

一线积累 / 问题精选 / 权威解答 / 一招释疑

律师来了

2

Lawyer is Comming

Legal issues of real estate

互动
一个可咨询
的机会

不说
深奥的
法学理论

权威
一个可以
信任的律师

只讲
最有效的
解决方案

刘纪伟◎主编

房产纠纷 律师答疑



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

律师来了^②

Lawyer is Comming
Legal issues of real estate

刘纪伟◎主编

房产纠纷 律师答疑



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

律师来了. 房产纠纷律师答疑 / 刘纪伟主编. -- 北京: 法律出版社, 2018
ISBN 978-7-5197-2358-3

I. ①律… II. ①刘… III. ①房地产—民事纠纷—处理—中国—问题解答 IV. ①D92-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 138799 号

律师来了——房产纠纷律师答疑
LÜSHI LAILE—FANGCHAN JIUFEN
LÜSHI DAYI

刘纪伟 主编

策划编辑 冯雨春 冯佳欣
责任编辑 冯佳欣

出版 法律出版社
总发行 中国法律图书有限公司
经销 新华书店
印刷 固安华明印业有限公司
责任校对 杨锦华
责任印制 吕亚莉

编辑统筹 法律应用·大众读物出版第二分社
开本 A5
印张 10.625
字数 245 千
版本 2018 年 8 月第 1 版
印次 2018 年 8 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

网址/ www.lawpress.com.cn

投稿邮箱/ info@lawpress.com.cn

举报维权邮箱/ jbwq@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司销售电话:

统一销售客服/400-660-6393

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85330678 重庆分公司/023-67453036

上海分公司/021-62071639/1636 深圳分公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5197-2358-3

定价:36.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编委会成员简介

汪福龙 刘纪伟律师团队主办律师，擅长诉讼、仲裁、公司法律事务、人力资源管理、合同纠纷等民商事法律事务。

林星辰 刘纪伟律师团队主办律师，主要从事企业法律顾问、股权转让、股东纠纷、公司法律风险防范、股权激励等非诉业务。

于明玉 刘纪伟律师团队主办律师，擅长劳动争议纠纷、人力资源管理及公司日常法律事务。

朱 敏 刘纪伟律师团队人力资源咨询师，擅长人力资源管理及公司日常法律事务顾问、合同纠纷等民商及非诉法律事务。

赵 辰 刘纪伟律师团队主办律师，北京东片区负责人，负责诉讼、仲裁争议策略制定、执行，主要从事争议解决、公司法律顾问等业务。



刘纪伟律师团队
微信公号“雅兰说”

随着我国城市化进程的不断加快，房地产业迎来了快速发展时期。尤其是在近年来高房价、买房难、限购政策等因素的影响下，房产纠纷发生的比例在不断地攀升。并且，房产纠纷形式也越来越多样化，主要表现在房屋买卖纠纷、房屋租赁纠纷、房产抵押登记纠纷等方面，例如生活中经常出现的一房二卖、拆迁补偿安置纠纷、房屋抵押纠纷等，这些常出现的纠纷也直接反映了房产涉诉案件在生活中的高发性和对居民生活的重要影响性。

一般来讲，与房产有关的事儿都是大事儿，因此，当面对这些纷繁复杂的房产纠纷问题时，作为法治社会的一员，我们有必要学会如何运用法律手段来保护自身的合法权益、如何运用法律来定分止争。在此，为了帮助大家学习相关法律知识，我们特意编写了本书，希望能给大家带来帮助。本书具有以下特色：

第一，实用性。本书通过咨询涉及房产的各种问题，由专业的律师进行答疑，再附之相关的法律条文，帮助大家去认识和了解法律，以便运用法律武器解决自己遇到的各种难题，维护自身的合法权益。面对实践中发生的各种问题，大家可以有选择地对照运用，一定会有开卷有益、醍醐灌顶的感觉，因而，本书非常具有实用性。

第二，便捷性。本书以与房产有关的最常见的小问题做目录，采取一问一答的形式，对各种“疑难杂症”对症下药。同时，本书还对各类问题按照科学的方式加以分类整理，使大家检索某一法律问题时能在最短的时间内完成，非常便于大家查找和阅读。

第三，通俗性。在我们编辑本书的过程中，始终奉行着这样一个初衷——用最通俗易懂的语言把每一个法律知识点都交代得清清楚楚、明明白白，让每一位读者都能从中受益。对于每一个知识点，我们都站在读者的立场上，由具体的案例出发，律师答疑时也尽可能的深入浅出，相信读者一定能看得懂。

