

最新
NEW



“五五”普法丛书

最新版普法丛书
最权威案例解析
最实用案法结合
最全面精选精评

最新 | 房产物业 疑难案例解析

ANALYSIS OF LEGAL CASES

总主编 | 刘伟 主编 | 周信 宋才发

案例典型
以法析案
由案说法
分析透彻
权威实用

南海出版公司

最新 | 房产物业 疑难案例解析

ANALYSIS OF LEGAL CASES

总主编 | 刘伟
主编 | 周信 宋才发



南海出版公司

2006 · 海口

图书在版编目 (CIP) 数据

最新房产物业疑难案例解析/周信, 宋才发主编.
海口: 南海出版公司, 2006. 5
(“五五”普法丛书)
ISBN 7-5442-3397-9

I. 最... II. ①周... ②宋... III. ①房地产—民事
纠纷—案例—分析—中国②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 (2006) 第 033305 号

ZUIXIN FANGCHAN WUYE YINAN ANLI JIEXI 最新房产物业疑难案例解析

总 主 编	刘 伟
主 编	周 信 宋才发
责任编辑	耿 旭 宋亦工
装帧设计	03 工舍
出版发行	南海出版公司 电话: (0898) 66568511
社 址	海南省海口市海秀中路 51 号星华大厦五楼 邮编: 570206
电子信箱	nhcbgs@0898.net
经 销	新华书店
排 版	北京百通图文公司
印 刷	北京通州京华印刷制版厂
开 本	700 × 1000 1/16
印 张	13.25
字 数	229 千
版 次	2006 年 5 月第 1 版 2006 年 5 月第 1 次印刷
印 数	1 ~ 5000 册
书 号	ISBN 7-5442-3397-9
定 价	23.00 元

南海版图书 版权所有 盗版必究

刘伟 中共北京市委副秘书长、
政法委常务副书记

周 信 北京市司法局副局长

宋才发 中央民族大学科研处处长、
法学教授、博士生导师

封面设计: **0315** 010 68373635
03099999VIP.SINA.COM

欢迎踊跃投稿
nhcbgs@163.com



“五五”普法丛书





“五五”普法丛书编委会

主 任：

刘 伟 中共北京市委副秘书长、政法委常务副书记

副主任：

周 信 北京市司法局副局长

张学军 共青团中央宣传部副部长

宋才发 中央民族大学法学教授、博士生导师、科研处处长

编委会委员(以姓氏笔划为序)：

井振福 北京市丰台区人民法院党组成员、政治部主任

王亚东 北京市第一中级人民法院民事审判庭第三庭庭长

王景侠 黑龙江省双城市人民法院院长

兰元富 贵州民族学院学报编辑部编辑

田杰清 北京市忠慧律师事务所律师

刘玉民 北京市高级人民法院法制宣传处宣传科长

刘春来 中国教育电视台新闻中心主编

刘洪军 中国人民武装警察部队学院老干部处处长

刘首明 北京市天宁律师事务所律师

孙国明 北京市密云县人民法院院长

孙慧咏 黑龙江省尚志市人民法院政工科科长

邢卫国 北京市高级人民法院综合处副处长

张 悦 北京市高级人民法院研究室主任

张仲侠 北京市房山区人民法院副院长

张辉华 北京市房山区委政法委副书记

李长生 北京市房山区人民法院副院长
孟 祥 北京市高级人民法院立案庭庭长
姜冬梅 北京市西城区人民法院副院长
秦炳瑞 北京市东城区人民法院院长
郭铁相 北京市怀柔区人民法院院长
蒋 苇 北京市丰台区职工大学校长、丰台区社区学院院长
鲁桂华 北京市朝阳区人民法院常务副院长
鲍 雷 北京市高级人民法院法制宣传处处长

丛书组织策划:刘玉民



最新 | 房产物业
疑难案例解析
ANALYSIS OF LEGAL CASES

总主编:刘 伟

主 编:周 信 宋才发

副主编:鲍 雷 刘玉民 刘春来

撰稿人(以姓氏笔划为序):

