

新版
法律直通车

No.14

FANG DI CHAN JIU FEN

房地产纠纷

实务问答与案例精析

梅新和 赵睿 编著

- 12 房屋拆迁 安置实务问答与案例精析
- 13 物业管理实务问答与案例精析
- 14 房地产纠纷实务问答与案例精析

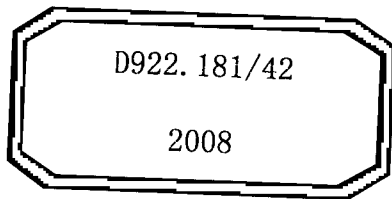
★快速、准确了解法律规定

★有效、及时维护自身权益

法律直通车



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



新版

法律直通车

No.14

FANG DI CHAN JIU FEN

房地产纠纷

实务问答与案例精析

梅新和 赵睿 编著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房地产纠纷实务问答与案例精析 / 梅新和, 赵睿编著.

—北京: 法律出版社, 2008. 4

(新版法律直通车)

ISBN 978 - 7 - 5036 - 8334 - 3

I. 房… II. ①梅…②赵… III. ①房地产 - 民事纠纷 - 中国 - 问答②房地产 - 民事纠纷 - 案例 - 分析 - 中国
IV. D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 038716 号

© 法律出版社·中国

责任编辑/邹 隐	装帧设计/马 帅
出版/法律出版社	编辑统筹/研发部
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/张宇东
开本/A5	印张/16.25 字数/452 千
版本/2008 年 5 月第 1 版	印次/2008 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	销售热线/010-63939792/9779
网址/www.lawpress.com.cn	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	
书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 8334 - 3	定价:32.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

作者简介

梅新和律师,毕业于武汉大学、北京大学,获法学学士学位。该律师多年从事法律工作,先后担任多家大型公司常年法律顾问。

在房地产和公共工程领域具有丰富的执业经验,曾多次参与办理了房地产项目的开发、转让、投资、融资,起草楼宇预售、买卖、按揭的法律文件,办理楼宇预售、买卖及按揭登记手续,参与房地产项目的谈判及相关法律文件的起草、审查及物业管理方面的法律业务。

在公司法律事务、诉讼等业务领域中具有丰富的办案经验和较深的理论研究,尤其擅长为公司提供完善的专项劳动(工伤纠纷)规章制度法律服务,对公司的签约合同进行事前调查、审查、修改,事后追踪、管理的法律服务,对公司的重大决策和业务发展提供全面的法律支持、出具法律方案、法律意见,对公司的应收账款(债权债务)或不良资产有丰富的处理、处置经验和丰富有效的办案策略、方法,并为公司及企业提供全面的资信调查、信用管理风险控制等公司法律事务。

在执业领域中出版著作成果有:《商品房买卖操作实务》、《房屋租赁操作实务》、《物业管理操作实务》、《房屋拆迁安置操作实务》、《房屋质量与房屋装修纠纷操作实务》、《合同纠纷操作实务与案例精析》、《劳动合同操作实务与案例精析》、《工伤纠纷损害赔偿操作实务与案例精析》、《民事诉讼操作实务与案例精析》等20余本专业法学著作,并在中国律师网、人民法院报上发表多篇专业学术论文。

赵睿律师,毕业于南昌大学,获法学学士学位。擅长合同、侵权、婚姻继承、房地产、建筑法律事务及相关诉讼业务;公司、金融保险法律事务及相关诉讼业务等。在上述业务中积累了丰富的诉讼、

非诉讼办案经验。

在担任律师工作期间,曾为中国人民财产保险股份有限公司北京市西城支公司、崇文支公司、门头沟支公司以及华泰财产保险股份有限公司北京分公司担任常年法律顾问。为公民、法人或其他社会组织办理了大量的民事、经济纠纷案件,为当事人挽回巨大经济损失,并赢得了良好的社会赞誉。

维权热线:13241858247

电子邮箱:meixinhelawyer@sohu.com

再版说明

本套丛书首版甫一面世,即受到读者的热切追捧,至今编者每天仍能接到数十个购书读者的咨询电话或咨询案件的传真、信件。同时从各大书店的销售情况反映来看,该套丛书也取得了喜人的销量。作为编者,一则欣喜,一则惭愧。欣喜于读者的厚爱 and 关注,惭愧于首版中存有许多缺憾和不足。为了回馈读者的厚爱,弥补首版中的缺憾和不足,编者再次在繁忙之余捉刀动笔,对原版的体例和内容进行修订、增补,以此答谢各位读者。

