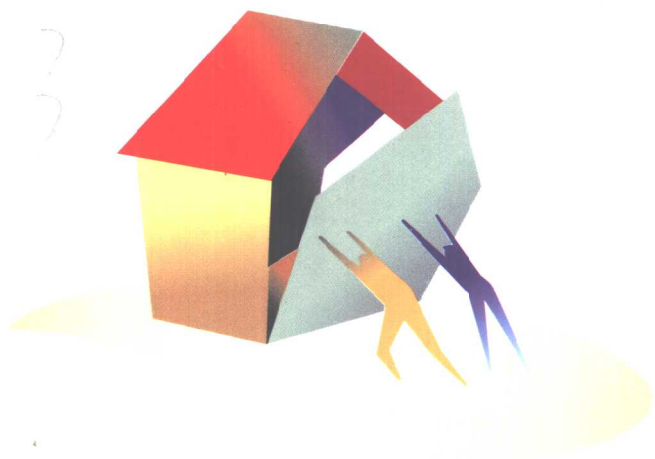


最新实用法律咨询丛书



打房地产官司

◎ 蔡菁 著



群众出版社
Da Fangdichan Guansi

最新实用法律咨询丛书

打房地产官司

蔡 菁 著

群众出版社

2003年·北京

图书在版编目(CIP)数据

打房地产官司/蔡菁著. —北京:群众出版社,
2002.12

(最新实用法律咨询丛书)

ISBN 7-5014-2753-4

I. 打… II. 蔡… III. 房地产业-法规-中国-
问答 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 068900 号

打房地产官司

蔡 菁 著

群众出版社出版、发行 新华书店经销

北京市白河印刷厂印刷

850×1168 毫米 32 开本 14.75 印张 352 千字

2003 年 1 月第 1 版 2003 年 1 月第 1 次印刷

ISBN 7-5014-2753-4/D · 1294 定价:24.00 元

印数:0001—6000 册

序

改革开放给人们带来生活富裕，住房也讲究起来，可是当商品房如雨后春笋般冒出时，购房者都陷入又爱又怕的苦恼中，期盼、疑虑、困惑并存，毕竟房地产市场是商品化市场，良莠不齐，泥沙俱在，鱼龙混杂，购房者又非个个都是专业选手，误闯“雷区”，失落“陷阱”，着实不在少数。

随着购房热的不断升温，因房屋和土地引发的官司每年都在迅速攀升。如何依法拥有和使用房屋，依法使用土地，是人们普遍关心的问题。因此，系统掌握有关房地产的法律知识，懂得如何运用法律武器来保护自己的合法权益显得尤为重要。我们撰写的最新实用法律咨询丛书——《打房地产官司》，旨在使广大读者掌握一般方法和技巧，防范购房陷阱，更好地用法律保护自己的合法权益，营造美好的生活空间。

本书共分为两编：

第一编：防范购房陷阱。我们认为，打官司毕竟是不得已而为之的事，如何在购房前规避陷阱才是目的，因此收集了一些最容易使消费者走入误区，落入陷阱，带来纠纷的典型事例作为警示，加以分析和引导，以引起购房者足够的重视和警惕。

第二编：打房地产官司。我们尽量结合人民群众生活和司法实践中经常遇到的房地产问题撰写的。帮你认识、纠正谬误，指出正确的判决和涉及到的法律条文，为了便于读者阅读和查找所

遇到的问题，这部分又分三个方面：一是打房地产官司共同原则和程序；二是打房屋官司；三是打土地官司。

该书采用问答形式，一问一答。对于公民最关心、发生纠纷的可能性最大、最易产生歧义的问题，基本做到无遗漏。解答，力求做到权威、准确、简明扼要。解答完全以法律条文、司法解释为依据，尽量少做法理阐述，少讲为什么，多讲怎样做，最易为普通读者所接受，实用性强，可操作性强。

在本书的写作过程中，得到了中国刑警学院客座教授、中国人民公安大学侦察系客座教授、徐州师大法学院客座教授、徐州市公安局分管刑侦的王铁兵局长鼎力支持，并提出许多宝贵的建议。在此，表示衷心的感谢！

由于水平所限，书中难免会有不足及错误之处，敬请读者指正。

蔡 菁

于彭城觅思斋



蔡 菁

中国作家协会江苏分会会员，中国通俗文艺研究会会员，大学法律系毕业，现任编辑、记者。

主要作品有：报告文学集“记者采访三部曲”《心灵的窗口——一个记者的采访手记》《太阳下的梦——一个记者的采访思索》《绿色的天堂——一个记者的采访启迪》；散文集《清风颂》；报告文学集《警魂》；长篇报告文学《透视家庭暴力》；专著《怎样打官司》《怎样打婚姻家庭官司》《怎样打房地产官司》《怎样打经济官司》《百姓打官司300问》《青少年安全防范手册》等。共计500万字。

