房地产案例评析

魏 蒂 主编

北京建筑工程学院图书馆
藏書

中国建筑工业出版社

（京）新登字035号

本书采用案例评析的形式，根据我国有关房地产立法、司法以及房地产经济活动特点，选择了200个具体、典型的房地产案例，运用法学原理，依据有关法律、法规、政策以及司法解释文件，结合房地产专门知识，以深入浅出、形象生动的形式对案例进行评论、分析。此书将帮助读者具体、准确地了解、掌握、运用房地产知识及其有关的法律制度，了解我国正在推行的房地产政策，并掌握解决房地产纠纷的法律方法。本书具有较强的实用性和借鉴性，适于司法工作者、房地产开发、经营、管理工作者以及房地产理论研究及教学工作者使用。

* * *

责任编辑 常 燕 庄淑亭

2147/13

房地产案例评析
魏 蒂 主编
*
中国建筑工业出版社出版、发行（北京西郊百万庄）
新 华 书 店 经 销
北京顺义燕华印刷厂印刷
*
开本：850×1168毫米 1/32 印张：13 1/8 字数：352千字
1994年6月第一版 1994年6月第一次印刷
印数：1—2.700册 定价：10.70元
ISBN7—112—02318—1/F·162
(7346)

目　录

一、房　屋　产　权

1. 经土改登记的房屋产权，一般以土改登记为准……（1）
2. 重建后的房屋应归刘舒珍一家所有……（3）
3. 新建的房屋所有权归李明瑞夫妇……（5）
4. 承租人多次改建、装修房屋，并不改变房屋产权……（7）
5. 林丽母子虽长期居住，但不享有居住房屋的所有权……（10）
6. 公用房屋的所有权不因使用者出料改建而改变……（13）
7. 房屋以他人名义记名，但未将房产记名凭证交记名人，且房产未由记名人管理、使用的，房屋产权不发生转移……（16）
8. 钟悦华回赎的房屋归其所有……（18）
9. 部分房屋共有人擅自处分共有房产的行为无效……（21）
10. 按出资比例享有共有房产……（23）
11. 非共有人不得享有房屋产权……（25）
12. 本案争讼的房屋应属共有房产……（27）
13. 自愿换房后所取得的房屋产权受法律保护……（30）
14. 入股合营的房产在合营期满后房屋产权即归国有……（32）

15. 由法院调解达成的以房抵债协议有效，
房屋产权转移给债权人应予保护 ……（35）
16. 房屋产权的转移应以税契为准 ……（38）
17. 夫妻共有房产应由双方协商共同处分 ……（41）
18. 两家共建的房屋应归两家共有 ……（43）
19. 合法的接受赠与的房屋产权受法律保护 ……（46）
20. 房屋产权被侵害超过诉讼时效的，不
受法律保护 ……（47）
21. 依实际情况和法律规定分清房屋产权的
性质 ……（49）
22. 土改遗留的房屋纠纷，应以土改时确定
的产权为准 ……（52）
23. 主张房屋产权应有充足、合法的证据 ……（53）
24. 夫妻共有房产，一方不得擅自处分 ……（54）
25. 依合法买卖行为取得房屋产权，受法律
保护 ……（56）
26. 共同出资建造的房屋归共同出资建造人
共有 ……（57）
27. 代理他人修建房屋，并不取得房屋产权 ……（59）
28. 房屋产权明确后，占有人应予腾退 ……（61）
29. 未声明放弃所有权的房产，所有权人依旧享有
其所有的房屋产权 ……（62）
30. 依实际情况判定房屋产权确定错误的，
应予纠正 ……（63）
31. 承租人维修房屋不能改变产权的归属 ……（65）
32. 房屋产权应当归合法买受人 ……（66）
33. 主张房屋产权应有合法、有效的凭据 ……（68）
34. 借用并非转让，法律保护房屋所有权 ……（69）