王 媛 田杰清 刘玉民 刘春来 刘首明
宋才发 张 琰 陈 实 赵 岩 鲍 雷

总 序

市场经济是法制经济。市场经济条件下，在广大人民群众的思想意识中，公正、正义、民主、平等、权利等理念不断增强，人们要求有稳定和统一的法律规则来保障正常有序的社会生活和自己的合法权益。自 20 世纪 70 年代末以来，特别是确立建立社会主义市场经济体制目标以来，国家加快了立法步伐，在经济、政治、文化及社会生活等各方面制定了大量的法律、法规，初步形成了比较完备的具有中国特色的社会主义法律体系。法律在保障正常有序的社会生活和维护公民、组织的合法权益方面，发挥着不可替代的重要作用。

现代社会是法制社会。社会成员必须牢固树立学法、知法的意识，不仅要懂得法律、遵守法律，而且知道如何利用法律来维护自己的合法权益，避免和减少不必要的损失。伴随着我国社会主义法制建设的进一步加强，法治环境的不断改善，法律已成为每一名公民不能不掌握、也不得不掌握的重要武器。然而并不是任何一个人，对法律都能够透彻地理解、灵活地应用。人们往往发现自己在运用常用法律法规解决错综复杂的实际问题上面也会手足无措。

法律是神圣的，但不是神秘的。让法律走出神圣的殿堂，来到人民群众中间，使之成为人民群众手中的利器，是法律职业者一项重要而光荣的职责。深入开展普法宣传活动，就是将抽象、枯燥的法律条文以具体鲜活的案例来解释，通过认真评析日常生活中经常出现的典型案例，设身处地地为人民群众提供法律对策，帮助人民群众进一步理解掌握和正确应用法律，使广大人民群众更好地用法律武器维护自身的合法权益。正是基于以上考虑，在北京市“五



五”普法领导小组的指导下，我们策划了这套“五五”普法丛书。丛书紧密围绕人民群众日常生活中经常出现的各种法律问题，遴选了一批典型疑难案例，结合案例系统地讲解法律，精选精评，为广大人民群众设计法律对策，提供处理建议。力求做到既普及了法律知识，提高了公民的法律素养，又深化了对日常生活法律难点问题的探讨和认识，把专业的法律知识与人们的生活经验结合起来，成为人民群众读得懂、喜欢读、需要读的法律丛书。这可以说是在普及和宣传法律知识的方式方法上所作的一次新的探索。

通过阅读本套丛书，广大读者对形形色色的法律问题，不仅知其然，而且知其所以然，在增长法律知识的同时，强化法制观念，增强“知法、守法、护法、用法”的主动性和自觉性。希望通过本套丛书为提高全民法律素养和全社会的法治文明水平，推进“依法治国，建设社会主义法治国家”的伟大历史进程贡献一份绵薄之力。

刘 伟

2005年12月25日

前 言

随着福利分房政策的取消,我国的商品房交易市场迅速发展起来。由于相关的法律制度不完善,各种与商品房买卖有关的纠纷也骤然增多。同时,现实生活中由于房屋拆迁、租赁、抵押而引起的法律争议,也给社会稳定和人们的日常生活带来了不容忽视的影响。伴随着社区物业管理的产业化,由此引发的业主与物业管理公司的矛盾日益成为社会的热点问题。凡此种种,都与人们时刻关心的房子联系在一起,与人们的安居问题联系在一起。

为了加强对有关房屋的各类法律关系的调整,建立完善的房产交易等法律制度,国家陆续颁布实施了一系列法律、法规和行政规章。如《中华人民共和国城市房地产管理法》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《物业管理条例》、《城市房地产转让管理规定》等。本书紧紧围绕这些法律、法规,遴选了一批在司法实践中引起很大争议的疑难案例,以案说法,一案一析。在案例编选上做到了全面系统,在论述内容上做到了深入浅出。本书坚持理论联系实际,突出实务性和操作性,力求在对有关案例进行理论阐述的同时,达到普及房产物业法律知识,提高公众法律修养的效果。

