

中经法案

《物权法》、《物业管理条例（修订版）》案例读本

法官说案

房产物业纠纷案例

陈国强 主编

在我国历史上，判例作为一种重要的法律形式，曾经发挥了重要的作用。在特定的历史时期，其地位和作用甚至超过了法典。我们选择司法实践中一批典型、疑难案例，汇集成书，目的就在于此。希望这套案例丛书能够对广大法律工作者和一般读者学习和掌握法律知识、处理法律纠纷、依法维护自身权益，能够有所裨益。

 中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

中经法案

《物权法》、《物业管理条例（修订版）》案例读本

法官说案

房产物业纠纷案例

策 划 戴玉龙 陈国强

主 编 陈国强

副主编 何菲菲 孙兰英



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北京

图书在版编目 (CIP) 数据

房产物业纠纷案例/陈国强主编. —北京: 中国经济出版社,
2007. 12

ISBN 978 - 7 - 5017 - 6959 - 9

I. 房... II. 陈... III. 物业管理 - 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 (2007) 第 001994 号

出版发行: 中国经济出版社 (100037 · 北京市西城区百万庄北街 3 号)

网 址: www.economyph.com

责任编辑: 戴玉龙 (邮箱: daiyulong2000@126.com, 电话: 13520222670)

责任印制: 石星岳

封面设计: 白朝文

经 销: 各地新华书店

承 印: 北京东光印刷厂

开 本: 1/32 印 张: 13.625 字 数: 340 千字

版 次: 2008 年 2 月第 1 版 印 次: 2008 年 2 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5017 - 6959 - 9/D · 441 定 价: 26.00 元

版权所有 盗版必究 举报电话: 68359418 68319282

服务热线: 68344225 68341878

PREFACE

序言

在我国历史上，判例作为一种重要的法律形式，曾经发挥了重要的作用。在特定的历史时期，其地位和作用甚至超过了法典。朱熹曾言：“大抵立法必有弊，未有无弊之法……”在司法实践中，为了弥补法典的不足，判例应运而生。从商周的御事、春秋的成事（《论语·为政》：“子曰：成事不说，遂事不谏，既往不咎”）、战国的比、类，秦代的“廷行事”、汉代的“决事比”、唐代的法例到宋元的断例、明清的条例，古代判例实践如同古代法典的编纂一样，绵延不绝，表现出顽强的生命力。特别是清代，因案生例的制度正式确立，判例经过成案、定例、入律几个层次，最终以条文的形式融入法典，成为法典正文的附注。随着社会的发展，法典不断从司法实践中汲取营养，得以修正和完善。律例并行，例以辅律并发展入律的法制格局最终成熟。这在世界上都是独具特色的，具有相当高的科学性与合理性。

近代以来，以欧洲的法典法为模本的清末修律构成了对古代判例传统的第一轮冲击，但其后的北洋政府和国民政府时期，面对“残缺的法制状况与人民对完备的法律秩序的迫切需要之间的矛盾”和“新法与现实社会生活彼此脱节的矛盾”，北洋政府大理院和国民政府最高法院大量编纂和颁行判例，作为各级法院的审判依据。判例再度繁荣。虽然国民政府后来进行了大规模的立法活动，但判例在法律实践中仍具有重要地位，发挥着不可或缺的作用。

今天，我们建设社会主义法治，同样应当重视判例的作用。面对

现有法律所不能涵盖的新型、疑难案件或机械地适用法律将导致不公正结果的情况，由法官灵活解释和适用法律，有针对性创制判例规则，是必要的，也是可行的。判例还可以统一法律适用，加强和深化人们对法律条文的理解，对保障司法公正、增强人们的法制观念，都是十分有益的。早在 2000 多年之前，荀子就主张：“有法者以法（法典）行，无法者以类（判例）举”。先哲的智慧，至今值得我们深味。其中阐明的法制建设的思路，在新时期仍有启发和借鉴意义。

我们选择司法实践中一批典型、疑难案例，汇集成书，目的就在于此。毛泽东同志在上世纪 60 年代就指示：在建立、健全社会主义法制的过程中，“不仅要制定法律，还要编案例。”希望这套案例丛书能够对广大法律工作者和一般读者学习和掌握法律知识、处理法律纠纷、依法维护自身权益，能够有所裨益。

