

索赔

杨小利◎主 编

房地产纠纷索赔

一旦身陷索赔迷局，最有效的办法就是寻求法律上的救济。
法律行家主笔，索赔法律知识、索赔法律依据、索赔途径与技巧，尽在掌握！

答 疑 ———→ 想 您 所 想 ， 深 入 透 彻
据 ———→ 直 观 快 捷 ， 全 面 准 确
例 ———→ 真 实 生 动 ， 典 型 权 威

181.4

D922.181.4
Y303

房地产纠纷索赔

主 编◎杨小利

撰稿人◎杨小利

唐世银

黄玉琦

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产纠纷索赔/杨小利主编. —北京:中国检察出版社, 2005. 1

(索赔完全自助手册)

ISBN 7-80185-322-9

I. 房… II. 杨… III. 房地产-民事纠纷-索赔-研究-中国 IV. D922.181.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 115349 号

房地产纠纷索赔

杨小利 主编

出版发行: 中国检察出版社

社 址: 北京市石景山区鲁谷西路 5 号 (100040)

网 址: 中国检察出版社 (www.zgjccbs.com)

电子邮箱: zgjcbs@vip.sina.com

电 话: (010)68630385(编辑) 68650015(发行) 68650029(邮购)

经 销: 新华书店

印 刷: 北京鑫海金澳胶印有限公司

开 本: A5

印 张: 9.5 印张

字 数: 228 千字

版 次: 2005 年 1 月第一版 2005 年 1 月第一次印刷

书 号: ISBN 7-80185-322-9/D·1301

定 价: 19.00 元

检察版图书, 版权所有, 侵权必究
如遇图书印装质量问题本社负责调换

编者寄语
房地产纠纷索赔

近年来，随着维权观念的不断深入人心，损害赔偿也日益成为社会和经济生活中备受关注的焦点和热点问题。当今，人际和经济交往可谓纷繁复杂，损害的发生无可避免，恢复原状毕竟是一种理想状态，而那种“以牙还牙，以眼还眼”的野蛮复仇方式也不为我们的法制文明社会所容许，绝大多数的损害既已发生，受害方只能通过获得经济损失和精神损害赔偿来使肉体的创伤得到救治，心灵的痛苦得到慰藉。尤其是目前，我国的社会保险制度体系尚在建立，全国城镇失业保险、医疗保险的覆盖率并不十分理想，社会保险在广大农村依然处于探索阶段，而很多受害人原本就属于低收入者，他们的受伤或死亡，无疑给整个家庭带来了沉重的灾难和负担；市场经济大潮中的相当一部分经济主体势单力薄，抵抗风险能力不足，如果在经济活动中遭受到这样或者那样的损害，而不能获得充分的赔偿甚至得不到赔偿，则不仅其合法权益受到了严重侵犯，社会资源遭到了严重浪费，而且也给经济和社会的稳定与发展带来了负面影响。

现实中，受害方总是希望损失能够得到充分补偿，而加害方往往希望尽可能少承担责任，甚至不予以赔偿，双方利益的根本分歧往往导致纠纷无法顺利得到解决。客观地说，此时，

无论是受害方，还是加害方都需要寻求法律的公平救济，因为，只有相信法律的权威，才能使受害方应得的补偿最终得以实现，而加害方也不会因损害赔偿而丧失其应有的合法权益。

然而，法律并不是通俗易懂、一目了然的，法律、法规、规章、司法解释规定繁多，有些规定之间甚至存在着矛盾或冲突之处，处于烦扰之中的赔偿纠纷当事人更会感到茫然不知所措。我们从读者的大量来电、来信中了解到人们的这一困惑：诸如“对于这样的损害，我有权利提出赔偿吗？”“我该向谁提出赔偿？”“我受到的精神损害能得到赔偿吗？”“我要求的赔偿数额是多少才合理呢？”“法律规定赔偿的标准是什么？”“在法庭上怎样举证？”“在哪种情况下，不需要受害方举证？”“索赔的法律途径都有哪些？”等等。我们清楚地知道，回答这些问题是我们法律图书出版人的使命……经过一年来细致的调研和策划，《索赔完全自助手册》系列丛书终于与广大读者见面了。

