

全国“七五”普法推荐用书

谁动了我的 权利?

中国人民大学法律援助中心◎编

房产物业纠纷 维权必备法律常识

主编◎胡天龙

让法律成为生命的陪伴，
让“遇事找法”成为习惯！

情景再现 以案说法易明白

案例解读 专业分析更透彻

维权提示 学法尊法会用法

法律链接 要点分明有依据

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

全国“七五”普法推荐用书

谁动了我的 权利？

中国人民大学法律援助中心◎编

房产物业纠纷
维权必备法律常识

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房产物业纠纷维权必备法律常识 / 中国人民大学法律援助中心编. —北京: 中国法制出版社, 2016.9
(谁动了我的权利?)

ISBN 978-7-5093-6536-6

I. ①房… II. ①中… III. ①物业管理—民事纠纷—处理—基本知识—中国 IV. ①D922.181.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 196385 号

责任编辑: 王佩琳 (wangpeilin@zgfs.com)

封面设计: 李 宁

谁动了我的权利? 房产物业纠纷维权必备法律常识

SHUI DONGLE WODE QUANLI? FANGCHAN WUYE JIUFEN WEIQUAN BIBEI FALÜ
CHANGSHI

编者 / 中国人民大学法律援助中心

经销 / 新华书店

印刷 / 三河市紫恒印装有限公司

开本 / 880 毫米 × 1230 毫米 32 开

版次 / 2016 年 11 月第 1 版

印张 / 8 字数 / 165 千

2016 年 11 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978-7-5093-6536-6

定价: 29.80 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

值班电话: 010-66026508

传真: 010-66031119

网址: <http://www.zgfs.com>

市场营销部电话: 010-66033393

编辑部电话: 010-66038139

邮购部电话: 010-66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010-66032926)

主 编 胡天龙

副主编 邢 姝 肖 晶

委 员 (按姓氏笔画排序)

于建新 马文婷 王明玥 王琼兴 邓 伊
冯会波 朱嘉华 刘淑妍 李代君 李凯栋
钟以桢 徐 双 徐泽文 梁 尧 游心怡
游嘉慧 潘孝龙

本书撰稿人 (按姓氏笔画排序)

王丹丹 王金伟 王绍宇 付延召 刘 芳
苏海波 李 翔 陈倩楠 武 菁 周天宇
洪嘉君

一直在路上

自中华人民共和国第一部宪法颁布以来，我国的法律体系日益完善。婚姻法、消费者权益保护法、合同法等一系列法律的出台，意味着公民的权利在法律上得到了越发完善的确立与保护。当然，权利不应当仅仅存在于法律条文之中，更需要真正地成为公民之荫庇。然而在实践中，维权并非易事。

中国人民大学法律援助中心（以下简称人大法律援助中心）是致力于以我所学、服务社会的学生志愿组织，成立十七年以来，一直致力于法律援助的维权工作。这些年来，该中心的维权工作越发成熟，其业务范围逐步囊括法律咨询、法律普及与诉讼代理等项目，法律援助的烛光越来越亮，照亮了维权与法治的路途。

人大法律援助中心编写的“谁动了我的权利？——维权必备法律常识”系列普法丛书则是其在法律援助的道路上点起的另一盏明灯。从大纲的拟定、案例的选择到内容的撰写，全部由该中心的志愿者在我院胡天龙老师的指导下协力完成，耗时近七百个日夜。本套丛书涉及与公民生活息息相关的多个领域，通过典型案例的分析形式，以通俗的语言向普通民众解释法律



谁动了我的权利？

房产物业纠纷维权必备法律常识

条文、分析法律问题，使民众得以更深入地了解 and 运用法律，从而维护自身的合法权益。近两年时间中，法律援助中心志愿者更迭，这盏明灯却被手手相传，志愿者们攻坚克难，终于完成了这部诚意之作。

系列普法丛书的编著与出版是人大法律援助中心一次新的尝试，是一群风华正茂的志愿者们对社会主义法治理念推行的有力贡献。志愿者们结合自身的理论知识与实践经验，向民众宣扬法律知识，并将法律援助的影响力扩展至更广的地域、更多的人群。这是人大法律援助中心志愿者们理念的贯彻，正如他们所说，他们“一直在路上”，把为公民维权的事业做到更好。

