



上海人民出版社

社区常见 法律纠纷案例图解

张伟明 著



上海人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

社区常见法律纠纷案例图解/张伟明著. —上海:
上海人民出版社, 2017

ISBN 978-7-208-14280-0

I. ①社… II. ①张… III. ①民事纠纷-案例-中国-图解 IV. ①D925.105-64

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 005406 号

责任编辑 李 莹

封面设计 夏 芳

社区常见法律纠纷案例图解

张伟明 著

世纪出版集团

上海人民出版社出版

(200001 上海福建中路 193 号 www.ewen.co)

世纪出版集团发行中心发行 上海商务联西印刷有限公司印刷

开本 890×1240 1/32 印张 4 插页 2 字数 80,000

2017 年 2 月第 1 版 2017 年 2 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-208-14280-0/D·2977

定价 22.00 元

序

2009年起我在龙华社区做普法讲座、在社区学校开设法律课，2012年我把讲座和上课的内容编成《生活中的法律》一书，得到了社区居民、社区学校学员的认可与鼓励，在社区居民中有一定的好评。

2016年我又将上课的案例整理汇总，请志愿者刘冬设计插图，形成《社区常见法律纠纷案例图解》一书，作为社区居民的普法学习材料。

2016年是“七五”普法的开局之年，把“七五”普法工作目标与社区教育结合起来，坚持“以案说法”、“以案释法”，坚持普法教育与社区教育相结合，不断创新法治宣传教育载体，切实提高社区居民的法治素质和普法工作的针对性、实效性。真正使普法工作“实”起来、“活”起来，为社区普法尽绵薄之力，这是我编写本书的初衷。

本书虽然经过编者努力，但法律法规变动比较大，个人的法律功底不强，百密一疏在所难免，存在的错漏之处，敬请读者鉴谅。

张伟明

2016年7月

目 录

第一章	房屋买卖纠纷	001
第二章	房屋租赁纠纷	013
第三章	房屋动迁纠纷	027
第四章	物业管理纠纷	039
第五章	相邻关系纠纷	051
第六章	停车库位纠纷	061
第七章	雇请保姆纠纷	073
第八章	消费权益纠纷	085
第九章	婚姻关系纠纷	097
第十章	财产继承纠纷	109

第一章

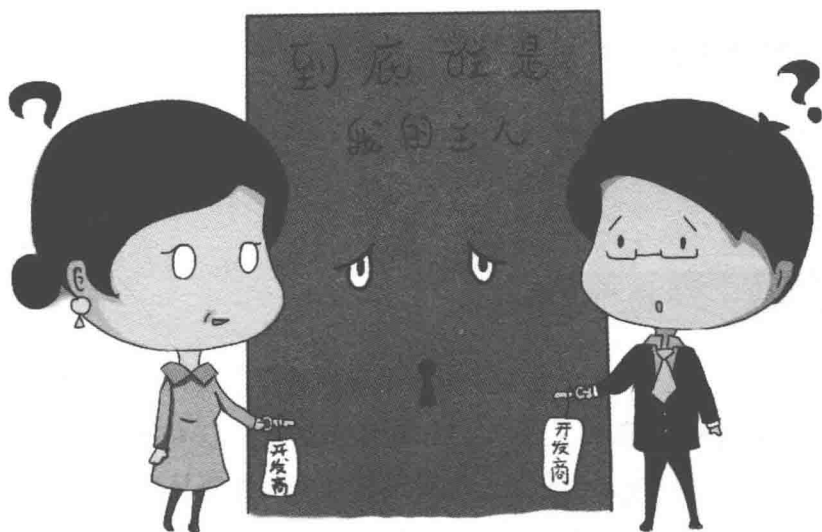
房屋买卖纠纷

【案例回放】

案例一：一房二卖纠纷

2008年，王女士看中了福州甲房地产开发公司开发的市黄金地段的一处楼盘。当年4月20日，双方签订《商品房买卖合同》，其中约定：王女士购买该楼盘415号商品房，建筑面积81.49平方米，单价为每平方米4000元，购房总价款32.5万元。签约时，王女士支付了3万元作为履行合同的定金。双方约定：《商品房买卖合同》签订后10日内，王女士付26万元，余款待交房时一次性付清；开发商应在合同签订之日起30日内，向福州市房地产交易登记中心申请登记备案，应于2010年6月底前将验收合格的上述商品房交给王女士使用。合同签订后，王女士左等右等，却一直不见开发商办理《商品房买卖合同》的备案登记，也不向她交付房产。2010年7月，她

