

陷阱防范与纠纷处理丛书

房屋买卖、租赁、装修、拆迁中的 陷阱防范与纠纷处理

北京市高级人民法院法制宣传处

● 编 著 ●



中国民主法制出版社

陷阱防范与纠纷处理丛书

房屋买卖、租赁、装修、 拆迁中的陷阱防范 与纠纷处理

北京市高级人民法院
法制宣传处 编著

中国民主法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋买卖、租赁、装修、拆迁中的陷阱防范与纠纷处理/北京市高级人民法院法制宣传处编著. - 北京: 中国民主法制出版社, 2002.12

(陷阱防范与纠纷处理丛书)

ISBN 7-80078-717-6

I. 房… II. 北… III. 房地产业 - 法规 - 案例 - 分析 - 中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 091631 号

书名/房屋买卖、租赁、装修、拆迁中的陷阱防范与纠纷处理

FANGWU MAIMAI ZULIN ZHUANGXIU CHAIQIAN

ZHONGDE XIANJING FANGFAN YU JIUFEN CHULI

作者/北京市高级人民法院法制宣传处 编著

出版·发行/中国民主法制出版社

地址/北京市丰台区玉林里 7 号 (100054)

电话/63292534 (发行部) 63056977 (编辑部)

传真/63056975 63056983

经销/新华书店

开本/36 开 787 毫米×1092 毫米

印张/8.875 字数: 181 千字

版本/2003 年 1 月第 1 版 2003 年 1 月第 1 次印刷

印刷/北京金明盛印刷服务有限公司

书号/ISBN7-80078-717-6/D·610

定价/15.00 元

出版声明/版权所有, 侵权必究。

(如有缺页或倒装, 本社负责退换)

序

当前，我国正处于社会主义市场经济初期阶段，在消费领域中，避免不了产生种种矛盾，侵犯消费者合法权益的现象大量存在，屡禁不止，它不仅涉及到一般的商品质量、价值、卫生、安全等日常生活用品领域，而且逐步向旅游、保险、房地产、劳动市场等领域蔓延。所有这些严重地损害了广大消费者的人身权益和财产权益，扰乱了社会主义市场经济秩序。虽然消费者市场意识和法律意识逐渐增强，但一些消费者依法维权的观念还显得十分淡漠，缺乏必要的法律知识，往往不能正确选择、使用商品和服务，使自己在交易中蒙受经济损失和精神损害。与生产、经营者的获益相比，消费者依然是一个很脆弱的群体，他们依法享有的知情权、选择权、监督权、批评建议权，以至在人身、财产安全受到侵害时依法提出的赔偿权利往往得不到有力的保护。

要改变这种状况，就必须揭露消费领域陷阱欺诈行为的表现及其危害，教育和警示经营者在交易中依法、守法，自觉遵循自愿、平等、公平、诚实信用的原则；必须增强消费者的法律意识，动员广大消费者同消费陷阱欺诈作斗争，运用法律武器维护自身的合法权益。惟如此，社会经济秩序才能得到有效地规范和整顿，消费者的合法权益才能得到根本的保护，依法治国基本方略才能在经济生活领域中得到认真地贯彻。

鉴于此，我们组织编撰了《陷阱防范与纠纷处理丛书》。这套丛书由《保险销售中的陷阱防范与纠纷处

理》、《旅游消费中的陷阱防范与纠纷处理》、《房屋买卖租赁装修中的陷阱防范与纠纷处理》、《劳动合同中的陷阱防范与纠纷处理》等书组成。本套丛书的编写坚持了理论性与实用性紧密结合的原则，突出了实务性和可操作性的特点，在内容上力求全面、系统和准确。既包括了有关消费者权益保护必不可少的基础理论知识，又以重点分析典型案例的形式，对消费领域中各种陷阱进行全面分析和研究，并提出了相应的对策。文字通俗易懂，案例生动具体，贴近百姓生活，是广大消费者值得依赖的案头法律顾问，也是广大司法、行政执法工作者的执法参考用书。

本套丛书在编写过程中，得到了北京市各级人民法院的大力支持，参考和借鉴了许多已有的研究成果和相关书籍、资料，在此一并表示感谢。由于时间紧迫和编者水平所限，书中疏漏、不妥之处在所难免，欢迎读者批评指正。

