

怎样打

房地产官司

蔡菁/著



经济日报出版社

有朝一日你也能成为大律师

怎样打房地产官司

蔡 菁 编著

经济日报出版社

怎样打房地产官司/蔡菁编著. - 北京: 经济日报出版社,
1999. 2

ISBN 7-80127-593-4

I. 怎… II. 蔡… III. 房地产-民事诉讼-基本知识-中国
IV. D925.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (1999) 第 04278 号

怎样打房地产官司

作 者:	蔡 菁
责任编辑:	陈 佩
出 版:	经济日报出版社
地 址:	北京市宣武区白纸坊东街 2 号 (100054)
经 销:	全国新华书店
印 刷:	廊坊市文化印刷厂印刷
开 本:	787×1092 1/32
印 张:	12.5
字 数:	260 千字
印 数:	10000 册
版 次:	1999 年 2 月第 1 版 1999 年 2 月第 1 次印刷
书 号:	ISBN7-80127-593-4/D·60
定 价:	19.00 元



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、徐
州市政协委员，大学法律系毕业，现任
徐州人民广播电台编辑、记者。主要
作品有：

报告文学集“记者采访三步曲”

《心灵的窗口——一个记者的
采访手记》

《在太阳下的梦——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：《青风颂》

报告文学集：《警魂》

专著：《怎样打官司》

《怎样打婚姻家庭官司》

《怎样打经济官司》

《百姓打官司300问》

《打官司技巧》等。

其作品曾多次获奖，并且选入《中
国大案纪实》、《中国优秀编辑记者
获奖作品选》、本人传记入《中国当
代著名编辑记者传集》。

序

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《怎样打房地产官司》一书，旨在使广大读者掌握打房地产官司的一般方法和技巧后，能更好地从实体法和程序法上了解、掌握打房地产官司胜负的关键，切实有效地保护自己的合法权益。

本书分为两部分：第一部分为“购房风险防范”。我们认为，打官司毕竟是不得已而为之的事，如何在购房前规避风险才是目的，因此收集了一些最容易使消费者走入误区、带来纠纷的典型事例，加以分析和引导，以引起未来的购房者的警惕。

第二部分为：“怎样打房地产官司”，在这一部分的撰写中，我们尽量运用简洁的笔法，通俗的语言，生动的实例，以问答的形式，帮你认识、纠正谬误，指出正确的判决和所涉及到的法律条文，为了便于读者阅读和查找你所遇到的问题，这部分又分为四个方面：一、房地产官司的共同原则和程序；二、房屋官司；三、土地官司；四、附录、法律和法规。希望通过不断的探求和深入的实践，提高你的法律水

平，使你有朝一日也能成为大律师。

书中的条目大多在电台和报刊上陆续发表过，为了满足广大群众的需要，现将其补充整理结集出版。另外，特别需要指出的是，该书的第一部分采用了一些置业专家在报纸、刊物上发表的文章，具有一定的权威性，因无法一一联系，在此深表谢意。

由于我们的法律修养和水平所限，书中难免会有不足及至错误之处，敬请读者指正。

蔡 菁

1998年11月31日

目 录

第一部分 购房风险防范

一、开发商鱼龙混杂 虚假广告坑人钱财	(2)
二、房屋面积缺斤短两	(4)
三、建筑质量与宣传不符	(7)
四、物业管理乱 收费不办事	(9)
五、商品房预售麻烦多	(11)
六、谨慎购买郊区廉价房	(15)
七、当心中介公司	(16)

第二部分 怎样打房地产官司

一、房地产官司的共同原则和程序	(20)
什么叫打房地产官司	(20)
打房地产官司要用哪些法律及法规	(21)
什么叫侵权行为	(23)
为什么说打房地产官司离不开民事诉讼法	(24)
应当到哪个法院打房地产官司	(25)
怎样写房地产官司的起诉状	(26)
怎样写房地产官司的答辩状	(31)
打房地产官司的原告有哪些诉讼权利	(34)
打房地产官司的被告有哪些诉讼权利	(36)