再版之际,我国法治建设已取得了举世瞩目的进展,公民的权利意识逐渐提高,我国的法律法规更加完善,法律体系更加健全。特别是近年来,随着我国多部新的法律法规及相关的司法解释的颁布,在司法实践以及日常民商事活动中出现了一系列新的问题,广大公民和法律工作者对法律内容的准确理解和认识出现了不少疑惑。有鉴于此,编者在再版之中,将通俗易懂的实务问答和典型纠纷的案例进行逐一详细的解说,让广大读者能在较短的时间内很好地掌握相关法律法规的

精髓。

本套丛书在再版修订之时,仍坚持实用性、通俗性、严谨性的一贯特点。另根据众多读者的需要和建议,在原有体例结构的基础上增加了实务问答部分,该部分结合了现行有效的原有的法律法规以及最近颁布的法律法规、司法解释,极大充实和丰富了本套丛书的内容。

对于案例部分的内容,编者对原版中的案例进行了遴选,新增补了原套丛书出版后发生的比较典型、具有代表性的案例。该部分的案例延续了首版的风格,编者的评析部分不求面面俱到,只体现一己之见、一家之言,其最大的价值还是在于抛砖引玉。

本套丛书的附录部分为法律法规与实用信息篇,其中收录了最新的法律法规、司法解释等规定,此部分的内容,既可供从业人员在业务中实际使用,也可供读者方便地查阅和有一个比较全面的认识。

参加本套丛书编写工作的诸位同仁,一年多来投入了大量的时间和精力,出色完成了各自的任务,此套丛书是这个集体齐心合作的结晶。

同时,由于本套丛书的作者都是在繁重的律师工作之余完成写作的,再加上学识、能力所限,书中疏漏甚至谬误之处恐在所难免,敬请读者不吝指正。

编 者
2008 年 2 月

前言

伴随着我国社会主义物质文明和精神文明的不断进步,我国社会主义法治建设取得了举世瞩目的成就。公民的权利意识逐渐提高,我国的法律制度也正在日趋完善。特别是近年来,我国新的法律及相关的司法解释的颁布速度明显加快,在司法实践以及日常民商事活动中出现了一系列的新问题,更加上法律规范的抽象性和法律语言的专业化,给广大公民和法律工作者对法律内容的准确理解造成了很多的障碍。加之,我国现有法律尚有许多需要完善的地方。如何正确理解和准确适用法律,已成为摆在我们面前的紧要问题。

为了使广大读者准确理解我国法律的具体内容和司法适用,使司法和执法工作者便于准确理解法律、法规和司法解释的立法意旨,依法行事、依法办案,我们特组织了法律界、司法界的有关专家及资深律师,编写了这套《法律直通车》丛书。此套丛书是一套实用性很强的通俗法律读物。我们的目的,就是以生动活泼的形式去诠释法律、法理,更好地宣传社会主义民主和法制,提高广大公民的整体素质和法律意识。

此套丛书具有以下主要特点:

第一,案例选题的合理性。目前,我国颁布的法律法规成千上万,给公民学法用法带来了极大的不方便。因此,此套丛书的选题,主要选

择那些影响大、覆盖面广、具有代表意义,与广大公民生产、生活息息相关的典型经典案例进行逐一详细的解说,能让广大公民在较短的时间内很好地掌握相关的法律知识。

第二,案例内容的可读性。作为通俗类读物,丛书具有文笔生动、明白通畅的特点,尤其是这些大量的案例,均具有典型性和代表性。作为法律读物,丛书的法理、评析部分具有较高的理论水平,概念表达准确,分析深入浅出。如此,读者可以在轻松的阅读过程中,逐步提高知法、用法水平。

第三,案例体例的独创性。丛书不是法学理论著作,也不是案例的简单汇编,而是理论分析与经典案例的完美结合。丛书从案情简介、法院判决、法律问题、法律评析四个层次,用实例说明理论,用理论剖析实例,将四者有机统一,相得益彰。

《法律直通车》丛书的出版,是法律图书通俗化、专门学术大众化的一次尝试和探索。我们期待着这种尝试和探索能被广大的读者接受和认同。

本书在撰写、出版过程中得到了最高人民法院、最高人民检察院、司法部、国务院法制办公室、全国妇联、劳动和社会保障部、中国人民银行、中国证券业协会、中国证券监督管理委员会以及有关地方法院、律师事务所有关同志的支持和帮助,在此表示衷心的感谢。

