

大众维权实用指南

房产维权 法律通



王才亮◆编著

知名房产律师作客中央电视台
解答全国14万网友法律咨询问题
本书精选300例真实疑难个案
提供细致、权威范例指导



法律出版社
LAW PRESS·CHINA



大众维权实用指南



房产维权 法律通



王才亮◆编著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



图书在版编目(CIP)数据

房产维权法律通/王才亮编著. —北京:法律出版社,
2005.5

(公民维权法律通)

ISBN 7-5036-5595-X

I.房… II.王… III.房地产业—法规—基本知识—中国 IV.D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 042944 号

©法律出版社·中国

责任编辑/徐 晶

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社

编辑统筹/法规与大众读物出版社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/850×1168 毫米 1/32

印张/9 字数/178 千

版本/2005 年 5 月第 1 版

印次/2005 年 5 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)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

网址/www.lawpress.com.cn

传真/010-63939622

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

销售热线/010-63939792/9779

传真/010-63939777

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995 苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 7-5036-5595-X/D·5312

定价:16.80 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

公民维权法律通系列丛书

出版说明

法律不是殿堂之上的象牙之塔,百姓生活中,小至行车走路,大至纠纷诉讼,纷繁复杂的法律赋予和规制着我们的权利,力图将每个人的行为纳入一个合理的“度”之内。对于您,一位不懂法律的普通公民,也许真的很需要一个渊博、能干、忠诚的助手,给予您贴心的指导,充当起您维护权益的军师!

如同法律出版社的一贯主旨,“公民维权法律通”系列丛书的出版也只为了这样一个目的:把法律交给人民!想您所想,为您解决最实在的问题——这正是法律出版社编辑们孜孜以求,尽心竭力而为的大事。

“公民维权法律通”系列丛书共包括6类,分别为《打官司法律通》、《房地产维权法律通》系列、《劳动维权法律通》系列、《婚姻家庭维权法律通》系列、《民事纠纷法律通》系列和《赔偿纠纷法律通》系列,每个系列之下再做细分,选取百姓身边最常见的法律问题归类整理,做出解答,给予您最细致的帮助。

本丛书皆邀请相关领域的权威专家担纲撰写,采取法律问答形式,通俗易懂,问题设置精练、周全;精选经典案例,专家点评,一点就通!丛书最大的特点就是实用性强、针对性强、权威性高。

此外,我们还将为您提供独具特色的服务:购买此书并填写“读者信息表”寄回本社,您便可获得知名法律专家、律师的免费法律咨询一次!

愿“公民维权法律通”系列丛书成为您生活中的规矩方圆;成为您生活中的良师益友!

法律出版社法规与大众读物出版分社
2005年5月

作者简介

王才亮, 拆迁法专家, 1954 年出生于江西景德镇, 中共党员, 现为北京市才良律师事务所主任、高级律师、中华全国律师协会发展战略委员会委员、民委会委员兼人身财产权论坛副主任。王才亮律师在从事律师职业的同时, 潜心从事法学研究, 多次参加国家立法、司法机关的立法研究, 参与和配合中央电视台等新闻单位对湖南嘉禾拆迁等重大事件的调查和报道, 出版有《产品质量法案例评析与实务》、《最新公司法实务大全》、《医疗事故与医患纠纷处理实务》、《如何应对医疗事故争议》、《购房陷阱防范法律实务》、《房屋拆迁实务》、《房屋拆迁纠纷焦点释疑》、《房屋拆迁纠纷难点处理》、《拆迁管理与纠纷处理操作指南》等法学著作。

序言 无言的歌

2004年12月4日,我受中华全国律师协会的指派并应中央电视台《为您服务》栏目之邀,作客央视国际网站,参加全国律协和中央电视台联合举办的“12·4全国法制宣传日大型义务法律咨询活动”。按照组织者的安排,在央视国际网站解答咨询的有十名知名律师和国内十家知名律师事务所,阵营之强大是前所未有的。到场的十名律师则各有所长,多为国内法律服务专业化的先行者,我添名其中,负责房产一块的解答,实感荣幸。

