

上海房屋纠纷仲裁 100 例

桑荣林 主编

上海人民出版社

(沪)新登字 101 号

责任编辑 刘耀明
封面装帧 杨德鸿

上海房屋纠纷仲裁 100 例

桑荣林 主编

上海人民出版社 出版、发行

(上海绍兴路 54 号)

新华书店上海发行所经销 丹阳市新华印刷厂印刷

开本 787×1092 1/32 印张 9 字数 164,000

1993 年 4 月第 1 版 1993 年 4 月第 2 次印刷

印数 15,001—20,000

ISBN 7-208-01610-0/D·343

定价: 6.20 元

序 言

屠小良

当今世界，房地产业已成为许多发达国家国民经济的支柱产业。在社会主义条件下的我国，随着改革开放的深入和扩大，房地产业正在加速发展，逐步成为我国国民经济的重要组成部分。房地产业的发展，为经济建设和城市发展提供了大量的各种用房，适应经济发展的需求，缓解城市居住矛盾，改善城市居民的居住条件，给奔小康走富裕的战略目标创造了必要的物质基础。

随着房地产业的发展，房地产市场的形成与发育，房屋的买卖、租赁、交换、使用等各种经济活动的日益频繁，因各种利益关系所在，由此也带来了不少房屋权属、权益的争议，其中住房纠纷尤居首位。房屋纠纷，说到底是人與人之间的社会关系的反映，它既纷繁又复杂，处理这些纠纷，除了依靠司法机关外，还需积极运用社会力量。上海的市、区（县）房屋纠纷仲裁委员会，是依据上海市地方法规规定而建立的，它是处理房屋纠纷案件的准司法机关。两年来，这个机构遵循着疏导为主、重在调解、秉公执法、及时审理的指导方针，正确地仲裁了大量的房屋纠纷案件，得到社会各方的好评。

《上海房屋纠纷仲裁 100 例》是上海市、区（县）两级房

屋纠纷仲裁委员会工作实绩的纪录,也是经验的总结,既可作为今后仲裁工作借鉴,也有益于人们熟悉了解房屋管理的法律知识。本书著作者均系从事房地产工作的行家里手和房地产的法律工作者。

古人云:安居乐业。祝愿上海市、区(县)两级房屋纠纷仲裁委员会为上海人民安居乐业,为社会的祥和,为房地产经济发展,辛勤耕耘,继续作出贡献。我还期待着《上海房屋纠纷仲裁 100 例》再出新集。

目 录

所有权纠纷

1. 城市私房买卖在办理登记过户手续后方为有效…… 3
2. 《城市私有房屋管理条例》发布前只是未办过户
手续的私房买卖有效…… 5
3. 互助自建私房可以按协议确权…… 7
4. 代管的原股权房产应归房主所有…… 9
5. 借用的他人房屋不得归己所有……10
6. 单位以自然人名义所购房屋不能主张产权……12
7. 房屋中的违章搭建部分不能确权……14
8. 原顶进的私人增搭建房屋不得主张产权……16
9. 在私有房屋上加层建屋不得主张产权……17
10. 在合作化时已作价入股的私房不能退还……19
11. 有约定的拆迁后私房，可依约定确权……20
12. 典期届满，规定期限未赎的出典房屋不可回赎……23
13. 私购的公助房屋不得擅自买卖……25
14. 所附条件未实现时的房屋买卖无效……27
15. 房屋买卖中的瞒价行为不予支持……29
16. 逾期交付商品房，销售者应负违约责任……31

租 赁 纠 纷

17. 住家、店铺各自使用的同一承租户应分立租赁

户名	35
18. 公有房屋一般按居住现状分立租赁户名	37
19. 一个承租户名可依法分立两个以上租赁户名	39
20. 承租人与同住人可以协议分户	41
21. 与子女同住的老年人可依法分户	43
22. 因承租人阻挠而无法居住的同住人可依法分户	45
23. 与承租人同住的丧偶方可依法分户	47
24. 非承租人亲属的同住人可依法分户	49
25. 分户时应依法保护未成年人的租赁权	51
26. 分户时应依法维护回沪知青子女的居住使用权	53
27. 分户时应明确公用部位使用	55
28. 如分户后造成居住困难, 由当事人所在单位出具解困证明, 可予准许	57
29. 分户不得造成一方居住困难	59
30. 分户不得造成一方使用困难	60
31. 他处有房并非困难, 不可对原住房屋分户	62
32. 承租人死亡, 同住人之间可以协议更改承租户名	64
33. 原承租人死亡, 出租人可依法确定承租户名	66
34. 出租人可以收回承租人擅自转租的公房	68
35. 出租人可以终止到期的房屋租赁合同	69
36. 未经承租人授权的退租无效	71
37. 承租人应履行付租义务, 缴纳欠租	74
38. 承租人之间擅自互换租赁部位无效	75
39. 租赁合同期满, 房主可收回租屋	77