《索赔完全自助手册》系列丛书共分两辑、十六个分册，第一辑包括《人身损害索赔》、《精神损害索赔》、《婚姻家庭纠纷索赔》、《合同违约索赔》、《房地产纠纷索赔》、《消费者索赔》、《环境污染损害索赔》、《知识产权纠纷索赔》；第二辑包括《医疗纠纷索赔》、《交通事故索赔》、《劳动争议·工伤事故索赔》、《校园伤害事故索赔》、《经济纠纷索赔》、《财产损害索赔》、《保险索赔》和《向国家索赔》。本丛书由具有相关司法实践经验和法学理论基础的法律行家主笔，各分册体例统一，每个有关索赔的法律问题均由“问答”、“依据集成”和“实例解惑”三个部分组成。丛书的特色具体体现在以下几个方面：

1. 一问一据一例，尊重读者的认知规律。

作者针对读者的索赔需求精心设计每一个问答，“依据集成”部分全面展示了每一问题的法律、法规、规章或司法解释

依据,“实例解惑”部分精选了一至两个典型案例或者具有代表性的实例,便于读者在获得理性认识的基础上,继而形成感性认识。

2. 查询依据直观快捷、全面准确。

对于读者所关心的每一个索赔法律问题,作者都将现行有效的法律、法规、规章、司法解释中的相关条文收集展示出来,使读者能够在最短时间内获得最全面、最准确的、具有针对性的法律依据信息,便于在需要时查询、援引使用。因为在办理索赔事务时,不仅需要知道“应该怎样做”,还要掌握甚至告知对方“依据什么这样做”,这样才能做到“有理有据,以法服人”。

3. 解读实例透彻生动、典型权威。

作者紧紧围绕各个问题选取实例,突出其代表性和典型性,多数实例属于审判案例,对案例的阐释分析,有利于读者真实地把握法官的断案标准。即使读者对抽象的法理解说似懂非懂,也可以通过“实例解惑”找到类似的情况和解决方法,从而对索赔法律问题获得透彻深刻的理解。

4. 实体法与程序法相结合,提供全面法律帮助。

作者不仅以深入浅出的表达方式回答了读者“您有哪些权利”,“赔偿数额如何计算”等等实体法方面的问题,而且还为读者指明了索赔的法律途径,讲解索赔诉讼常识和技巧。这对索赔当事人具有重要的现实意义,因为在实践中,受害方在索赔之路上往往处于主动地位,而选择何种方式索赔,就成为决定索赔成败的一个关键因素。

需要说明的是,“依据集成”部分的法律、法规、规章或司法解释在文中第一次出现时,均标示有发布机关和发布日期并使用全称,再次出现时,则不再标示,并使用简称;另外,

为了避免不必要的误会，我们对案例的时间、地点、当事人的姓名及相关数据等进行了必要的技术处理，当事人的真实姓名有些被隐去，有些则使用了化名。

我们真诚地希望，这套丛书的出版之于读者正像书名所昭示的那样：一书在手，索赔完全自助！

编 者

2004 年 12 月于北京

目 录
房 地 产 纠 纷 索 赔

编者寄语	1
一、房屋买卖	1
(一) 商品房买卖	1
1. 什么是商品房预售?	1
2. 开发商进行商品房预售, 应具备哪些条件?	2
3. 开发商未取得销售许可证, 合同一定无效 吗?	5
4. 预购人最好就哪些事项和预售人签订补充 协议?	8
5. 预售商品房能转让吗?	11
6. 商品房预售广告与实际交付情况不一致怎 么办?	14
7. 如何看待认购书的性质?	17
8. 签订认购书但未能签订正式合同的, 购房 人是否承担违约责任?	20
9. 您交的是“定金”、“订金”, 还是“认购 金”?	22
10. 商品房预售中的定金与《担保法》中的 定金是一回事吗?	25
11. 如何约定面积误差纠纷的处理办法?	26