我将在普及法律知识、维护公民权利的道路上“筚路蓝缕”的志愿者们称作孤独的骑士，纵使千难万险，一颗服务社会的赤子之心始终未变。他们的功绩或许于今不显，或许黯淡微小，但是我相信终有一日将成为社会主义法治事业的“丰功伟绩”。

作为志愿者们的诚意之作，这部系列普法丛书凝聚了他们希望民众得以维护自身权利、了解法律知识的真诚愿望。希望他们的心血能够得到读者们的喜爱，成为读者们维护自身权利的有效工具。

中国人民大学法学院院长

中国人民大学法学院教授

韩大元

为法律的普及而努力

文本上的法律，对普通群众来说难免生硬难懂。即使有认识法律、学习法律的精神，可是面对成千上万的法律规定，普通老百姓还是不知从何下手。法律条文拿在手中，还是眉头紧锁，对自己遇到的法律问题依然疑惑不解。而法律的实施应当是普遍的，只有得到了普遍实施的法律才能称之为真正意义上的法律，否则就形同虚设。

中国人民大学法律援助中心编写的“谁动了我的权利？——维权必备法律常识”系列普法丛书的出版，是中国人民大学法学院的学生积极履行法律人社会责任的一种尝试，更是贯彻落实党的十八届四中全会精神和决定的一项实际行动。

在主编教师的指导下，丛书编纂的项目筹划、大纲和体例的确定、稿件的创作和修改，主要是由中国人民大学法律援助中心的学生负责，这是很让人感到高兴和欣喜的。近两年的时间，很多同学暑假也坚持在学校统稿和改稿，充分展现了他们“志在愿在，明法明德”的精神和理念，同时也体现了人大学子的社会担当和践行社会主义法治理念的决心。

本套丛书一共分为7册，7个分册涉及的内容分别是：合同、



婚姻家庭、道路交通、劳动就业、消费者权益保护、房产业务、拆迁补偿。7册一共100万字左右，可以说内容涉及了人们日常生活的方方面面。丛书内容是以案例分析的形式呈现的，每分册都由100个左右的典型案例以及对案例的分析构成。通过情景再现、案例解读、维权提示和法律链接四部分，用浅显易懂的语言，将人们的日常生活与法律规定相结合，阐明蕴含在公民生活中的法理。这是很符合普通群众接受法律、了解法律的习惯的。

总结起来，这套丛书有两个特点：第一，强调实用性，介绍的都是与群众生活密切相关的法律知识，简单实用。第二，注重实例运用，用大量案例说明问题，通俗易懂。相信会收到很好的普法效果。

授人以鱼不如授人以渔，让普通群众可以自己拿起法律武器去维护自己的权益，是法律人共同的愿望。希望中国人民大学法律援助中心与中国法制出版社合作推出的这套普法丛书，能够得到广大人民群众的认识和欢迎，能够成为人们维护自身权益的有效工具。

中国人民大学法学院教授 姚辉

法律的生命力

明代名相张居正有言：“天下之事，不难于立法，而难于法之必行。”古往今来众多史实表明，制定再多仅做表面文章、束之高阁或实施不力的法律都无济于事。法律的生命力在于实施，法律的权威在于实施，法律的魅力也在于实施。全面推进依法治国，重点在于严格实施法律，做到严格执法。正是基于此背景，中国人民大学法律援助中心的志愿者们在“人大人”家国情怀和人文传统的召唤下历时两年编写了“谁动了我的权利？——维权必备法律常识”系列普法丛书。

我有幸作为指导主编教师参与了本系列丛书的编撰，也目睹了志愿者们在此过程中付出的艰辛和努力。丛书的创意和架构来自多届中国人民大学法律援助中心志愿者的反复评判和钻研。本系列丛书与学术文章不同，研究和分析或许未涉及高深奥妙的学术问题和争辩，但更肩负着另一份沉甸甸的社会责任——如何使晦涩难懂的法律条文通俗易懂，如何选择有典型意义的案例，如何使判决分析能够让百姓理解运用。本套丛书在法律问题解读上，结合案例细节从各个角度予以解读，分析全面精细；在维权提示上，通过温馨维权提示指导读者如何防患



于未然，如何在合法权益受到侵害后及时寻求法律救济和积极主张合法权利；在法律链接上，将与案例有关的主要法律条文详尽列示，特别是在选取具体适用的法律条文方面，志愿者们一直关注新出台的法律法规和司法解释等，在两年时间中反复对列出的法律法规不断予以完善补充，力求让读者看到最新、最全的法律条文和指引。