总之，涉及房产纠纷的案件一般涉案金额大，并且与居民的生活密切相关，因此了解与房产有关的法律知识至关重要。希望各位读者在读过此书后，能充分了解出现各类房产纠纷时的处理方式，从而妥善处理纠纷，保护自己的财产权益。

刘纪伟

2018年5月



1. 签完买卖合同后，房子就归你了吗？ / 004
2. 买房以后，发现房子同时被卖给了别人，怎么办？ / 005
3. 打官司得来的房子，房子什么时候归你？ / 007
4. 继承父亲的房屋后，又想卖掉，需要办理什么手续吗？ / 008
5. 房主通过伪造资料登记了房屋所有权，给买房人造成了损失，登记机关需要承担责任吗？ / 010
6. 办理预告登记后房屋还能再卖给他人吗？ / 011
7. 小区的实际建设和宣传册中规划的不一样，怎么办？ / 013
8. 在开发商没有取得预售许可证明的情况下，购房者和他们签订的房屋预售合同具有法律效力吗？ / 014
9. 商品房预售合同没有办理备案登记，这份合同有效吗？ / 016
10. 买受人签订了购房合同后，因为房价上涨，开发商与他人恶意串通，再次订立商品房买卖合同该怎么办呢？ / 017
11. 买房时按照约定交齐了首付款以后还能反悔退掉房子吗？ / 019
12. 由于建筑材料价格上涨，开发商想提高房价，可以吗？ / 020
13. 认购书和房屋买卖合同二者约定的不一致时应该怎么办呢？ / 022
14. 买房人不按照约定交购房款，开发商能解除买卖合同吗？ / 024

15. 一方违约, 另一方想解除合同, 但是约定的违约金又过高, 该怎么办呢? / 026
16. 交付定金之后, 因故没有签订合同, 可以要求返还定金吗? / 028
17. 可以在合同中约定如何计算违约金吗? / 029
18. 合同中没有约定违约金数额, 也没有约定如何赔偿损失, 如果一方违约, 该怎么办? / 030
19. 贷款买房时, 如果房屋买卖合同解除了, 与银行的贷款合同可以解除吗? / 032
20. 开发商故意隐瞒自己没有预售许可证的事实, 应该赔偿吗? / 033
21. 因为泥石流造成不能按照约定的日期交房, 开发商需要承担违约责任吗? / 035
22. 在没有交房之前, 买房者能把房子再卖给别人吗? / 036
23. 买房以后, 什么时候可以取得房产证? 如果没有按期拿到房产证, 开发商要承担责任吗? / 037
24. 买房两年后, 都没有拿到房产证的, 买房人可以要求出卖人解除买房合同, 并返还房款吗? / 039
25. 房屋的保修期是从什么时候开始计算的? / 041
26. 无理由拒绝领取交房通知, 这时房屋发生毁损怎么办? / 043
27. 交房一个月房屋墙壁就出现裂缝, 买房人可以要求解除合同并赔偿损失吗? / 044
28. 购买顶楼后, 房顶严重漏水并损坏了家具, 开发商不给说法, 应该怎么办呢? / 046
29. 购买的房屋面积比合同中约定的面积小两平方米怎么办呢? / 047
30. 地下停车位属于房屋面积的一部分吗? / 049

31. 交付的房屋面积过小，购房者想解除合同，但是开发商拒绝赔偿贷款买房的利息，这合理吗？ / 050
32. 当房屋误差面积小于 3% 时，买房者可以要求解除合同吗？ / 052
33. 开发商能将房屋的公共建筑部分再次卖出吗？ / 054
34. 卖二手房时，房屋内的家用电器也要一起卖掉吗？ / 055
35. 购买的二手房漏水怎么办？ / 056
36. 房屋租赁合同应当包含哪些内容？ / 060
37. 出租房屋，可以租 25 年吗？ / 062
38. 政府已经给了安置房，还能再申请租房补助吗？ / 063
39. 房子出租后，必须要进行备案登记吗？可以委托他人去登记吗？ / 064
40. 办理房屋租赁登记备案，应准备好哪些材料？ / 066
41. 房子不出租了，当初的备案登记还需要注销吗？ / 067
42. 承租的房子到期，但出租人没有提异议，原租赁合同还有效吗？ / 069
43. 承租的房子还没到期，但是其中一个承租人死亡，其他的承租人还能继续租住吗？ / 070
44. 把自己家的车库改造一下租给别人住可以吗？ / 072
45. 地下储藏室可以出租吗？ / 073
46. 房东不同意，租户可以擅自装修出租房吗？ / 074
47. 在房东不知情时，租户能把房子再转租给别人吗？ / 076
48. 房主将房子卖了，但租房合同未到期，租户还可以继续住吗？ / 078
49. 租来的房屋出现严重漏水，维修费用应该由谁来承担呢？ / 080