12. 实际交付面积比预售面积增加怎么办? 30
13. 对于“缩水楼”应如何处理? 33
14. 房地产开发商可以擅自变更设计吗? 35
15. 开发商擅自变更房屋设计的, 购房人可以选择退房吗? 37
16. 商品房出现质量问题, 购房人如何应对? 39
17. 房屋主体质量不合格, 开发商应当承担什么责任? 44
18. 什么是商品房现售? 商品房现售需具备什么条件? 49
19. 开发商能够以原材料涨价为借口提高价格吗? 51
20. 什么是“一房二卖”的纠纷? 在“一房二卖”纠纷中, 房屋归谁所有? 不能取得房屋所有权的购房人怎么办? 54
21. 什么是不可抗力? 57
22. 房地产商应对哪些行为承担双倍赔偿责任? 59
23. 哪些房屋买卖合同属于无效合同? 63
24. 哪些合同可以变更或撤销? 68
25. 哪些房屋不能自由买卖? 70
26. 交付的房屋与样板房不一致如何处理? 74
27. 什么是房屋所有权证? 产权证有什么法律效力? 76
28. 开发商逾期办理产权证, 该承担什么责任? 77
29. 开发商造成购房人不能办理房产证的, 应承担什么责任? 81
30. 开发商能否以购房人自行搭建为借口不协助办理房屋产权证? 83

31. 什么是按揭贷款? 合同签订后, 未能办成按揭贷款的, 怎么办?	87
32. 装修公司迟延交房怎样处理?	89
33. 购房人在装修房屋时侵犯他人合法权益的如何处理?	90
(二) 其他房屋买卖	93
34. 什么是优先购买权? 哪些人享有优先购买权?	93
35. 承租人享有的优先购买权有时间限制吗?	94
36. 什么是公有住房? 什么人可以购买公有住房?	96
37. 什么是重大误解? 对因重大误解而订立的合同, 如何处理?	97
38. 什么是集资建房? 集资建房可以转让吗?	100
39. 什么是私有房屋? 私有住房如何买卖?	102
二、商品房屋租赁	106
40. 什么是房屋租赁和房屋租赁合同?	106
41. 什么是房屋租赁合同登记备案? 其对合同的效力有何影响?	109
42. 什么是房屋租金? 房屋租金怎样确定?	111
43. 什么叫“买卖不破租赁”?	113
44. 什么是承租人的优先购买权和优先承租权?	115
45. 什么是房屋转租? 房屋转租必须符合哪些规定?	116
46. 什么是房屋修缮? 房屋租赁期间, 由谁负责修缮房屋?	119
47. 租赁期限内, 房屋出租人变更或死亡, 原租赁合同应如何履行?	120
48. 租赁期限内, 住宅用房承租人死亡, 房屋租	

租赁合同是否终止?	122
49. 租赁期间, 房屋毁损灭失责任由谁承担?	123
50. 什么是房屋装修? 租赁房屋装修投入纠纷如何 何处理?	124
51. 什么是房屋租赁合同解除?	126
三、房地产抵押	130
52. 什么是房地产抵押?	130
53. 什么是按揭贷款?按揭贷款手续怎样办理?.....	134
54. 什么是房屋抵押权? 房屋抵押权有什么特征?	137
55. 什么是房屋抵押合同?	140
56. 房屋抵押权怎样实现?	142
57. 划拨的国有土地使用权的抵押权如何实现?	145
58. 土地上的新增房屋是否属于抵押物?	147
四、房屋赠与	150
59. 什么是房屋赠与?	150
60. 什么是房屋赠与的撤销?	151
61. 房屋赠与合同成立后, 赠与人是否一定要承 担交付房屋的义务?	153
五、房屋继承	155
62. 什么是房屋继承? 房屋继承的条件是什么?	155
63. 什么是遗嘱房屋继承?	156
64. 什么是法定房屋继承? 哪些场合下, 会发生 法定房屋继承?	158
65. 继承开始后, 房屋遗产未分割前, 继承人死 亡的, 房屋应由谁继承?	160
66. 继承人可以放弃房产继承权吗?	161