经多方了解得知，开发商已将该房屋另行出售给他人，并在福州市房地产交易登记中心备案。此后，王女士多次与开发商交涉，但对方均置之不理。王女士认为，开发商一房二卖的行为已构成恶意违约和欺诈，遂诉至法院，要求开发商退还已付的3万元购房款及利息，赔偿房价上涨给自己造成的全部损失。



● 案例分析

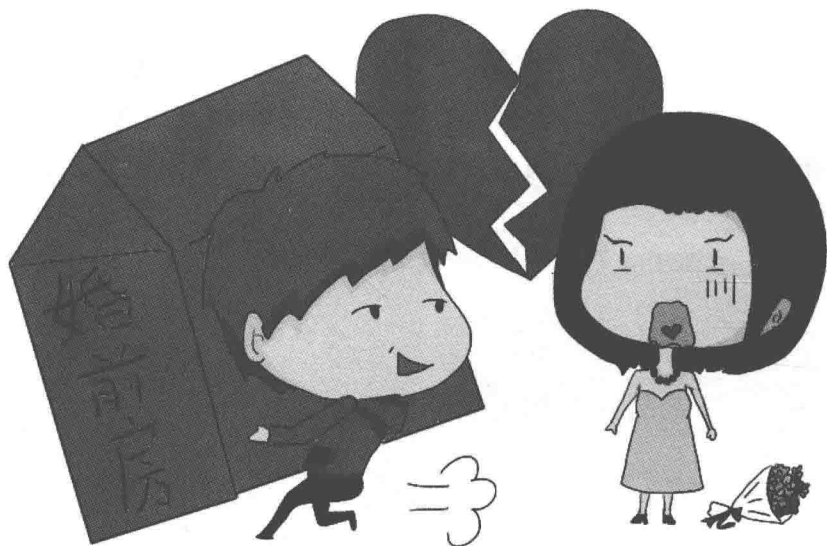
在本案中，王女士与福州甲房地产开发公司签订了《商品房买卖合同》后，在未得到王女士同意的情况下又将房屋卖给了他人，并办理了过户手续。根据我国《合同法》第六十条规定：当事人应当按照约定全面履行自己的义务。当事人应当遵循诚实信用原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。本案中，王女士和甲房地产开发公司签订

的《商品房买卖合同》系当事人的真实意思表示，没有违反法律、行政法规的禁止性规定，合同有效，甲房地产开发公司应当全面履行合同约定的义务。合同签订后，王女士已经按照合同约定向甲房地产开发公司交纳了定金3万元，但房地产开发公司拖延办理房屋支付手续，并将房产转让给了他人，已经构成根本性违约。因此，王女士诉请要求开发商退还已付的3万元购房款及利息，赔偿房价上涨给自己造成的全部损失，法院予以支持。

案例二：夫妻共有房屋擅自转卖纠纷

胡某和陈某婚前共同出资，于2005年3月通过中间人郭某购买了四间房屋，该四间房屋分别为刘某某、王某某所有。胡某于购房前将自己的3万元和陈某的41000元存在当地银行，后来又通过中间人郭某将存折交给王某某和刘某某，王某某和刘某某分别向胡某、陈某出具了收条。2006年1月胡某与陈某结婚，所购买的房屋办理了过户手续，取得了房产证。2011年2月，陈某未经其妻胡某的同意，以15万元的折价将四间房屋转让给第三人杨某。胡某知道房子被转让后，表示不赞成卖掉两人婚前买的房子，一纸诉状将陈某告到了法院，她认为：房屋是她和丈夫陈某婚前共同出资购买，婚后过户取得房产证，陈某明知其无权擅自处分夫妻共同所有的财产，却私自与第三人杨某签订房屋买卖合同将该房屋转让，请求法院判

令陈某与杨某签订的转让房屋协议无效。而陈某则认为，购房款全部为其所付，房屋属其个人房产，胡某提供的证据全部属伪证。



● 案例分析

本案是夫妻一方擅自出售共有房屋的问题。胡某和陈某于婚前共同出资购买房屋，出卖人王某某和刘某某分别向二人出具了收条。根据《婚姻法》第十七条规定：“夫妻在婚姻关系存续期间所得的财产，归夫妻共同所有。”夫妻双方婚后过户取得房产证的房屋属于夫妻共同财产。本案中，陈某辩称房款是他一个人所付，但陈某未能提交其一人全额出资购买房屋的证据。而胡某有王某某出具的收条证明其在婚前出资购房，并且房屋产权证上有胡某的名字。因此，可以认定购买房屋的钱是胡某和陈某婚前共同出资，婚后取得房产证，胡某、陈某为房

