

关 注生活法律点滴
专 业律师详实解答
法 律法规细致指引
快 速高效自助维权

生活与法丛书

life and law

房地产纠纷 自助手册

王卫国 戴志强 朱晓娟 主编



清华大学出版社

关注生活法律点滴

专业律师详实解答

法律法规细致指引

快速高效自助维权

生活与法丛书

life and law

房地产纠纷 自助手册

王卫国 戴志强 朱晓娟 主编

清华大学出版社
北 京

内 容 简 介

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，面对纷繁复杂的法律问题，您的权益是什么？您的义务是什么？您将如何面对？生活与法丛书，撇开“为什么”，注重“怎么办”，以直接、简单、明了、实用为编写宗旨，以生活中经常遇到的问题为关注热点，有极强的针对性和实用性。

本书共分为房屋的产权与登记、房屋的买卖、房屋的租赁、物业的使用与管理、其他房产纠纷等五章，全面剖析在房地产领域所遇到的方方面面的问题，协助您快速精通法律，高效自助维权。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签，无标签者不得销售。

版权所有，侵权必究。侵权举报电话：010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

房地产纠纷自助手册/王卫国，戴志强，朱晓娟主编. —北京：清华大学出版社，2008.5

(生活与法丛书)

ISBN 978-7-302-16623-8

I. 房… II. ①王… ②戴… ③朱… III. 房地产-民事纠纷-处理-中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 195224 号

责任编辑：王 威 杜春杰 孙 斌

封面设计：范华明

版式设计：魏 远

责任校对：王 云

责任印制：王秀菊

出版发行：清华大学出版社

地 址：北京清华大学学研大厦 A 座

<http://www.tup.com.cn>

邮 编：100084

社 总 机：010-62770175

邮 购：010-62786544

投稿与读者服务：010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质 量 反 馈：010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印 刷 者：北京市世界知识印刷厂

装 订 者：北京市密云县京文制本装订厂

经 销：全国新华书店

开 本：170×240 印 张：14.75 字 数：266 千字

版 次：2008 年 5 月第 1 版 印 次：2008 年 5 月第 1 次印刷

印 数：1~5000

定 价：26.00 元

本书如存在文字不清、漏印、缺页、倒页、脱页等印装质量问题，请与清华大学出版社出版部联系调换。联系电话：(010)62770177 转 3103 产品编号：027455-01

丛书编委会

主 编：王卫国 戴志强 朱晓娟

编写人员：戴志强 陈 蕾 孙立明 何 锋 朱晓娟 陈 红

杨晶晶 高智慧 姚均昌 王丽君 黄 涛 戴骅骝

袁慧敏 姜光然 任冬梅 周晶晶

丛书前言

众所周知，全民法律意识和法律素质的提高，是实现依法治国的关键性和决定性因素，而反过来，健全的法律制度和体系又为公民维护合法权益提供了保障。我们国家的法制建设经过数十年的发展，正逐步走向完善，各项法律法规不断建立健全，在建设社会主义法治国家的今天，法律与社会密不可分，学习掌握法律知识，树立增强法制观念，已成为百姓生活中不可缺少的内容。如果公民的法制意识不断提高，社会秩序也将会更加井然有序。

鉴于现实生活中寻常百姓普遍存在着法律知识欠缺，法律意识比较淡薄的社会现象——当你想要办理一件涉及现行法律规定的有关事宜或者面对某些法律事实时，却不知如何下手，怎样去做；当某些法律事件或法律行为已经触及你的合法权益时你却不知道或根本没有意识到；当你明知合法权益受到他人的侵害时却束手无策或无可奈何……我们着力于百姓，为帮助百姓方便、快捷地学习和掌握生活的法律知识，维护自己的合法权益，特别奉献“生活与法丛书”，让读者朋友们对法律规定的权利有一些必要的了解，对自己生活中所遇到的各种纠纷的解决有所裨益，让人们能感受到法律的光芒在闪烁，更让人们感到法律就如阳光和水一样，是我们生活中无处不在的东西，它总是润物细无声般地伴我们左右。