50. 在出租人出卖租赁房屋时，承租人是否具有优先购买权？ / 081
51. 房东同意装修的，租期到了后，装修形成的东西该怎么处理？ / 083
52. 房东与多人订立了房屋出租合同，到底谁能入住？ / 084
53. 发现房屋产权登记信息中门牌号写错了，可以请在房管局的朋友顺手改了吗？ / 088
54. 以房产抵押的，需要抵押权人一起申请办理抵押登记吗？ / 089
55. 因遗嘱继承取得的房产，登记过户时还需要其他继承人一起去吗？ / 091
56. 通过打官司得来的房子，可以单方申请过户吗？ / 093
57. 解除合同以后，已经递交的不动产登记申请，还能撤回吗？ / 095
58. 不动产登记人员不履行“一次性”告知义务，致使申请人多次往返的，申请人该怎么办？ / 096
59. 不动产登记机关来实地查看，当事人必须配合他们的工作吗？ / 098
60. 所有权存在争议的房子，能进行登记吗？ / 100
61. 办理过户登记时，对于不动产登记机构能够在共享资源上取得的信息，房主还需要重复提交吗？ / 102
62. 认为某房屋与自己有关，可以申请查询一下该房的登记资料吗？ / 103
63. 如果房子的利害关系人不想让登记机构知道自己的查询目的，可以进行不动产登记资料的查询吗？ / 105

64. 对于被列入拆迁范围的房屋，可以用来申请贷款吗？ / 110
65. 价值 100 万的房屋进行两次抵押，第一次担保 60 万，第二次担保 50 万，可以吗？ / 111
66. 一笔银行借款使用两处房产抵押，如果没有约定，是否视为同一抵押房产？ / 112
67. 房产抵押时，房产的价值可以自由协商而定吗？ / 113
68. 公司合并后，其中一个公司之前签的房产抵押合同还有效吗？ / 115
69. 抵押人死亡后，抵押合同应由谁继续履行？ / 116
70. 对于抵押的房产，房主还能随便出租和转让吗？ / 117
71. 抵押合同签订后，应该在什么时候去办理房地产抵押登记？ / 118
72. 抵押房产登记时是否需要提交抵押登记申请书？ / 119
73. 办理房产抵押登记后，《房屋他项权证》应由谁保管呢？ / 120
74. 把抵押的房子拍卖，并把拍卖款还给抵押权人以后，还要办理什么手续吗？ / 122
75. 房屋抵押后，抵押人还可以继续住在这个房屋里吗？ / 123
76. 房屋抵押后还可以出租吗？ / 124
77. 小孩子放鞭炮把抵押的房屋点着，抵押权人可以要求重新提供担保吗？ / 125
78. 抵押人的继承人到期拒不还钱，抵押权人可以处置抵押的房产吗？ / 127
79. 抵押人想变卖房子还钱，抵押权人想拍卖房子，二者意见不一致，怎么办呢？ / 128
80. 承租人能优先购买被抵押的房子吗？ / 130
81. 在一栋大楼上设定了两个抵押，应该怎样偿还呢？有什么