参加丛书编写工作的诸位同仁,一年多来投入了大量的时间和精力,出色完成了各自的任务,此套丛书是这个集体齐心合作的结晶。

同时,限于编者的时间和水平,书中难免有错误与不妥之处,恳请读者和专家批评指正。

本套丛书在编写的过程中不可能包罗万象,为了方便广大读者更好地学习相关的法律知识,我们编委会特开通了法律直通车电子信箱:meixinhelawyer@sohu.com。如有疑问的读者,可以通过以上的方式和我们联系,我们将会会有资深的专业律师为你排忧解难。

编 者
2006年3月

目 录

第一部分 实务问答	1
1. 商品房预售产生纠纷后,购房者应当如何寻求法律救济?	3
2. 购房者在与开发商签订《商品房认购书》时,应当如何避免认购书产生的纠纷以及购房者应如何维护自身的购房权益?	3
3. 购房者与开发商签订的《房屋认购书》与《商品房预售合同》中约定的内容不一致导致纠纷,应当以哪个内容为准?	5
4. 购房者与开发商签订购房合同后无力履行付款义务形成纠纷,应当如何处理?	6
5. 购房者与开发商签订购房合同中约定的“名义楼层”与“实际楼层”不一致产生纠纷,购房者应当如何主张权利?	7
6. 购房者与开发商签订购房合同后房屋出现质量问题导致纠纷,购房者应当如何维护自身权益?	8
7. 购房者与开发商签订购房合同后产生纠纷,购房者在	

什么情况下可以要求退房？	10
8. 购房者与开发商签订购房合同后，开发商擅自变更小区规划导致纠纷，购房者应当如何采取措施维护自身的权益？	14
9. 在商品房买卖过程中，如何认定开发商欺诈的行为？	15
10. 购房者与开发商签订购房合同后，一方当事人违约形成纠纷，其承担的赔偿责任和赔偿数额应当如何确定？	18
11. 开发商未按购房合同约定的期限交付房屋形成纠纷，购房者应当如何维护自身权益？	19
12. 购房者与开发商签订的购房合同产生纠纷后，购房者可以通过哪些途径维护自身的购房权益？	21
13. 购房者与开发商签订的购房合同产生纠纷后，购房者应当如何申请房地产纠纷仲裁？	22
14. 购房者申请按揭贷款未获批准与开发商形成纠纷，购房者原认购缴纳的定金是否可以要求开发商退还？	23
15. 购房者不能按期还贷与按揭银行产生纠纷，按揭银行在哪些情况下可以依法处分抵押房产以及处置抵押房产有哪些程序规定？	25
16. 按揭贷款的借款人不能按期还款导致购房纠纷，会出现何种法律后果？	27
17. 在二手房交易过程中产生的常见纠纷，其交易风险主要来源于哪些方面？	28
18. 在二手房交易过程中，不能办理房屋产权证所产生纠纷的主要原因有哪些情形？	30
19. 在二手房交易过程中，二手房买卖合同无效产生纠纷的情形有哪些？	32
20. 我国对商品房质量所形成的纠纷解决提供了哪些法律保护和支持？	33
21. 房屋存在质量问题产生纠纷，购房者是否有权要求出卖人减少房价款？	33

22. 商品房出现质量问题产生纠纷后,购房者可以采取哪些措施维护其购房权益?	35
23. 因房屋质量导致漏雨产生纠纷,应当如何处理以及业主是否可以退房?	37
24. 房屋存在质量问题所发生的纠纷,业主可以通过哪些途径维护权益以及在维护权益过程中,应当注意哪些事项?	38
25. 房屋装修合同一方出现违约导致纠纷,违约一方应当如何承担违约责任?	41
26. 业主与装修公司避免家庭房屋装修争议有哪些可行的方法?	41
27. 业主与装修公司形成家装工程纠纷时,可以采取哪些措施予以处理?	43
28. 在哪些情形下产生房屋租赁纠纷,出租人或承租人可以解除房屋租赁合同以及房屋租赁合同解除后产生何种法律效果?	45
29. 在房屋租赁期限内,房屋出租当事人变更或者死亡所形成的纠纷,应当如何处理?	46
30. 房屋出租人不能按时交付出租房屋形成的纠纷,应当如何进行处理?	47
31. 承租房屋被他人占用并且已到期,但占有人仍拒绝搬迁的,承租人应该如何维护自己的租赁权益?	48
32. 碰到“一屋两租”的情形时,承租人应该如何维护自己的合法租赁权益?	49
33. 租赁房屋在交付时没有达到合同约定的交付条件,应当如何进行处理?	50
34. 出租人迟迟不履行房屋维修义务,承租人是否可以拒付房屋租金?	50
35. 在房屋租赁期间,哪些情形下租赁双方可以解除合同且均不需承担违约责任?	51