主旨要领

1. 该丛书服务的对象非常广泛，主要是对于需要法律帮助的人们，希望以深入浅出的方式，用通俗易懂且简单平实的语言，把抽象的法律、枯燥的法条解释给读者，以实现一定程度的资源共享，提高其有效的利用率。

2. 用法律武器来维护应有的、正当的权益是宪法赋予每个人的一项根本权利。而如何运用法律，怎样帮助我们身边的人维护权利，这就要我们这些为法律服务的人来指引和推动。

3. 本丛书的目的是通过图书的出版发行，推动和加强公民法制教育，提高广大人民群众的法制观念和知识水平，使广大人民群众在面对各种性质的利益争执及侵权行为时既能有据可查、有章可循，又能据理力争，勇敢地拿起法律这一武器捍卫自己的合法权益，从而对促进社会主义法制的建设起到添砖加瓦的作用。

形式结构

考虑到读者所处环境和文化程度的不同,对现行法律、法规和有关规定的了解程度不一,本套丛书尽量采用通俗易懂的语言,从生活中筛选出比较典型的案例作为引子,采取问答的形式对其进行解剖分析,使人们从中学会运用法律武器,正确地处理纠纷,在增强法制观念的同时维护自己的合法权益。具体形式主要如下。

第一部分:咨询热线内容。这一部分我们主要是援引现实生活中大家较为关注的或经常发生的案例,用通俗易懂的语言来进行编写,使人们可以通过该案例,在实际生活中能够举一反三。

第二部分:律师专线解答。该部分结合第一部分的内容用法律的规定进行阐述分析,将法理、法规内容与案情结合起来进行叙述,以期借助对案例的分析,让广大读者朋友轻松了解法律,学会用法律维权。分析过程中注重法律解答的正确性与权威性,每一分册还专门聘请相关专业的法律专家进行审核。

第三部分:症结所在。本部分主要是告诉读者案件当事人无法解决其所遇到问题的关键所在。

第四部分:律师提醒与注意事项。这一部分主要是用简短的话语提醒当事人在实际生活或工作、学习中应注意哪些问题,以及从上述案例中应懂得哪些道理,告知当事人对这个问题应享有哪些权利和应履行哪些义务。主要侧重于与问题相关的现实生活经验常识,或者注意提防此类问题通常涉及的陷阱或生活中的欺诈现象。同时,也涉及与问题相关的法律常识和基本道理以及程序问题。

第五部分:法律链接。这部分主要是在每个内容介绍后附上与此相关的法律法规的出处,附录中可见具体条文,其目的是方便读者查找并强化理解。

优势特点

1. 本套丛书是针对大众百姓在日常生活中遇到的疑难问题而进行编写的,通过对每个案例的分析来阐述相关的法律规定,使读者能从这些生动具体的案例中,了解到公民的基本权利,知悉当自己在遇到相类似事件时应该怎样有理有据地捍卫自己的合法权益。

2. 本套丛书贴近生活实际,对于百姓生活中和工作中密切相关的诸多法律问题作了诠释,具有内容广、实用性强等特点。

内容来源

本丛书的案例主要精选自律师事务所代理的实际案例、当事人的咨询以及各大新闻、网络媒体的新闻报道等。

丛书前言

作为编者，我们不仅期待着、盼望着权利时代的到来，而且也要用实际行动加速这个时代的到来。我们愿意通过普及法律知识，助长维权观念来与所有权利受到侵害的人们一起迎接法治社会的朝阳。