当前，我国正处于加快推进依法治国的关键时期，感谢中国人民大学法律援助中心践行“人大人”的法律情怀与中国法制出版社合作献上此部诚意之作，谨希望本套丛书能为广大公民维护合法权益提供强有力的法律武器和维权工具，提升生活的安全感，促进构建良好的社会秩序，巩固法治对人们能够自由、有尊严地生活的期许。

丛书是本人和中国人民大学法律援助中心的志愿者们在日常紧张的科研、工作和学习的过程中完成编撰的，定有错误疏漏之处，请读者不吝赐教和指正，期待丛书再版时予以改进。丛书的筹划、编撰和出版得到中国法制出版社王佩琳编辑的精心指导和悉心照顾，中国人民大学法学院韩大元教授、林嘉教授和姚辉教授的支持与厚爱，以及郑晓敏博士的启动帮助，在此一并感谢！

中国人民大学法学院副教授 胡天龙

一直在路上·····	1
为法律的普及而努力·····	3
法律的生命力·····	5

第一章 房屋买卖

1. 买房认购书具有什么效力? ·····	2
2. 房屋买卖中“定金”与“订金”有什么区别? ·····	4
3. 开发商售楼广告宣传内容不实, 应当承担什么责任? ·····	7
4. 实际情况与宣传册中的效果图不同, 购房者能否要求退房? ···	10
5. 开发商迟延办理不动产权属证书, 应当承担什么责任? ·····	13
6. 开发商逾期交房, 应当承担什么责任? ·····	16
7. 购房人逾期支付房款, 应当承担什么责任? ·····	18
8. 房屋购买后发现质量有瑕疵的, 开发商应当承担什么责任? ···	21
9. 房屋设施不合格造成其他损失的, 开发商应当承担什么责任? ···	24
10. 实际面积严重缩水的, 购房者能否要求返还多付的房款? ···	26
11. 开发商一房二卖, 购买者如何维护自身利益? ·····	29
12. 房屋买卖中违约金过高, 怎么办? ·····	31



13. 签订意向合同后，开发商因房价上涨拒签正式合同，购房者应当如何维权？ 34
14. 因房屋质量验收导致逾期交房，买房者如何维权？ 37
15. 开发商未取得预售许可证明即出售房屋，购房者应当如何维护自身权益？ 39
16. 签完购房合同后房价即下跌的，购房者能反悔吗？ 42
17. 商品房土地使用年限缩水，如何索赔？ 45
18. 夫妻一方擅自出卖房屋，效力如何？ 47
19. 办理贷款责任约定不明，能否要求中介承担责任？ 49
20. 买卖双方解除房屋买卖合同，能否要求居间人返还中介费？ ... 52
21. 通过中介买房砍价未成，是否需要支付中介费？ 55
22. 房屋原房主亲属的户口未迁出，购房者能否主张原房主承担违约责任？ 57
23. 购房者通过后联系的中介公司成功购买房屋，还需要向先联系的中介公司支付报酬吗？ 60
24. 借用他人名义贷款购买房屋，会导致什么后果？ 63
25. 购房时签订“阴阳合同”，可能产生什么后果？ 65
26. 签订购房合同后，卖方主张自己没有处分权的，合同效力如何认定？ 68
27. 购买的房屋上设立了抵押权，怎么办？ 70
28. 中介公司未尽审查义务，应承担什么责任？ 73
29. 中介公司隐瞒房屋重要信息，应当承担什么责任？ 75
30. 卖方“一房二卖”，房屋到底归谁？ 77
31. 购买房屋尚未登记卖方即死亡的，应该怎么办？ 80



32. 违规购买经济适用房, 合同效力如何?	82
33. 房屋买卖过程中需缴纳的税款, 应由买方还是卖方承担? ...	84
34. 网上签订的购房合同有没有效?	87
35. 购买违章建筑, 合同效力如何?	89
36. 误买“鬼宅”可以要求退房吗?	92

第二章 房屋租赁

1. 中介公司隐瞒出租房屋的质量情况, 承租人能否要求返还中介费?	96
2. 房屋租赁合同到期后, 未继续签订书面续租合同, 租赁关系是否仍合法有效?	99
3. 承租人去世, 租赁合同对其生前共同居住人是否仍有效力? ...	101
4. 承租人过错导致对第三人侵权, 出租人代为赔偿后能否追偿?	104
5. 承租人擅自转租房屋, 效力如何?	107
6. 出租人不及时履行房屋维修义务, 承租人能否要求减免租金?	109
7. 承租人在租赁房屋内遇害, 出租人是否需要承担赔偿责任? ...	112
8. 噪声导致承租人无法居住而解除租赁合同, 出租人能否向第三人主张赔偿?	114
9. 租客因一氧化碳中毒死于出租房内, 房东是否应当承担 责任?	117
10. 承租人装修租赁房屋, 合同到期后, 出租人是否需要进	