36. 房屋租赁期间,第三人对房屋进行侵害,承租人是否可以直接向侵权人主张权利?	52
37. 房屋交付后,承租人延期交付租金或不支付租金,出租人可以采取哪些措施维护自己的租赁权益?	52
38. 产生房屋租赁纠纷后,出租人对租赁房屋断电、断水,其行为是否正当合法?	53
39. 租赁的房屋因有瑕疵给承租人造成损害,责任应当如何分担?	54
40. 在房屋租赁期间,承租人擅自变动承租房屋结构的,应当如何处理?	55
41. 在房屋租赁期间,因承租房屋的装潢问题产生纠纷,在法律上有何规定?	56

第二部分 案例现场 59

一、商品房买卖纠纷案例精析 61

1. 开发商在楼盘广告中承诺的购房优惠条件未载入购房合同中,购房者入住后发现开发商未实现承诺,购房者是否可以要求开发商实现承诺并承担违约责任?	61
2. 开发商交付的商品房与其宣传广告内容不一致,开发商的行为是否构成欺诈以及购房者能否获得双倍赔偿?	66
3. 以格式合同出现的《商品房认购书》中含有单方权利约定条款,该认购书是否有效?	71
4. 如何认定开发商与购房者在《商品房认购书》中约定的定金性质以及如何适用定金罚则?	78
5. 房地产开发商将预售给他人的房屋又出售给第三人,购房者应当如何维护购房权益?	84
6. 开发商违约,购房者如何向开发商主张违约责任以及如何向开发商主张违约金具体的数额?	91
7. 购房者未按约定期限支付购房款,开发商是否可以单方解除购房合同?	98

8. 购房者购买房屋的公共分摊面积增加,购房者是否应当承担增加部分的购房款?	104
9. 房地产开发商出售给购房者的房屋面积小于合同约定的面积,购房者应当如何行使自己的权利?	110
10. 开发商在预售房屋时未履行合理告知义务,购房者应当如何要求开发商承担赔偿责任?	115
11. 如何认定购房纠纷中不可抗力的效力和适用范围?	119
12. 如何认定购房合同中约定的免责条款的效力以及在合同履行过程中出现了合同约定的免责事由应当如何适用?	125
13. 商品房预售合同中的主文条款与补充条款对房屋交付条件约定不一致,当事人应当如何实际履行交房义务?	132
14. 在房产纠纷案件中,当事人如何准确认定房屋交付的时间?	137
15. 开发商将已预售给他人的房屋再进行抵押,其行为应当如何处理?	145
16. 开发商在预售商品房时,未向购房者告知房屋已设立抵押权的事实,其行为应当如何处理?	152
17. 房地产抵押合同签订后,双方当事人未到登记部门办理抵押物登记手续,其是否具有法律效力?	158
18. 债务人不履行债务时,房屋抵押权人应当如何实现自己的房地产抵押权?	163
19. 开发商迟延办理房屋产权证,购房者应当如何向开发商主张违约责任?	168
20. 购房者与开发商在购房合同中约定的交房条件是办理商品房产权证,是否可以理解为办理房屋的“小产权证”?	173
21. 购房者与开发商解除购房合同后,对于购房担保贷款合同应当如何处理?	178

22. 购房者未按期还贷,房产商代为清偿后是否可以取得追偿权向购房者主张权利? 184
23. 银行贷款审批未通过,购房者无力支付购房款,其是否应当向开发商承担逾期付款的违约责任? 190

二、经济适用房买卖纠纷案例精析 197

1. 购房者以他人名义购买经济适用房,购房者主张房屋所有权是否受到法律的保护? 197
2. 开发商将经济适用房当成商品房出售,购房者与开发商签订的购房合同是否具有法律效力? 201
3. 经济适用房面积缩水,业主应当如何维护购房权益? 205
4. 不具有购买集资房主体资格的购房者与具有购买集资房主体资格的购房者签订集资房转让协议,其协议是否具有法律效力? 208
5. 购买外单位集资房,集资房开发单位将房屋出售给他人,购房者是否可以要求集资房开发单位承担双倍赔偿的经济责任? 211