子的共同所有人。陈某未经胡某同意，私自与第三人杨某达成转让协议，将夫妻共有财产转让，是无权处分行为。根据《合同法》第五十一条的规定，无处分权的人处分他人财产，经权利人追认或者无处分权的人订立合同后取得处分权的，该合同有效。但是胡某在陈某签订转让协议后，并没有同意转让，所以陈某转让房子的行为无效。最后，法院支持了胡某的诉讼请求，判决陈某与杨某签订的转让夫妻共同所有房屋的协议无效。

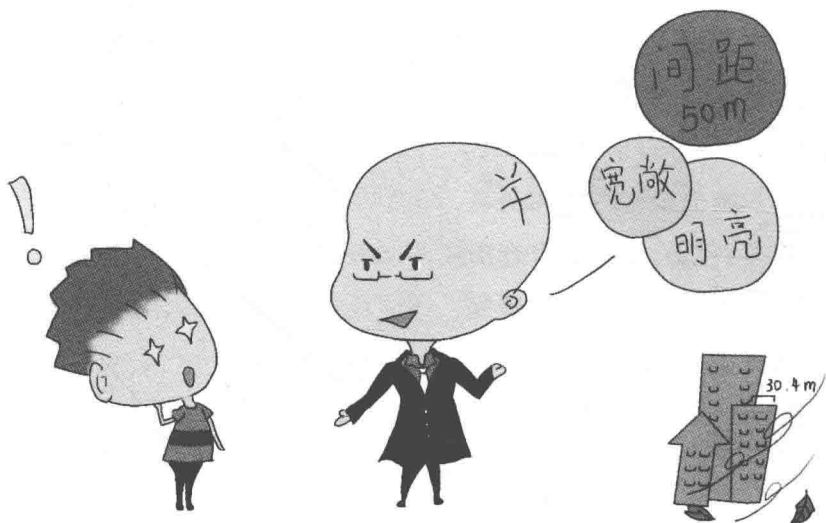
本案也提醒广大购房者，在购买二手房的时候，为避免以后发生纠纷，应注意审查房屋的所有权是个人所有还是共同所有，如果是共同所有的房屋，还应征得共同所有人的同意，要其当面签字，并共同到房管部门办理过户手续。

案例三：售楼广告不实纠纷

2011年，上海某房产开发商将自己建造的恒辉阁房产对外预售，与购房业主签订合同。在购房合同中约定：开发商不得擅自变更已经与业主约定的小区平面图，若确需变更的应当征得业主书面同意；开发商未征得业主同意变更小区的平面布局，业主有权要求开发商恢复，如不能恢复的，开发商应当向业主支付总房价款的3%作为违约金。

合同签订后，业主先后支付了全部购房款，入住所购房屋。2012年2月，开发商又开始建造二期，并于同年2月28日，在

恒辉阁大堂张贴经修改后的小区规划平面图及开工敬告。业主们这才得知，拟建的荣辉阁与恒辉阁的间距，从原来约定的50米缩小为30.4米。业主对开发商擅自变更小区规划表示不满，纷纷要求开发商赔偿违约金。



● 案例分析

本案的争议焦点集中在：房产开发商是否擅自改变小区规划而导致对业主们的违约？法庭认为，房产开发商在销售广告和宣传资料中所附的小区规划平面示意图，显示的是小区平面布局，具体明确，这对双方预售合同的订立及房价的确定有重大影响，应视为要约。尽管平面示意图未附属在双方签订的《上海市内销商品房预售合同》中，但亦应视为合同的内容之一，对当事人双方均产生约束力。示意图

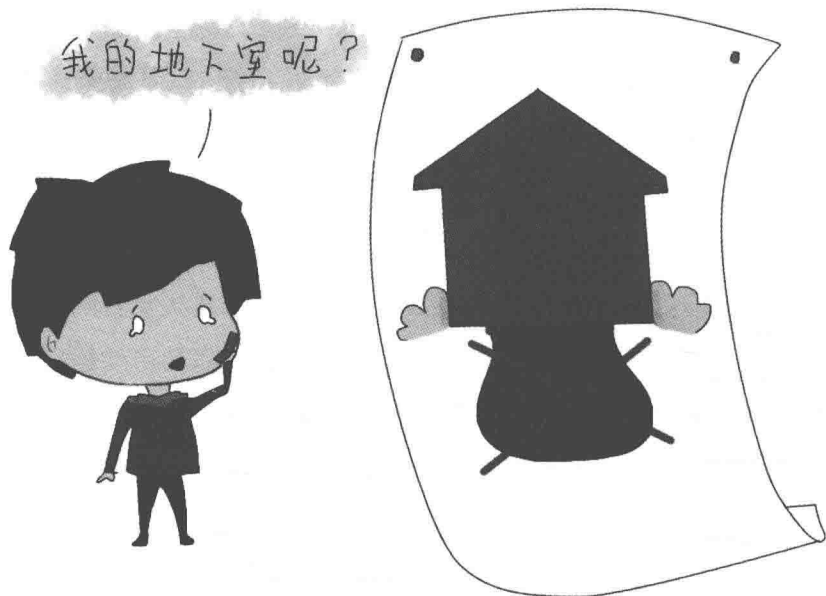
中明确注明荣辉阁为点式高层建筑，开发商未经业主的同意，却在二期施工中改成了板式建筑，使得恒辉阁与荣辉阁之间的间距缩小至 30.4 米，明显违反了小区规划，属于违约行为。