作品多次获奖，并且入选《中国大案记实》《中国优秀编辑记者获奖作品选》。传记入《中国当代著名编辑记者传集》《中国专家大辞典》。

作者简介

目 录

第一编 防范购房陷阱

怎样防范售房中的虚假广告坑人钱财的陷阱	2
怎样防范售房广告中买一送一陷阱	3
怎样防范售房广告中先住后付款陷阱	5
怎样防范售房广告中虚假优秀文明住宅小区陷阱	6
怎样防范售房广告中环保陷阱	8
怎样防范售房广告中星级招牌陷阱	10
怎样防范售房广告中智能住宅陷阱	11
怎样防范售房面积缺斤短两陷阱	13
怎样防范售房价格陷阱	17
怎样防范售房建筑质量与宣传不符陷阱	21
怎样防范售房平面结构陷阱	22
怎样防范售房房屋位置陷阱	24
怎样防范售房房屋层高陷阱	27
怎样防范售房时髦封闭陷阱	28

怎样防范售房标准样板房陷阱	30
怎样防范售房郊区廉价房陷阱	31
怎样防范售房规划陷阱	34
怎样防范售房设计陷阱	35
怎样防范商品房预售陷阱	36
怎样防范购买集资房陷阱	42
怎样防范售房无房地产证陷阱	43
怎样防范售房定金陷阱	45
怎样防范售房预售合同陷阱	48
怎样防范售房订立或履行房地产买卖合同陷阱	50
怎样防范售房合同不按期交付陷阱	52
怎样防范售房合同附加条件陷阱	53
怎样防范售房合同不可抗力陷阱	54
怎样防范售房合同谁卖就与谁签订合同陷阱	56
怎样防范售房合同只是购房意向说明陷阱	57
怎样防范售房合同纸上谈兵陷阱	60
怎样防范售房房地分售陷阱	61
怎样防范售房纳税陷阱	63
怎样防范假房产权证书陷阱	66
怎样防范售房保修陷阱	68
怎样防范装修陷阱	71
怎样防范售房代理商、经纪人销售陷阱	73
怎样防范售房中介公司陷阱	75
怎样防范公积金陷阱	79
怎样防范房屋以旧换新陷阱	84
怎样防范房地产投资陷阱	85
怎样防范物业管理陷阱	88
怎样防范有多少钱买多大房陷阱	90

怎样防范购房采光陷阱	92
怎样防范选择楼层陷阱	93
怎样防范购房房屋朝向陷阱	95
怎样防范购房底层房屋风险	97
怎样防范购房顶层房屋风险	98
怎样防范购房房屋外观陷阱	99
怎样防范购房风水房陷阱	100
怎样防范购房产权陷阱	101
怎样防范购房贷款陷阱	104
怎样防范购房房地产分割风险	108
怎样防范购房房地产拍卖风险	110
怎样防范购房筹资陷阱	111

第二编 打房地产官司

一、打房地产官司的共同原则和程序	116
什么叫打房地产官司	116
打房地产官司要用哪些法律及法规	117
什么叫房地产侵权行为	118
打房地产官司离不开民事诉讼法吗	119
打房地产官司应当到哪个法院去打	120
怎样写房地产官司的起诉状	121
怎样写房地产官司的答辩状	125
打房地产官司的原告有哪些诉讼权利	127
打房地产官司的被告有哪些诉讼权利	129
房地产纠纷当事人在诉讼过程中应承担什么义务	130
房地产官司起诉应当符合哪些条件	131
哪些房地产纠纷案件由人民法院受理	132

把凡是起诉的人都叫原告、被告的人都叫被告，跟

单位打官司把单位的负责人称为被告对吗	133
房地产的二审官司怎么打	135
对二审判决不服怎么办	138
当事人不能出庭打房地产官司怎么办	140
打房地产官司中，审判人员与当事人有特殊关系	
怎么办	143
当事人是指的哪些人	144
原告、被告哪个更容易打赢房地产官司	145
请律师打房地产官司有什么优势	146
怎样聘请律师打房地产官司	148
律师主要有哪些业务	149
什么叫打房地产官司的诉讼证据	149
证据对打房地产官司的结局有什么作用	151
打房地产官司的诉讼证据有几种	152
打房地产官司证据谁来提供	152
打房地产官司公民可以自行收集证据吗	153
什么叫证人和证人证言	154
打房地产官司对证人的资格是否有限制	155
打房地产官司证人有什么权利和义务	156
打房地产官司证人说谎话怎么办	157
什么样的录音或录像的证据在打房地产官司中才	
有效	158
打房地产官司证据保全是怎么回事	159
怎样区分打房地产官司证据的价值大小	160
为什么司法机关收集或者当事人提供的证据不一定	
都作为定案的根据	162
哪些人可以担任打房地产官司的鉴定人	163