编 者

2002 年 12 月

前 言

房地产作为房屋和土地的社会经济形态，是人类活动的空间和重要的生产要素。随着我国社会主义市场经济的逐步深入，房地产业也得到了前所未有的突飞猛进的发展，成为一项基础性和先导型的产业。这反映了我国经济持续、稳定发展的良好状况，并且在推动城镇建设，促进社会生产力发展，改善人民居住条件以及完善市场体系和机制等方面，发挥着越来越重要的作用。

伴随着房地产业的蓬勃发展，有关房地产纠纷也日益增多，房地产案件已经逐步成为人民法院民事审判工作中的“重头戏”，不仅数量逐年增多，诉讼标的额越来越大，而且新情况、新问题不断出现，表现最为突出的就是少数个人或组织经常在房屋买卖租赁拆迁中设置陷阱，实施欺诈行为，侵害广大消费者的合法权益。

本书精选大量的典型案例，具体生动，全面系统地分析了房屋买卖租赁装修、拆迁中各种陷阱及纠纷的表现形式和突出特点，并一一提出相应对策。旨在增强房地产消费者的警惕意识，提高其发现和打击房屋买卖租赁拆迁中的欺诈行为的能力，保障和促进房地产业的健康有序发展。本书从体例到内容都较为全面、系统、准确、新颖，着重阐述了房屋买卖租赁拆迁中各种陷阱及纠纷的实例研究，具有较高的实用价值和学习参考价值。是广大房屋消费者值得信赖和不可缺少的法律顾问，也是司法执法工作者在民事审判、房地产管理中可以借鉴的参谋助手。

本书在写作过程中，得到了北京市各级人民法院的大力支持和帮助，参考了许多现有的研究成果和相关书籍、资料，在此一并表示感谢。因时间紧迫和作者才力有限，书中错误、不当之处在所难免，诚望各位读者批评、指正。

编著者

2002 年 12 月

编委会名单

主 任	贺 荣			
副主任	牛 克			
委 员	张辉华	薛春江	刘立华	邢卫国
	陈玉香	姚学谦		
刘玉民	梅玉兰	刘乃毓	孙吉旭	曾 进
	何 江			
主 编	牛 克			
副主编	刘立华	刘玉民	孙吉旭	
撰稿人	刘玉民	孙吉旭	赵成杰	李晓霞
党立俐	何 江	于海侠	赵 岩	

目 录

一、房屋买卖中的陷阱防范与纠纷处理

“定金”非“订金” 一字差万金	1
名为“赠送” 实为促销“陷阱”	3
谨防开发商利用样板间设“圈套”	5
买预售商品房 《预售许可证》不可少	7
为防开发商“反咬一口” 书面证据要保留	9
购房赠车库 面积少了也要赔	11
开发商偷梁换柱	13
购房转户口 大多是陷阱	15
开发商夸大宣传 消费者谨防上当	17
面积缩水起纠纷 多收房款应退还	19
谨防开发商利用阳台面积设陷阱	21
售楼书水分大 购房者要当心	23
“五证”用复印 买家要辨清	26
按揭购房要量力 以防不慎入陷阱	28
出卖方负有瑕疵担保义务 产权不完全 可以要求退房	30
委托购房应有手续 代理权限要写清	32
房屋产权会随着员工的解聘而消失吗	34
房屋质量出问题 分清情况来处理	36
房屋买卖附条件 条件不符可解除	38
购买二手房 警惕“装修水分”	41
价格评估作弊后果自负	43
签约后建筑材料涨价 房价可以提高吗	45

交房日期已过 开发商无权扣钥匙	48
交钱容易入住难 “内部认购”易上当	50
当心开发商在合同空白处做手脚	52
交纳定金前切记签订书面认购协议	54
买二手房时留意办理保险变更手续	56
买共有房屋应征得全体共有人同意	58
没有经过登记的商品房预售合同是否有效	61
签约日期被更改 业主无故多付款	63
认购书中有陷阱 消费者须警惕	65
接收商品房要细心 及早发现问题少纠纷	67
为规避还债 低价转让房屋的行为无效	69
违约责任应明确	71
小心开发商利用“不可抗力”条款设陷阱	73
新房入住已两年 签约承诺未兑现	75
聪明反被聪明误	77
“一女”岂能“两嫁”	79
因贪小利入陷阱 无端损失三万元	82
预售房再转让 合同审查不可少	84
预售房位置有变 买方有权解除合同	86
预售人迟延交付房屋 遇房价 上涨该如何处理	88
出售公有住房 共同居住人有优先购买权	90
共同出租人优于承租人的优先购买权	92
交付“定金”千万要谨慎	95
瞒报房价 打掉牙齿往肚里咽	97
切勿贪图便宜购买无证房屋	99
小心开发商违法多收维修基金	101
已购公房转卖有限制 购房者要当心	103
购买二手房 合同签订最重要	105

