



打官司丛书

怎样

怎样打 房地产官司

谢国伟 冒志成

DAI GUAN SUO QI
2
HUI



河海大学出版社

12713.2

x47

(2)

怎样打房地产官司

怎样打房地产官司

谢国伟 冒志成

中国法制出版社

中国法制出版社

河海大学出版社

(苏)新登字第 013 号

责任编辑 任 玮

怎样打房地产官司

修订本

谢国栋 王 琦 编著

出版发行：河海大学出版社

(地址：南京西康路2号 邮编 210024)

经 销：江苏省新华书店

印 刷：临汾地区工艺美术印刷厂

(地址：山西省临汾市解放东路34号 邮政编码 041000)

开本 787×1092 毫米 1/32 印张 8.5 字数 191 千字

1996 年 3 月第 2 版 1996 年 10 月第 2 次印刷

印数 10,000—20,000 册

ISBN 7—5630—0596—X

D · 42

定价：11.00 元

河海版图书若有印刷装订错误，可向承印厂调换

“打官司丛书”编委会

主 编
副主编
编 委

查一民 王长远

张 伟

(以姓氏笔划为序)

马 荣

王长远

李友根

张 伟

周亦杨

查一民

冒志成

徐 军

谢国伟

潘科明

目 录

一、打房地产官司的程序

1. 打房地产官司应向哪个法院起诉? (1)
2. 打房地产官司,能否请别人代理? (2)
3. 怎样才能写好一份合格的起诉状? (4)
4. 原告起诉后,能否申请撤诉? (6)
5. 怎样写好答辩状? (7)
6. 与对方达成调解协议后,能否翻悔? (9)
7. 当事人能否拒绝签收法院的诉讼文书? (10)
8. 对方当事人不履行已经发生法律效力的判决、裁定或调解书的,怎么办? (11)
9. 第一审法院判决后,当事人能否向上级法院上诉? (13)
10. 第二审法院判决后,当事人能否向上一级法院提出复查的申请? (15)
11. 打房地产官司,是否一定要交纳诉讼费用?诉讼费用应如何承担? (16)

二、房屋产权纠纷

12. 房屋所有权证有什么法律效力? (18)

13. 长期使用并经多次维修的房屋, 产权应归谁所有? (19)
14. 非所有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? (21)
15. 土地私有化时, 租借他人土地建造的房屋产权应如何处理? (22)
16. 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? (24)
17. 一方出资购买房屋后, 将产权登记为自己和他人共同所有, 现出资方翻悔的, 如何处理? 是否就以房屋所有权证为准? (26)
18. 公民之间自愿换房后, 一方翻悔的, 怎么办? (27)
19. 公民之间赠与房屋, 要办理哪些手续才有法律上的效力? (29)
20. 夫妻关系存续期间, 一方购置、继承或接受赠与的房屋, 属于夫妻共同财产, 还是一方的个人财产? (30)
21. 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? (32)
22. 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? (33)
23. 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, 并主张为己所有, 是否合法? (35)

24. 在亲友或有关组织主持下达成的分析房产的协议,有无法律效力? (37)
25. 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? (39)
26. 享受政府或企事业单位补贴而购买或建造的房屋能否出卖? (40)
27. 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? (42)
28. 公民个人申请建房用地,法人单位投资建房,所建房屋产权如何确定归属? (44)
29. 一方单位出资,一方单位出地皮联合建房,其产权应如何分配? (45)

三、房屋买卖纠纷

30. 买卖城市私房需要办理哪些手续? (48)
31. 买卖农村房屋需要办理哪些手续? (49)
32. 部分共有人未经其他共有人同意出卖房屋的,买卖关系是否有效? (51)
33. 产权人出卖出租房屋时,承租人在同等条件下是否可以主张优先购买权? (52)
34. 部分共有人出卖房屋时,其他共有人能否主张优先购买权? (54)
35. 房屋所有权人出卖房屋时,原共有人能否主张优先购买权? (55)
36. 第三人顶名行使优先购买权买得房屋是否有效? (57)

37. 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? (58)
38. 机关、团体、部队、企业、事业单位购买或租用私房是否合法有效? (60)
39. 享有国家或单位补贴购买的房屋,出卖时,原产权单位绝对享有优先购买权吗? (61)
40. 农民能购买城镇房屋吗? (63)
41. 城镇居民能否异地购买房屋? (64)
42. 未成年人出卖了房屋,未成年人的父母能否主张退还房屋? (66)
43. 买方长期没有付清房款,卖方可否将房屋收回? (67)

四、房屋租赁纠纷

44. 办理房屋租赁合同时应注意哪些问题? (70)
45. 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? (71)
46. 私有房屋的产权发生转移后,原租赁合同是否继续有效? (73)
47. 未定租赁期间或租期届满,房主要求收回房屋的,怎么办? (74)
48. 租赁契约在履行期间发生争执,新订立协议在办理公证时,一方翻悔并拒绝签字、受领公证书,应如何处理? (76)
49. 房客将房屋转租、转借给第三人的,怎么办? (77)

