

法官说法丛书

法官告诉您

怎样打房屋官司

赵
凯 / 主编



法官说法丛书

是您学法用法的良师益友

法官说法丛书

是您维护合法权益的权威顾问

法官说法丛书

是您打官司的制胜法宝

法官说法丛书

是您了解法官断案的方便平台

法官说法丛书

是您进行法律自助的有力武器

吉林人民出版社

法官说法丛书
●吉林省“三农”图书

法官告诉您 怎样打房屋官司

赵 凯 \ 主编

吉林人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

法官告诉您怎样打房屋官司/赵凯主编.

— 长春:吉林人民出版社,2006.12

(法官说法丛书)

ISBN 7-206-05184-7

I.法… II.赵… III.房地产—法规—基本知识—中国

IV.D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 134411 号

法官告诉您怎样打房屋官司

主 编:赵 凯

责任编辑:刘士琳 封面设计:孙丹 张迅 责任校对:杨立云

吉林人民出版社出版 发行(长春市人民大街 7548 号 邮政编码:130022)

印 刷:长春永恒印业有限公司

开 本:850mm×1168mm 1/32

印 张:5 字数:112 千字

标准书号:ISBN 7-206-05184-7

版 次:2006 年 12 月第 1 版 印 次:2006 年 12 月第 1 次印刷

印 数:1-5 000 册 定 价:9.00 元

如发现印装质量问题,影响阅读,请与印刷厂联系调换。

《法官说法丛书》编委会

丛书主编 张世琦 刘士琳

编委会委员 (按姓氏笔画)

丁 萍	王 光	王丽君	王远新	牛 丽
公 民	尹量建	石文峰	龙英海	由 力
朴咏男	吕大可	伍彦俊	刘 山	刘士琳
刘文舫	刘丽霞	刘艳霞	孙国武	杜甲华
李 蕊	李亚斌	李春华	李美荣	李路华
杨九屹	杨玉宾	杨立云	杨兆峰	杨翠萍
杨德庆	吴凤君	何永昌	何连涛	佟丽萍
宋占文	张 力	张 文	张尤佳	张世琦
张东辉	张会永	张丽佳	张宝利	张俊英
张曼莉	陈佳茵	陈秋红	周 全	赵 凯
赵建国	郝建设	逢竹林	姜 玉	洪 波
洪晓梅	姚天冲	高 兵	高艳翠	郭文丽
郭雪飞	涂世奎	黄书立	曹允志	常文革
隋 军	隋 军 (女)		解玉环	路 刚

选题策划 刘士琳

本册主编 赵 凯

参编人员 (按姓氏笔画)

白 宁 苏宝生

吴 涛 杨 靖

前 言

以前人们常说，“学好数理化，走遍全天下”。现在不同了。当今是市场经济时代，是法制建设日益健全的时代。搞经济活动，只懂数、理、化而不会签合同，有了纠纷不会依法处理，不会打官司，不懂得运用法律武器来维护自己的合法权益，这肯定不行。因此，我们可以肯定地说，在当今，不懂法律常识，不会依法处理问题，不是完全的文化人，其经营、事业的发展肯定会受到影响。

官司，因其性质不同，打法也不同。比如刑事官司，公诉机关说某人 有罪，就得拿出有罪的证据，没有证据硬说人家有罪，甚至把人拘留了、逮捕了，弄错了，不仅要向人家赔礼道歉，还必须赔偿由此造成的经济损失。公诉机关不能说出类似“你说你无罪，你有证据吗？”这样的话，因为公诉刑事案件，公诉机关必须拿出证明被告人有罪的证据。但民事案件就不同了。张三说李四欠他 5 万元不还，并且向法院起诉了，张三就要提出李四欠钱的证据；李四为了说明自己不欠钱，也必须拿出不欠钱的证据，说明不欠张三的钱，或者说明张三的证据是虚假的。如果李四拿不出，光有张三的证据，李四就有可能败诉，不得不偿还张三 5 万元。

官司有三种，即：刑事、民事、行政这三种。人们打

官司，或者司法机关处理这三种案件，都必须严格执行《刑事诉讼法》、《民事诉讼法》和《行政诉讼法》所规定的步骤、程序，否则就无法保证案件的质量，无法保护当事人的合法权益。

干什么事情都一样，都得有一定的程序、步骤。生活中有些事情违反了正常程序，做错了，可以重做；但打官司是个严肃问题，不允许拿当事人的合法权益当儿戏。为了确保案件质量，保护当事人的合法权益，国家制定了《刑事诉讼法》、《民事诉讼法》和《行政诉讼法》等程序法律。这些法律，是法学的基本常识，也是打官司的基本常识。不管打什么样的官司，司法机关和当事人，都必须遵守和执行这些法律。