由于各编者的能力和水平有限，加之时间仓促，所以在编写过程中难免会有错误，希望广大读者批评指正。

编 者

目 录

第一章 房屋的产权与登记	1
1. 未经老伴同意我有权独自处分共有的房屋吗?	1
2. 我与马某签订的附条件换房协议是否有效?	2
3. 如何处理同居期间发生的房屋所有权纠纷?	3
4. 夫妻离婚后应怎样处理房屋?	5
5. 我是否有权要求撤销房屋赠与合同?	6
6. 如何办理二手房房产登记?	8
7. 受赠的房屋是否也要进行房产登记?	9
8. 房屋抵押是否一定要办理登记手续?	10
9. 对房地产权属登记有异议该怎么办?	11
10. 房屋所有权人对房屋所占的土地是否也享有使用权?	12
11. 房屋所有权书面证明的法律效力如何?	14
12. 我们三人共同出资购买的商铺能否办理共同共有的房产证?	15
13. 房屋过户登记手续是否能对抗法院的判决书?	16
第二章 房屋的买卖	18
1. 购房前需要了解房产的哪些情况和风险?	18
2. 与开发商签订房屋买卖合同时应当注意合同中的哪些细节?	19
3. 购买期房时需要注意哪些问题?	20
4. 未办理过户手续的房屋买卖合同是否有效?	22
5. 传真是否构成有效的房屋买卖合同?	23
6. 所购楼房环境与宣传广告不符可否要求房地产开发公司赔偿?	25
7. 向房地产公司交付的房屋认购金是否具有定金的性质?	27
8. 卖方逾期不办理房产证被解除房屋买卖合同后还能扣除房屋折旧费吗?	28
9. 中介公司能否因房屋买卖合同未谈成要求买方支付违约金?	30
10. 在不知情的情况下购买了已设抵押的房子该怎么办?	31
11. 开发商逾期交房发生纠纷时该怎么办?	32
12. “买首层送花园,买顶房送天台”的广告可信吗?	34

13. 买房者能否因开发商未办产权证要求赔偿租金损失?	35
14. 我有权要回被儿子偷卖的房屋吗?	37
15. 交房时发现房屋面积不符该怎么办?	38
16. 在拍卖会上买回早已被法院查封的房子该怎么办?	40
17. 面对房主“一房二卖”的违法行为应当如何维权?	42
18. 开发商在建房过程中使用劣质材料严重影响购房者的正常居住是否承担责任?	43
19. 什么样的房产证才有效?	44
20. 提前偿还银行的房屋贷款是否违约?	46
21. 银行的抵押权可以对抗购房人吗?	47
22. 以自己的名义为他人登记购房惹来麻烦该怎么办?	49
23. 违章建设的房屋可以买卖吗?	50
24. 开发商是否能以事先拟定好的购房合同中的逾期免责条款不予退房?	52
25. 开发商擅自改变已规划住宅小区配套设施的用途应否承担责任?	53
26. 购买人违反了“原价回购房屋”的约定将房屋出售他人该怎么办?	54
27. 我与开发商在合同中约定违约原数返还定金后还能要求开发商双倍返还定金吗?	56
28. 我能否以开发商没有预售许可证为由而要求收回订金?	57
29. 不慎丢失房款发票和购房合同应该怎么办?	59
30. 法院对房地产公司已经预售的商品房可以进行财产保全吗?	60
31. 购房者能否以售房者未取得预售许可证而主张合同无效?	62
32. 我能否以开发商预期违约为由而要求双倍返还定金?	63
33. 下雨是否构成开发商未能如期交房的不可抗力?	65
34. 购房者受开发商欺骗将经济适用房误当商品房购买该怎么办?	66
35. 房屋有线电视等附属设施是否可因该房买卖一并转让?	68
36. 我可以因房子在交付前有人在房内被杀而要求退房吗?	69
37. 开发商擅自改变房屋的设计结构怎么办?	70
38. 开发商对房屋的保修期限是多久?	72
39. 购买的商品房因开发商未交齐工程款而被建筑商扣留该怎么办?	73
40. 面对开发商的失信行为我应当怎么办?	74

