

房屋案例汇编

北京政法学院民法教研室

一九八〇年

说 明

本册案例是为适应我院《民法》课教学需要而选编的。其中绝大多数案例贯彻了党的政策，适用法律也比较准确，值得很好学习。为了提高同学分析问题和解决问题的能力，同时也收集了若干个尚未结案和在处理上还须推敲的案子，以供讨论。

全册共收八十五例，分为九个部分。每个部分的按语和每个案例的标题，为编者所加，少数案例在保持原意不变的原则下，文字上略有变动。

由于水平、时间、资料所限，不当之处在所难免，希望读者提出宝贵意见。

本册案例由王遂起同志选编。

北京政法学院民法教研室

一九八〇、六

目 录

一 产 权

1、一件多种法律关系相互交错的房屋纠纷案·····	1
2、拨乱反正 屋归原主·····	4
3、一件“文革产”的处理·····	6
4、不能借落实政策侵占国家房产·····	7
5、历史遗留产权纠纷应注意历史事实·····	9
6、破除封建旧观念 房屋纠纷得解决·····	11
7、房屋虽经改建 彭舟×仍不丧失所有权·····	12
8、公民个人房产不能随意侵占·····	13
9、虽非亲生女也有所有权·····	14
10、代管不能转移所有权·····	16
11、不能滥用处理权·····	17
12、烈士遗孤与她抚养人间的房屋纠纷案·····	18
13、政策和策略是党的生命——一起拆毁群众房屋案·····	20
14、房屋纠纷与“损害赔偿”交错的案例·····	21
15、是各有其半，还是一人独占？·····	23
16、共有房产 各有份额·····	24
17、反对唯成分论，支持合法权利·····	25
18、都未执行协议 责任由双方承担·····	26
19、生活费已付，为何强占房产？·····	27
20、城市房屋拆迁纠纷案·····	28

二 土改遗留问题

21、农会确权 法律保护·····	30
-------------------	----

22、土改已确权，还能争要吗？	32
23、这些房屋能为兄弟共有吗？	33
24、这张房产证合法吗？	34
25、原、被告都有合法产权，案件怎样处理？	36
26、产权未明的族产收归集体所有	37
27、三条“理由”均不成立 驳回上诉	38
28、长期使用状况 应该维持	39
29、旧事重提 于法不合	41
30、三方争要，归谁所有？	42
31、一个所有权与使用权发生矛盾的案件	43
32、能退还他俩原来的房屋吗？	44
33、证件上宅基互相包括怎么办？	45
34、这起房屋纠纷该怎样处理？	46
35、土改错填房产证引起了纠纷怎么办？	48
36、从实际出发 解决产权纠纷	49

三 买 卖

37、她非“世居”，能否买房？	51
38、这起买卖纠纷案怎样处理好？	53
39、他们的买卖关系能成立吗？	54
40、保护所有人对房屋的处理权	57
41、卖房因附加条件引起的纠纷案例	55
42、只有所有人才有处理权	58
43、所有权归属明确 争要显系无理	59
44、无力付款，能退房吗？	60
45、詐欺卖房是一种违法行为	61

四 租 赁

46、出租人的合法产权必须保护	63
-----------------	----

47、有约在先 妥善解决·····	64
48、审判实践承认承租人的优先购买权·····	65
49、交付房租是承租人的基本义务·····	67
50、落实政策 付清欠租·····	68
51、并非危漏 应交房租·····	68
52、转租违法·····	69

五 典当回赎

53、典当回赎 要依法履行手续·····	71
54、承认产权 照顾困难·····	72
55、解决这个案件的关键何在? ·····	73
56、部分房屋卖给承典人的案例·····	75
57、一件无典期的典当纠纷案·····	76
58、典当回赎如何折价? ·····	77
59、已成死当 应归承典人所有·····	78
60、出典不转移所有权·····	79
61、受出典人委托可以代其回赎·····	80
62、干部贪赃、案件该怎么判? ·····	81

六 换 房

63、换房协议应有法律效力·····	83
64、正当换房 法律保护·····	84
65、排除妨害 维护换房协议·····	85

七 宅基地

66、国有土地 不许侵占·····	87
67、违法行为 应该制裁·····	88
68、征用城镇地皮,怎样正确执行政策? ·····	90
69、三种处理意见,应该采用那一个? ·····	91
70、随意变更宅基地对吗? ·····	92