40. 承租人他处有房, 房主可收回租屋.....	79
41. 承租人配得新房后, 房主要求收回租屋, 应予准许.....	81
42. 长期闲置不用的租屋, 出租人可以收回.....	83
43. 房主收回部分租屋后并不造成承租人居住困难, 应予支持.....	85
44. 房主调整租屋后并不造成承租人居住困难, 可予准许.....	87
45. 擅自转让租赁的私房, 房主可解除租赁合同.....	89
46. 未经房主同意的室内搭建物, 应予拆除.....	91
47. 私房承租人不得擅自改变租屋用途.....	93
48. 租赁期内承租人死亡, 其共同居住人可按原租约履行.....	95
49. 租赁期间房屋产权转移, 原租赁合同继续有效.....	97
50. 私房出租人要求调整租金, 可依法支持.....	99
51. 非居住私房租金, 租赁双方协商不成, 可依法裁决.....	101
52. 租屋拆迁而安置的新房仍由原承租人租赁, 其租金标准应重新确定.....	104
53. 未经产权人同意, 擅自出租房屋无效.....	107

使用 纠 纷

54. 长期形成的公房公用灶间使用状况一般应予以维持.....	111
55. 承租人协商变更公用灶间使用部位, 经出租人	

认可的一般应予维持·····	113
56. 公房公用部位不得任意占用·····	115
57. 承租人被调整使用独用灶间后, 不应再占用公 用灶间·····	117
58. 因安装煤气需要, 出租人可调整公用灶间使用 部位·····	119
59. 承租人擅自占用公用灶间部位, 应恢复原状·····	121
60. 不能趁房屋大修占用他人烧饭场所·····	123
61. 私房所有人在公私共用灶间的使用权应予维护·····	124
62. 公房借住人的居住使用权不予保护·····	126
63. 承租的走破房间应准予邻户通行·····	128
64. 公房公用通道应保持整洁畅通·····	130
65. 历史形成的异产同幢房屋走道通行权, 应予 保护·····	131
66. 承租人的独用天井, 他户不得占用·····	134
67. 接管时已明确为公用的天井, 不得主张独用·····	136
68. 公房公用设施不得擅自独用·····	138
69. 承租人自行添装的设施不得影响出租人对房屋 的修理·····	140
70. 公房承租人全家另配住房后, 应迁出原承租的 公房·····	142
71. 公房承租人退租迁居, 不能侵犯同住人的合法 居住权·····	144
72. 未成年子女一般应随父母迁入受配房屋·····	143
73. 配房后以户籍未迁为由占用原房, 不予支持·····	148

74. 配房后不应以家具物品仍留原处占用房屋·····	150
75. 不能以居住困难为由占用他人住房·····	152
76. 不能以照看房屋为名侵犯他人的公房租赁 使用权·····	154
77. 照顾亲朋好友不能成为占用他人承租的公房的 理由·····	156
78. 私房承租人要求已配房的同住亲属迁出, 应予 支持·····	158
79. 私房借住人的居住权不予保护·····	160
80. 公房危房修复后, 承租人不应再占用安置的过 渡房·····	162
81. 承租“鸳鸯楼”到期未迁, 担保人应负法律责任··	164

修 缮 纠 纷

82. 出租人因不及时修缮造成承租人损害的, 应承 担赔偿责任·····	169
83. 因修缮质量事故造成承租人财物损害的, 应负 修复或赔偿责任·····	171
84. 出租人修房疏于防范致人损害, 应负赔偿责 任·····	172
85. 异产毗连房屋屋面修缮费用应依法分担·····	174
86. 房主对出租房屋应尽修缮义务·····	176
87. 因承租人过错造成邻户财物受损的, 应负赔偿 责任·····	178
88. 公房承租人人人为损坏房屋, 应负赔偿责任·····	179