咨询活动原定10时开始,但前几天就有不少咨询的帖子贴上了。当我打开电脑时,不仅已有数十个帖子提出问题要我回答,而后续的咨询帖子如浪潮一般,令我无暇喘息。尽管我以最快的速度 and 较为简洁的语言回答,仍有网友埋怨怎么没回答。事后得知,一是当日上央视网者达14万之众,仅次于除夕夜的春节联欢晚会;二是有的网友可能提问题过于激烈,网管处便卡住了,我亦无法阅读与解答。因此,我在网上公布了我的两个邮箱,以方便网友咨询。遗憾的是当日晚我就出差去了安徽省的颖上县,去处理一件征地拆迁案件,而没有及时上网阅读网友来信。旅途之中,我常在想“居者有其屋”是中华民族许多仁人志士奋斗的目标,而杜老夫子的《茅屋为秋风所破歌》不时在我心中震荡,难道我们的共产党人还不如杜老夫子的胸襟吗?我无言解答,只有任这一无言的歌常拷问着我的灵魂。

周末回京后上网,见信箱里已有邮件数百封,遂逐一简单回复。来信的网友中有的显系法律工作者,建议我回答尽可能详细

一点,而我实在是缺少时间,力不从心。于是,我听从了一位网友的建议,将这些问题及我的解答交给同事们整理,把简短的回复条文化并付梓出版,以谢读者之关爱。如读者从此书中得益一二,便不枉我与同事的一番辛苦,也无愧于出版社各位编辑的大力支持。

本书按来信所提问题分类,分别由我的五位同事执笔撰写,最终由我审阅定稿。其中:

第一部分:万天飞,房产权属;

第二部分:王令,房产买卖;

第三部分:任佳慧,房产继承;

第四部分:陈伟,房产拆迁;

第五部分:李金平,物业管理及其他。

由于水平所限,如书中存在错误之处,恳请读者不吝指教。同时,这本书亦可作为我的执业机构——北京市才良律师事务所搬迁新址之纪念。我的新办公地址是:北京市宣武区虎坊路19号院17号楼301室;电话:010-51251741、51251742;邮编:100052;电子邮箱:ian829151@sina.com、JDZAW@sohu.com。

王才亮

2005年4月

目录

序言 无言的歌

第一部分 房产权属

本部分涉及房产证的管理、房屋确权、房屋过户、离婚时房屋的分割等常见问题。

1. 身份证与房屋所有权证的名字不一致,怎么办? 1
2. 房屋所有权是否以房屋所有权证登记为准? 2
3. 买了房产证不是全产权的房屋,怎么办? 3
4. 部分房款为借款,能办房屋产权证吗? 4
5. 正式房产证能对抗法院的判决书吗? 5
6. 在单位买房,离开单位后还能不能办房产证? 5
7. 买了无证房,怎么办? 6
8. 房产局决定撤消房产证,是打官司还是行政复议? 8
9. 买了没有办理房产证的房屋,怎么办? 9
10. 签字证明房屋的所有权,可以吗? 9
11. 在买下承租的房屋后可不可以要求同住的住户搬离
此房? 10
12. 家庭共同出资买的房屋如何分配? 11
13. 家庭不动产是否已属于家庭共有? 12
14. 商铺三人出资共同购买,能办共同共有的房产证吗? 13
15. 两人合伙盖房,一人私自去办了房本,另一人如何维
护自己的权益? 14

16. 拍卖购得的公产无法办理产权转移手续,怎么办?	16
17. 买卖双方均已过世能否再办理房屋过户?	17
18. 只改名字算不算房产过户?	17
19. 夫妻一人签字,卖房行为有效吗?	18
20. 银行能不能拍卖未办理土地使用权证过户手续的房 屋?	19
21. 卖房人不能办理房产过户手续,怎么办?	19
22. 该房产处置权归谁?	20
23. 委托他人在购房合同上签名是否属于赠与?	21
24. 已经赠与的财产,第三人能主张权利吗?	21
25. 赠与的房屋被出售,能否要回房屋?	22
26. 放弃产权后能否再反悔?	23
27. 结婚前买的房婚后是否转化为夫妻共同财产?	24
28. 夫妻共同财产一人能出卖吗?	24
29. 夫妻共同财产一人有另一人的委托书能卖吗?	25
30. 婚前男方家为结婚所买房屋可否视为夫妻共同财 产?	27
31. 送的房子算不算夫妻共同财产?	27
32. 赠与的房产会不会作为夫妻共有财产进行分割?	28
33. 婚前购买房屋如何成为夫妻共同财产?	29
34. 这房子是夫妻共同财产吗?	30
35. 在结婚后由一方购买的房改房是夫妻共有财产吗?	31
36. 房屋所有权证上的名字不是夫妻任何一方的能分割 吗?	32
37. 夫妻共同居住的房屋一方能买吗?	32
38. 这房子算不算夫妻的共同财产?	33
39. 婚前购买,婚后按揭付款的房屋是归个人所有,还是 夫妻共同财产?	34