农村房屋切莫买 办不了产权钱白扔	107
开发公司“赠送”物业管理费纯属陷阱	109
偷来的房屋竟敢卖 八万块钱被骗走	111

二、房屋租赁中的陷阱防范与纠纷处理

中介有陷阱 合同看仔细	113
谨防非法中介机构虚构房源设圈套	115
房屋租赁陷阱多 小心一房租两户	118
两次租房都上当 虚假广告不可信	120
承租期满 承租人可以行使优先权	122
当心承租人利用房屋从事非法活动	124
拖欠租金合同解除	126
承租的公房是否能继承吗	128
单方提高租金法律不予保护	131
单位不得租用私房 出租人应 留心审查以免受损	133
承租人购买新房应腾退承租房屋	135
房屋拆迁 租赁合同还有效吗	137
房屋闲置 出租人可收回使用权	139
房屋租赁合同中显失公平条款可变更	141
房屋租赁未登记备案无效	143
名为“借用”实为“租赁”	145
男方承租公房 离婚后女方是否有权承租	147
擅改承租房结构 租赁合同可解除	149
私自转租房屋损失自己赔	151
未定期限的租赁合同可以随时解除吗	153
未经共有人同意擅自出租房屋合同无效	155
未取得完全产权 房屋租赁有限制	157
有效租赁期间 房主岂能破门而入	159

租用房倒塌致损 出租人当赔	161
合同约定自由使用 违法承租理当搬出	163
“优先租赁权”不能对抗善意第三人	165

三、房屋赠与、借用、继承中的陷阱防范与纠纷处理

婚约解除 受赠的房屋应返还	167
借“赠房”作宣传 目的达到不兑现	169
口头赠与无凭证 受气夫妻无处归	171
为避税假赠与 偷鸡不成反蚀把米	173
房屋赠与应及时办理变更手续	175
夫妻共有房屋擅自赠予“第三者”无效	177
协议借房本合法 违约用房输官司	179
借用父母房岂能独占使用	181
擅改受托房屋损失当赔	183
婚前房产只属于一方所有吗	185
家庭房屋属共有 儿子岂能独享用	187
养子女有权继承养父母的房产	189
先放弃继承再接受赠与 逃避分房法不容	191

四、房屋装修与物业管理中的陷阱防范与纠纷处理

签完合同再装修 跑了和尚跑不了庙	193
电路安装可隐蔽 施工线路图不能少	195
急着装修房 合同也要细思量	197
装修选一流 保修期要明约定	199
装修材料虽好, 环保达标更重要	201
样品虽好不可全信, 验明货物再付款	203
借“维修”之名行“加盖”之实	205
楼道本属公共设施 岂能生火做饭	207
楼房采光权不容侵犯	209

泄私愤致他人房屋受损应予赔偿	211
物业管理公司不得随意设广告牌	213
试水通知太迟 家具被泡谁担责	215
电梯天天使 无须重交费	217
业主延交房费不该 物业停水停电不妥	219

五、房屋抵押中的陷阱防范与纠纷处理

有抵押不一定能受偿	221
幼儿园房屋不得作抵押	223
按揭商品房 无权设抵押	225
共有房屋设定抵押 应征得共有人同意	227
承租人对抵押房屋有优先购买权吗	229
征地内容违法 抵押权无法实现	232

六、房屋拆迁与土地使用中的陷阱防范与纠纷处理

房屋买卖不过户 拆迁补偿起纠纷	234
房屋代管人签订的拆迁补偿协议无效	237
欺骗他人拆房屋 造成损失当赔偿	240
拆迁房屋切莫买	242
稀里糊涂受罚	244
宅基地未经审批就建房 无法取得产权证	246
农村居民违章建房应拆除	248
村干部同意违法建房也受罚	250
用划拨土地建商品房无法办理产权证	252
用集体土地开发商品房 未办出让手续不能买	254
合法审批的宅基地岂容强占	257
改变土地用途受处罚	259
联合建房要合法 审批手续不可少	261
未及时行使权利 土地使用权归他人	263