什么叫房地产官司中的送达及送达的法律效力	165
什么是法院审判案件的独任制与合议制	166
哪些房地产官司可以进行和解和调解	167
法院调解和法院外调解的法律效力有什么不同	168
打房地产官司后悔怎么办	169
房地产官司开庭审判通常有哪些程序	169
打房地产官司当事人为什么应当按时到庭、自始至终 在庭、未经许可不能中途退庭呢	172
打房地产官司耽误了法律规定的期限没有出庭 怎么办	173
法庭纪律对参加打房地产官司庭审或者旁听人员有 什么要求	174
什么是辩论、辩护	176
当事人拒收房地产官司判决书对吗	176
一方当事人死了, 房地产官司正在打着怎么办	178
房地产官司延期审理是怎么回事	178
什么是判决与裁定	179
打房地产官司被告人正在劳动教养或者被监禁怎么办	181
打房地产官司到法院为什么法院不管	182
什么是房地产官司强制措施	184
什么是房地产官司诉讼中止	185
什么是房地产官司诉讼终结	186
什么是民事判决	187
在房地产官司中怎样申请财产保全	189
谁应该出打房地产官司的钱	190
打房地产官司诉讼收费的具体标准是多少	191
打房地产官司当事人不执行判决、裁定或调解协议	

时怎么办	191
打房地产官司是否有诉讼时效限制	193
什么是房地产案件强制执行的条件	194
法院强制执行要经过哪些阶段	196
房地产案件强制执行有什么法定的措施	197
强制执行的判决能抵制执行吗	199
什么叫打房地产官司执行中止	199
怎样签订房地产合同	200
房地产合同是否可以变更或者撤销	202
房地产合同的效力是怎样确认的	204
房地产合同的违约责任是怎样规定的	206
《城市房地产管理法》实施前房地产的开发经营者 未依法取得经营资格所签订的合同有效吗	208
《城市房地产管理法》实施前签订的合同效力是怎 样认定的和怎样区分无效合同的责任	209
设立房地产开发企业应当具备哪些条件	217
设立房地产开发企业需要办理哪些手续	220
进行涉外房地产民事诉讼有哪些特别规定	221
二、打房屋官司	224
什么叫房屋所有、占有、使用、收益、处分权	224
“房屋所有权证”的法律效力是什么	225
这样办理“房屋所有权证”合法吗	226
对城市房屋的拆迁与安置是怎样规定的	227
城市房屋拆迁的程序有哪些	234
房屋拆迁合同主要包括哪些内容	235
拆迁人对被拆迁人房屋拆迁补偿安置费包括哪些 内容	237
对违章建筑物和临时建筑物拆除给不给补偿	238

对城市私有房屋拆迁其土地使用权给予补偿吗	238
私有住宅出租后被拆迁、租赁关系可以继续保持吗	239
有产权纠纷的房屋怎样拆迁	239
怎样拆迁代管的私有房屋	240
对被拆迁人实施强制拆迁主要具备哪些条件	241
在公有房屋租住的住户在拆迁中享有哪些权利	241
购买新房有保修的规定吗	242
邻居在我家房的墙上安空调外机是否侵犯了我的 权益	243
乡施工队是否要承担建房责任	244
加盖楼房接层妨碍四邻是否要承担法律责任	245
他人因供电线路发生故障着火殃及民房是否要承担 民事责任	246
在他人屋后挖地槽造成房屋裂损是否要承担法律责任	247
在私房房墙上凿洞安装横梁搭棚是否要承担民事责任	248
无故被烧的房屋应该怎样赔偿	249
这些房是否应该归我所有	250
祖上遗留的房产是否应为家庭成员共有	250
房管所这样的做法合理吗	252
“文革”期间挤占的私房至今不退还怎么办	254
长期使用并多次维修的房屋住户不让房怎么办	255
非所有权人对所使用的房屋进行改建、扩建或者增 添了附属物怎么办	256
我拥有对房屋的分割权吗	257
私房后由国家经租能收回吗	258
我有权索要房产吗	259

我父亲卖房有人反对怎么办	259
土地私有化时我家租借他人土地建造房屋产权应当 怎样办	260
条件未成就房权是否能转移	262
共同购置的房屋在产权登记时部分人未登记怎样确 定产权归属	263
土改时分的房原房主要收回对吗	264
我能收回这些房吗	265
这幢房是否是共同共有	266
我家的私房问题是否属于落实政策的范围	266
换房后又反悔怎么办	267
怎样办理房屋赠与手续才合法	269
夫妻关系存续期间购置、继承、接受赠与的房屋应 当归谁所有	270
他有权要求房屋占有人赔偿损失吗	271
父母的房产登记在子女名下就属于该子女了吗	272
为子女结婚建造的房产权属于谁	273
弟弟出钱买房不让哥嫂住怎么办	274
父母遗留房屋以子女其中一人名义领取产权证据为 己有怎么办	275
分房产达成的协议由亲友主持的有效吗	276
父母把房屋赠给长子, 其他子女有异议怎么办	277
一方申请建房用地另一方投入资金, 房屋建成后产 权属于谁	279
离婚时怎样处理单位的集资建房	280
《继承法》对房产继承有什么意义	281
继承房屋从什么时间开始	282
无行为能力或者行为能力受限制的人怎样继承遗产	