第三章 房屋的租赁..... 76

1. 真假房主应该如何辨认?	76
----------------	----

2. 我公司作为承租人是否已经放弃优先购买权？	77
3. 取得房屋继承权的一方在租期内是否有权解除被继承人签订的租赁合同？	79
4. 承租人在租赁期内死亡后与其共同生活的亲属是否可以继续租住该房屋？	80
5. 县房产局发出的招租要约是否生效？	81
6. 房主能否因我提前退租为由扣留保证金和预付租金？	83
7. 承租人承租房屋后有权把房子再转租或分租给他人吗？	84
8. 出租人将房屋出租给他人期间又将其抵押的行为违法吗？	85
9. 一房二租的情况下房屋的使用权归谁所有？	87
10. 出租人在租赁期满承租人需要继续租住的情况下可以转租该房屋吗？	88
11. 擅自转租后所签订的房屋租赁合同是否有效？	89
12. 房主能在租期内让我搬走吗？	90
13. 我可以把承租权转让给朋友吗？	92
14. 承租人可以因出租人交付的房屋不符合合同规定而解除合同吗？	93
15. 赠与以前所签订的房屋租赁合同是否继续有效？	94
16. 拆迁租赁房屋后原来的租赁合同还有效吗？	95
17. 与他人合租应当注意哪些问题？	96
18. 租住的房屋在租期内发生倒塌的责任由谁承担？	97
19. 租房要预交“押金”的要求合理吗？	98
20. 仓库在租赁期间着火的责任是否应由承租人承担？	99
21. 房东在租赁期间内要求增加租金的要求合理吗？	101
22. 没有订立书面合同的租赁关系是否受法律保护？	102
23. 因对租赁房屋进行装修而与房主产生纠纷应当如何解决？	103
24. 出租人是否可以因未定租赁期限而随时要求解除租赁关系？	104
25. 承租人在租赁期间内是否可以换租？	105
26. 出租房屋时我可以检查承租人的证件吗？	106
27. 在涉外出租中应注意哪些问题？	107
28. 我可以将自己的房屋租给他人作办公地点吗？	108
29. 承租人不交房租该怎么办？	109
30. 承租人能否以自己的名义与第三人签订房屋租赁合同？	111
31. 出租人在租赁期间转让房屋后能否要求我限期搬离？	112
32. 我能否因房客拖欠租金而扣留其财产？	113

33. 租房被骗后能向中介公司要回中介服务费和房租吗？	114
34. 转租后房屋受损的责任由谁承担？	116
35. 承租人转租房屋是否也转让了房屋的优先购买权？	117
36. 抵押人将抵押的房屋出租给他人后还能获得租金吗？	118
37. 借住人对其所居住的房屋是否享有优先购买权？	120
38. 我的优先购买权是否及于租赁的整栋房屋？	121
39. 承租人的优先购买权与共有人的优先购买权发生竞合时哪个优先？	123
40. 好心出借住房却被房客砸掉全部装修是否有权要求赔偿？	124
41. 该房屋租赁纠纷属民事还是行政纠纷？	126
42. 承租人违反规定在小区内养狗谁应承担责任？	127