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	(38)
房地产的二审官司怎么打	(39)
对二审判决不服怎么办	(43)
因种种原因当事人不能出庭打房地产官司怎么办	(45)
审判人员与当事人有特殊关系怎么办	(49)
当事人是指的哪些人	(50)
原告、被告哪个更容易打赢官司	(52)
请律师打房地产官司有什么优势	(53)
怎样聘请律师打房地产官司	(55)
律师主要有什么业务	(56)
什么叫诉讼证据	(57)
证据对官司的结局有什么作用	(58)
打房地产官司的诉讼证据有几种	(59)
打官司证据谁来提供	(60)
公民自行收集证据可以吗	(61)
什么叫证人和证人证言	(62)
法律上对证人的资格是否有限制	(63)
证人有什么权利和义务	(64)
证人说谎话怎么办	(65)
什么样的录音或录像的证据才有效	(66)
证据保全是怎么回事	(67)
怎样区分证据的价值大小	(69)
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	(71)
哪些人可以担任鉴定人	(72)
什么叫送达及送达法律效力	(74)
什么是法院审判案件的独任制与合议制	(75)
哪些官司可以进行和解和调解	(77)
法院调解和法院外调解的法律效力有什么不同	(78)
打官司后悔怎么办	(79)
开庭审判通常有哪些程序	(80)
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	(83)
耽误了法律规定的期限没有出庭怎么办	(85)
法庭纪律对参加庭审或者旁听人员有什么要求	(86)
什么是辩论、辩护	(88)
当事人拒收判决书对吗	(89)
一方当事人死了，房地产官司正在打着怎么办	(90)
延期审理是怎么回事	(91)
什么是判决与裁定	(92)
被告人正在劳动教养或者被监禁怎么办	(94)
打房地产官司到法院为什么法院不管	(95)
房地产诉讼收费的具体标准是多少	(97)
什么叫强制措施	(98)
什么叫诉讼中止	(99)
什么叫诉讼终结	(100)

什么叫民事判决·····	(101)
谁应该出打房地产官司的钱·····	(104)
当事人不执行判决、裁定、调解协议时怎么办 ·····	(105)
什么是强制执行的条件·····	(107)
法院强制执行要经过哪些阶段·····	(108)
强制执行有什么法定的措施·····	(109)
强制执行的判决能抵制执行吗·····	(112)
什么叫执行中止·····	(112)
设立房地产开发企业应当具备哪些条件·····	(113)
设立房地产开发企业需要办理哪些手续·····	(114)
二、房屋官司 ·····	(116)
什么叫房屋所有、占有、使用、收益、处分权 ·····	(116)
“房屋所有权证”的法律效力是什么·····	(117)
这样办理“房屋所有权证”合法吗·····	(118)
购买新房是否有保修的规定·····	(119)
邻居在我家房的墙上安空调外机怎么办·····	(121)
乡施工队是否要承担建房责任·····	(122)
加盖楼房接层妨碍四邻是否要承担法律责任·····	(123)
煤矿因供电线路发生故障着火殃及民房是否要 承担民事责任·····	(124)
在学校屋后挖地槽造成房屋裂损是否要承担 法律责任·····	(125)
无故被烧的房屋应该怎样赔偿·····	(127)
这四间房是否归我所有·····	(128)

