

律师对你说丛书

市民房产 法律解答

孙洪林 刘海鹏 主编



华东理工大学出版社

责任编辑 吴庆萍

李国平

责任校对 华 校

封面设计 唐啸谷

ISBN 7-5628-0937-2



9 787562 809371 >

ISBN7-5628-0937-2/D

定价: 13.50 元

律师对你说丛书

市民房产法律解答

孙洪林 刘海鹏 主编

华东理工大学出版社

内 容 提 要

本书主要向广大市民介绍当前房地产纠纷的热点以及发生纠纷后该如何处理的具体办法。全书共分三部分:第一部分,主要是以问答的形式解答市民在购房过程中遇到的具体疑难问题;第二部分,精选了几个典型案例进行评述、分析;第三部分附录了当前市民关心的几个法律法规。

本书读者对象是广大市民;本书对市民正确处理各种购房纠纷,维护自己的合法权益具有很大的参考价值。

(沪)新登字 208 号

律师对你说丛书

市民房产法律解答

孙洪林 刘海鹏 主编

华东理工大学出版社出版发行

上海市梅陇路 130 号

邮政编号 200237 电话 64250306

新华书店上海发行所发行经销

常熟市印刷八厂印刷

开本 787×1092 1/32 印张 10.5 字数 235 千字

1998 年 12 月第 1 版 1999 年 3 月第 1 次印刷

印数 1—5000 册

ISBN 7-5628-0937-2/D·37 定价 13.50 元

如遇印装质量问题,可直接向承印厂调换

地址:常熟市梅李镇通江路 21 号 邮编:215511

作者简介:



孙洪林:

上海市申房律师事务所主任，毕业于复旦大学法律系，近年来孙律师专攻房地产法律实务，为广大中外客户卓有成效地代理了诉讼与非诉讼的法律事务。与此同时，孙律师还在《解放日报》、《文汇报》、《上海证券报》、《新闻报》等十几家报刊、杂志的房地产专版常年开设孙律师信箱，并为“东方广播电台”的房产两点半节目做法律咨询，取得了较好的社会效果。

作者简介:



刘海鹏:

上海市申房律师事务所办公室主任, 毕业于复旦大学经济法专业, 后直接进入上海市申房律师事务所工作, 长期以来, 一直以孙律师助手的身份为广大中外客户提供法律服务, 并在各大报纸上发表文章, 开设“申房热线”。

序 言

房地产业是近年来迅速崛起的产业，房地产业的繁荣和发展是上海城市面貌变样的显著标志。与之相对应，房地产法律服务也迅速发展起来，成为经济类法律服务的重要方面。

随着改革开放的不断深入和个人收入水平的提高，住房开发建设、房屋买卖交换已越来越寻常。房屋不动产具有开发和使用周期长、价值量大的特点，对一般的购房者来，意味着对最大一笔财富的投资。显然应慎之又慎，细心决策。但是，对大多数人而言，往往不可能全面了解房地产产业各类法规、规章的条款，怎样维护自己的合法权益，就需要具备专业知识的律师来指点迷津。从这个意义上讲，高效规范的房地产法律服务对培育和发展房地产市场具有积极的促进作用。

可喜的是近年来上海已涌现出一批具有开拓意识、业务功底较好、以从事房地产法律服务为主的专门人才，他们向企业和个人提供优质的法律服务，为上海房地产的发展贡献了力量。孙洪林律师是其中的一位，近年来他在《解放日报》、《文汇报》、《劳动报》、《新闻报》等报刊上开辟了房地产法律咨询热线专栏，解答人们的各种疑问，服务于社会，服务于市民，取得较好的社会反响。同时，这种服务对上海房地产业的进一步规范发展提供了很多启示。其中一些疑点、难点，也是政府部门在今后立法过程中需缜密周全地加以考虑和统筹的。

随着住房分配制度改革的实施和房地产二、三级市场的进一步活跃发展,购房置业会更普遍,我相信孙律师和他的同行们一定能更有作为。

上海市建设委员会副主任 皋玉凤

前 言

“衣食足”、“耕有田”和“居有屋”，这一中国老百姓千百年来孜孜追求，在世纪之交的中华大地上，正在逐渐成为现实。乡村中传统茅屋，被目不暇接的别墅式民居所取代；城市中旧城改造，一幢幢新起的大楼接踵比肩。如今，城乡居民“住好房、奔小康”的努力，从一个侧面，反映了社会的巨大进步，标志着改革开放的累累硕果。中国市场经济的发展和现代化建设的历程，催国人奋进，令世界刮目。