法

官
说
案

CONTENTS

目录

房屋买卖纠纷

1. 屋顶花园能否出售给个别业主? (2)
2. 未办理过户登记, 房屋买卖合同是否有效? (6)
3. 未取得产权证的房屋能否买卖? (11)
4. 向暂无产权的人购买房屋的, 能否适用善意取得? (14)
5. 遭遇“一房两卖”, 如何保护自己的权益? (20)
6. 农村的宅基地能否随房屋一起转让? (24)
7. 如何认定“阴阳合同”的效力? (28)
8. 为规避税费而签订“阴阳合同”的,
发生纠纷如何处理? (32)
9. 开发商不兑现广告承诺的, 能否要求解除合同? (34)
10. 因天气原因导致延期交房的,
开发商能否要求免责? (36)
11. 按揭贷款是不是已付款? (39)
12. 所购房屋采光不足, 是否有权退房? (42)
13. 故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实
签订购房合同, 开发商应否双倍返还购房款? (46)
14. 在房屋买卖中, 契税能否由出卖人承担? (49)
15. 国家出台调控政策导致房产交易税费增加的,
能否解除合同? (52)

16. 房屋交付使用多年开发商仍不给办理产权证的，
能否解除合同？ (55)
17. 购房者认购的房屋被转卖给第三人的，
开放商如何承担责任？ (60)
18. 签订认购书后无法就购房合同条款协商一致，
定金应否返还？ (64)
19. 商品房认购书在何种情况下
可以认定为买卖合同？ (68)
20. 商品房预售许可证取得之前
签订的认购书是否有效？ (73)
21. 委托人对委托中介公司居间的房屋没有处置权的，
居间合同是否有效？ (77)
22. 签订买卖合同但未办理过户手续，
原户主的债权人能否申请拍卖房屋还债？ (80)
23. 在委托购房过程中发生纠纷，
举证责任如何承担？ (83)

房屋租赁纠纷

24. 房屋租赁合同未登记备案的，是否有效？ (86)
25. 未约定房屋租赁期限的，
出租人能否随时解除合同？ (89)
26. 未经出租人同意转租房屋的，
转租合同是否有效？ (93)
27. 承租人逾期未搬离房屋也未缴纳租金的，
应承担违约责任？ (97)

- 28. 租赁合同届满时，
(84) 出租人应否补偿承租人的装修费用？ (99)
- 29. 一房两租，谁有权占有和使用房屋？ (103)
- (85) 30. 故意隐瞒房屋已出租事实并给
承租人造成损失，应否赔偿？ (108)
- (86) 31. 因出租房屋内空气污染解除合同的，
已付租金应否返还？ (112)
- (87) 32. 在房屋整体出售的情况下，承租人能否对其
承租的部分房屋主张优先购买权？ (118)
- (88) 33. 部分房屋的承租人对整栋房屋是否
享有优先购买权？ (122)
- (89) 34. 法院能否强制出租人以与第三人同样
条件将房屋转让给承租人？ (126)
- (90) 35. 出租人转让房屋但未通知承租人的，
承租人应在多长时间内主张优先购买权？ (131)
- 36. 出租人将房屋优惠卖给友人的，
承租人能否主张以同等条件购买？ (135)
- 37. 房屋的次承租人是否享有优先购买权？ (138)

房屋抵押纠纷

- (87)
(121)
38. 到期不能清偿债务即将抵押房屋作价转让给
(121) 债权人的合同条款是否有效？ (142)
- (88) 39. 开发商办理虚假按揭后又将房屋出售的，
(88) 购房人能否要求双倍赔偿？ (146)

40. 债务人不修缮抵押房屋的，
债权人如何维护自己的利益？…………… (149)
41. 期房交付使用前贷款人丧失还款能力的，
房产商应否承担连带担保责任？…………… (152)
42. 未办理抵押登记的，
房屋抵押合同是否生效？…………… (156)
43. 以同一房屋向数人抵押借款的，
到期不能还债时如何清偿？…………… (159)
44. 抵押出租房屋但未通知承租人的，
抵押合同是否有效？…………… (164)
45. 房屋抵押后出租的，
抵押权人取得房屋后应否继续履行租赁合同？…………… (168)
46. 房屋抵押后出租的，
承租人是否享有优先购买权？…………… (172)

房屋装修纠纷

47. 装修企业存在欺诈行为的，
消费者能否要求双倍赔偿？…………… (178)
48. 在使用他人房屋时加以装修的，
腾退时能否要求补偿？…………… (181)
49. 在装修过程中拆除承重墙并改变管道铺设路线的，
相邻业主能否制止？…………… (185)
50. 装修材料甲醛超标的，
装修公司应否赔偿？…………… (188)

51. 房屋装修导致健康受损，
能否请求精神损害赔偿？…………… (192)
52. 从事家庭装修并按天领取报酬，
发生损害能否要求业主赔偿？…………… (195)
53. 为同居女友装修房屋的，
分手后能否要求返还装修款？…………… (198)
54. 装修工在新房中自缢，
房主能否获得精神损害赔偿？…………… (201)