三、二手房买卖纠纷案例精析 215

1. 当事人就同一套房屋约定两种不同价格,应当如何认定此类合同的效力以及在购房过程中,对于漏缴税费的行为应当如何处理? 215
2. 房屋买卖合同被确认无效,其后果应当如何处理? 221
3. 出租人在房屋租赁期限内将租赁房屋出卖,承租人是否仍享有房屋承租权? 226
4. 房屋买卖合同约定的逾期交房违约金过高,当事人是否可以申请法院予以调整? 231
5. 部分共同共有人未经其他共有人同意而擅自处分共有房屋的,其行为应当如何处理? 235
6. 在共有人的优先购买权和承租人的优先购买权“同案并存”并且都主张优先购买的情况下,应当如何处理? 240
7. 未经承租人同意,亦未提前通知承租人,出租人能否将

房屋出售给第三人?	246
8. 在签订房屋买卖合同时,如何认定合同成立的必要条款以及在房产纠纷案件中,如何适用定金罚则?	252
9. 无权代理人以他人名义出售商品房,其出售房屋的行为是否具有法律效力?	258
10. 房屋承租人在共居人购买房屋后未表示异议,是否可以认定为该房屋由承租人委托购买?	263
11. 在房屋购买过程中,购买方未办理房屋产权登记是否就不享有房屋产权?	267
12. 购房合同解除后,违约方是否仍需承担违约责任?	274
13. 房屋买卖行为未办理产权登记,在房屋拆迁补偿安置过程中,买受人的权益应当如何保护?	280
四、房屋质量与装修纠纷案例精析	285
1. 售房者未尽房屋质量瑕疵担保义务,应当如何承担违约责任?	285
2. 业主新购房屋室内氨气超标,开发商是否应当承担经济赔偿责任?	289
3. 房屋漏雨多次维修不成,买受人可以采取哪些措施维护自己的购房权益?	293
4. 房屋噪声明显超标,购房者是否可以要求开发商退房?	301
5. 如何确认装修合同的有效性以及装修合同无效后当事人如何承担法律责任?	306
6. 装修公司使用与装修合同约定不符的建材,业主是否可以要求装修公司恢复原状?	309
7. 室内环境污染致使他人损害是否构成环境污染侵权案件以及室内环境污染致使他人损害纠纷案件的举证责任应当如何分配?	312
8. 装修公司选用材料挥发的甲醛严重超标给业主造成损害,应当如何承担赔偿责任?	318
9. 房屋产权人擅自更改自家房屋内的暖气管道、卫生间	

防水层而给他人造成损失,应当如何承担民事责任?	323
五、房屋租赁纠纷案例精析	329
1. 房屋承租人在共居人购买房屋后未表示异议,是否可以认定为该房屋由承租人委托购买?	329
2. 在房屋租赁期间,夫妻离婚后原租赁公房的使用权应当归谁所有?	329
3. 出租人在房屋租赁期限内将租赁房屋出卖,承租人是否仍享有房屋承租权?	333
4. 出租人将违章建筑房屋出租给承租人使用,出租人与承租人之间签订的房屋租赁合同是否有效?	333
5. 出租人与承租人签订的房屋租赁合同未经房产管理部门登记备案,其签订的房屋租赁合同是否有效?	337
6. 未取得房屋所有权证,所签订的房屋租赁合同是否具有法律效力?	341
7. 承租人擅自改变房屋租赁用途并长期拖欠房租,出租人是否有权单方解除房屋租赁合同?	347
8. 承租人在租赁期间未经出租人同意,对租赁物的房屋进行装修改造,出租人是否可以解除房屋租赁合同?	353
9. 房屋租赁协议中未约定租期,在房屋租赁期间,房主要求收回房屋,其请求是否合法?	360
10. 在房屋租赁期限内,保障房屋安全是承租人或出租人的单方义务还是双方共同承担的义务?	364

第三部分 法律法规与实用信息 371

一、房地产法律法规 373

中华人民共和国城市房地产管理法 373

商品房销售管理办法 382

城市商品房预售管理办法 389

商品住宅价格管理暂行办法 391

城市房地产抵押管理办法 394