50. 承租房屋的维修义务,应由房客承担,还是
应由房主承担? (78)
51. 承租人不按约定的内容交纳房租的,应
当通过什么途径解决? (80)
52. 如何处理房客拖欠租金的纠纷? (82)
53. 出租人在哪些情况下可以提前解除租赁合同?
..... (83)
54. 铺面房屋的出租人因自己准备开业,要求收
回自用的,怎么办? (84)
55. 部分共有人出租共有房屋的,是否有效? (86)
56. 承租人装修所承租的房屋,是否一定要经出
租人同意? (87)
57. 公房的使用权被承租人转租、倒卖的,如何处
理? (88)

五、房屋继承纠纷

58. 国家经租的房屋能否继承? (90)
59. 以被继承人名义承租的公房或私房能否作为
遗产继承? (91)
60. 房屋典权可否作为遗产由继承人继承? (92)
61. “五保户”遗留的房屋,其继承人有没有权利
主张继承? (95)
62. 无人继承的房产,应如何处理? (96)
63. 房屋遗赠与房屋赠与有何联系和区别? (98)
64. 房屋遗赠与房屋遗赠扶养协议有何区
别? (100)

六、房屋典当抵押纠纷

- 65. 土改前地主出典的城镇房屋,经过 30 年能否回赎? (102)
- 66. 公私合营中,承典人将房屋典权入股的,出典人能否向原公私合营单位要求回赎? (103)
- 67. 国家对私房改造运动期间遗留的房屋典当纠纷的处理有什么规定? (105)
- 68. 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? (107)
- 69. 处理房屋典当纠纷的主要法律依据是什么? (108)
- 70. 典当房屋的回赎期限如何计算? (110)
- 71. 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? (111)
- 72. 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》第五十八条关于“绝卖”的规定,应如何理解? (112)
- 73. 出典人依约回赎房屋,但承典人确实无处居住的,怎么办? (114)
- 74. 出典人回赎房屋后出卖的,承典人有无优先购买权? (115)
- 75. 承典的房屋,被改造的时间是否计入回赎时效期间? (116)
- 76. 承典的房屋,文革中归公的时间是否计入回赎时效期间? (118)

77. 典当房屋回赎时典价如何计算? (120)
78. 房屋典当与房屋抵押有什么不同? (121)

七、房屋赠与纠纷

79. 赠与城市房屋,要办理哪些手续? (124)
80. 处理房屋赠与纠纷的法律依据是什么? (125)

八、房屋代管纠纷

81. 解放初期,政府对城市私有房屋的代管范围
是什么? (128)
82. 对长期由政府代管的无主房产,申请收归公有
的程序,法律上有无明确规定? (129)
83. 委托代管期间,房屋损益责任如何分担? ... (130)
84. 房屋代管权能否继承? (131)
85. 对国民党军政人员出走弃留的代管房产应如
何处理? (133)
86. 房屋代管人死亡,其亲属擅自处分所代管房
屋的如何处理? (135)

九、土地(宅基地)所有权和使用权纠纷

87. 如何界定宅基地使用权? (137)
88. 如何处理因共同使用的宅基地引起的纠纷?
..... (138)
89. 公民买卖房屋后,宅基地的使用权如何确定?

- (140)
90. 公民对宅基地有没有所有权? (141)
91. 农村和城市的土地分别归集体或国家所有的
时间如何确定? (143)

十、房地产相邻关系纠纷

92. 相邻方因流水引起纠纷,应如何处理? (145)
93. 相邻方因通行、通道引起纠纷,应如何处理?
..... (146)
94. 因相邻危险引起的纠纷,应如何处理? (147)
95. 相邻方因通风、采光引起的纠纷,应如何处理?
..... (149)
96. 相邻方因共墙引起纠纷,应如何处理? (150)

十一、公私合营和私房改造遗留房产纠纷

97. 公私合营时入股的房屋,原房主能否要求退
还? (153)
98. 公私合营时,未办入股手续,但实际上已领取
了股息的,房屋是否就算入股? (155)
99. 他人将房主的营业用房入股,房主能否主张
入股无效? (156)
100. 公私合营时,承典人将承典房屋入股,该房
屋产权如何确定? (157)
101. 私房改造遗留的房产纠纷,哪几种情况可以
向法院起诉? (159)

102. 私房改造后留给房主的自住房的产权应如何确定? (160)

十二、土改遗留房产纠纷

103. 土改时领得的《土地房产证》，现在是否有效? (163)
104. 土改时是不进不出的农民，如其家庭成员有人土改时在外地未参加土改，如今能否主张房屋产权? (164)
105. 土改时是分进户，其家庭成员有人土改时在外地且未参加土改，现主张产权的，怎么办? (166)
106. 土改确权后不久出生或收养的子女，对其长期居住的房屋，是否有权主张产权? (167)
107. 土改时房屋产权人明确放弃产权登记，由居住人作了登记，现原产权人翻悔又主张产权的，法律上是否允许? (169)
108. 土改时，房屋被他人登记，但长期由原产权人居住的，能否以产权证为凭认定产权转移归登记人了? (170)
109. 土改时，祖遗房屋内的共用部分被遗漏或重复登记的，该部分的产权如何确定? (172)
110. 土改前原为家族共有的房屋，一直由居住人居住使用，现在该房屋产权属共有，还是居住人所有? (173)
111. 土改前，原为地主的房屋，一直由贫下中农