但是，勿庸讳言，中国的房地产市场与其他要素市场一样，正处于发育起步阶段。国家和地方颁布的房地产法律法规不乏疏漏；房地产开发商和经销商的经验积淀尚需时日；老百姓的房地产经济和法律知识水准有待提高。近年来，在各级人民法院民事审判庭的诉讼案中，房地产纠纷案的上升比率最高。研究和总结这些案件的成因、特点和经验教训，普及房地产法律知识，增强人们的自我保护能力，构建运行有序的房地产市场，就具有紧迫性和深远的意义。

我的学生、复旦大学法律学系毕业生孙洪林律师，敢为天下先，较早创建了以房地产法律业务为其特长的专业性的上海市申房律师事务所。几年实践，出尖露众。他聪颖笔勤，在代理实践中，不啻辞诉之中，酬应如流，且偶有创获，见诸报端。本书从我国现实的房地产经济生活中，撷取了作者处理过的各种类型的房地产纠纷进行分析，并疏理成雅俗共赏的问题予以说明和解答，内容涉及房地产开发、参建联建、售房广告、房地产中介和销售、以及物业管理等方面的实务和法律问

题,深入浅出,生动活泼,具有较强的可读性、可靠性、针对性和可操作性。此书付梓,乃可喜之事。

创业维艰,商海沉浮。对于几乎倾其所有,准备购房或已经置业的城乡居民来说,谁不想拥有价格公道、称心如意的居所?对于投资或服务于不动产的商家而言,谁不想审时度势,抓住商机,获得有法律保障的较高的投资回报?但是,盲目入市,后果不堪设想;亡羊补牢,不及未雨绸缪。将房地产法律作为人们行为之圭臬,是时代的要求。读读这本带有时代气息的小册子,也许对你的家庭幸福和我们的事业兴隆不无裨益。

不涓细流,无以成大海。“依法治国,建立社会主义法治国家”方略的实施,离不开普法宣传和教育。我们期待着有更多的专业性的普法宣传书籍的问世。

复旦大学法律系主任 胡鸿高 于复旦园
一九九九年元旦

编者的话

改革开放以来,上海市房地产业有了长足的发展,尤其是这几年来,房地产业更是蓬勃发展。然而,在房地产业蒸蒸日上的过程中,难免会出现一些不和谐的音符。本书取材于审判实践中的大量生动案例,以《民法通则》和其他有关的法律、法规和司法解释为依据,通过问答以及案例分析的形式,向广大读者介绍当前房地产纠纷的热点以及具体的解决办法。

全书共分为三部分:第一部分,主要是以问答的形式,解答市民们在购房过程中遇到的具体疑难问题;第二部分,主要是在我们办理过的案件当中选出几个典型的案例,通过评述、分析,使广大读者对房地产案件有一个较全面的认识;第三部分,主要是附上当前有关房地产方面的主要法规,以供广大读者参考。本书在内容上力求丰富,在文字上力求通俗,是广大公民和法人正确处理各种房地产问题,维护自己的合法权益的实用法律指导读物,同时也对法律工作者有参考借鉴价值。

本书由孙洪林、刘海鹏主编,李海霞、王佳炜收集资料,最后由孙洪林审定。

本书由于编写时间仓促,在内容、观点、文字表述和编排上难免有不当之处,尚祈读者不吝赐教。

编 者

1998年12月16日

目 录

第一篇 房产法律问答

一、如何购房	(3)
购房怎样才能不上当	(3)
房屋买卖应注意的几个问题	(5)
律师为市民代理购房服务的内容有哪些	(8)
不具备主体资格签约无效	(9)
这样作合法吗	(10)
房地产经纪资格有何作用	(12)
未经授权代签合同不合法	(13)
无力履约可以认罚终止合同	(15)
这份《房产协议书》是否有效	(16)
二、房屋拆迁	(18)
房屋拆迁起诉时效应有多久	(18)
应如何安置拆迁营业用房	(19)
动拆迁人员应佩戴相关证件	(20)
拆迁手续不全可否告“官”	(21)
我要求回搬应付多少钱	(22)
拆迁裁决后三个月内可起诉	(24)
三、公房居住的法律问题	(26)
同住人产权发生争议怎么办	(26)
我儿子该迁让吗	(27)