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

二、房 屋 买 卖

1. 与承租人共同居住的人在承租人放弃优先购买权后可优先购买居住的房屋 …… (72)
2. 房屋买卖合同一经签订即有效成立，未经同意，一方不得反悔 …… (74)
3. 代理人超越代理权出售房屋的行为无效…… (76)
4. 应否保护善意有偿购买共有房屋的第三人的利益，应从案件的实际情况出发…… (79)
5. 现有证据足以推翻公证证明，公证书不能作为定案的根据，买受人应依实际情况确定…… (82)
6. 共有人以优惠于其他共有人的条件出卖共有房产，侵害了其他共有人的优先购买权…… (84)
7. 附条件的房屋买卖协议虽未生效但已成立，对双方当事人有约束力…… (86)
8. 商品房买卖合同签订时的客观情况发生了变化，使合同的履行显失公平，可适用情节变更原则，变更合同…… (89)
9. 农村房屋买卖也须向有关部门办理有关手续…… (91)
10. 农工商联合公司无充分证据证明其曾购买房屋，房产归其所有的主张不能成立 …… (94)
11. 房屋共有人之一未经其他共有人同意出卖共有房屋，侵害了其他共有人的财产权和优先购买权，房屋买卖协议无效 …… (97)
12. 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56条只能适用于国务院《城市私有房屋管理条例》以前的历史遗留问题…… (100)
13. 房屋的合法继承人有权出卖继承的房屋 …… (103)

14. 出卖人应对出卖的房屋的质量负责，出卖房屋有缺陷的，应负民事责任 …… (105)
15. 单位未经批准购买私房的，买卖协议无效 …… (107)
16. 居委会属于单位，未经批准，不能购买城市私房 …… (110)
17. 一方乘人之危所订立的买卖协议依法应认定为无效 …… (112)
18. 异地居民不能在本地买房，但特殊情况下应予准许 …… (114)
19. 开发公司违反商品房买卖合同约定，应继续履行并偿付违约金 …… (117)
20. 对补贴出售的住宅，补贴单位在其职工出售住宅时才享有购买权 …… (119)
21. 所有权人正在服刑的房产不是无主房产，任何人不得侵占和转让 …… (122)
22. 在享有优先购买权人之间不再存在优先购买权问题 …… (124)
23. 相邻方对相邻的房屋不享有优先购买权 …… (126)
24. 仅是房屋一部分的承租人，而该房屋是不可分割的，承租人对整个房屋不享有优先购买权 …… (128)
25. 公房的承租人对出卖的公房也享有优先购买权 …… (131)
26. 双方约定房屋买卖协议须经公证的，办理公证前，协议尚未成立 …… (134)
27. 属拆迁范围的房屋不能买卖，由此造成的损失双方应承担相应的责任 …… (136)
28. 未到房管部门办理房屋买卖过户手续，发生房屋意外毁损灭失，损失由出卖人承担 …… (138)
29. 共有房屋买卖当时虽未经其他共有人同意，

但根据本案实际情况，应认定买卖关系合法成立……（141）

三、房 屋 租 赁

1. 租期届满应当返还房屋……（144）
2. 依法办理了更名分户手续后的房屋租赁关系受法律保护……（147）
3. 意思表示不真实的房屋租赁合同无效……（149）
4. 房屋租赁合同双方均有过错，各自承担相应的责任……（151）
5. 名为联营实为房屋转租的联营协议无效……（153）
6. 国家经租的房屋，原所有人丧失所有权……（155）
7. 出租人同意的房屋转租行为合法……（157）
8. 部队未经批准租赁私房违法……（158）
9. 房屋共有人在同等条件下有优于承租人的购买权……（160）
10. 承租人无腾房条件的，出租人不应要求其立即退租……（162）
11. 擅自将他人的房屋转租的行为无效……（164）
12. 出租人因住房需要，有权收回出租的房屋……（167）
13. 房屋受赠人有权出租受赠房屋……（169）
14. 擅自将承租房屋抵押的担保无效……（170）
15. 房屋租赁合同必须全面履行……（172）
16. 未订租约，所有权人有权收回房屋……（174）
17. 新兴食品厂拒付租金，应承担违约责任……（176）
18. 租期届满承租人拒不退还房屋行为属违法行为…（178）
19. 非共居人无权要求作为共同承租人……（181）
20. 房屋承租人擅自转租，出租人有权解除合同……（182）
21. 未经出租人同意，承租人的换房行为无效……（184）
22. 承租人无搬迁条件的，房屋租赁关系暂不