第四章 物业的使用与管理 129

1. 小区居民有权更换物业管理公司吗？	129
2. 物业管理公司发给我的物业管理合同副本是什么？	130
3. 物业管理公司出现问题谁来“管理”？	131
4. 业主委员会对张贴广告指责物业管理公司的行为是否应当承担责任？	133
5. 业主能否以未参加业主大会为由而拒绝承认大会决议的效力？	134
6. 欠缴管理费的业主还有被选为业主委员会委员的资格吗？	136
7. 小区的公建配套设施属于物业管理公司所有吗？	137
8. 业主在小区内遇害的责任应由谁来承担？	138
9. 业主享有对小区内土地使用提出建议的权利吗？	140
10. 拒付高额物管费的行为是否违法？	141
11. 物业管理公司能否在《住户手册》中规定对业主进行罚款？	143
12. 在自家门口就能想怎样就怎样吗？	144
13. 我能否以开发商未办理产权过户手续为由拒绝支付物业管理费？	145
14. 物业管理公司可以在物业管理合同中约定免责条款吗？	146
15. 物业管理公司对业主财物被盗是否承担赔偿责任？	147
16. 业主因物业管理公司更换的物件质量问题而受到人身损害应当如何维权？	149
17. 房屋出租后物业费应当由谁承担？	150
18. 我在入住新房后是否应当支付水、电、气、热等入户费？	151
19. 我在未入住的情况下是否还要交纳物业管理费？	152
20. 我有权锯掉自家窗前的银杏树吗？	153

21. 物业管理公司擅自设立停车场的做法是否违法?	154
22. 物业管理公司可以在业主楼顶竖立广告牌吗?	155
23. 物业管理公司有权将管理用房出租给他人吗?	156
24. 物业管理公司对新房发生屋顶漏水、墙壁开裂等房屋质量问题应否承担责任?	157
25. 物业管理人員可以擅自进入业主的房屋吗?	159
26. 业主在进行家庭装修时应当注意哪些问题?	160
27. 业主可以委托物业公司帮其出租房屋吗?	161
28. 我是否可以擅自改变自家房屋的使用用途?	162
29. 物业管理公司施工致使业主摔伤的责任由谁承担?	164
30. 业主可否因卫生间不通风要求开发商承担责任?	165
31. 物业管理公司能否因为业主的房款未交清而停供水电?	166
32. 业主是否有权要求享有“观景权”?	167
33. 业主与物业管理公司发生纠纷后应当如何解决?	168

第五章 其他房产纠纷 170

1. 邻居装修导致我家天花板漏水是否构成侵权?	170
2. 养子对养父母的房屋是否享有继承权?	171
3. 我可以随意拆除改造自己的房屋吗?	172
4. 房地产权益纠纷有哪些解决途径?	174
5. 婚前买的房婚后是否转化为夫妻共同财产?	175
6. 婚前书面约定房屋为夫妻共同财产是否有效?	176
7. 买卖房屋未过户拆迁时谁有权签订拆迁补偿协议?	177
8. 夫妻一方在夫妻关系存续期间可否自作主张卖房产?	178
9. 被抵押的房屋可否被约定债务人违约就直接归债权人所有?	180
10. 可以用自己的同一处房产重复设定多个抵押吗?	181
11. 对已经更换房主但未过户的房产是否可以申请强制执行?	182

附录 184

A1 中华人民共和国城市房地产管理法【摘录】	184
A2 中华人民共和国物权法【摘录】	185
A3 中华人民共和国民法通则【摘录】	185
A4 中华人民共和国合同法【摘录】	187
A5 最高人民法院关于人民法院审理未办结婚登记而以夫妻名义同居生活案	

件的若干意见【摘录】	192
A6 最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民事诉讼法通则》若干问题的意见(试行)【摘录】	192
A7 中华人民共和国担保法【摘录】	193
A8 中华人民共和国婚姻法【摘录】	195
A9 最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释(二)【摘录】	196
A10 城市房屋权属登记管理办法【摘录】	196
A11 城市私有房屋管理条例【摘录】	197
A12 城市房地产转让管理规定【摘录】	198
A13 城市商品房预售管理办法【摘录】	199
A14 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【摘录】	199
A15 商品房销售管理办法【摘录】	200
A16 中华人民共和国广告法【摘录】	202
A17 中华人民共和国拍卖法【摘录】	203
A18 中华人民共和国消费者权益保护法【摘录】	203
A19 最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(一)【摘录】	204
A20 中华人民共和国土地管理法【摘录】	204
A21 最高人民法院关于《建设工程价款优先受偿权问题的批复》【摘录】	204
A22 中华人民共和国城市规划法【摘录】	205
A23 经济适用住房管理办法【摘录】	205
A24 房屋建筑工程质量保修办法【摘录】	206
A25 城市房屋租赁管理办法【摘录】	206
A26 中华人民共和国刑法【摘录】	208
A27 城市房屋拆迁管理条例【摘录】	208
A28 租赁房屋治安管理规定【摘录】	209
A29 中华人民共和国民事诉讼法【摘录】	209
A30 最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释【摘录】	210
A31 物业管理条例【摘录】	210
A32 城市新建住宅小区管理办法【摘录】	213