补偿？	119
11. 承租人拖欠租金，出租人是否有权解除租赁合同？	122
12. 租房期间，遇到房屋拆迁该怎么办？	125
13. 出租人改善房屋条件，能否要求承租人增加租金？	127
14. 出租人提前终止租赁合同，承租人该怎么办？	129
15. 群租发生事故，房东需承担什么责任？	132
16. 因不可抗力导致租赁合同无法履行，承租人能否解除 合同？	135
17. 出租人遭遇群租，能否要求承租人赔偿损失？	137
18. 承租人擅自转租房屋，出租人能否主张转租合同无效并解 除租赁合同？	141
19. 签订租赁合同时，出租人未取得房屋产权证，租赁合同是 否有效？	143
20. 出租人在房屋租赁期间出卖房屋，承租人能否要求继续租 赁房屋？	146
21. 承租人优先购买权及于整栋房屋吗？	149
22. 转租房屋改变房屋使用用途，有何后果？	152
23. 出租房屋未使用防火材料，发生火灾后能否追究房主 责任？	154
24. 房屋共有人与租客均要求优先购买房屋份额，谁是赢家？ ...	156

第三章 建筑物区分所有权

1. 楼上漏水渗透到楼下并造成损失，谁来承担责任？	162
---------------------------------	-----



2. 业主擅自在小区建筑物外墙悬挂广告牌是否合法?	164
3. 因业主未交纳相关费用, 建筑物电梯不向其开放, 这种行为是否合法?	166
4. 业主将住宅改变为经营性用房时, 是否须经有利害关系的业主同意?	168
5. 业主将建筑物共用部分占为己用, 其他业主可否要求恢复原状?	171
6. 在小区公共场地设置的收费停车场, 业主能否无偿使用? ...	173
7. 为了保障居住安全与提高生活质量, 业主能否擅自封闭阳台?	176
8. 在建筑物楼顶擅自架设天线基站, 是否侵犯业主权益? ...	179
9. 在露台搭建建筑物影响到其他业主生产、生活, 是否需要承担责任?	182
10. 顶层业主能否将去往顶层的楼道封闭?	184
11. 业主在共用楼顶上安装太阳能热水器, 致其他业主遭受损失的应否承担责任?	186
12. 业主能否撤销业主大会作出的决定?	189

第四章 物业管理

1. 业主没有与物业公司签订书面物业服务合同, 发生纠纷后, 业主可以追究物业公司的责任吗?	194
2. 小区业主能否以小区车辆随意停放、部分业主违章搭建为由, 拒绝支付物业管理费用?	196



3. 业主与租户均未交纳物业管理费用，物业公司对租户能否提起诉讼？	200
4. 物业公司能否要求未交纳物业服务费的业主交纳滞纳金？ ...	203
5. 业主委员会与物业公司签订物业合同存在程序瑕疵的，个别业主能否要求法院撤销物业合同？	205
6. 业主停放在小区内的车辆毁损或丢失，物业公司要承担责任吗？	209
7. 邮政局将居民信件送至小区收发室的，物业公司是否应当通知小区居民领取信件？	212
8. 电梯发生事故的，物业公司是否应当承担责任？	215
9. 住在一楼的业主能否不交纳电梯费用？	218
10. 业主暂时不在房屋居住，能否不交纳物业服务费？	220
11. 物业公司将小区车位对外出租，收入归谁？	223
12. 业主未交纳物业服务费的，物业公司是否有权断水断电？ ...	225
13. 物业公司将小区内空地改为车位，是否侵犯了业主权利？ ...	227
14. 业主能否将住房用于办公、商业等活动？	230
15. 业主可否对自己专有部分随意装修、搭建或拆除？	233
16. 业主车位被他人占用，物业公司是否承担责任？	236
17. 业主如何获知小区公共收益状况和维修资金使用情况？ ...	238
18. 小区健身活动扰民，业主能否要求拆除相关设施？	241



第一章

..... CHAPTER 1

房屋买卖