67. 什么是房屋遗赠?	162
68. 在什么情况下会导致房屋继承权的丧失?	164
69. 房产的代位继承是什么? 须具备哪些条件?	165
70. 父母立遗嘱将房产留给儿子, 而无女儿份额, 是否有效?	166
六、房屋拆迁、安置、补偿	168
71. 什么是房屋拆迁?	168
72. 房屋拆迁安置应遵循哪些原则?	169
73. 房屋拆迁补偿采用哪几种方式?	171
74. 什么是房屋拆迁的行政裁决?	173
75. 房屋拆迁协议的主要内容有哪些?	175
76. 什么是房屋拆迁许可证?	176
77. 在什么情况下, 实施房屋强制拆迁是合法的? 强制拆迁可采取哪几种方式?	178
78. 什么是房屋拆迁公证?	180
七、物业管理	182
79. 什么是物业管理?	182
80. 怎样订立业主公约?	183
81. 物业管理费是按什么标准收取的?	186
82. 物业管理公司是否有权对住户罚款?	189
83. 业主的知情权包括哪些内容?	191
84. 物业管理合同该怎样订立?	192
85. 物业管理公司与业主之间是什么关系?	194
86. 当业主欠缴物业管理费时, 物业管理公司是 否有权停水、停电?	197
87. 开发商是否有权在业主的楼顶上架设广告牌?	198
88. 在紧急情况下, 物业管理人員能否破门而入?	200

八、索赔途径 202

89. 什么是房地产纠纷? 房地产纠纷的解决途径
有哪些? 202
90. 什么是房地产纠纷的协商解决方法? 应遵循
什么原则? 有何优点? 204
91. 什么是人民调解? 什么样的房地产纠纷适用
人民调解? 人民调解有什么优点? 205
92. 对房地产纠纷如何申请人民调解? 调解协议
书有强制执行力吗? 207
93. 人民调解与行政调解和法院调解有什么不同? 210
94. 什么是房地产纠纷的仲裁? 仲裁应遵循什么原
则? 212
95. 哪些房地产纠纷可以申请仲裁? 214
96. 哪些房地产纠纷不可以申请仲裁? 215
97. 房地产纠纷如何申请仲裁? 216
98. 什么样的仲裁协议无效? 220
99. 合同无效的, 仲裁协议的效力如何? 221
100. 当事人达成仲裁协议后, 一方又向人民法院
起诉的, 人民法院是否受理? 222
101. 对于哪些仲裁裁决, 当事人可以申请人民法
院撤销? 224
102. 对于哪些仲裁裁决, 人民法院可以裁定不予
执行? 225
103. 什么是行政调处? 行政调处适用于哪些案件? 228
104. 什么是房地产行政复议? 哪些案件可以申请
行政复议? 229
105. 哪些案件不能申请复议? 232