目 录

A33	物业服务收费明码标价规定【摘录】	214
A34	中华人民共和国产品质量法【摘录】	214
A35	物业服务收费管理办法【摘录】	214
A36	城市房地产开发经营管理条例【摘录】	216
A37	中华人民共和国仲裁法【摘录】	216
A38	中华人民共和国宪法【摘录】	217
A39	中华人民共和国继承法【摘录】	217
A40	最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释（一） 【摘录】	218

第一章 房屋的产权与登记

1. 未经老伴同意我有权独自处分共有的房屋吗？

咨询热线内容

我姓胡，是某国有企业的退休职工。退休后，我打算和老伴回乡下老家过点清闲日子，于是就和老伴商量将我们现在居住的房子（房产证上有我和老伴的名字）卖掉。但老伴舍不得街坊邻居，更不愿意离开居住多年的小区。无奈之下，我打算来个“先斩后奏”，先将房子卖了，这样老伴就不得不跟我一同回乡下了。

我首先联系到了原单位的小伙子小陈，他和女友马上要结婚，想买套便宜的二手房。得知我要卖房，小陈当即表示愿意购买，并接受了我开出的价钱，与我签订了房屋买卖合同，约定周末到房屋登记管理部门办理房产转让登记。事后，我高高兴兴地拿着小陈预付的一半买房款回家，而此时才得知消息的老伴却大发雷霆，并发誓决不搬走。看到老伴反应如此强烈，我还真有点后悔，但现在我已经和小陈签订了房屋买卖合同，又不能反悔，这让我一下子没了主意。

请问：没有经过老伴的同意，我是否可以独自处分共有房屋？我和小陈签订的房屋买卖合同有效吗？

律师专线解答

胡老先生，听完您的讲述，我们可以明确地告诉您：未经过老伴同意，您无权独自处分共有房屋，您与小陈签订的房屋买卖合同应为无效。

由于在房产证上登记的是您和您老伴的名字，可见您与老伴是这套房屋的共有人，按照我国《城市房地产管理法》第37条第（四）项的规定，共有的房地产，未经其他共有人书面同意不得转让。所以在您老伴没有书面同意您将房屋出卖的情况下，您无权独自处分共有房屋。

此外，根据《物权法》第106条的规定，无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：（1）受让人受让该不动产或者动产时是善意的；（2）以合理的价格转让；（3）转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。据您所述，虽然您与小陈就房屋买卖达成协议，但还未到

房屋登记管理部门办理过户登记手续，因此作为受让人的小陈并未取得该房屋的所有权。您作为该房屋的部分共有人，是在未经老伴同意的情况下擅自出卖共有房屋的，且您老伴自始就对此明确表示反对，所以，您与小陈之间签订的房屋买卖合同应认定为无效。

症结所在

本问题的症结在于咨询者不清楚部分共有人是否有权单独处分共同共有的房屋。

律师提醒与注意事项

☆房屋的共同共有人在出卖共有房屋时，务必要得到其他共有人的同意，否则出卖行为应为无效。因该出卖行为给他人造成损失的，还要承担过错赔偿责任。如果出卖的房屋已经办理了过户手续而买受人为善意，则买卖有效，买受人取得房屋产权，原所有权人有权向无处分权人请求赔偿。