40. 承租人已经变更, 还要要回承租权吗?	35
41. 承租权能否继承?	35
42. 承租人是享有优先购买的权利?	36
43. 已被侵占的房屋如何要回?	37
44. 离婚协议能对抗房屋抵押吗?	38
45. 夫妻共同财产一人能抵押吗?	39
46. 文革时被没收的房屋能赎回来吗?	40
47. 被没收的房屋能不能要回?	41
48. 买了法院查封的房屋, 怎么办?	42
49. 因欠款原因, 房屋被债权人长期无偿占用, 怎么办?	43
50. 公用厕所和厨房被邻居强行独占了, 如何处理?	44
51. 房子的一半院墙被邻居侵占, 留下的一半院墙可否 作为证据?	45
52. 一方违反房屋买卖协议, 应如何要求赔偿?	46
53. 商品房面积多了怎么办?	47
54. 无资格的资产评估事务所所做的房产评估报告是否 能作为证据?	48
55. 附条件的行为, 在条件成就时应如何处理?	49
56. 什么情况下可以先予执行?	50
57. 办理了公证后有什么法律效力?	51
58. 国家关于《住宅质量保证书》有何规定?	51
59. 因保护文物被占用的房产该不该获得补偿?	52
60. 办理土地使用证变更需要夫妻两人的签字吗?	53
61. 出租人在承租人不知情的情况下更改承租人, 可否 找房管所要回房屋承租权?	54
62. 房屋原居住人要居住权, 怎么办?	55

第二部分 房 产 买 卖

本部分突出了几类焦点问题,如房产证的办理、开发商延期交房、预售合同备案登记、按揭贷款、面积争议及处理、维权方式等。

63. 办房产证找什么部门?	56
64. 房产证怎么办?	57
65. 买房后未能取得房产证怎么办?	58
66. 买房后卖房人不配合办证怎么办?	58
67. 有关部门不给具备条件的房屋办理产权证怎么办?	59
68. 购房后因开发商原因无法取得产权证如何维权?	60
69. 未取得房产证的期房能否转让?	60
70. 买房时要审查开发商哪五证?	61
71. 交付的商品房与开发商的宣传资料严重不符怎么办?	61
72. 开发商将我的房子抵押给第三人怎么办?	62
73. 开发商一房多卖怎么办?	62
74. 开发商预售房屋后私自变更设计怎么办?	63
75. 被开发商欺骗将经济适用房当作商品房误购怎么办?	65
76. 以售后包租的形式签订委托经营合同是否侵害购房者权益?	66
77. 开发商延期交房如何处理?	67
78. 开发商延期交房选择何种维权请求更有利?	68
79. 开发商到期没有通知购房人交付是否构成违约?	69
80. 开发商的保修责任期限有法律规定吗?	69