能解除 …… (186)
23. 出租中学校舍的租赁合同无效 …… (189)
24. 无效房屋租赁合同，双方均有过错，各自承担损失和责任 …… (191)
25. 拖延维修房屋造成承租人损失的，应予赔偿…… (193)
26. 承租人无故超过法定期限不付租金，出租人有权解除房屋租赁合同 …… (195)
27. 承租人无故拖欠房租的，应补付租金 …… (197)
28. 承租人不按约定用途使用房屋，出租人有权要求解除租赁合同 …… (200)
29. 非所有权人无权出租他人所有的房屋 …… (201)
30. 粮管所擅自出租他人所有的房屋，应承担侵权责任 …… (203)

四、房 屋 继 承

1. 依法确定法定继承人后，再对遗屋做不同分配…… (206)
2. 此份房屋遗嘱应认定为无效…… (208)
3. 此份赠与房屋的合同无效，应依法定继承分配遗屋…… (210)
4. 杜名遗弃养父，无权继承其养父的房产…… (212)
5. 第一顺序法定继承人存在时，第二顺序继承人无权继承房产…… (214)
6. 冯辰可同时继承这两份遗屋…… (216)
7. 何丽、王强有权要回房屋…… (218)
8. 本案中的房屋继承处理，应先析产后继承…… (219)
9. 对被继承人尽了主要扶养义务的继承人可以多分遗屋…… (221)
10. 房屋继承的处理，应遵循有利于房屋的完整和充分有效的利用原则 …… (224)

11. 此房屋继承案关键在于争诉房屋产权的确认 …… (226)
12. 此房屋继承遗嘱应认定为部分无效 …… (228)
13. 养子女无权继承生父母的房产 …… (231)
14. 李梅有权继承六分之一的房产 …… (233)
15. 夫妻共有房产应先分割，后继承 …… (235)
16. 一桩经过土改确权的房屋继承案 …… (237)
17. 养子女、养孙子女应有房产继承权和代位继承权 …… (240)
18. 妻、妾享有平等的房屋继承权 …… (242)
19. 遗嘱处分他人的房产应属无效 …… (244)
20. 处分了他人房产的遗嘱，即使经过公证亦属无效 …… (246)
21. 卖房款项应先析产，后继承 …… (247)
22. 继承人可以放弃房产继承权 …… (250)
23. 原籍房产不便使用可作价变卖后，对价款分割继承 …… (252)
24. 遗屋应从家庭共有房产中析出后再继承 …… (254)
25. 家庭共有房产的分割以均等为基本原则 …… (256)
26. 口头遗嘱不符法定条件，不予认定，遗屋按法定继承 …… (258)

五、房 屋 典 当

1. 房屋典契未载明期限的，超过30年未赎，原则上视为绝卖…… (260)
2. 典期届满后未及时回赎，丧失房屋的所有权…… (263)
3. 在回赎期内，房屋出典人要求赎回房屋的，应予支持…… (265)
4. 符合法定条件，且须经法定程序，方可由承典人变为房屋所有权人…… (267)

5. 典期尚未届满，在回赎期内，出典人有权
回赎……（269）
6. 约定典当期届满，房产按照约定应归承典
人所有……（271）
7. 未超过续典期，出典人有权利要求回赎……（273）
8. 典当房屋契约期满后，逾期10年以上不予
回赎或出典人查无下落的，应视为绝卖……（275）
9. 承典人未尽到其应尽的义务，出典人有权
提前赎回房屋……（277）
10. 规避法律和政策的房屋典当契约无效 ……（279）
11. 余庆潮依土改确权享有房屋所有权，
并有权在典期届满时回赎 ……（282）
12. 回赎典当房屋，应以典契明确的典价为
赎金 ……（284）
13. 承典人承典期间修缮房屋的必要费用，
应由出典人承担 ……（286）
14. 典期未达法定期限，房屋可以回赎 ……（288）