为了满足广大读者学习法律知识、运用法律维护合法权益的需要，吉林人民出版社邀请正在从事审判工作的我来编写这套《法官说法丛书》，我也深知出版这套丛书的必要，然而，我是在职法官，繁重的办案任务，使我不能抽出更多的时间来写这套书，我只好邀请资深的法学专家、学者、教授们和我一起来完成这项任务。书稿写完后，交给我，由我对这套书各册进行统稿审阅。我认为内容正确无误，这才交给吉林人民出版社编审出版。

我们保信，这套书的出版，会为广大公民学法、用法带来方便，为正在或准备打官司的人提供帮助。同时，这套书也是普及法律知识的简明教材。我们的愿望如此，我们会如愿以偿。

丛书主编 张世琦

2006年12月

目 录

所有权与使用权

- | | |
|---|-----|
| 1. 怎样转让房地产? | 001 |
| 2. 房地产登记、房屋权属登记有什么作用? | 002 |
| 3. 夫妻一方私自转让房屋是否受法律保护? | 003 |
| 4. 结婚前买房, 女方部分出资, 房产证上只写男方名字, 房屋产权如何归属? | 003 |
| 5. 房屋权属登记有哪些种类? | 004 |
| 6. 办理房地产权利登记的主体应具备哪些条件? | 005 |
| 7. 外地人士如何办理私有房屋权属登记? | 005 |
| 8. 丢失了房屋所有权证怎么办? | 006 |
| 9. 遗失房地产证应如何申请补领? | 007 |
| 10. 如何识别房产证的真伪? | 007 |

11. 商品房买受人未能依法取得房屋权属证书, 出卖人承担哪些法律责任? 009
12. 离婚时房屋补贴、公积金是个人财产还是夫妻共同财产? 010
13. 父母赠与的房屋属于个人财产还是共有财产? 010
14. 签订合同时没有三证, 能办理三证时, 买方可以反悔吗? 011
15. 购置房屋时产权证上是否可以未成年人的名字? 012
16. 购买二手房应注意哪些问题? 013

商品房买卖

1. 买房后, 发现所买的房屋有缺陷怎么办? 014
2. 如何买卖商品房? 015
3. 购买预售商品房, 应当注意哪些问题? 015
4. 购买现售商品房, 应该注意哪些问题? 016
5. 买卖房屋的合同应当写清哪些内容? 016
6. 如何查验销售者的主体资

格?	017
7. 购买商品房的需要查验哪“五证”?	018
8. 什么是商品房认购书?	018
9. 签订商品房认购书交付的定金 的法律效力如何?	019
10. 商品房销售广告和宣传资 料中的承诺是否是合同的一 部分?	020
11. 商品房交付使用前毁损应 如何处理?	021
12. 针对开发商的哪些行为, 购房人可以依法解除合同?	021
13. 商品房存在质量问题应如 何处理?	022
14. 商品房存在面积问题应如 何处理?	022
15. 迟延交付房屋怎么办?	023
16. 如何确定违约赔偿数额?	024
17. 约定以担保贷款方式付款, 但未能订立商品房担保贷 款合同怎么办?	024
18. 收房时应查验哪些书面文件?	025
19. 交房必须达到哪些要求?	026
20. 不符合交房条件的房屋是否 应当先接收?	026
21. 房屋的保修期如何规定?	027

22. “集体收房”有什么好处? 028
23. 什么情况可以退房? 029
24. 是否房屋出现了质量问题就一定可以退房呢? 031
25. 办理公证但没有办理房产证的房屋是否可以买卖? 033
26. 购房人可以要求双倍返还购房款吗? 033
27. 实际情况与广告宣传不一致或开发商擅自变更规划怎么办? 033
28. 私营企业买房, 是以企业的名义还是以业主个人的名义购买? 034
29. 不知道房屋不能买卖而购买房屋, 房屋属于谁? 034

物 业

1. 什么是物业管理? 036
2. 业主委员会与物业管理公司的法律关系如何? 036
3. 物业管理企业应具备哪些条件? 037
4. 物业管理纠纷有哪些类型? 038
5. 没有合同情形下如何看待物业公司的资质? 039
6. 没有合同情形下纠纷如何

处理?	039
7. 物业管理纠纷适用哪些法律?	040
8. 车辆在小区露天停车场内丢失, 物业公司应该赔偿吗?	040
9. 业主有哪些权利?	041
10. 业主有哪些义务?	042
11. 组成业主大会的条件是什么?	043
12. 业主大会应履行哪些职责?	043
13. 业主大会的投票权应如何确定?	044
14. 业主委员会的职责有哪些?	044
15. 什么是前期物业服务合同?	045
16. 如何选聘前期物业公司?	045
17. 物业买受人受前期物业服务合同的约束吗?	046
18. 在办理物业承接验收手续时, 建设单位应当向物业管理企业移交哪些资料?	046
19. 物业服务合同应有哪些内容?	046
20. 物业管理应注意什么?	047
21. 物业服务收费法律是如何规定的?	047
22. 物业公司利用物业共用部位、共用设施设备进行经	