71、居民户与农业户混居区宅基纠纷案例·····	93
72、无人证物证 空口不足为凭·····	94
73、都有使用权，如何使用？·····	96
74、丈量有误差 双方担亏空·····	97
75、清朝分单不足为凭·····	99
76、房屋既归张有 地基也应归张使用·····	100
77、合法使用权应予保护·····	101
78、非法强占 判令拆除·····	102

八 邻里关系

79、房檐滴水不能损害邻人建筑物·····	103
80、不许损人利己·····	104
81、建房不能妨害邻人通道·····	105
82、这幢楼房影响邻居平房采光吗？·····	106

九 其 它

83、范歧山拒不执行法院判决受到处罚·····	108
84、梁运和抗拒执行民事判决受到逮捕·····	109
85、以身试法 自食其果·····	110

一、 产 权

审理房屋产权纠纷案件，必需根据宪法和有关政策、法律的规定，既要保护国家和集体的房屋所有权，也要依法保护公民个人的房屋所有权。任何离开政策和法律规定，偏袒一方的作法都是错误的。

所有权人，对为其所有的房产，依法享有占有、使用和处理的权利。

所有权人，在其房屋产权受到侵害时，有权向人民法院提出保护的请求。人民法院可通过确认所有权、返还原物、排除妨害、赔偿损失、返还不当得利等方法予以保护。

一件多种法律关系相互交错的房屋纠纷案

原告：林惠×，女，四十岁。

被告：林老×，男，五十四岁。

原告林惠×是被告林老×的亲侄女。双方所争的房屋一间，座落在本村，是原告的后母陈兰×分家时从家公家婆手里分得的。

陈兰×的家公林建×，家婆张道×（即原告的祖父母和被告的父母亲）共生有五个儿子。老大早死无后；老二去世，尚有妻郑×在家；老三亦去世，尚有继妻陈兰×和女儿即原告林惠×；老四解放前出国一直无音信；老五即被告人。一九五五年林建×、张道×主持分了家，将房屋按三份分开，郑×、陈兰×和老五各得一份，大家没有意见。

一九五八年三月，陈兰×单身改嫁给同村一香港客，准备跟夫去香港。女儿林惠×早已招赘结婚，结婚时住在该屋，但后因家庭发生纠纷经祖父母同意夫妻一起回夫家生活了。因此，陈兰×去港时，其分得的屋无人住，她便把屋门锁住，屋内分家时所得的家俱等原物未动，把钥匙交给家婆张道×。陈兰×走后第二天，林老×之妻陈映×借口该屋内有白，要去桩木茨片，向张道×取来钥匙开了门，乘机就把猪、鸡等一起搬进该屋内，强行占住，不肯退出。当张道×出来干预时，林老×夫妻还与母亲张道×大吵大闹，硬赖着不走，闹了十多天。在无可奈何的情况下，请来亲妹夫陈齐×帮助调解，同意由林老×负担陈兰×应负的一份赡养责任（即由他承担二份，郑×承担一份），把屋给老五住用。张道×迫于既成事实亦表示同意。此后，林老×就正式住进该屋，而将自己分得的那一间屋出租，每年收租十八元至二十四元，共出租了七年。

林惠×在后母改嫁去香港以后，没有按三分之一的份额负责祖父母的赡养，但其家住地很近，就在隔邻，仍经常往来看望和送东西给祖父母吃。一九六一年祖父林建×去世时，亲戚集款办丧事，她亦拿出十六元。丧事办完时欠一百元债务，林惠×没有分担，林老×也没有要她分担，而由自己出二份、郑×出一份进行了清偿。到七三年纠纷发生后，林惠×即主动负责祖母三分之一的赡养费。

一九七三年初林老×拆去屋内一条楼楹出卖，被林惠×发现，即向大队提出申请，并要求取回该屋自己住。经大队调解，认为该屋应给林惠×，并限令林老×于同年十二月二十五日前交出。逾期未交，十二月二十八日林惠×便去收屋。林老×夫妻不给，林惠×便动手拆下一扇门，林老×老

婆陈映×上前反抗，双方就撕打起来，都打倒在地，互相都有轻微负伤。被人拦开平息。后将案件移送到法院。

原告林惠×说：房屋在分家时已分清楚，是她所应得的。她招赘结婚时，就住在该屋内。现仍在屋内的眠床等家俱是她当年结婚时家中给她筹办。林老×霸占她的房屋当时，她已向联队干部林×和大乡民政杨乔×提出意见，要求处理，但被拖下未及时处理。（林×已去世。经查杨乔×证明有此事。）