六、房 屋 抵 押

1. 以房屋产权证作抵押担保是受法律保护的……（290）
2. 未经共有人同意而设定的房屋抵押无效……（292）
3. 房屋抵押合同期限已过，应按违约处理……（293）
4. 房屋承典人可以将其典权作为抵押标的物……（294）
5. 典当商行的行为是以“典当”名义进行的
房屋抵押……（296）

七、房 屋 交 换

1. 通过换房牟取非法收入，擅自改建房屋的
换房协议无效……（298）
2. 未到房管部门办理登记手续，换房协议不能

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

生效……（300）
3. 依法成立的换房协议，双方协商一致的，
也可以解除……（302）
4. 以换房的形式掩盖转让房屋之实，换房协议
无效……（304）
5. 未经房屋产权人同意私自换房，换房协议
无效……（307）

八、房屋托管、代管

1. 房屋代管人未经授权无权处分房屋的所有权……（310）
2. 房屋实际上由房屋产权人的亲属代管的，应
认定为代管关系……（312）
3. 房屋产权已明确，代管关系应予解除……（314）
4. 对政府代管房产逾期不申请产权的，依法
收归国有……（316）
5. 维修、改建代管房屋并不能自然取得房屋所
有权……（317）
6. 房屋代管人超越代理权对房屋的处分行为
无效……（318）
7. 代管人将房屋投资入股的行为无效……（320）
8. 房屋代管关系因代管人死亡而消灭……（322）
9. 房屋代管人无权出卖其代管的房屋……（323）

九、房　屋　拆　迁

1. 出租房屋被拆迁，应予承租人妥善安置……（326）
2. 被拆迁人搬迁后，仍有权处分原住房周围
归其所有的树木……（328）
3. 被拆迁人房子周围的附属物也应属于被拆迁
对象……（330）
4. 被拆迁人提出不合实际的无理要求，人民法

院不予支持……（332）
5. 被拆迁人不履行拆迁协议，拒绝搬迁，法院可依法强制执行……（334）
6. 拆迁人应按合同规定，按时为被拆迁人安置住房……（336）
7. 个人房屋被征地拆除，房屋所有人应得到补偿……（339）
8. 拆迁合同已经履行，被拆迁人因迁房受伤责任自负……（341）
9. 被拆迁人对安置的住房不满意，私自撬开其他房屋进入居住的行为不合法……（343）

十、房地产相邻关系

1. 相邻一方由于过错给他方造成损失的，要承担赔偿责任……（346）
2. 影响他人房屋流水的建筑物应当拆除……（347）
3. 影响邻居采光的围墙应部分拆除……（349）
4. 相邻双方争执的院墙，由人民法院判归实际所有者所有……（350）
5. 相邻双方争执的宅基地界限，以平时双方的实际占用为标准……（352）
6. 相邻一方给他方造成房屋排水困难的，应当排除妨碍，并适当补偿损失……（354）
7. 擅自拆毁邻居住房造成的损失应当予以赔偿……（355）
8. 影响邻居通行的建筑应当拆除……（357）
9. 影响他人通风、采光的自建房应部分拆除……（359）
10. 相邻一方擅自截断他方自来水管道，应当承担民事责任……（360）
11. 相邻一方违反相邻原则造成对方房屋损害的，承担赔偿责任……（362）

12. 占用公共通道扩大宅基地的行为是违反
法律规定的 …… (364)
13. 相邻一方行使权利不得损害相邻他方的
权利 …… (365)
14. 相邻一方按有关部门批准的标准翻建厨房，
另一方不得阻拦 …… (367)
15. 截断自然水流影响他方正常使用的，应当
予以制止 …… (369)
16. 故意妨碍通行和污染环境应受法律制裁 …… (370)

十一、土地使用权出让、转让

1. 农村居民私自出让宅基地违法，违章建筑
应予没收…… (372)
2. 非法转让土地使用权受处罚…… (374)

十二、宅 基 地

1. 未经批准私自建房必受惩罚…… (376)
2. 政府批准的占地期限届满，占地者应予返还…… (378)
3. 强行占有他人宅基地，属侵权行为，但诉讼
时效已过，权利人丧失产权…… (379)
4. 侵犯他人宅基地，应予排除妨碍…… (381)
5. 明确宅基地界线，照顾相邻各方的利益…… (382)
6. 相邻的宅基地应分清界线，避免纠纷…… (384)