交 换 纠 纷

89. 公房交换合同生效后应依约履行…………… 185
90. 《上海市城镇公有房屋管理条例》实施前交换公
房, 搬迁前一方翻悔可予允许…………… 186
91. 老年承租人要求换房与晚辈分居, 可依法支持… 188
92. 公房承租人未经出租人同意擅自换房无效…………… 190
93. 未经承租人同意的换房应予撤销…………… 192
94. 未经同住成年人同意的换房一般认定无效…………… 195
95. 欺诈对方的换房合同应予撤销…………… 197
96. 恶意串通损害同住人利益的换房无效…………… 199
97. 户籍冻结地区的房屋不得交换…………… 201
98. 承租人举家出国, 保留承租权期间的房屋不得
交换使用…………… 203
99. 有租赁纠纷的房屋不得交换…………… 205
100. 买卖尚未成立的私房与公房交换无效…………… 207

不属房屋纠纷仲裁委员会受理范围的房屋纠纷

101. 主体不合格, 房屋纠纷仲裁委员会不予受理…………… 213
102. 要求发还已改造的私房, 房屋纠纷仲裁委员会
不予受理…………… 215
103. 私房改造的房屋纠纷, 房屋纠纷仲裁委员会不
予受理…………… 216
104. 因离婚产生的房屋纠纷, 房屋纠纷仲裁委员
会不予受理…………… 218

105. 遗产继承中的房屋纠纷,房屋纠纷仲裁委员会 不予受理	219
106. 单位内部的分房纠纷,房屋纠纷仲裁委员会不 予受理	220
107. 因赡养纠纷引起的房屋纠纷,房屋纠纷仲裁委 员会不予受理	222
108. 行政处理决定引起的房屋纠纷,房屋纠纷仲裁 委员会不予受理	224
109. 驻军系统的自管房屋纠纷,房屋纠纷仲裁委员 会不予受理	225
110. 不服房管机关的行政处罚,不属房屋纠纷仲裁 的受理范围	226
111. 私房产权证颁发出了差错,应由谁来处理	228

附 录

上海市城镇房屋纠纷仲裁条例	233
上海市城镇公有房屋管理条例	240
城市私有房屋管理条例	250
上海市私有居住房屋租赁管理暂行办法	256
上海市出售商品住宅管理办法(试行)	262
上海市市、区、县房屋纠纷仲裁委员会办公室地址	269
后记	270

所有权纠纷

1. 城市私房买卖在办理登记 过户手续后方为有效

【案情】

1991 年底，在上海市中兴路发生一起“一房卖两主”的风波，当事人之间闹得不可开交。某区房屋纠纷仲裁委员会受理此案后，人们普遍关心的是房子究竟卖给谁？

原来，钱兴五在中兴路某号有三间自住私房，子女相继成家迁出后，只剩下老夫妻俩和一个小孙女，显得空荡荡。1991年初，钱兴五的妻子因病开刀住院 3 个月，为支付医疗费欠了一笔债，便打算卖房还债。经人介绍，钱兴五将北间 15 平方米的房屋以人民币 3000 元的价格卖给赵阿四，双方签订了房屋买卖合同并结清了房款。赵阿四表示将离沪去外地做一笔生意，待回沪后由钱兴五交付房屋。谁知，赵阿四一去半年未回，钱兴五猜测赵阿四单身在沪，大概是翻悔了。此时，他得知附近退休回沪的林老师住在儿子家，因居住困难，每夜只得在走道上睡觉，急需购房，就想，既然赵阿四不回来，就以同样的房价把那间房屋卖给了林老师，解了林老师的急难。钱、林双方签订房屋买卖合同后不久，林给付了房款，钱交付了房屋，双方并携带房屋产权证明、房屋买卖合同、双方身份证明及林老师原单位出具的购房证明，去房管机关办妥了登记过户手续。可是，林老师入住那房屋没几天，赵阿四突然返沪，要求钱兴五交付房屋，一看已被他人使用及了解了事情原委，便指责钱兴五不讲信用。

钱兴五再三解释,表示愿意退还 3000 元房款并加上银行利息,但赵阿四认为原房屋买卖已成交,坚持要求用房。这使钱兴五处境十分尴尬,左右为难。赵阿四认为自己理由充足,就向某区房屋纠纷仲裁委员会申请仲裁:要求确认自己与钱兴五的房屋买卖有效,钱兴五与林老师的房屋买卖无效。