房屋拆迁纠纷

55. 房屋的附属物应否纳入拆迁补偿范围？…………… (204)
56. 开发商将拆迁安置房转售给第三人的，
被拆迁人能否要求取得该房屋？…………… (208)
57. 拆迁租赁房屋的，如何保护承租人的利益？…………… (212)
58. 拆迁安置用房不符合约定的，如何解决？…………… (215)
59. 农村房屋产权转移给他人的，
区位补偿金归谁所有？…………… (217)

房屋权属纠纷

60. 房产证已交付并已申请变更登记但尚未记载于
不动产登记簿的，产权转让是否生效？…………… (220)
61. 申请房产异议登记并给权利人造成损害的，
应否赔偿？…………… (223)



62. 与工作人员串通将他人房产登记为自己所有并转卖，
 产权人能否要求登记机关赔偿？ (227)
63. 拆除旧宅后由家庭成员共同投资修建新房的，
 产权归谁所有？ (230)
64. 邻里共同投资修建的房屋未约定产权，
 权属如何认定？ (234)
65. 夫妻一方擅自出卖共有房产，如何处理？ (237)
66. 夫妻一方婚前购买的房屋婚后由其父母出资扩建，
 权属如何认定？ (244)
67. 按揭贷款未还清前，
 房屋能否作为夫妻共同财产进行分割？ (247)
68. 夫妻一方所有的房屋婚后拆迁的
 安置房是否属于共同财产？ (249)
69. 同居期间购买的房改房，权属如何认定？ (251)
70. 房屋共有人转让产权份额的，
 其他共有人是否有权优先购买？ (254)

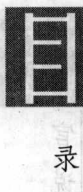
相邻关系纠纷

71. 将住宅挪作他用并导致相邻房屋损坏的，
 如何解决？ (258)
72. 当事人能否通过约定放弃相邻权？ (261)
73. 需要经由相邻房屋安装管道的，
 能否要求房主给予便利？ (265)
74. 院落内种植的树木危及相邻房屋安全的，
 如何解决？ (267)

75. 新业主是否有权改变老业主与邻居协商形成的通道? (271)
76. 大厦玻璃幕墙造成光污染的, 如何解决? (273)
77. 为观赏海景与相邻土地所有人约定不得修建房屋的, 对承包经营人是否有效? (276)
78. 不按合同使用供役地并拖延缴纳约定费用的, 如何解决? (281)

小区物业纠纷

79. 经业主同意在其外墙设置的灯箱广告, 其他业主能否要求拆除? (286)
80. 业主缴纳的公共维修基金如何管理和使用? (290)
81. 未经业主同意, 开发商能否将小区会所改建为商场? (294)
82. 业主擅自“民改商”的, 如何解决? (297)
83. 物业公司将小区车位辟为公共停车场, 业主如何维权? (302)
84. 业主违反物业管理协议自行封闭阳台的, 物业公司能否要求恢复原状? (305)
85. 出租地下室给业主生活造成影响的, 如何解决? (309)
86. 业主侵占小区道路的, 如何解决? (312)
87. 物业供暖不达标, 业主是否有权拒缴供暖费? (315)
88. 物业公司提前恢复供水导致用户财产损失的, 应否赔偿? (318)



89. 业主停在室外的摩托车丢失, 物业公司是否应赔偿? (320)

附 录

- 中华人民共和国物权法 (323)
- 中华人民共和国城市房地产管理法 (357)
- 城市房屋拆迁管理条例 (369)
- 物业管理条例 (376)
- 商品房销售管理办法 (389)
- 城市商品房预售管理办法 (399)
- 城市房屋租赁管理办法 (403)
- 经济适用住房管理办法 (410)
- 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 (417)

法

官
说
案

房屋买卖纠纷

【摘要】

房屋买卖纠纷

房

屋买卖纠纷



【正文】

1. 屋顶花园能否出售给个别业主?