十三、土 地 承 包 权

1. 村民强行承包集体土地是违法的…… (386)
2. 不按承包合同规定用途使用土地是违法的…… (387)
3. 土地承包者应完全认真地履行承包合同…… (389)
4. 村里不按承包合同规定办事是违法的…… (391)
5. 法律禁止承包合同的发包人就同一客体重

复发包…… (392)
6. 土地承包合同不得随意变更…… (394)
7. 土地承包合同不因法定代表人的变更而变更或解除 …… (396)
8. 土地承包合同任何一方不得自行解除合同…… (398)
9. 村委会有权作为一方当事人与承包人订立土地承包合同…… (400)
10. 土地承包权不能继承 …… (401)
11. 法律禁止侵占他人的承包耕地 …… (403)

一、房 屋 产 权

1. 经土改登记的房屋产权，一般以土改登记为准

【案情介绍】 张健平、张健河与张健昌系兄弟关系。1945年其父死亡，遗有房屋12间，其中在老家农村房屋8间，某镇房屋4间。张健昌随父母在某镇生活，在其父死后，张健昌与其母占有、使用这4间房屋并开了一个商店。张健平与张健河则在农村老家随其祖父一起生活。1951年，当地土地改革时，就将上述农村房屋8间登记为原告张健平与张健河的产业，并发给土地房屋所有证。其中靠东边的4间归张健平所有，靠西边的4间归张健河所有。1954年，城镇房屋登记产权时，将某镇的4间房屋登记为张健昌与其母的产业并发给产权证。1961年其母死亡，房屋4间全部由张健昌占有、使用。1986年，张健平与张健河向法院提出诉讼，称某镇的4间房屋在价值上远超过在农村的房屋，因而要求重新按遗产进行分配，重新确认产权。

案件经某县人民法院审理后认为，此案中所有房屋均系原、被告之父的遗产，并在土地改革期间已将各自占有、使用的房屋登记了产权，而且张健昌一直赡养其母尽义务多也应多分。故判决：维持原已登记的房屋产权现状不变，原告张健平和张健河还应分别补偿张健昌400元。

【案例评析】 某县人民法院判决定性错误，不应按遗产继承处理。理由如下：

(1) 本案看起来似乎属于遗产继承纠纷案件，但实际上，按照1984年最高人民法院《关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》规定经土改登记的房屋产权，一般以土改登记为准。因而不应再将本案中农村与某镇两处房屋视为祖业遗产进行继承和析产。故某县人民法院的判决定性是错误的，判决的内容也不符合法律规定。

(2) 1984年8月30日最高人民法院《关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》中第53条规定："有关土改遗留的房屋确权纠纷，一般应以土改时所确定的产权为准……。"同样，1990年12月5日最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见》中的第90条规定："经土改登记的房屋产权，一般以土改登记为准。未经土改登记的城镇房屋所有权，一般以土改登记为准。但他人有证据足以证明产权归其所有或者共有的，可以认定产权归他人所有或共有。"本案中，张健平与张健河与张健昌争执的房屋虽属其父死亡时遗留的遗产，但其关于遗产的分割不在土改房产确权之前发生，如果是在土改房产确权前主张遗产分配则应按继承的有关规定来分配这12间房屋。但是本案原告主张重新分配遗产是在土改关于房屋产权确认登记之后，那么，按照有关的司法解释则应以土改时已确认的房屋产权为准，而不再按祖业遗产处理。

而且，本案中原、被告两处的房屋都在土改时期已确权，并发给产权证明。土改时的确权也并无不当和错误，不属于需要改正的情况。同时，原告张健平和张健河也拿不出证明来证明某镇由张健昌占有、使用的已确权归其所有的房屋归原告所有或共有，故原告无权主张在某镇的4间房屋。

从以上分析来看，此案不应按遗产继承处理，而应当维持土改时对本案12间房屋的确权现状，即由张健昌对某镇的4间房屋享有所有权，由张健平和张健河分别享有农村的4间房屋的所有权，张健平和张健河也无需偿付张健昌共800元的补偿费。

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com