具体来说,本书在以下几个方面具有独特之处:

1. 结合实际,注重实用性和操作性。所选案例均为群众日常生活和司法实践中出现的各种热点和难点问题,不仅告诉人们会发生什么事情和发生此类事情的法律后果,而且告诉人们该如何具体处理类似事情,如何维护自己的合法权益。案例与百姓生活密切相关,读者在现实生活中遇到这类纠纷和问题后,可以参照本书讲述的方法和法理进行处理,起到了读者随身律师的作用。

2. 分析透彻清晰,表达简明扼要。对案例涉及的法律问题,结合案例的事实,针对当事人各方的争议和焦点,运用法学理论和法律规定,进行全面系统而又深入浅出的阐述。对法律有规定的,阐明立法旨意;对法律无明文规定或规定不明确的,结合司法解释和学理解释提出处理同类案件的方法和意见。

3. 篇章编排结构全面系统、合乎逻辑。从本书的宏观方面看,既有房地



产案例，又有物业管理案例。针对房地产案例较多的特点，又将房地产案例细分为若干部分，包括房屋买卖、房屋拆迁与装修、房屋租赁与抵押、物业管理。从微观方面看，每个案例都指出了焦点所在，通过“典型案例”、“分歧意见”、“解析”三部分，进行多层次、全方位地详细分析和讲解。这样做的好处是在最大限度上为读者学习和使用本书提供方便，增强了本书的实用性和操作性。

本书所选案例生动具体，贴近百姓生活；写作形式统一、文章结构完整、行文思路清晰、语言简明连贯；在最大限度上避免了内容庞杂混乱、语言枯燥乏味的弊病，为读者的阅读增添了一份轻松和快意。在编写过程中，我们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有限，书中疏漏、不妥之处在所难免，欢迎广大读者和同仁批评指正。

编 者
2006 年 1 月

目 录

I 房屋买卖

- ☐房产商未取得预售许可证的,能否主张合同无效/001
- ☐未经所有权变更登记的房屋买卖,效力应如何确定/002
- ☐房屋转让后未变更登记手续的,第三人能否善意取得/004
- ☐房屋造价上涨的,能否变更合同/006
- ☐有充分理由认定房屋不能按时交付的,能否解除合同/008
- ☐未签订房屋买卖合同的,定金应否返还/009
- ☐未签订房屋买卖合同的,预付款应否返还/012
- ☐规避法律的房屋买卖合同是否有效/015
- ☐低价转让房屋侵犯他人债权的,能否认定买卖合同无效/017
- ☐房屋买卖合同约定30%的违约金,应否酌减/018
- ☐因天气原因导致延期交房的,能否以不可抗力为由免责/020
- ☐委托建设合同和房屋买卖合同如何区分/022
- ☐买卖拆迁房屋的,是否有效/023
- ☐预售商品房能否进行财产保全/025
- ☐房间采光不足的,能否要求退房/027
- ☐预售商品房再转让的,是否有效/029
- ☐未办理过户手续的农村房屋买卖是否有效/031
- ☐因买卖双方有矛盾而请他人出面购买房屋的,是否有效/033
- ☐购房优惠广告是否有约束力/035
- ☐售楼广告中承诺的绿地被改建为停车场的,如何处理/037
- ☐违章建筑的买卖是否有效/039
- ☐受托买房一方购得房屋后不愿交付委托人的,如何处理/040
- ☐共建房屋发生预售纠纷的,责任由谁承担/042
- ☐按揭贷款是否属于购房者的已付款/044

II 房屋拆迁

- ☐拆迁房屋的补偿标准如何计算/046



- ☐房屋承租人能否获得拆迁安置补偿/048
- ☐房屋实际居住人能否获得拆迁补偿/049
- ☐拆迁补偿方式可否由被拆迁人选择/050
- ☐回迁房不符合约定的, 如何处理/052
- ☐拆迁合同主体发生变更引起纠纷的, 应当如何处理/053

