承租的房屋擅自转借的,如何处理? …… (121)
111. 在哪些情况下,房屋租赁合同当事人可以变更或者解除租赁合同? …… (122)
112. 出租人在哪些情况下可以终止租赁合同,收回房屋?  
…………… (123)
113. 房屋租赁契约在履行期间发生争执,新订立协议在办理公证时一方反悔并拒绝签字的,如何处理? …… (124)
114. 铺面房屋的出租人因自己准备开业,要求收回自用的,如何处理? …… (125)
115. 原单位要求解除与调离职工之间的房屋租赁关系的,应如何处理? …… (126)
116. 租赁房屋的维修义务,应由承租人承担,还是应由出租人承担? …… (128)

- 117. 承租人装修所承租的房屋,是否一定要经出租人同意?  
..... (129)
- 118. 如何处理承租人拖欠租金的纠纷? ..... (130)
- 119. 如何处理在房屋租赁期间因互换房屋使用权而引起的纠纷?  
..... (132)
- 120. 房屋租赁合同被确认无效后应如何处理? ..... (132)

### 七、房屋赠与、交换纠纷

- 121. 什么是房屋赠与? 它具有哪些法律特征? ..... (133)
- 122. 赠与城市房屋要办理哪些手续? ..... (134)
- 123. 如果赠与人将房屋产权证书交与受赠人,受赠人已实际使用房屋,但未办理过户手续,赠与人反悔要求撤回赠与,是否支持? ..... (135)
- 124. 赠与未成年人的房屋,属于未成年人的个人财产,还是家庭共有财产? ..... (136)
- 125. 赠与的房屋有质量问题时,受赠人能否要求赠与人赔偿?  
..... (137)
- 126. 什么是房屋互易? 它有哪些法律特征? ..... (137)
- 127. 双方自愿协商订立互换房屋协议,并依法办理了登记手续后,一方又反悔的,能否支持? ..... (138)

### 八、房屋继承纠纷

- 128. 国家经租的房屋能否继承? ..... (140)
- 129. 以被继承人名义承租的公房或私房能否作为遗产继承?  
..... (141)
- 130. 房屋典权可否作为遗产由继承人继承? ..... (142)
- 131. “五保户”遗留的房屋,其继承人有没有权利主张继承?  
..... (144)
- 132. 无人继承的房产,应如何处理? ..... (145)

133. 房屋遗赠与房屋赠与有何联系和区别? ..... (146)
134. 房屋遗赠与房屋遗赠扶养协议有何区别? ..... (148)

### 九、房地产抵押纠纷

135. 什么是房地产抵押? 它有哪些特征? ..... (150)
136. 有关房地产抵押的法律规定有哪些? ..... (151)
137. 设定房地产抵押应注意哪些问题? ..... (152)
138. 哪些房地产不能抵押? ..... (153)
139. 期房是否可以抵押? ..... (153)
140. 正在建造中的房屋是否可以抵押? ..... (154)
141. 部分共有人以共有房屋设定抵押的, 是否有效? ..... (155)
142. 出租房地产能否抵押? ..... (156)
143. 同一房地产能否设立两个以上抵押权? ..... (157)
144. 房地产抵押人死亡后, 抵押关系是否继续有效? ..... (158)
145. 抵押权能否单独转让? ..... (158)
146. 在抵押期限内抵押房产能否转让? ..... (159)
147. 抵押房产在抵押期间发生毁损灭失, 风险应由谁来承担?  
..... (160)
148. 同一房屋同时并存数个抵押权的, 各抵押权人应如何行使  
优先受偿权? ..... (161)
149. 在抵押合同中能否约定债务履行期届满, 抵押权人未受  
清偿时, 抵押物的所有权转移归债权人所有? ..... (162)
150. 债务履行期届满, 债务人不履行债务, 抵押权人能否直  
接变卖抵押房地产? ..... (163)
151. 什么是个人住房抵押贷款? ..... (164)
152. 个人住房贷款关系中, 贷款人在什么情况下可对借款人  
追究违约责任? ..... (165)
153. 什么是房地产按揭贷款? 它的法律性质是什么? ... (165)
154. 如何办理房地产按揭贷款? ..... (167)

## 十、房屋典当纠纷

155. 什么是房屋典当? 它具有哪些法律特征? ..... (169)
156. 房屋典当与房屋抵押有什么不同? ..... (171)
157. 处理房屋典当纠纷的主要法律依据是什么? ..... (172)
158. 处理土改前地主出典的城镇房屋典当纠纷和公私合营、私房改造运动时期遗留的房屋典当纠纷应遵循什么原则? ..... (174)
159. 房屋出典期间或典期届满时,当事人可否要求延长典期或增减典价? ..... (175)
160. 在房屋典当关系存续期间,承典人是否有权将承典房屋转典或出租? ..... (176)
161. 典当房屋的回赎期限如何计算? ..... (177)
162. 最高人民法院《关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》第 58 条关于“绝卖”的规定,应如何理解? ..... (178)
163. 实践中有哪几种情况不应计入回赎期限? ..... (179)
164. 典当房屋回赎时,典价应如何计算? ..... (180)
165. 在典当关系存续期间,因承典人修建、重建典当房屋而引起的纠纷应如何处理? ..... (181)

## 十一、房地产相邻关系纠纷

166. 什么是房地产相邻关系? ..... (182)
167. 房地产相邻关系具有哪些法律特征? ..... (183)
168. 房地产相邻关系纠纷可以分为哪几类? ..... (184)
169. 相邻方因流水引起的纠纷,应如何处理? ..... (186)
170. 相邻方因通行、通道引起的纠纷,应如何处理? ..... (188)
171. 因相邻危险引起的纠纷,应如何处理? ..... (189)
172. 相邻方因通风、采光引起的纠纷,应如何处理? ..... (191)
173. 相邻方因共墙引起的纠纷,应如何处理? ..... (192)



174. 如何处理城市异产毗连房屋相邻关系纠纷? ..... (193)
175. 如何处理因房屋装修引起的相邻关系纠纷? ..... (195)

## 十二、土地(宅基地)纠纷

176. 哪些土地纠纷不应由人民法院受理? ..... (197)
177. 在处理已颁发土地权证又发生纠纷的案件时,应如何认定宅基地使用证的法律效力? ..... (198)
178. 哪些土地纠纷应按“行政处理先行”的原则进行处理?  
..... (199)
179. 当事人对土地所有权和使用权发生争议应当怎么办?  
..... (200)
180. 当事人买卖房屋后,宅基地的使用权应如何确定?  
..... (201)