

教 您 如 何 打 官 司

JIAO NIN RUHE DA GUANSI

适合农家书屋、社区和青少年普法及法律爱好者阅读

打官司并不是有理就能走遍天下，还必须遵循一定的程序规定。本书一改市面上法律图书普遍以解答实体问题为主的思路，在解答了实体问题的基础上，重点对诉讼过程中的程序问题进行阐述。有效帮您提高胜诉概率，节省金钱、时间和有限的司法资源。是市面上为数甚少的实体和程序结合的普法读物，具有颇强的实用性和操作指导性。

# 教您打赢 房地产官司

解密诉讼程序相关规定

朱晓娟 唐红新 王 跃◎主编

JIAONINDAYING  
FANGDICHANGUANSI



沈阳出版社

○教您如何打官司系列丛书

# 教您打赢房地产官司

朱晓娟 唐红新 王 跃 主编

沈阳出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

教您打赢房地产官司 / 朱晓娟, 唐红新, 王跃  
主编. — 沈阳: 沈阳出版社, 2010.11  
(教您如何打官司系列丛书)  
ISBN 978-7-5441-4289-2

I. ①教… II. ①朱… ②唐… ③王… III. ①房  
地产业—法规—基本知识—中国 IV. ①D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 182658 号

---

出 版 者: 沈阳出版社

(地址: 沈阳市沈河区南翰林路 10 号 邮编: 110011)

印 刷 者: 鑫宏源印刷包装有限责任公司

发 行 者: 沈阳出版社

幅面尺寸: 164mm×230mm

印 张: 164.75

字 数: 2300 千字

出版时间: 2010 年 11 月第 1 版

印刷时间: 2010 年 11 月第 1 次印刷

图书策划: 法之苑

责任编辑: 张 艳 高玉君 马 驰

封面设计: 杨西福

版式设计: 宁晓蕾

责任校对: 戴志强 孙立明

责任监印: 杨 旭

---

书 号: ISBN 978-7-5441-4289-2

定 价: 298.00 元 (全十册)

联系电话: 024-62564958

邮购热线: 024-62564935

E-mail: sysfax\_cn@sina.com



随着社会的进步和经济建设的飞速发展,我国的法律体系也逐渐完备起来。但是,“徒法不足以自行”,我们在现实生活中也会遇到某些以“言”代“法”,以“权”压“法”的现象。越来越多的人学会了拿起法律武器,走上法庭讨个说法,打官司的现象也随之增多。这说明人们越来越重视法律,对法律寄予了厚望,文明的社会需要法律的保障。但是究竟在什么情况下可以打官司,如何打官司,怎样才能打赢官司呢?带着这些问题,我们为读者编写了《教您如何打官司系列丛书》,便于读者能够更好地运用法律武器来维护自己的合法权益。

### 主旨要领

1. 该丛书服务的对象,主要是针对陷于纠纷中需要法律帮助的人群。全书采用通俗易懂的语言,把生活中经常发生的纠纷用问答的方式介绍给大家。由衷地希望读者能够理解掌握和正确运用法律武器,更好地维护自己的合法权益。

2. 我国在司法实践中往往重实体轻程序,对于法律程序没有给予足够的重视。本书主要就是教授读者掌握程序方面的法律规定,了解诉讼风险,掌握诉讼技巧,从而获得最大限度的胜诉概率。

3. 本书的目的在于让读者了解到司法机关办案的流程和必须遵循的程序,从而更有利于监督司法机关的司法活动,保障自己的合法权益。

### 形式结构

本书精选生活中百姓普遍最关心的问题或者法律热点,将其分解为各个具体的法律问题,辅之以热点法律现象,或者精短案例逐一解答。在讲述实体法律知识的同时,重点教授一些最易忽视的程序性问题。体例形式如下:

第一部分:问题。用精练、准确的语句提出普遍关注的问题。

第二部分:问题剖析。将上面的问题细化成若干具体问题,这些问题包含第一部分问题的主要方面。

第三部分:情景再现。主要是生活中有关这一现象的总结或典型的案例。把生活中最普遍或百姓最关心的话题,或与上述问题有直接关系的案例,用情景再现的方式表现出来。所选用的案例短小、精练,旨在为介绍法律知识服务。

第四部分:法官与律师解答。该部分主要从实体法方面进行简单介绍。针对第三部分的每一个具体问题,结合典型案例,以法律规定和社会现象为基础,从实体法入手,通过问题所涉及的法理和具体法律法规进行分析,简单明了,通俗易懂。在解答问题的过程中,重点突出百姓解决问题时应注意的事项。