III 房屋抵押

- ☐抵押房屋的价值不足清偿债务的, 如何处理/056
- ☐出租的房屋能否抵押/057
- ☐房屋留置权与抵押权冲突, 如何处理/060
- ☐设定最高额抵押的房屋能否出售/062
- ☐土地使用权和房屋所有权能否分别进行抵押/064
- ☐产权不同的房屋能否共同抵押/065
- ☐房屋出租权能否抵押/067
- ☐宅基地使用证能否抵押/069
- ☐房屋重复抵押的, 是否有效/071
- ☐已作抵押登记的房屋能否转让/072
- ☐购房者与房地产公司签订的贷款抵押合同是否有效/074
- ☐房屋预售合同解除后, 抵押贷款合同如何处理/076
- ☐购房者将未取得产权的房屋典当, 房地产公司应否负连带责任/079

IV 房屋租赁

- ☐抵押的房屋能否出租/081
- ☐未经出租人许可装修房屋的, 是否属于违约行为/083
- ☐租赁期间对房屋进行装修的, 能否要求补偿/085
- ☐未经出租人同意转租房屋的, 能否解除租赁合同/087
- ☐房屋承租人能否优先购买房屋/088
- ☐转租房屋的, 优先购买权是否一并转让/090
- ☐法院能否强制实现承租人的优先购买权/092
- ☐出租房屋未登记的, 租赁协议是否有效/095
- ☐婚姻关系存续期间承租的公房, 离婚后应当由谁使用/097
- ☐出租房屋受损, 责任如何承担/099
- ☐代理人订立的房屋租赁合同未经委托人追认的, 是否有效/100
- ☐承租人经出租人同意违章扩建房屋的, 应由谁负责/102