被告林老×认为：他长期负担二份老人的赡养生活，负责二份父死时的丧葬费，因负了义务，所以有权利享受该屋。同时还称林惠×的后母陈兰×改嫁去港时，陈托代养家公家婆，他又把自己第二个儿子林彦×给了陈兰×为子，以继承其房产。并有陈兰×书信为证。（经调查这件事的情况是：一九五八年四月其嫂陈兰×要往香港时，他送她至锡场，陈当时向他说：林老×夫妻要给个儿子给她作仔，她不敢要，因其家婆骂人太厉害。故另带锡场亲戚家一女儿去港。到一九七三年二月陈兰×回来探亲时，林老×设宴，就叫其儿子林彦×捧茶跪拜陈兰×及其丈夫，认为父母。因此，从一九七三年八月至七四年陈兰×先后多次从香港寄信回来称林彦×为“儿”，并在信中说：“全家是你父亲负责，只有我在外帮助多少，厝屋是我的，你自幼给我做儿子，我的厝屋当然是交给你，那有给林惠×之理。林惠×要争此屋，这是万万不能的。”）

原告的祖母张道×尚健在，开始不肯表态，要政府处理，后经做工作征求意见，她表示：其屋应归惠×所有，因为“惠×招赘结婚是大家都公认的”，而陈兰×收林彦×为子没有人知道，她本人也不知道有这件事。

法院处理该案时，经反复讨论，有三种不同意见，争论甚为激烈。

一种意见认为应归林惠×所有。理由：1．房屋在分家时已分清楚，大家没有异议，是由惠×的后母分得的。2．林惠×的后母已改嫁去香港，林惠×依法有权利继承使用。3．林老×进住该屋不肯交回是属于霸占性质，不应准许。

第二种意见认为应归林老×所有。理由：1．林老×开始住进该屋时是不对，但后来其父母也同意给他夫妻住用了。2．他负责了双份的赡养义务，就可以也应当享受权利；林惠×虽有权继承，但没有尽赡养义务，等于放弃了权利。3．林老×已住了十多年，林惠×早不提出处理，虽然说当时已向干部提过意见，但干部未处理，林惠×也不再提了，直到七三年才进行争执，理由不足。

第三种意见认为双方都有错误，也各有理由。林老×擅占房屋不对，但赡养父母是对的；林惠×是陈兰×之女，有继承权，但没有尽赡养义务是不对的，“各打五十板再处理”。

选自广东省《民事案例选编》

拨乱反正 屋归原主

上诉人：刘××，男，五十三岁。石家庄市××建筑工程公司工人，住××区卫七街十二号。

被上诉人：贾××，女，三十九岁。××制药厂玻璃分厂工人，住该厂单身宿舍。

上列双方为房产一案，上诉人不服石家庄市×××区人

民法院一九七九年四月二十八日判决，提起上诉，经中院审理终结，查明：

双方系同乡关系，被上诉人之父贾连×在石家庄市××区卫七街十二号有房四间（东房二间，西房二间）院落一处。一九六二年贾连×下放回原籍，房屋由其同乡刘小×居住看管。一九六七年间人介绍给张××居住。一九六八年原籍大队以本大队人下放回村，市里房屋应归本大队支配为由，出具证明信给刘××居住。一九六九年上诉人持证明信搬到此房居住至今，并把房客张××换至自己原住的新华区袁家营公产房内，因被上诉人对房客均未提要房租，上诉人单位依据大队证明，即停发了上诉人之房屋补贴费。一九七六年原籍大队发现开出之证明信有误，研究宣告作废，房屋仍归贾连×所有，被上诉人多次要求上诉人腾房自住，经双方领导和一审法院多次调解无效。故一审法院判决：一、石家庄市××卫七街十二号四间房屋的产权仍归原告贾××家所有，被告应尽快搬家。二、被告刘××自一九六九年八月份开始每月交原告房租三元八角六分，到今年五月份共计118个月，共计应交租450.76元（原文如此，算计有误差——编者），至搬走前每月交原告房租3.86元。三、贾××付给刘××房屋维修费35.27元。判后上诉人不服，诉至中级人民法院。

中院认为：石家庄市××区卫七街十二号四间房屋应归贾连×所有。××县东风大队出具证明，支配房屋，显然不对。发现后虽进行了纠正，但已造成了既成事实和一定后果，其责任不能由上诉人一方承担。上诉人刘××及刘小×、张××等人在住房期间，被上诉人贾××均未提要房租费用，应视为放弃。事隔多年再全部追要补交也不现实，被上诉人