81. 验收后发现违约问题怎么办?	70
82. 受让买房后转让人不愿意腾房怎么办?	71
83. 购买的房屋被分给了动迁户怎么办?	72
84. 样板间与实际不符如何处理?	72
85. 卖房者不履行合同义务怎么处理?	73
86. 交付房屋要具备什么条件?	74
87. 购房后因开发商原因无法取得产权证如何计算索赔 金额?	75
88. 购买店面是否适用消法第 49 条规定的双倍赔偿?	76
89. 购买的商品房被建筑商占了怎么办?	77
90. 贷款没办成无法付款要承担违约责任吗?	77
91. 被欺骗而承诺的卖房价格是否有效?	78
92. 购买抵押的房产是否有风险?	80
93. 在不知情的情况下经拍卖取得有瑕疵的房屋怎么 办?	81
94. 购买福利房后无法取得产权怎么办?	81
95. 什么样的情况属于重大设计方案调整?	82
96. 死了人的房子能退吗?	83
97. 噪音污染是否可以退房?	84
98. 购买期房前如何审查开发商的相应手续?	84
99. 新房出现质量问题如何索赔?	85
100. 漏雨出现质量问题能退房吗?	86
101. 未经验收交房质量出现问题怎么办?	87
102. 开发商撤销后找谁解决房屋质量问题?	88
103. 两年前买的房子现在出现质量问题能退房吗?	89
104. 开发商无预售许可证所签订的商品房买卖合同是 否有效?	89
105. 办理了贷款按揭后购房者是否还有权持有购房合	

同?	90
106. 未登记备案的商品房买卖合同是否有效?	91
107. 订立的商品房合同不规范怎么办?	92
108. 他人代签的房屋买卖合同是否有效?	93
109. 购买无开发资质的单位违规出售的房屋所签订的 合同是否有效?	94
110. 签订商品房买卖合同应注意哪些问题?	95
111. 签了订购书后可否转让?	95
112. 交纳认购定金后可否退回?	96
113. 内部认购协议有效吗?	97
114. 预售合同有必要登记备案吗?	97
115. 定金能够返还吗?	98
116. 买房人不按期付款,我能把房子卖给他人吗?	98
117. 买房人企业破产了,我能暂不过户吗?	99
118. 我有义务先履行合同吗?	99
119. 离职后还能否取得所购团购房?	100
120. 离职后还能否取得所购房?	101
121. 交付的商品房与合同约定面积出现误差怎么办?	102
122. 阁楼超过约定怎么办?	103
123. 开发商面积计算错误怎么办?	105
124. 阳台能计算面积吗?	106
125. 买房是按建筑面积计算还是按套内面积计算?	106
126. 房屋的高度包括楼面厚度吗?	107
127. 还贷方式哪种比较划算?	107
128. 贷款买房为何还要保险?	108
129. 贷款办晚了要承担违约责任吗?	108
130. 购买国有公房需要批准吗?	109
131. 阁楼可以只要使用权吗?	110

132. 2000 年买的房子现在起诉适用现在的规定还是原来的规定? 110
133. 购买经济适用房需要具备什么条件? 111
134. 6 年后开发商要求补面积差价方才办产权证怎么办? 111

第三部分 房 产 继 承

本部分涉及房产的法定继承、遗嘱继承、遗赠、代位继承、胎儿预留份等常见法律问题。

135. 偷代父亲作的公证遗嘱有效吗? 113
136. 外孙女照顾老人多年,能继承老人的房产吗? 115
137. 子女先于父亲去世,父亲的遗嘱中分配了子女的房子,能生效吗? 116
138. 已进行遗嘱继承的子女还能参与法定继承吗? 118
139. 父亲将标准价产权房全部赠与大女儿,另外三个孩子对房子还有继承权吗? 118
140. 遗嘱有有效期吗? 120
141. 自写的产权证明有效吗? 121
142. 母亲口头承诺把房子给一个子女又反悔,怎么办? 122
143. 奶奶去世后,分得的福利房其单位有权利要回吗? 123
144. 子女以父亲的名义集资的房子能成为父亲的遗产吗? 124
145. 拆迁前一子女居住的母亲的房子,其他子女有继承权吗? 126
146. 夫妻一方去世,换发的房产证以另一方的名义登记,房产另一方能全权处理吗? 126