- 么固定顺序吗? / 131
82. 房屋抵押后, 又自行盖了个门房, 这个门房还算是抵押财产吗? / 132
83. 划拨的土地和建筑物被拍卖, 抵押权人能优先购买吗? / 134
84. 如果抵押人能及时还上钱, 银行可不可以停止拍卖抵押的房产? / 135
85. 拍卖抵押的房产得来的钱, 应该先偿还什么呢? / 136
86. 抵押房产变卖后得到的钱还是不够还欠款怎么办呢? 继续向欠款人索要吗? / 138
87. 将抵押房产擅自卖掉了, 可行吗? / 139
88. 抵押贷款以后, 还没到期借款人就有钱了, 想提前还款, 需要经过贷款人同意吗? / 140
89. 能不能不经妻子同意, 就把和妻子共有的房子抵押给银行用来贷款? / 141
90. 贷款买房的, 房产证应由谁保管? / 143
91. 装修时将阳台改成卫生间, 可以吗? / 148
92. 把承重墙上的窗户改大, 可以吗? / 149
93. 节能设施能随意拆除吗? / 150
94. 把自己的房屋改成双层复式结构也违法吗? / 152
95. 怎么样才能在非承重外墙上开窗呢? / 154
96. 可以把屋内的暖气片换成自己喜欢的样式吗? / 156
97. 私自更改燃气管道可以吗? / 158
98. 改动厨房防水层要注意哪些问题? / 160
99. 装修工人如果擅自在装修的室内进行焊接作业会有什么样的后果呢? / 161
100. 装修时能不能把门向楼道内扩出一米? / 163

101. 进行装修登记, 应该准备哪些材料呢? / 164
102. 没有申报就对房屋进行装修可以吗? / 166
103. 装修房子前还要告诉邻居一声吗? / 167
104. 什么是住宅室内装饰装修管理服务协议? 它包含哪些内容? / 169
105. 物业公司能强迫业主必须选择某个装修公司吗? / 170
106. 住户如果遇见没有素质的装修行为, 可以举报吗? / 172
107. 装修时, 对装修企业有什么要求吗? / 173
108. 在与装修公司签署装修合同时, 合同里都规定些什么内容呢? / 174
109. 处理装修产生的纠纷时, 可以用什么方式解决? / 176
110. 装修房屋的住户, 每天晚上装修, 很是扰民, 这合法吗? / 177
111. 装修时把产生的废物堆放在楼道里, 该不该处罚? / 179
112. “全包”给装修公司, 装修人对房子验收时发现甲醛超标, 可以要求装修公司重新干活并赔钱吗? / 180
113. 装修完成后还要出具质量保修书吗? 房子装修的保修期一般怎么计算呢? / 182
114. 物业服务收费都是收些什么费呢? / 188
115. 业主应该在什么时候开始交纳物业管理费? / 189
116. 业主称没签订书面物业服务合同, 因此拒交物业费可以吗? / 191
117. 房屋没人住, 就不交物业管理费, 行吗? / 193
118. 物业合同以外服务的收费, 谁说了算? / 194
119. 换了物业公司后, 原物业公司拒不退出, 合法吗? / 196
120. 物业服务费可以包含物业公共部位的维修费吗? / 197

121. 上调物业费时，物业公司应该提前多久告诉大家？ / 199
122. 业主人数较少，还需要成立业主大会吗？ / 200
123. 哪些事项必须由业主共同决定？ / 201
124. 经过多少业主的同意，才能改建、重建建筑物及其附属设施？ / 203
125. 是不是随便一位业主提议，就能召开业主大会临时会议？ / 204
126. 业主委员会的职责有哪些？ / 206
127. 开发商与物业公司签订的前期物业服务合同能限制业主吗？ / 207
128. 物业公司把全部物业管理工作一并委托给他人的做法是否合法？ / 209
129. 租户故意损坏小区健身器材的，业主要“背锅”吗？ / 211
130. 别人能代替自己参加业主大会吗？ / 212
131. 解决与承租人有关的物业服务纠纷，能不能把承租人当成业主对待？ / 214
132. 业主有权对物业管理提出建议吗？ / 215
133. 业主能不能监督小区公共部位是怎么使用的？ / 216
134. 业主必须交纳专项维修资金吗？ / 218
135. 业主有权解聘物业公司吗？ / 220
136. 业主不服业主大会的决议，能请求法院把决议撤销吗？ / 221
137. 小区电梯内商业广告的收益，应该归谁呢？ / 223
138. 业主可以把小区外墙占为己有吗？ / 225
139. 把住宅改为摄影工作室行吗？ / 226
140. 小区内的停车位，到底归谁呢？ / 228
141. 业主可以在小区绿地上开辟一个停车位吗？ / 230
142. 阳台墙体出现裂缝，应该由谁来修理？ / 231