第五部分:诉讼解密或风险提示。该部分从程序法方面进行简单介绍,指出在诉讼过程中应注意的问题及可能存在的风险。通过诉讼解密使读者了解该问题在诉讼中应按哪些程序进行,对该程序应注意哪些问题,怎样着手准备才有利于自己打赢官司或更好地维护自己的利益。通过风险提示,总结出当事人在诉讼中遇到的潜在风险,目的是让当事人在实现自身权益的同时降低诉讼风险。

### 优势特点

本书一改多数法律图书普遍以解答实体问题为主的思路,针对民间在司法实践中往往重实体轻程序,对程序问题未予足够重视的现实,在解答实体问题的基础上,重点对诉讼过程中的程序进行阐述,让读者认识到不是有理就能够走遍天下,诉讼过程中还必须遵循一定的程序规定,违反程序规定不仅得承担败诉的风险,还将耗费大量的金钱、时间和有限的司法资源。作为实体和程序结合的普法读物,该书具有较强的实用性和操作指导性。

### 结束语

“无规矩不成方圆”,打官司同样也是这个道理,除了具有实体的法律依据即有“理”以外,我们还必须遵循一定的诉讼程序,将二者充分结合,才会在维权的法律道路上打赢官司。

编者

2010年9月

## 丛书编委会

主    编： 朱晓娟  唐红新  王  跃

编委会成员： 朱占国  朱晓娟  唐红新

王  跃  陈  蕾  孙立明

戴志强  何  锋  姜光然

朱国辉  代小红  戴骅骝

张  航  雒红侠  代小龙



MU



LU

## 一 怎样打房屋权属官司

1. 房主“一房二卖”后房屋产权归谁? /002
2. 房屋产权证中登记的姓名与身份证不一致该怎么办? /004
3. 夫妻一方去世后另一方如何办理房产过户和出售? /007
4. 房屋在办理过户手续后没有实际交付使用之前毁损的责任由谁承担? /009
5. 夫妻关系存续期间一方以个人财产所购房屋归谁所有? /011
6. 夫妻一方婚前购买婚后过户的房屋所有权应如何认定? /013
7. 以他人名义买房后发生纠纷应如何解决? /015
8. 婚前购买、婚后按揭付款的房屋归个人所有还是夫妻共同所有? /017
9. 共有房屋一方私自办理了房产证该怎么办? /019
10. 经过公证但没有办理过户登记的房屋归谁所有? /021

## 二 怎样打房屋买卖官司

1. 房地产开发商逾期交房该如何应对? /026
2. 房地产开发商欺骗购房者并导致商品房买卖合同被撤销的该如何索赔? /029
3. 面对开发商的“一房二卖”行为,先购房者应如何更好地

维护自己的合法权益? /031

4. 房地产商将不应列入公用建筑面积的部分分摊给购房者该怎么办? /034
5. 开发商以购房者丢失收据为由拒开发票该怎么办? /037
6. 开发商未能及时办理产权证是否需要赔偿购房者本可以获得的租金收益? /039
7. 按套购买预售房屋的实际面积“缩水”该怎么办? /041
8. 开发商将已经办理抵押登记手续的房屋出售给购房者应承担哪些责任? /044
9. 订立房屋买卖合同后未及时处理产权证该怎么办? /047
10. 开发商拒绝向住户提供房屋基本装修设计图该怎么办? /049
11. 房地产商承诺为购房者办理住房贷款但未能兑现承诺该怎么办? /051
12. 所购房屋是违章建筑该怎么办? /053
13. 开发商能否擅自改变商品房规划? /055
14. 按揭贷款所购房屋因意外事故发生毁损、灭失的风险如何分担? /057
15. 房屋买卖合同因开发商无法交房而被解除后,按揭贷款合同该如何处理? /060
16. 交付定金后开发商又将房屋出售该怎么办? /062
17. 按套内建筑面积计价购买的房屋的实测面积超出了预售面积该怎么办? /065

18. 新房卫生间漏水该怎么办? /067
19. “下雨”延误工期能否成为开发商不能如期交房的免责事由? /069
20. 如何委托他人办理房产买卖事宜? /072
21. 签订二手房房屋买卖合同时应注意哪些问题? /073
22. 换房协议签订后一方不履行协议该怎么办? /075
23. 宣传资料与售房广告不实可要求开发商承担何种责任? /077
24. 房地产商因城市规划发生变化不能履行合同的是否需要承担违约责任? /080