某区房屋纠纷仲裁委员会受理此案后,依法通知林老师为第三人。林老师表示,向钱兴五购房时并不知道其已把房屋卖给赵阿四,现已“木已成舟”,也领取了房屋产权证,请仲裁庭依法保护其合法权益。仲裁委员会经审理查明“一房屋卖两主”的全部事实后,认为钱兴五和赵阿四的房屋买卖并未依法生效;钱兴五已收的房款,应加上房款的银行利息退还赵阿四;钱兴五和林老师的房屋买卖手续完备,依法生效,据此作出裁决,赵阿四与钱兴五的房屋买卖关系无效。

[评析]

这个案例涉及的是城市私房买卖的生效条件问题。

1983 年 12 月国务院发布的《城市私有房屋管理条例》第 9 条规定:“买卖城市私有房屋,卖方须持房屋所有权证和身份证明,买方须持购买房屋证明和身份证明,到房屋所在地房管机关办理手续。”也就是说,出卖人将出卖的房屋所有权转移给买受人,必须以当事人双方到房管部门办理登记过户手续为必要条件。即使当事人之间已结清房款,并将房屋实际交付,但未到房管部门办理登记过户手续,该

出卖房屋的所有权不能认为已经转移，房屋买卖合同也不能认为已经生效。所以，《城市私有房屋管理条例》发布后，城市私房买卖必须严格按照《条例》的规定办理。对于《条例》发布前的城市私房买卖问题，如果买受人已给付房款，并已实际使用、管理该房屋，一般应认定买卖合同有效。本案中的房屋买卖纠纷发生在《条例》发布后，钱兴五与赵阿四虽已订立了房屋买卖合同，但未依法办理登记过户手续，因此该合同尚未生效。钱、林之间的房屋买卖，符合法律规定和程序，是合法有效的。另外，按在办理出售房屋过户手续前，一方翻悔，应予准许的规定，钱兴五把房屋卖给赵阿四后又卖给林老师，应视为对钱、赵之间房屋买卖关系的翻悔，但对赵阿四已付的房款应赔偿其银行利息损失。

2. 《城市私有房屋管理条例》发布前只是 未办过户手续的私房买卖有效

〔案情〕

1982年3月，王培根将其所有的上海市京江支路某号16平方米简屋，以人民币500元的价格，出卖给戴荣明，双方订立了房屋买卖合同，戴荣明一次付清了买房款，从1982年5月起迁入居住，并对屋面、房门和砖墙作了维修。在房屋买卖期间，双方携带王培根单位证明、房屋产权证明和双方签订的房屋买卖合同以及户籍本，共同到房管部门办理过户手续，因王培根尚拖欠一笔地产税款，房管部门嘱其付清后再办手续。但是，王培根事隔多日付清地产税后，没有再约戴荣

明去办理房屋产权过户手续，认为反正房款已付清，房屋已交付，又订立了合同，是否过户没有什么关系。这件事就这样拖了下来，双方也相安无事。1989年前后，房产市场私房价格骤涨，王培根便暗生悔意，经内行点拨，就以未办理过户手续的私房买卖是不合法的为由，多次向戴荣明交涉，要求返还房屋，并愿加上银行利息退还房款。戴荣明自然不从。于是，1991年初，王培根向某区房屋纠纷仲裁委员会申请仲裁，要求认定房屋买卖无效，愿退出卖房款，收回京江支路某号房屋。

某区房屋纠纷仲裁委员会受理此案后，经审理查明，当事人双方自愿签订并已履行房屋买卖合同，买受人已付清房款，并实际使用、管理了房屋，只是未办理登记过户手续，且在国务院1983年12月发布的《城市私有房屋管理条例》之前，故根据有关规定作出裁决：王培根与戴荣明的房屋买卖关系有效，但需补办房屋买卖手续。对王培根收回房屋的要求不予支持。

〔评析〕

这个案例涉及的是《城市私有房屋管理条例》颁布前未办理登记过户的私房买卖是否有效的问题。

1983年12月国务院发布的《城市私有房屋管理条例》，对私有房屋买卖作了具体规定，明确买卖城市私有房屋，买卖双方必须“到房屋所在地房管机关办理手续。”但对于《条例》发布前的城市私房买卖问题，1984年最高人民法院《关于贯彻执行民事法律若干问题的意见》第56条规定：“买卖