143. 房子就要被征收，有关部门需要进行调查登记吗？被征收人有义务配合吗？ / 236
144. 旧城区有许多危房，若对其改造，符合公共利益的需要吗？ / 237
145. 在房屋被征收时，被征收人除了选择赔房还能选择赔钱吗？ / 239
146. 被征收人如果选择赔房子，那么在产权置换时需要注意些什么？ / 240
147. 承租人是否属于被征收人？ / 242
148. 在旧城区改建好了以后，被征收人还能不能搬回原来的地方呢？ / 243
149. 房子上设定了抵押，房屋拆迁补偿时会不会有什么影响呢？ / 244
150. 房产证上写了两个人的名字，征收补偿时应该怎么样进行分配？ / 246
151. 房屋拆迁补偿款中包括搬迁费用吗？ / 247
152. 因厂房被征收导致停产停业，损失算谁的？ / 249
153. 个人住宅和商铺同时被征收，个人住宅享有住房保障的优先权吗？ / 250
154. 被征收房屋的价值谁说了算？应该如何来确定呢？ / 251
155. 对被征收房屋的评估价值有异议时应该怎么办？ / 253
156. 对被征收房屋的评估价值有异议需要进行鉴定，怎样组建鉴定专家组呢？ / 255
157. 被征收人有人选择要钱，有人选择要房子，这对房地产价格评估机构进行评估有影响吗？ / 257
158. 被征收的房屋上设定了抵押或者正在出租，这对于房子价值的评估有没有影响呢？ / 259

159. 征收范围确定以后，又在房屋的征收范围之内建了新房子，这新房子能得到补偿吗？ / 261
160. 相关部门作出房屋征收的决定后，被征收人不服怎么办？应该找谁说理？ / 262
161. 房屋征收补偿方案必须要征求公众的意见吗？ / 263
162. 公众想对在征收补偿方案时提出点意见，可以怎样提呢？ / 265
163. 被征收人对征收补偿的方案有意见，怎么办？ / 266
164. 房屋征收补偿协议里面都有什么内容，被征收人在签订时应该注意什么？ / 267
165. 别人能代替自己签房屋征收补偿协议吗？ / 269
166. 被征收人被逼无奈签订的房屋补偿协议有效吗？ / 270
167. 对于补偿协议约定的置换房屋的楼层存在重大误解，应该怎么办呢？ / 272
168. 被征收人在签订房屋征收补偿协议之后还需要做些什么呢？ / 273
169. 被征收人没有按期搬走，法院可以强制要求搬走吗？ / 274
170. 法院在发出强制搬迁的公告之后，会不会给被征收人一定的时间，让被征收人搬走？ / 275
171. 在强制拆迁中，把被征收人厂房中的机器损坏，应该由谁来赔？ / 277
172. 被征收人因房屋征收问题申请行政复议，谁才是被申请人？ / 278
173. 在房屋征收问题中，被征收人在申请行政复议时，行政复议机关是谁？ / 279
174. 被征收人因房屋征收问题而申请行政复议，需要交钱吗？ / 281

175. 被征收人在申请行政复议之后，如果要继续提起行政诉讼，什么时间都可以提吗？ / 282

176. 邻居的水沟挖在了自家房屋下面导致房屋受损，可以要求邻居赔偿损失吗？ / 286

177. 因邻居私自堵塞排水沟导致自家无法正常排水的，可以要求其疏通水沟吗？ / 287

178. 因更改自家电线线路需要通过邻家，但邻居不允许，怎么办？ / 289

179. 因排放大量污水，严重影响周边邻居生活的，邻居应该怎么办？ / 290

180. 邻居新盖的二层小楼挡住了阳光，怎么办？ / 292

181. 律师授权委托书怎么填写呢？ / 296

182. 因继承房产发生纠纷的，应该去哪里起诉？ / 297

183. 丈夫偷偷卖掉夫妻共同所有的房屋，妻子可以同时起诉丈夫和买房人要求赔偿损失吗？ / 299

184. 想打房屋征收行政官司，应该向哪里的法院起诉呢？ / 301

185. 对房屋征收补偿决定不满意，能打官司告政府吗？ / 303

186. 对房屋征收复议决定不满意，能打官司告政府吗？ / 304

187. 在打房屋征收行政官司时，对有关证据的环节应当注意什么？ / 305

188. 微信记录可以当做证据吗？ / 308

189. 房屋面积缩水，打官司时怎样找证据？ / 310

190. 房产宣传广告在房产纠纷中能作为证据使用吗？ / 311

191. 买房时需要注意收集和保存哪些证据？ / 314

192. 在打行政官司时，什么情况下可以对房屋进行强制征