已售旧公房如何进行财产分割	(28)
售后公房维修及管理有何规定	(30)
底楼邻居在天井搭建平台怎么办	(31)
申办蓝印户口有何规定	(32)
四、外销商品房	(35)
外销房如何实施先租后售	(35)
如何签订预租协议	(36)
港商属扩大新建内销商品房买受对象吗	(37)
华侨购房须知	(38)
台胞购房注意事项	(39)
五、参建房纠纷	(41)
这种房产参建纠纷如何解决	(41)
个人参建房屋,合同应视无效	(42)
参建房退房,利息如何计算	(43)
参建房退房是否可要求房产商支付违约金	(45)
六、住宅交付使用	(47)
住宅未取得交付使用证可拒绝入住	(47)
“不可抗力”如何认定	(48)
房产商未履约交房如何赔偿	(49)
买到房子质量差怎么办	(51)
产权证办不出怎么办	(52)
商品房预售面积与交房实测面积不符怎么办	(53)
“事实入住”后发现问题怎么办	(54)
七、私房问题	(56)
私房被借住人占有后怎么办	(56)
私房出租应办理哪些手续	(58)

私房交换应注意什么	(59)
八、房屋买卖利息和中介费	(61)
中介费应如何处理	(61)
这笔咨询费能否返回	(62)
房产商违约退款后可追讨中介费	(64)
退房利息应按固定资产贷款计算	(65)
这样的利息赔偿合理吗	(67)
利息赔偿该从何时开始	(68)
九、购房定金	(71)
我能收回定金吗	(71)
售房违约定金如何返还	(73)
掬定金、咨询费是否合法	(74)
签约必须是标准合同文本	(76)
预售房违约责任如何认定	(77)
十、买房纠纷	(79)
房屋买卖纠纷案件的当事人应当向人民法院提供	
哪些证据	(79)
我能退房吗	(80)
拿不到产权证怎么办	(81)
房产商逾期不交房怎么办	(83)
房产商违约不退房款怎么办	(84)
逾期交房是否只承担违约金	(86)
无预售许可证、合同无效	(87)
房屋契纸能当个产证吗	(88)
农民集资房不能买卖	(89)
办产权证不受时效限制	(90)

这个车位我能退吗	(92)
三种不同颜色的房产权证各有什么含义	(93)
开发商擅改房屋结构是否违约	(94)
不能按约交商品房如何赔偿损失	(96)
违约拒付余款有理,转卖预购房屋无效.....	(97)
使用权买卖能办产权证吗	(99)
不可轻信口头承诺.....	(100)
如何认定房产商是否违约.....	(102)
退房与补办《住宅交付使用许可证》有何关系.....	(103)
商品房必须办产权证.....	(105)
十一、房地产开发	(107)
违反土地管理法规如何处置.....	(107)
房地产项目不能损坏绿化.....	(108)
建设工程监理有何规定.....	(109)
擅改建筑设计应承担损失.....	(110)
房产公司虚报注册资金要受处罚.....	(112)
实行全国统一房屋权证制度有何规定.....	(113)
建筑物名称有讲究.....	(114)
建筑分包单位是否能将工程再分包.....	(115)
十二、物业管理	(117)
开发商不得挪用维修基金.....	(117)
物业公司不得收装修管理费.....	(119)
开发商不肯移交修缮基金怎么办.....	(120)
十三、其他	(122)
差价换房收费有何规定.....	(122)
差价换房应注意的问题.....	(123)

公民可提起哪些房产行政诉讼·····	(126)
商品房离铁路应该多远·····	(128)
建筑和装修质量问题如何投诉·····	(129)
建筑间距有何规定·····	(130)
违章搭建产生纠纷,法院受理有规定·····	(131)
房屋买卖自制合同如何过户·····	(132)
城市房地产抵押管理有何规定·····	(133)
土地使用权取得方式有几种·····	(134)
购房契税应缴多少·····	(135)
房产商应承担广告未兑现的法律责任·····	(137)
离婚涉及房屋可裁定·····	(138)
我离婚后承租权吗·····	(139)
乡村工匠是否可建商品房·····	(141)

第二篇 房产案例精选

未签订正式商品房预、出售合同,收取定金不合法 ·····	(145)
房屋转让协议应得到同住人认可方能生效·····	(149)
以扣工资方式解决房屋争议不合法·····	(151)
参建的房屋不能转让·····	(153)
由于房产商原因办不成公积金贷款可以退房·····	(154)
已设定抵押的房屋买卖合同是否有效·····	(157)
违章建筑转让、买卖不合法·····	(161)
离婚后公房的处理实例·····	(165)
夫妻共同房产,一方未经对方同意抵押无效·····	(168)