祖上遗留的房产是否应为家庭成员共有·····	(129)
房管所的做法合理吗·····	(131)
“文革”期间挤占的私房至今不退还怎么办·····	(132)
长期使用并多次维修的房屋住户不让房怎么办 ·····	(134)
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·····	(136)
我拥有对房屋的分割权吗·····	(137)
私房后由国家经租能收回吗·····	(138)
我有权索要房产吗·····	(139)
我父亲卖房有人反对怎么办·····	(140)
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·····	(140)
条件没成就房权是否能转移·····	(142)
共同购置的房屋在产权登记时部分人没登记怎样 确定产权归属·····	(144)
土改时分的房原房主要收回对吗·····	(145)
我能收回这些房吗·····	(146)
这幢房是否是共同所有·····	(147)
我家的私房问题是否属于落实政策的范围·····	(147)
换房后一方又反悔怎么解决·····	(148)
怎样办理房屋赠予手续才合法·····	(150)
夫妻关系存续期间购置、继承、接受赠予的房屋 应当归谁所有·····	(151)
他有权要求占有人赔偿损失吗·····	(153)
父母的房产登记在子女名下就属于该子女了吗	

.....	(154)
为子女结婚建造的房屋产权属于谁.....	(155)
弟弟出钱买房不让哥嫂住怎么办.....	(157)
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.....	(158)
分房产达成的协议由亲友主持的有效吗.....	(159)
父母把房屋赠给长子, 其他子女有异议怎么办	(160)
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.....	(162)
公民个人申请建房用地法人单位投资, 怎样归 属建好房屋的产权.....	(163)
离婚时怎样处理单位的集资建房.....	(165)
《继承法》对房产继承有什么意义	(167)
继承房屋从什么时间开始.....	(167)
无行为能力或者行为能力受限制的人怎样继承 遗产房屋	(168)
房屋继承开始继承人该怎么办.....	(169)
以哪份房产‘遗嘱’为准.....	(171)
这三间房屋该归谁.....	(172)
寡妇改嫁与其儿子怎样分配家庭住房.....	(174)
“私生子”是否有房屋继承权	(175)
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.....	(176)
这幢小楼应当归谁.....	(177)
怎样分配两个以上法定继承人继承房屋遗产	

.....	(178)
什么是遗嘱和怎样立房屋遗嘱才有效.....	(179)
哪些人可以作为房屋继承遗嘱的见证人.....	(181)
房屋遗嘱由谁来执行.....	(181)
这四间遗产房屋应当由谁来继承.....	(182)
能否继承房管所经租的房屋.....	(184)
子女是否能继承父母一方死亡那部分遗产房屋	(185)
这六间房屋纠纷该怎样处理.....	(185)
承租的私房是否可以作为遗产继承.....	(187)
怎样办理继承所有权房屋的登记.....	(189)
公证遗嘱有两份以哪一个为准.....	(189)
法律保护这样的房产遗嘱吗.....	(190)
子女都赡养扶助老人，公公立下的房屋遗嘱 有效吗.....	(191)
在怎样的情况下继承人会丧失继承房屋的权利	(193)
怎样解决被人侵吞的房屋继承权、受遗赠权.....	(194)
公证机关撤销的这份房屋遗嘱合法吗.....	(194)
怎样处理前夫父母给的两间房屋.....	(196)
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.....	(197)
我对前妻的遗产房屋还有继承权吗.....	(199)
叔叔遗留的五间房产怎样继承.....	(200)
未成年人的遗产房能继承吗.....	(201)
没尽赡养扶助义务的外甥是否可以继承舅父的	

遗产房屋	(202)
妻子离家出走我可以继承岳父母的房产吗	(203)
怎样继承“五保户”遗留的房屋	(204)
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	(205)
胎儿是否有遗产房屋的继承权	(207)
遗嘱被篡改了还有效吗	(208)
怎样处理无人继承的房产	(209)
表弟为啥得我父母遗产房屋得的多	(210)
法定继承人可以要回父母遗赠给他人的房屋吗	(212)
怎样区分房屋遗赠予房屋遗赠扶养协议	(213)
我能继承妻子的遗产房屋吗	(214)
接受死者赠予的房屋为什么要尽快作出表示	(216)
这 12 间房应当怎样分割	(217)
两亲家谁应继承房屋的产权	(218)
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	(219)
养女能参与房屋继承吗	(220)
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	(221)
孙子女、外孙子女能继承祖父母、外祖父母的 遗产房屋吗	(223)
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	(224)
怎样处理私下分家分房的纠纷	(225)