147. 夫妻一方去世后,另一方能一个人继承房产吗? 128
148. 父母去世后房屋如何分配? 128
149. 一子女购母亲承租的公房但未更名,母亲去世后另
一子女要求继承,可以吗? 129
150. 爸爸去世,孙子女能否继承爷爷奶奶的房产? 130
151. 夫妻一方丧偶后找了后老伴,房子怎么办? 131
152. 已经过户到子女名下的公房,父母去世后会引引起权
属纠纷吗? 133
153. 一个子女与父母同住,并尽了赡养义务,但母亲却
在遗嘱中将房屋给了另一个子女,怎么办? 133
154. 儿子、儿媳在房改时将父亲分得的房子改到儿媳的
名下,父亲如何收回房屋所有权? 134
155. 购买合同更名应符合什么条件? 136
156. 城镇居民能否继承农村户口父母的房产? 137
157. 哥哥分得的房子,房产证却登记了弟弟的名字,怎
么办? 138
158. 一子女私自把父母留下的房产都改到自己的名下,
其他子女如何维护权益? 139
159. 父母在一子女家居住,该房屋就能成为父母的遗产
吗? 140
160. 买了他人无权处分的房屋,怎么办? 142
161. 林地承包合同能继承吗? 144
162. 当年协议房屋共有,现在却要赶出家去,怎么办? ... 145
163. 一方子女对共同购买的房子有继承权吗? 146
164. 父母的遗产一直未析产,可以视为兄弟间共有吗? 147
165. 养子能否继承养母遗产? 149
166. 亲生子女和继子女有同等继承权吗? 149
167. 主持家里长辈丧事的女婿可以多分遗产吗? 150

168. 继子女能继承继父的财产吗?	151
169. 已与后母断绝关系,能分得父亲的财产吗?	152
170. 一子女和父亲共同购买的二手房将来如何继承?	153
171. 一子女和母亲以母亲的名义共同出资购买的房产, 该子女能拥有有一半产权吗?	154
172. 子女有权继续承租母亲原来承租的公房吗?	155
173. 老大有权阻止老二出租自己继承的小楼吗?	156
174. 遗产房怎么完成过户?	156
175. 析产需要办理什么法律程序?	157
176. 一个子女持有房产证拒不交出,其他子女怎样拿回 房产证?	158
177. 重盖的房子哪些是遗产房?	159
178. 有了遗嘱还需要其他继承人办理放弃继承的公证 吗?	160

第四部分 房屋拆迁

本部分包括房屋拆迁补偿安置、房屋拆迁纷纷的处理、强制拆迁、房屋拆迁行政裁决及诉讼等法律问题,并简明阐释了处理上述问题的方法和技巧。

179. 拆迁是什么?	161
180. 拆迁时房屋装修是否能得到补偿?	162
181. 拆迁时临时建筑如何补偿?	162
182. 户口空挂在拆迁地能否得到经济补偿?	163
183. 平房拆迁有没有法定的补偿依据?	163
184. 拆迁时被人占用的老宅基能否得到补偿?	164

185. 户口不在该市,是否可以要求得到遗产房的一部分 拆迁补偿费?	165
186. 什么情况能适用最高法商品房解释第 14 条?	166
187. 被拆迁人是否有权选择产权调换?	167
188. 被拆迁人购房是否可以免税?	167
189. 房屋的性质该如何认定?	168
190. 拆迁住宅房屋如何计算货币补偿款?	169
191. 拆迁商住房应该怎样赔偿?	169
192. 房证上的使用人是否完全拥有房屋的使用权?	170
193. 北京四合院拆迁院子面积给补偿吗?	170
194. 产权调换时,能要求安置用房不小于被拆迁房吗?	171
195. 拆迁补偿款都有分吗?	171
196. 共有人是否能得到一半的补偿费?	172
197. 非住宅怎么计算补偿价?	173
198. 开发商变更,被拆迁人还能得到原协议安置房吗?	173
199. 村里表示近期要强行拆迁,被拆迁户该怎么办?	174
200. 房子被拆迁人偷偷推倒怎么办?	175
201. 拆迁人可以委托他人实施拆迁吗?	175
202. 在行政诉讼中建设局是否能作出行政裁决?	176
203. 法院以原告是外来人员为由拒绝受理,该怎么办?	177
204. 法院参与拆迁是否违法?	178
205. 乡政府、村委会有拆迁执法权吗?	179
206. 什么情况下能撤销裁决?	179
207. 拆迁人的拆迁资金不足能否实施拆迁?	180
208. 申请人应当向哪个部门申请行政复议	181
209. 行政诉讼二审阶段,法院是否应当开庭审理?	181
210. 拆迁人停水停电,并逼签协议,该怎么办?	182
211. 房管局撤销行政裁决后,当事人是否应当撤诉?	183