☆在此提醒广大购房者，在购买二手房时，应当先详细调查房屋的产权归属，特别要注意要购买的是否是共有房，避免引起不必要的麻烦。

法律链接

《中华人民共和国城市房地产管理法》(A1)第三十七条
《中华人民共和国物权法》(A2)第一百零六条

2. 我与马某签订的附条件换房协议是否有效？

咨询热线内容

我姓周，家住海淀区知春路某小区，妻子在丰台区上班，每天上下班因路远很是不便。后来听说可以通过互换房屋的方式快速便捷地调剂住房，我就抱着试一试的心态在网络上发布了换房信息。

没过多久，马某便联系到我表示愿意换房。互看房屋后，我们都感觉比较满意，于是一起协商签订了换房协议。协议约定：我将位于海淀区知春路的一套二居室住房与马某所有的位于丰台区一套四居室住房进行互换。出于一些特殊原因，我们在协议中还特别约定，5年后办理更换房屋手续。协议签订后，我们按约交换了住房。

如今5年时间已到，我通知马某履行协议义务，办理换房手续。但此时马某却坚持当初我们双方是换住，而不是换房，并以私下换房违反法律规定为由，拒绝办理换房手续。我则坚持认为，双方在自愿基础上达成的换房协议应属有效，马某应当按换房协议办理换房手续。

请问：我与马某订立的附条件换房协议是否有效？马某是否应当和我办理换房手续？

律师专线解答

国家为方便群众生活，减轻交通压力，允许房屋交换、调剂住房。尤其是在城市

住房十分紧张，人们对起居要求不同的情况下，交换房屋更是解决住房困难的好办法。

首先，您与马某签订的换房协议有效。签订换房协议是民事法律行为的一种，根据《民法通则》第 55 条的规定，民事法律行为应当具备下列条件：（1）行为人具有相应的民事行为能力；（2）意思表示真实；（3）不违反法律或者社会公共利益。毫无疑问，您与马某均为有民事行为能力人，你们订立的换房协议是自己的真实意思表示且不违反法律和社会公共利益，因此，你们之间签订的换房协议合法有效。

其次，马某应当与您办理换房手续。房屋交换也称“房屋互易”，是指房屋所有人互相交换房屋所有权的行为，其实质是房屋买卖。据您所述，您与马某在换房时出于某种特殊原因的考虑，约定 5 年后办理产权变更手续。现如今已满 5 年，您和马某都应当按约去房屋登记部门办理房屋过户手续，马某单方反悔，拒绝办理换房手续的行为显然已经构成违约。我国《合同法》第 107 条规定：“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。”具体到您所咨询的事件中，在马某拒绝办理换房手续时，您可以要求其立即办理房屋过户手续，并要求承担您因此而遭受的损失。

症结所在

本问题的症结在于咨询者对房屋交换和签订换房协议应注意的问题不清楚。

律师提醒与注意事项

☆房屋所有权的交换，有的是实物交换，有的是按价值交换。按价值交换的应估价，房屋价值不相等时，低值房屋业主要补偿高值房屋业主相应的差额。在此提醒有意换房者，您在与他人签订换房协议时，要准确估算两套房的质量、面积差异，这样才能达到“换有所值”。

☆与他人交换房屋时，双方当事人除了必须签订房屋交换合同外，还必须携带原房屋产权证、身份证明和房屋交换合同以及其他有关证件到房产管理部门填写统一的契约，办理房屋产权过户手续。

法律链接

《中华人民共和国民法通则》（A3）第五十五条

《中华人民共和国合同法》（A4）第一百零七条

3. 如何处理同居期间发生的房屋所有权纠纷？

咨询热线内容

2005 年 6 月，我与女友林某购买了西城区的一套现房商品房，准备结婚。首付款 10.39 万元是林某出资的，剩余房款 20 万元，以我个人名义向银行贷款。