106. 哪些案件经过复议后就不能再提起行政诉讼?	232
107. 哪些案件必须先经过行政复议才能向人民法院起诉?	233
108. 如何申请行政复议?	235
109. 行政复议中的举证责任由谁承担?	241
110. 提起行政复议需要交费吗?	243
111. 什么是行政诉讼? 哪些房地产纠纷可以提起行政诉讼? 哪些不能提起行政诉讼?	243
112. 房地产行政诉讼应遵循哪些原则?	250
113. 哪些人可以提起行政诉讼?	252
114. 当事人提起行政诉讼应当符合什么条件?	253
115. 当事人如何提起行政诉讼?	254
116. 什么是房地产纠纷的民事诉讼? 哪些房地产纠纷可以提起民事诉讼?	258
117. 房地产纠纷民事诉讼应遵循什么基本原则?	259
118. 房地产纠纷应当向哪个法院起诉?	261
119. 当事人因房地产纠纷如何提起民事诉讼?	263
120. 对哪些起诉, 人民法院不予受理?	266
121. 人民法院对房地产纠纷案件应当公开审判吗?	268
122. 什么是法院调解? 法院调解应遵循什么原则?	269
123. 什么是撤回起诉? 哪些案件按照撤诉处理?	271
124. 什么是延期审理? 哪些案件人民法院会延期审理?	273
125. 什么是缺席判决? 人民法院在哪些情况下可以缺席判决?	275
126. 什么是诉讼中止? 什么原因会导致诉讼中止?	276
127. 什么是诉讼终结? 诉讼终结有什么法律后果?	278

128. 哪些房地产纠纷案件人民法院可以适用简易程序审理？简易程序有什么特点？ 279
129. 简易程序能适用调解吗？ 281
130. 什么是上诉？房地产案件的上诉应符合哪些条件？ 283
131. 人民法院对上诉案件如何审理？上诉案件的审理范围是什么？ 285
132. 第二审人民法院经过审理后，会作出何种裁判？ 287
133. 第二审裁判有什么效力？ 289
134. 房地产民事诉讼中的有关期限是怎样规定的？ 290

一、房屋买卖

(一) 商品房买卖

1. 什么是商品房预售?

商品房买卖分为期房买卖和现房买卖。期房, 又称楼花, 是指正在建造中或虽然已经建成但尚不具备交付房屋和产权转移条件的商品房。商品房预售指的是期房买卖, 即房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人, 由承购人支付定金或房价款而在未来某一时候拥有现房的一种行为。

【依据集成】

《城市商品房预售管理办法》(1994年11月15日建设部发布, 2001年8月15日修正)

第2条 本办法所称商品房预售是指房地产开发企业(以下简称开发企业)将正在建设中的房屋预先出售给承购人, 由承购人支付定金或房价款的行为。

实例解惑

张先生与某房地产开发公司于1997年8月17日签订了一份商品房预售合同, 合同约定张先生购买该房地产公司的一套商品房, 房屋建筑面积123.56平方米, 总价款为人民币88.6万元, 交房日期为1999年6月30日前。合同签订后, 张先生按合同交付了首期房款人民币16万元。合同签订后, 张先生由于调职国

外，与房地产公司交涉要求终止合同并退还房款，因该公司不同意终止合同，双方便于1998年1月22日签订了转售委托书，其中载明：张先生委托该房地产公司将上述房屋转售第三方，若在1998年3月22日之前，房屋未转售成功，仍由张先生继续履行预售合同之义务。期间该房地产公司未将上述房屋转售他人。1998年6月3日房地产公司向张先生发出催款函，要求张先生按约支付相应的余款。但是张先生拒绝付款，并诉至法院。要求与被告终止预售合同，退还已付款人民币16万元并支付利息。

法院经审理认为，原、被告所签的商品房预售合同系双方真实意思的表示，合法有效，签约双方应严格按约履行。现原告以其调职为由要求终止合同，于法无据，法院判决驳回原告的诉讼请求。

2. 开发商进行商品房预售，应具备哪些条件？

开发商在进行商品房预售前，应当符合下列四个条件，购房人要注意向开发商查验下列相关证件：

(1) 已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书。这是商品房预售的前提和基础，没有取得合法的土地使用权就无法通过建造行为取得房屋的所有权。

(2) 持有建设工程规划许可证。商品房的开发经营企业只有持有有效核发的《建设工程规划许可证》，才能申请开工，领取施工许可证。这是项目合法建设的保证，也是取得土地使用权的条件之一。

(3) 按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总资金的25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。只有投入的开发金额已达总投资的25%，才能保证预购人的利益，同时制止“炒地皮”等牟取暴利的不法行为的发生。