- 居住,但双方均未登记或重复登记了产权,
该房产权归属如何确定? (174)
112. 土改前已分家析产的房屋,土改时登记
在一人名下,现该房产权应如何确定? (176)

附 录

一、法律、法规、司法解释

1. 《城市私有房屋管理条例》 (178)
2. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》
..... (183)
3. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
..... (185)
4. 《中华人民共和国土地管理法》 (187)
5. 《行政区域边界争议处理条例》 (199)
6. 《中华人民共和国城市规划法》 (205)
7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和
转让暂行条例》 (213)
8. 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》(节选) (221)
9. 最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和
国民法通则〉若干问题的意见(试行)》
(节选) (224)

二、《中华人民共和国最高人民法院公报》发布的房地产案例

1. 廖昌颐与廖抡万房产纠纷案 (227)
2. 华枝熙等与华宁熙等遗产继承案 (229)
3. 王贵学等三人与王远德继承案 (233)
4. 王爱英与李保生宅基地纠纷强制执行案 (235)
5. 牛坨子村诉中国大冢制药有限公司(中日合资企业)临时用地纠纷案 (239)
6. 对李洪非法占用土地强制执行案 (242)
7. 莫美欢、岑润明诉岑荣安、岑卓、林月弟继承纠纷案 (244)
8. 纪 治诉纪亚琴房屋继承纠纷案 (248)
9. 郑太发不服土地管理行政处罚案 (251)
10. 林锦璋拒不履行法院判决被强制变卖房产执行案 (253)

一、打房地产官司的程序

1. 打房地产官司应向哪个法院起诉?

当事人因房地产权益,与他人发生纠纷时,如果需要向人民法院提起民事诉讼的,应当向房地产所在地的人民法院起诉。

我国民事诉讼法第34条第1项规定:“因不动产纠纷提起的诉讼,由不动产所在地人民法院管辖。”所谓不动产,是指不能移动或者移动后使用价值受到影响的财产,例如土地、房屋、水利设施等。因不动产提起的诉讼,通常是不动产权益人为了维护其财产权益而提起的诉讼,例如,某男在B市城区有座北朝南五架梁瓦房三间,一九五八年被经租改造,一九八八年有关部门落实私房政策,将三间房屋产权发还,但承租人某女迟迟不肯让出已发还房主的三间房屋,为此,某男依照民事诉讼法第34条第1项的规定向B市城区人民法院提起诉讼,B市城区人民法院依法受理了该案。

房地产诉讼,在民事诉讼的案件管辖中属于专属管辖。专属管辖是一种特殊的地域管辖,其特殊性表现为凡属专属管辖的诉讼,既不允许其他同级人民法院争相管辖,也不能由当事人协议选择管辖,只能由法律规定的法院管辖。法律之所以这样规定,主要是因为:

(1)房屋土地的无法移动的固定性,决定了这类诉讼既不能由被告住所地法院管辖,也不能由原告住所地法院管辖,只

能由标的物所在地的法院管辖。

(2) 房地产诉讼由所在地人民法院管辖,为当事人诉讼提供了诸多便利条件,便于原告起诉举证,便于被告答辩、反诉。

(3) 房地产诉讼由所在地人民法院管辖,方便人民法院审理案件。便于人民法院及时收集、核实各种证据,查明案件事实,也便于人民法院对生效裁判的执行。

另外,当事人还可以通过提起行政诉讼的方式请求人民法院保护其房地产方面的合法权益。根据有关规定,当事人对人民政府及其主管部门关于房屋的处罚决定不服,或者关于土地所有权和使用权归属的处理或处罚决定不服的,可以向人民法院提起行政诉讼。当事人因房地产权益提起的行政诉讼,依照我国行政诉讼法第19条的规定,同样由不动产所在地的人民法院管辖。

2. 打房地产官司,能否请别人代理?

代理,是代理人以被代理人的名义,在代理权限内与第三人实施一定的法律行为,而这种行为的法律后果直接由被代理人承担。请别人代理自己打官司,用法律术语来表述,叫做委托代理,是诉讼代理的三种方式中的一种。

根据民法通则和民事诉讼法的有关规定,诉讼代理包括法定代理、指定代理、委托代理。法定代理人依照法律规定行使代理权,根据民事诉讼法规定:“无诉讼行为能力人由他们的监护人作为法定代理人代为诉讼”;指定代理人按照人民法院的指定行使代理权;委托代理人按照被代理人的委托行使代理权。

在诉讼过程中,当事人或法定代理人往往由于文化水平、法律知识、健康状况、有无时间等因素的影响,需要请别人代