售楼处的广告附图及模型宣传，是房产开发商对购买楼盘业主的一种承诺。《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条规定：“商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约。”具体到本案中，广告和宣传中的说明和允诺即使没有载入商品房买卖合同，也应当视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。

案例四：地下室不包含在房价内纠纷

2014 年 4 月，肖某和新疆某置业公司及某市一小区业主毛某三方签订了《房屋买卖合同》，并交纳了定金 2 万元。

然而，肖某后来发现，毛某出售的房屋有地下室，但新疆某置业公司的工作人员将合同中的“地下室”划去了。他认为自己“上当”了，遂诉至法院，要求撤销该房屋买卖合同，并称自己交纳的是订金，要求毛某及该置业公司连带返还。



● 案例分析

本案焦点，涉案房屋与所配备的地下室并非主从关系，不适用主物和从物的法律规定。

法院经审理查明，三方签订合同前，肖某已对涉案房屋充分了解并实地查看。之后，双方合同约定，在2014年4月15日前，肖某支付除定金外的剩余房款60万元，所有手续办理完后3个工作日内交房。合同同时约定，如肖某未能履行相关义务致合同不能顺利履行，属其违约，所付定金归毛某。

法院认为，该合同合法有效。争议焦点是当事人在合同中并存约定了两种意思相反的条款，即第三条约定“地下室（此房如原有地下室为前提）等已包含在房款内，不再另行结算”，第八条又约定“地下室不包含在房价内”（此处“地下室”已划

去)。对此,法院表示,对格式条款的理解发生争议时,应依照非格式条款优于格式条款进行解释。本案中,合同第八条系非格式条款,应依此认定。

综上,法院于2014年7月驳回肖某诉求。肖某不服,后上诉至乌鲁木齐市中级人民法院,该院审理后作出维持原判的决定。



【法律小贴士】

▲ 购买商品房时需要注意的事项:

1. 注意审核商品房开发商“五证”

在签订合同时,要认真审核“五证”,即《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程开工许可证》、《商品房预售许可证》,最好在签订合同时将其作为合同附件,要求开发商在合同中予以保证“五证”的真实性,否则应承担一定的违约责任。

2. 注意售房广告宣传的内容

开发商为了吸引购房者的眼球,在宣传广告中频繁使用溢美之词,为了避免不必要的麻烦,在签订购房合同时,要求开发商将宣传广告承诺的内容写入合同附件。

▲ 购买二手房时需要注意的事项:

1. 注意确认卖房人已取得房屋所有权证;

2. 注意查明房屋的土地使用权的性质;

3. 注意房屋是否为夫妻或家庭成员的共同财产;

4. 注意确认在租房屋的承租人已放弃优先购买权；

5. 注意在签订合同后进行预告登记。

▲ 二手房签约时需要注意的事项：

1. 双方带齐证件去签约

出售方需带上房产证原件、本人身份证原件、户口本原件（已婚的还需带上结婚证原件、配偶身份证原件）、购房合同原件、契税票原件及配偶同意出售证明原件；购买方需带上本人身份证原件、户口本原件及所需款项。

2. 不要将购房款直接交给卖方

应按照合同约定的付款方式将预购款汇入代收银行，以便监管。

3. 谨慎对待“阴阳合同”

在二手房的交易中，你可能会面临要签署“阴阳合同”的情况。所谓“阴阳合同”就是说你与中介、卖方签署两种合同：一种是私下里约定的合同，这份合同并不提交给房产交易中心；另一种是正式的商品房买卖合同，是要提交给房产交易中心的合同，原则上，只有这份合同才是真正具有法律效力的。

【法律链接】

《中华人民共和国合同法》

《中华人民共和国广告法》

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》