- 营的怎么办? 048
23. 专项维修资金的用途是什么? 049
24. 业主支付物业服务费用的方式有哪些? 050
25. 物业服务成本有哪些? 050
26. 实行物业服务费用酬金制的, 业主或者业主大会如何对物业公司实施监督? 051
27. 业主不交纳物业服务费怎么办? 052
28. 住宅小区公共性服务收费的费用包括哪些方面? 052
29. 物业公司有权对住户停水、停电、停气吗? 053

抵 押

1. 什么是房地产抵押? 054
2. 哪些房地产不得抵押? 055
3. 企业抵押房地产的条件有哪些? 056
4. 房地产抵押合同应有哪些主要内容? 057
5. 办理房地产抵押登记, 应当向登记机关交验哪些文件? 057
6. 抵押权是否可以转让? 058
7. 抵押权人对抵押房地产的

处分, 因哪些情况而中止?	058
8. 处分抵押房地产所得金额应如何分配?	058
9. 土地使用权抵押登记的法律效力如何?	059
10. 土地使用权抵押合同的签订需要哪些程序?	059
11. 如何办理土地使用权抵押登记?	060
12. 如何办理土地使用权抵押登记和变更登记?	061

租 赁

1. 租赁房屋为什么要办理登记备案手续?	063
2. 房屋租赁人是否可以改变房屋的用途?	064
3. 如何签订私房租赁合同?	064
4. 租赁物在租赁期间发生了所有权的变动, 租赁合同是否继续有效?	067
5. 签订房屋租赁合同时应注意什么?	067
6. 只有房屋所有权人才能出租房屋吗?	068
7. 被司法机关和行政机关依法裁定、决定查封的房屋	



- 都不能出租吗? 069
8. 在租赁合同被确认无效或被解除后,承租人对房屋进行的装修应如何处理? 070
9. 违章建筑是否可以出租? 071
10. 房地产租赁纠纷有哪些主要类型? 072
11. 迟延支付租金,出租人能否解除合同? 073
12. 承租人的哪些行为,出租人有权终止合同? 073
13. 出租人不及时修缮房屋怎么办? 074
14. 承租人是否可以擅自改变房屋结构? 075
15. 什么是房屋转租? 075
16. 房屋转租合同和租赁合同的关系如何? 076
17. 什么是国有土地租赁? 076
18. 国有土地租赁是否有期限限制? 077
19. 国有土地租赁后是否可以转租、转让或抵押? 077
20. 国家在什么情况下可以收回国有土地? 078
21. 哪些人可以申请廉租住房? 079
22. 城镇最低收入家庭廉租住

房保障方式有哪些?	079
23. 如何申请廉租住房?	079
24. 政府部门在哪些情况下可 以收回廉租住房?	080

拆 迁

1. 谁是拆迁补偿的对象?	081
2. 拆迁补偿有几种方式?	081
3. 货币补偿的标准是什么?	082
4. 产权调换是怎么回事?	082
5. 产权调换如何结算差价?	083
6. 拆除临时建筑和自盖房屋, 是否给予补偿?	083
7. 租赁房屋怎样补偿安置?	083
8. 什么是房屋拆迁补偿安置 协议?	084
9. 房屋拆迁补偿安置协议应 有哪些内容?	084
10. 房屋拆迁的程序如何?	085
11. 拆迁应做哪些工作?	087
12. 达不成拆迁补偿安置协议 的怎么办?	088
13. 不满足被拆迁的要求, 被 拆迁人可以不动迁吗?	088
14. 什么情况可以强制搬迁?	089
15. 产权不明确的房屋在拆迁 中如何处理?	089

16. 城市房屋拆迁估价如何确定? 090
17. 拆迁人或被拆迁人对估价报告或结果有异议的应怎么办? 090
18. 拆迁人将约定的特定安置房屋转卖给第三人怎么办? 091
19. 出租的房屋如果遇到拆迁,原租赁关系是否就此终止? 092
20. 政府违法行政,违法拆迁,造成合法财产被侵害,应由哪个部门赔偿损失? 093
21. 房屋拆迁范围确定后,有关户口、房产处置等手续应如何处理? 093

土 地

1. 什么是房屋土地登记? 095
2. 农民集体所有的土地承包经营期限有哪些规定? 095
3. 建设用地有哪些限制? 096
4. 征用土地的应如何补偿? 096
5. 建设单位使用国有土地有哪些方式? 097
6. 哪些情况政府可以收回国有土地使用权? 098
7. 估照什么原则认定房地产