☐ 拆迁房屋能否出租/103

☐ 承租人对他人购买房屋未表示异议而事后反悔的, 如何处理/106

V 物业管理

☐ 开发商能否代业主选择物业管理公司/108

☐ 业主委员会能否作为原告提起诉讼/109

☐ 业主车辆被窃, 物业公司应否赔偿/111

☐ 业主在家中遇害的, 物业公司应否赔偿/113

☐ 物业供暖达不到规定标准, 业主能否拒付供暖费/115

☐ 主张供暖不达标的, 应否承担举证责任/116

☐ 物业公司将房屋重复出租的, 如何处理/118

☐ 开发商与物业公司擅自分配房屋租赁收益的, 如何处理/119

VI 其他

☐ 房屋的所有权是否随土地的使用权一并转让/122

☐ 共同出资购买和使用但以一人名义登记的房屋, 产权如何界定/125

☐ 未对房屋出资的人, 可否认定为房屋的共有人/126

☐ 在房产证上登记为共有人的, 应否认定其享有房屋产权/128

☐ 经主管部门同意对自有楼层进行改建, 是否侵犯其他住户权益/130

☐ 建筑物的设备层经改造后能否用于出售/132

☐ 开发商将停车场出售的, 业主能否免费使用/134

☐ 区分所有的建筑物未经其他所有人同意, 能否允许他人扩建/136

☐ 恋爱期间出资为对方装修房屋的, 分手后能否要求返还/138

☐ 为满足群体利益需要而对房屋进行改建的, 是否属于违约行为/139

☐ 施工过程中造成他人房屋损坏的, 应否赔偿/142

☐ 未经协商而在他人房屋旁修建公共厕所, 是否构成侵权/143

☐ 区分所有建筑物的地基使用权如何划分/145

☐ 在民宅上方架设高压线的, 是否属于侵权/147

☐ 房屋装修质量不合格的, 能否要求确认约定的价款无效/149

附录 房地产官司简明知识问答

1. 哪些房地产不能在市场上自由交易/151

2. 商品房的现房出售应具备哪些条件/152

3. 我国对商品房的价格确定及管理, 主要有哪些法律规定/152

4. 购房时面积出现误差怎么办/153



5. 签订商品房买卖合同, 需要注意哪些问题/154
6. 商品房的保修期如何确定/155
7. 商品房在保修期内出现质量问题如何处理/156
8. 房屋发生质量问题后, 应该如何索赔/157
9. 什么是商品房预售, 商品房预售有哪些条件/157
10. 商品房预售需要哪些程序/158
11. 预售商品房可否转让/159
12. 预售合同中约定的商品房面积与建成后实测面积有出入, 应当如何处理/160
13. 延迟交付预售人应承担哪些法律责任/161
14. 商品房买卖合同应包括哪些主要内容/162
15. 如何办理房屋产权证/164
16. 通过中介购房, 需要注意哪些问题/165
17. 经济适用住房的种类有哪些/166
18. 什么人可以购买经济适用住房/166
19. 如何申请购买经济适用住房/167
20. 已购经济适用住房是否可以上市出售/167
21. 已购经济适用住房上市, 房屋所有人需要向房屋主管部门提交哪些文件/167
22. 个人出售已购经济适用住房, 其收益应当如何分配/168
23. 签订拆迁协议, 应该注意哪些事项/168
24. 房屋拆迁应当如何进行补偿/168
25. 什么是公有住房, 什么人可以购买公有住房/169
26. 哪些公有住房可以出售, 哪些公有住房不可以出售/169
27. 购买公有住房有几种价格, 以不同价格购买的公有住房的产权有什么不同/170
28. 购买公有住房的产权问题是怎样规定的/170
29. 办理公有房屋所有权各种登记手续时, 应当提交哪些证明文件/170
30. 夫妻共同居住的公房, 在什么情况下离婚双方均可承租/171
31. 对离异双方均可承租的公房, 应当依照什么原则处理/171
32. 拆迁安置公房如何补偿差价/171
33. 签订二手房买卖合同时应注意什么/172
34. 什么是房屋的折旧/173

35. 个人住房贷款包括哪些种类/173
36. 什么是个人住房商业贷款, 个人住房商业贷款的期限有哪些规定/173
37. 办理商业贷款需要符合哪些条件/174
38. 办理商业贷款要经过哪些步骤/174
39. 什么是按揭/175
40. 哪几种房产不能设定按揭贷款/176
41. 保证贷款中保证人应具备哪些条件/176
42. 如果提前偿还住房贷款, 购房者须注意哪些问题/176
43. 怎样还款比较合理/177
44. 个人住房公积金贷款利率是怎么规定的/177
45. 个人住房公积金贷款的贷款对象和贷款条件是什么/178
46. 购买哪些房屋可以申请公积金贷款/178
47. 申请公积金贷款有哪些程序/178
48. 离退休职工是否可申请住房公积金贷款/179
49. 什么情况下, 职工才可以提取住房公积金账户内的存储余额/179
50. 住房公积金是否可以继承/180
51. 哪些房屋不可以出租/180
52. 如何进行房屋租赁登记/180
53. 房屋租赁合同应当具备哪些条款/181
54. 房屋租赁合同双方当事人有哪些权利和义务/182
55. 我国目前法律对房屋转租有何规定/182
56. 我国法律在房屋租金方面有哪些规定, 对租金纠纷应当如何处理/183
57. 租赁房屋转让后, 原租赁合同是否继续有效/184
58. 房屋赠与应办理哪些手续, 应提交哪些材料/184
59. 签订房屋赠与合同时, 应注意哪些事项/185
60. 房屋继承时, 如何申请产权转移登记/185
61. 如何办理房屋抵押登记手续/186
62. 签订房屋抵押合同时, 应当注意哪些事项/187
63. 房地产抵押, 在什么情况下可以转让/189
64. 房地产抵押权如何实现/190
65. 我国物业管理有几种类型/190
66. 物业管理公司与业主的维修责任应如何划分/191
67. 物业管理公司是否有罚款权/191