多次要求退还房屋自住是合理的，上诉人应积极找房腾出，补交部分费用，判决生效后，在未搬出之前，应按月交纳房租。根据国家法律和双方之实际情况，撤销原判，改判为：

一、石家庄市××区卫七街十二号房屋四间归贾连×，贾××家所有，上诉人刘××自本判决生效后，三个月内将房腾出，交被上诉人居住。

二、从一九七八年七月份（收案）起至搬止，上诉人刘××每月付给被上诉人房租三元八角六分和付给一九七八年七月份以前的土地使用费二十元零捌角。被上诉人付给上诉人一九七八年七月以后土地使用费六元一角二分。

三、院落及房内之建筑物应维持现状。

选自河北省石家庄市中级人民法院案卷

一件“文革产”的处理

原告：北京市××区房地产管理局。

代理人：王××，女，××大街房管所管理员。

原告：谭××，女，四十八岁，东城区××小吃店工人，住日坛北街××号。

被告：李××，男，十九岁，××区汽车二场工人，住日坛北街××号。

一九七九年七月，××区房地产管理局将座落在××北街四十六号“文革产”北房一小间换给谭××居住。谭××已将家俱搬入，并加门锁。该时正值其夫身患重病，在单位由谭照顾治疗。八月间，李××乘谭××尚未进住之际，竟将门锁弄开，擅自占房。故房管部门与谭××起诉要求李×

×腾房。谭并诉称：“丈夫有病不能在单位久住，最近就要搬回，要求李××尽速腾出。”李辩称：此房在文化大革命前是属自己家所有，文化大革命中交公，虽然现在尚未发还，但自己与母亲两人同住一间不便，不同意迁出，经调解无效。

法院审理查明：谭××换住××北街四十六号北房一间，原所有权是属李××家所有，但文革中已交房管部门，房管部门已接受统管。李××交房时，该房早已出租，此次房管部门准许谭××与原住户换房是符合手续的，也是合法的，李××强调房产原属自己，是无视现实，因为现在并无明文规定将“文革产”发还原主，故房管部门在此情况下，自应统一管理，行使职权。至于李××称母子二人合住一间住房不便，其居住情况虽不理想，但也不算拥挤。谭××一家五口，两个大女儿均二十余岁，住房一共两小间近二十平方米，与李××家住房面积基本相等。如李不将所占房腾出，势必谭一家无法居住。据此，李不腾房是没有道理的。

故判决如下：

被告人李××自本判决确定后三日内，将强住谭××的房腾清。

选自北京市××区人民法院案卷

不能借落实政策侵占国家房产

××县××小学诉××大队社员张××侵犯学校房产一案，经查：

一九六〇年间，张××与两个儿子及弟全家四人，住七

架梁瓦房三间及草屋两间，因家中生活困难，自愿将朝南瓦房三间与××小学瓦房三间对调，校方把调房差价五百元经生产大队转给张××。十多年来，相安无事，并各自对调进的房屋进行了整修。一九七三年，张××趁落实查抄物资政策之机，提出：此房没有调换过，是当时大队干部强迫调换的等等，强行住进学校房子内，并窃去边桁一根、上槛一根，边柱一根（已追回）。虽经大队、公社多次批评教育，但张仍坚持错误，无理纠缠，严重地影响了学校的工作。

据校方当时经手人刘×反映说：调房请示过大队付支书丁×元，经双方同意并写了换房协议，一式两份，当事人均盖了章，并加盖大队公章，以资鉴证。大队正付书记均证明有此事。但因保管不善，学校将协议丢失，张××即抓住这一点，否认换房的事实。

最后查明：张××当时因家庭生活困难，经常找大队支部付书记要救济、借贷款。后要卖房子吃饭，大队不同意。这时××小学有三间瓦房（小五架梁，与张××东西院），因年久失修，不好上课，经张同意，先借张此三间房上课。后县文教局，拨款五百元，准备维修该校房舍。教员刘×向大队支书提出，可否和张××房子对调，补给张差价二百元，后经多方协商，将县拨款五百元全部找给了张，张表示同意，并说：“好！”

张××好吃懒做，用钱无计划。大队为控制张用钱，将五百元钱转到大队账上，由张××打条，支书批准分期领取。从一九六一年二月到十二月张××分七次把钱领走，但张推赖说，这是大队付给他的救济款，法院摆出证据，指出付款凭证中明确注明系付调房款，而且张××还在六二年把调得的学校三间瓦房中拆卖掉一间，学校也将调进的房子进