宅基地不能随便转卖	265
未经发包人同意 私自转包集体土地无效	267
附：《中华人民共和国城市房地产管理法》	269
《城市房屋租赁管理办法》	281
《商品房销售管理办法》	288
《城市房屋拆迁管理条例》	298

一、房屋买卖中的陷阱防范与纠纷处理

“定金”非“订金” 一字差万金

典型案例

小陈是某公司一名职员，辛辛苦苦工作了几年后打算在北京买套房子安个家，在经多方参谋、推荐后，小陈选定了位于北四环一处正在施工建设中的楼盘。在与开发商商定好房屋价格及其他相关事宜之后，小陈遂与开发商签订了认购书，并且交纳了一万元定金，但在认购书中及开发商给小陈出具的收据中却将这一万元写明是订金。当时小陈虽然也发现了这个错误，但心想定金和订金只是一字之差，反正意思也差不多，就没有提出来。

两个月后，该项目的开发商因经费不足等各方面的原因导致工程停工。小陈得知后找到开发商要求其双倍返还已交定金，而开发商则认为认购书和收据中写明小陈交纳订金1万元，因此开发商只同意将这1万元原数返还给小陈，双方就此诉至法院。法院审理后对小陈的要求未予支持。

分 析

这是开发商利用购房者法律知识的缺乏及粗心大意设置的一个文字陷阱。定金与订金只有一字之差，看似意思差不多，但二者的法律意义却大不相同。开发商正是抓住了这一点，将“定金”写成了“订金”，使自己在违约时，购房者不能用定金罚则追究其责任。

所谓定金，指合同当事人为了确保合同的履行，依据法律规定或者当事人双方的约定，由当事人一方在合同订立时或订立后履行前，按合同标的额的一定比例，预先给付对方当事人的金钱或其他代替物。《中华人民共和国合同法》第一百一十五条规定：“给付定金的一方不履行约定的债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定的债务的，应双倍返还定金。”这就是通常所说的定金罚则。而订金不能对合同起到担保的作用，出现一方违约时，一般只能照预付款规则进行处理，即接收预付款的一方不履行合同时应当承担返还预付款，但赔偿损失等违约责任则不能适用定金罚则进行处理。

在本案中，小陈虽然发现了开发商在认购书及收据中用的是订金而非定金，但由于他对这两个词的法律意义没有弄清楚，导致在对方违约时无法适用定金罚则来解决问题。只能根据预付款规则，即要求开发商原数返还这1万元并支付同期银行存款利息。在这一案例中，开发商明显存在欺诈行为，但小陈在签订认购书过程中的疏忽及法律知识的缺乏，是其合法权益受到侵害的一个重要原因。

防范对策

购房人在签订认购书或购房合同时，应该注意审查其中的用词，注意区分相近词语的不同含义，尤其是在法律意义上的不同，千万不要以为意思相近就不在意，类似“定金”与“订金”这种字面上差之毫厘，意思上却谬以千里的例子值得大家充分重视。

名为“赠送” 实为促销“陷阱”

典型案例

安居房地产开发公司开发了位于某市市中心的一片住宅小区，由于地段好，交通方便，该小区的房屋销售形势非常好，仅仅几个月的时间，较好的楼层就已经销售一空，只是顶层房因为冬冷夏热而鲜有人问津。

为了促进该小区顶层的房屋销售，房地产公司打出了购房赠楼顶天台的广告。此广告一出，那些不愿意购买顶层房子的购房者又纷纷把目光投向了这里。由于顶层的住户不止一家，住在顶层的住户每一家都与房地产开发商签订了购顶层赠天台合同。搬进顶层后，A座的陈先生喜欢养花，便把所有花盆都搬到了天台上，万先生喜欢养鸽子，在天台上搭起了鸽子窝。两人都认为天台属于自己，对方不能使用。为此，两人发生纠纷，一起找到了开发商。开发商提出，天台属于公共建筑，不能归一位或者几位所有。为了协调二人矛盾，开发商提出私下给两人各划出天台的一部分，两人各自对这一部分享有所有权。陈先生和万先生认为自己上了开发商的当，如果不是开发商提出赠送楼顶天台，自己也不会放弃更好的楼层在这里购买冬冷夏热的顶层房。两人均提出要退房，开发商却不答应。双方告上法庭，经调解，开发商对两人进行了一定的经济补偿。

分析

这是一起以“赠送”为名给消费者设置“陷阱”的典型案件。开发商蒙蔽购房者，以购顶层房赠送楼顶天