怎样解决亲属为公房使用权发生的纠纷·····	(226)
能否作为遗产继承房屋的典当权·····	(227)
什么叫涉外房屋继承·····	(229)
怎样签定房屋租赁合同·····	(230)
《房屋租赁证》的有效期是多长时间·····	(232)
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·····	(233)
私有房屋产权转移他人后原租赁合同还继续 有效吗·····	(234)
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·····	(235)
承租单位转租私房行吗·····	(237)
对于在租赁房屋契约履行期间发生纠纷怎么办 ·····	(237)
租赁房屋的维修应当由谁承担·····	(239)
怎样处理承租人不按约定内容交纳房租·····	(240)
在什么情况下出租人可以提前解除租赁合同·····	(242)
承租人的这种做法是否属于侵权行为·····	(243)
这起房产纠纷的租赁关系应当怎样确认解决·····	(244)
怎样处理共有人出租房屋的纠纷·····	(245)
我和妈妈是否可以在租赁的公房居住·····	(246)
什么叫房屋的典当·····	(246)
是否可以回赎土改前地主出典的城镇房屋·····	(247)
房屋典期没满是否可以提前回赎·····	(248)
出典人是否可以向原公私合营单位要求回赎在公 私合营中承典人将房屋典权入股的房屋·····	(249)

怎样处理私房改造运动期间遗留的私房典当纠纷	(251)
依据哪些法律处理房屋典当纠纷	(252)
怎样计算典当房屋的回赎期限	(254)
这房屋原房主能赎回吗	(255)
承典人能将承典房屋转典或出租吗	(256)
城市私房买卖要办理哪些手续才算合法	(257)
对双方同意的房屋买卖合同一方又反悔怎么办	(259)
原共有人是否可以优先购买房屋所有权人出 卖的房屋	(260)
机关、团体、部队、企业、事业单位能购买或 租用私有房屋吗	(261)
刁某是否能优先购买这两室一厅房屋	(262)
享受国家或单位补贴购买的房屋出卖时，原产权 单位是否绝对享有优先购买权	(263)
怎样申请对长期代管的无主房产收归公有	(264)
房屋代管人死亡，其亲属能擅自处分代管的 房屋吗	(265)
怎样处理解放前国民党军政人员出走弃留的代 管房产	(266)
三、土地官司	(269)
买的旧房拆除后宅基地的使用权应当属于谁	(269)
宅基地上的树木充公对吗	(270)
这块宅基地应当归谁所有	(270)
承包荒山的收益应当归谁	(271)

转借宅基地后的房产证还有效吗·····	(272)
怎样确定买卖房屋后宅基地的使用权·····	(273)
原房主是否能够使用房屋已经拆除多年的宅基地 ·····	(275)
以承包土地为股办联营企业是否合法·····	(276)
可以擅自在城镇填坑盖房吗·····	(277)
全村进行了房屋规划原房主能否要回旧宅基地 ·····	(278)
占用公用楼道可以吗·····	(279)
四、附录：法律法规·····	(280)
中华人民共和国城市房地产管理法·····	(280)
城市私有房屋管理条例·····	(294)
中华人民共和国城市维护建设税暂行条例·····	(300)
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例·····	(302)
中华人民共和国土地管理法(1988年12月29日 修正)·····	(305)
行政区域边界争议处理条例·····	(318)
中华人民共和国城市规划法·····	(324)
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让 暂行条例·····	(333)
最高人民法院关于贯彻执行民事政策法律若干 问题的意见(节选)·····	(342)
最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国 民法通则》若干问题的意见(试行)(节选) ·····	(345)
城市房地产开发经营管理条例·····	(348)