行了整修。又多人证明，张××经常说，我好得调房子，如不调房，我父子三人性命难保。此后十多年中，并未提出要此房子。借落实政策之机，歪曲事实，是不应该的。

为了保障国家财产不受侵犯，保证学校教学工作不受影响，法院于一九七六年十二月进行了宣判，判决换房协议有效。张××不服提起上诉，中级法院驳回其上诉，维持原判。张又多次到省和北京上访。后法院又会同公社进一步做了张××的思想工作，终因有理有据，张××才服判了。

选自江苏省××人民法院案卷

历史遗留产权纠纷应注意历史事实

上诉人即原告：吕××，男，61岁，住×县丰盛公社上大队一生产队。

被上诉人即被告：廖××，男，55岁，住址同上。

上列当事人为房屋产权纠纷一案，经×县人民法院判决：一、廖××现居住之中堂屋全部应归廖××所有，他人不得侵犯；二、为房屋双方多次发生斗殴，均有所伤。吕××伤后误工五十九天，付医疗费用九元六角八分，廖××受伤误工一百零九天，付医药费用十八元四角三分，比吕××多误工五十天，按双方底分相抵廖××多误工分七百五十八分，多付医药费用八元七角九分。其相抵超出部份，应由吕××负责偿付与廖××。判后，吕××不服上诉。

经中院审理查明：吕××与廖××同住在丰盛公社巨福源，土改前后吕××一直住该房中堂右半边，由中堂门进出，土改时廖××之叔父廖裕×搬去住该房中堂左半边，取

得了所有权证，也由中堂屋门进出，长期双方共同使用中堂屋，没有发生纠纷。后廖裕×迁居重庆（已死）廖××搬进廖裕×的房内居住，仍是吕、廖共同使用中堂屋。一九七二年后，双方为中堂屋发生纠纷，吕××提出该中堂屋半边为其土改时分得，并强调所谓“中堂直下”。廖××提出是其叔父所分得的中堂屋全间。为此，双方经常争论，斗殴打伤。曾经大队、公社多次解决无效。上诉后，中院审理中，双方仍各执己见。

中院认为：从廖××出示的土地房产所有证看，证上记载的亩分与原审法院丈量的亩分不算中堂屋就已基本相符，再从证上记载为五间房屋。上诉中已查明原先的楼梯屋（已拆除），应算一间房屋，这样，不算中堂屋就已有五间了。因此无论从亩分或从间数看，廖××说中堂屋全部为其所有是没有根据的。综上所述，虽然吕××提不出管业证可查考，廖××所诉根据不足，但也没有充分根据证实该中堂屋就是公房。鉴于吕××、廖××各自所居住的房屋在解放前和解放后都是从该中堂屋进出，应该承认这一客观历史事实，今后仍以共同使用为恰当。至于为房屋打架，双方都有错误，原审人民法院根据实际情况对医药费和误工损失作出判决是恰当的，根据以上情况中院特判决如下：

一、所争中堂屋从中破断，吕、廖各得一半。

二、原审人民法院判决第二项医药费、误工损失部分，予以维持。

选自四川省重庆市中级人民法院案卷

破除封建旧观念 房屋纠纷得解决

王汉×是第四砂轮厂工人，家住张居传家公社石家大队。1956年，由父母主持兄弟三人分居，院落和房屋都做了合理搭配。其二哥王佐×独住一院，王汉×与三弟王雨×伙住一院，因王雨×是个哑巴，1963年其父母死后，随王汉×一起生活。

王佐×有六个女孩，没有一个儿子。王汉×有两个儿子，由于受封建伦理观念和“男尊女卑”思想的毒害，他认为王佐×的房产早晚得由他的儿子继承。1974年，当他听说王佐×要给二女儿往家里娶女婿时，即无事生非，百般阻挠。他先是谎称分居时王雨×没有分到房子，硬要王佐×割出一半院子给王雨×。当他的这一无理要求被拒绝后，就把王佐×的院墙扒了一个豁，在院内挖了一条十来米长的沟，堆起一个大土堆，当作他父亲的坟墓，带着两个儿子在土堆前大哭大嚎，要他父亲“从西天回来为他兄弟重分家业”。王汉×的这种错误行为，受到群众的指责，经公社和法院批评被制止了。但不久，王汉×又挑起纠纷，在王佐×的房子后边筑起土坝，企图挡住雨水，浸倒房子。当王佐×出面反对时，王汉×无理把王佐×打伤，并扬言要纠集亲友，准备械斗。为此王佐×起诉到法院。

案件发生后，法院干部深入群众及时调查。在查明情况的基础上，对案件的是非和发生纠纷的思想根源都进行了认真的分析研究。认为：王佐×打破陈规旧习，为女召婿，这对于有女无儿户来说是特别值得提倡的新风尚，应当坚决支