房屋	283
房屋继承开始继承人应该怎么办	283
以哪份房产“遗嘱”为准	285
这3间房屋应该归谁	286
女儿与父亲能共同继承祖母的遗产房吗	287
血缘与房屋继承有什么密切关系	289
寡妇改嫁与其儿子怎样分配家庭住房	290
“私生子”是否有房屋继承权	291
丧偶的儿媳或女婿是否可以继承公婆或岳父母的 房屋遗产	291
这幢小楼应当归谁	292
怎样分配两个以上法定继承人继承房屋遗产	293
什么是遗嘱和怎样立房屋遗嘱才有效	294
哪些人可以作为房屋继承遗嘱的见证人	296
房屋遗嘱由谁来执行	296
这4间遗产房屋应当由谁来继承	297
能否继承房管所经租的房屋	298
子女是否能继承父母一方死亡那部分遗产房屋	299
这6间房屋纠纷该怎样处理	300
承租的私房是否可以作为遗产继承	301
怎样办理继承所有权房屋的登记	302
房屋公证遗嘱有两份以哪一个为准	303
法律保护这样的房产遗嘱吗	304
子女都赡养扶助老人，公公立下的房屋遗嘱有效吗	305
在怎样的情况下继承人会丧失继承房屋的权利	306
怎样解决被人侵吞的房屋继承权、受遗赠权	307
公证机关撤销的这份房屋遗嘱合法吗	308
怎样处理前夫父母给的两间房屋	309

怎样分配由两个单位一方出地皮另一方出资金联合 建房的产权	310
我对前妻的遗产房屋还有继承权吗	311
叔叔遗留的 5 间房屋怎样继承	312
未成年人的遗产房能继承吗	313
没尽赡养扶助义务的外甥是否可以继承舅父的遗产 房屋	314
妻子离家出走我可以继承岳父母的房产吗	315
我被人收养后又与生父母共同生活是否可以继承生 父母的遗产房屋	316
胎儿是否有遗产房屋的继承权	317
遗嘱被篡改了还有效吗	318
怎样处理无人继承的房产	319
表弟为啥分得我父母遗产房屋比我多	320
法定继承人可以要回父母遗赠给他人的房屋吗	322
怎样区分房屋遗赠与房屋遗赠扶养协议	323
我能继承妻子的遗产房屋吗	324
接受死者赠与的房屋为什么要尽快作出表示	325
这 12 间房应当怎样分割	326
两亲家谁应继承房屋的产权	327
夫妻离婚后子女分开抚养是否还有互相继承遗产房屋 的权利	328
养女能参与房屋的继承吗	329
养父母的遗产房屋能被已经断绝收养关系的养子女 继承吗	330
继女能否继承生父母遗产房屋	331
孙子女、外孙子女能继承祖父母、外祖父母的遗产 房屋吗	332

超过了《继承法》规定的 20 年诉讼时效还有权提起

房屋诉讼吗	333
怎样处理私下分家分房的纠纷	334
怎样继承“五保户”遗留的房屋	335
寡妇改嫁能带房产吗	336
怎样解决亲属为公房使用权发生的纠纷	337
能否作为遗产继承房屋的典当权	338
什么叫涉外房屋继承	339
怎样签订房屋租赁合同	340
《房屋租赁证》的有效期是多长时间	342
承租人死亡, 与承租人共同生活的人能否按照房屋 租赁合同继续执行	342
私有房屋产权转移他人后原租赁合同还继续有效吗 ..	343
房主要求对未定租赁期或者租期届满的出租房收回 如何办	345
承租单位转租私房行吗	346
对于在租赁房屋契约履行期间发生纠纷怎么办	347
承租者将房屋转借、转租他人如何办	348
租赁房屋的维修应当由谁承担	349
怎样处理承租人不按约定内容交纳房租	350
在什么情况下出租人可以提前解除租赁合同	351
承租人的这种做法是否属于侵权行为	352
这起房产纠纷的租赁关系应当怎样确认解决	353
怎样处理共有人出租房屋的纠纷	354
我和妈妈是否可以在租赁的公房居住	355
什么叫房屋的典当	355
房屋典期未满足是否可以提前回赎	356
出典人是否可以向原公私合营单位要求回赎在公私	