【案情】

孙耀东购买了一套顶楼住房。当时选中这套顶楼住房的原因是开发商承诺房屋交付使用后，楼顶将有一个开放式的花园。孙耀东心想将屋顶花园一并购买后，家人只需爬几级台阶，便可以到花园里休闲、娱乐，真是太惬意了。在和开发商协商后，开发商最后以楼顶总面积68平方米的1/3，约20平方米，按照房价出售给他。但是如今，他要求开发商为屋顶花园办理产权证时，开发商却一直拖延不理，直到最后被催急了，开发商才表示，屋顶花园不能办理产权证。如果没有相应的产权，那就意味着自己花了钱，只不过只有使用权罢了，其他业主仍然可以自由到楼顶活动，从而影响自己的私人生活。为此，孙耀东已经多次找过开发商，但是一直没有得到满意的答复。

【争鸣】

■ 原告孙耀东诉称，由于开发商事先没有告知自己屋顶部分不能办理产权证，自己在不明真相的情况下支付了相当于楼定面积1/3的购房款。既然楼顶部分在法律上不能出售给个人，买卖合同就属于无效合同，请求判决开发商退还相应的款项。

■ 被告开发商辩称，楼顶部分依法不能出售给个人。原告支付的是该部分楼顶面积的专有使用费用，而不是购买其产权的价款。

法

官
说
案



【法官点评】

《物权法》第70条规定：“业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。”第72条规定：“业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利不履行义务。”那么建筑物的共有部分包括哪些范围呢？《城市异产毗连房屋管理规定》第6条规定：“所有人和使用人对共有、共用的门厅、阳台、屋面等，应共同合理使用并承担相应的义务，除另有约定外，任何一方不得多占、独占”；《公有住宅售后维修养护管理暂行办法》第4条规定：“住宅的共用部位，是指承重结构部位（包括楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等）、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、楼内自行车存车库等。住宅的共用设施设备，是指共用的上下水管道、落水管、邮政信箱、垃圾道、烟囱、供电干线、共用照明、天线、暖气干线、供暖锅炉房、高压水泵房、消防设施和电梯等。”

由此可见，共有部分的范围比较广泛，包括法定共有部分与规约共有部分。法定共有部分即区分所有建筑物在性质或构造上当然共有的部分，如电梯、楼梯、基地等；规约共有部分即业主通过规约，将可以作为专用的部分作为共用部分，如将某一房间作为集体的会议室、活动室等。从我国现行房地产法律法规来看，共有部分包括：共有的门厅、阳台、屋面、楼道、厕所、院落、上下水设施，共有房屋主体结构中的基础、柱、梁、墙，房屋的附属建筑物如电梯、水泵、暖气、水卫、电照、沟管、垃圾管、化粪池等，附属于建筑物使用的其他共有部分如绿地、道路、会所、车库等。业主对上述的共有部分享有共有权和共同管理权。

商品房买卖实践中，开发商往往把楼房屋顶平台计价出售，承诺

房

屋
买
卖
纠
纷

购房者独立使用且可以自行搭建屋顶花园。由此不仅引发了业主之间的纷争，而且购买了屋顶平台的业主在产权证上却没有对房屋平台相关的产权记载。因为屋顶平台不能买卖，产权登记机关也不应办理屋顶的产权登记。

首先，从计算房屋建筑面积的有关规定来看，屋顶平台不属于计算建筑面积的范围。法律规定，房屋套内建筑面积由套内使用面积、套内墙体面积、阳台建筑面积三部分组成。商品房各套之间隔墙、套与公用建筑空间之间的分隔墙以及外墙均为共用墙，共用墙体水平投影面积的一半记入套内建筑面积。这一规定，是对建筑物区分所有权的专有部分所有权的界定。由此可见，屋顶平台不属于计算建筑面积范围。

其次，从计算商品房价格的有关规定看，开发商对屋顶平台进行出售，其行为对购买平台的消费者而言，已构成重复收费，商品住宅价格由成本、利润、税金和地段差价四个项目构成。成本部分包括了住宅建筑费用，即在购房者缴纳的每平方米建筑面积的购房款中，购房者已分摊了作为住宅公共部位的屋顶平台的建筑成本。开发商再将屋顶平台单独计价出售，明显属于重复销售、重复收费。

再次，从功能上看，屋顶平台作为房屋建筑最上层的外围护构件，起着覆盖、遮风挡雨、排除雨水积雪和保温隔热的作用；从结构上分析，楼宇的屋顶是楼宇总体的一部分，没有楼宇，也就谈不上屋顶。屋顶平台不仅是下层单元的“盖”，还是整幢房屋的“顶”，是房屋之所以成为一个完整意义上“房屋”所不可缺少的一部分，因此，屋顶平台理应属于住宅共有部位，属于整幢大楼的全体业主所共有。开发商在未经全体业主同意的情况下，将属于共有部位的屋顶平台出售给少部分业主，不仅侵犯了其他业主对屋顶平台的共有权，引发业主之间共有使用权冲突，同时也会产生物业管理、公共部位维修和收益矛盾。购买者虽然支付了屋顶平台的价款，但不意味着其真正

法

官
说
案

● 房产业务纠纷案例