### 三

### 怎样打房屋继承官司

1. 只交纳部分购房款的房屋产权谁来继承? /084
2. 父母相继去世后房屋应如何分配? /086
3. 没有留下书面遗嘱的房产应当如何继承? /088
4. 丧偶儿媳对公、婆尽了主要赡养义务应如何继承公、婆留下的房屋? /090

### 四

### 怎样打房屋租赁官司

1. 承租人死亡后其家庭成员能否继续承租该房屋? /094
2. 出租房内甲醛超标该怎么办? /096
3. 承租人擅自将房屋转租给他人的应如何处理? /098
4. 出租人面对承租人拒不履行合同并擅自转租房屋的行为

该怎么办? /101

5. 一房二租该如何处理? /103
6. 受托人以自己的名义与第三人签订房屋租赁合同的效力如何? /104
7. 采用口头形式签订的房屋租赁合同,出租人能否随时解除合同? /107
8. 承租人在出租房内从事违法活动,出租人会受到怎样的处罚? /108
9. 出租人在租赁期间与承租人签订房屋买卖合同后可以又与第三人签订合同吗? /111
10. 对承租的房屋进行装修所花费用能否要求出租人给予补偿? /112
11. 承租人要赖拖欠房租应如何处理? /115
12. 承租人以出租人未开发票拒付房租的理由是否成立? /117
13. 租赁期满承租人拒不搬出,出租人该怎么办? /119
14. 出租房屋被“毁容”该怎么办? /121
15. 将住房出租商用而滋扰邻居当如何处理? /124
16. 面对租赁合同中的免责条款应采取何种措施避免损失? /126
17. 因违章建筑出租期满后承租人拒不退租而发生纠纷怎么办? /129
18. 外国人拖欠房租应当如何处理? /131

## 五 怎样打房屋装修官司

1. 因房屋装修重病缠身该怎么办? /136
2. 楼上装修砸死邻居应如何处理? /138
3. 装潢噪音引发邻居心肌梗塞死亡该怎么办? /141
4. 楼上装修楼下漏水该怎么办? /144
5. 装修欺诈能否要求双倍赔偿? /146

## 六 怎样打房屋拆迁官司

1. 政府违法拆迁,百姓如何维权? /150
2. 拆迁人可以擅自将安置房转让给第三人吗? /152
3. 村委会不当拆房丢失母亲遗像能否要求精神损害赔偿? /155
4. 拆迁人拒不履行拆迁安置协议该怎么办? /157
5. 拆迁人与被拆迁人达不成拆迁补偿协议该怎么办? /160

## 七 怎样打房屋中介官司

1. 房产中介未如约办理过户手续该怎么办? /164
2. 出租人如何通过房屋出租代理机构将自己的房屋出租? /166
3. 中介公司在房屋买卖合同未谈成的情况下是否有权要求买方支付违约金? /168
4. 中介公司未查清出租人身份而导致承租人受损失的责任如何分担? /170
5. 中介公司购买客户的房屋的行为是否有效? /173

## 八 怎样打物业管理及其他官司

1. 业主家中失窃的责任由谁承担? /178
2. 物业公司干涉业主封闭自家阳台该怎么办? /180
3. 业主能否无故拒交物业管理费? /182
4. 物业公司收取水电费时自行加价该怎么办? /185
5. 业主电动车深夜被盗应由谁来承担赔偿责任? /187
6. 房屋漏雨该怎么办? /190
7. 前期物业管理不善,业委会该如何维护业主的合法权益? /192
8. 业主家中被害的责任谁来承担? /194
9. 业主在小区路上摔伤能否要求物业公司赔偿? /197
10. 物业公司能否以“业主公约”为据对业主进行罚款? /199
11. 物业公司更换的物件出现质量问题造成业主损害的责任由谁承担? /202
12. 物业管理公司有权将管理用房出租给他人吗? /204
13. 物业公司采取紧急避险措施导致业主损害的该如何主张免责? /207
14. 物业公司对于小区内的“空置房”如何收取物业管理费? /209
15. 公共设施被损坏又找不到责任人时,损失谁来承担? /211
16. 未经批准擅自改建加高房屋妨碍了邻里的采光、通风和通行该怎么办? /214
17. 楼上水管爆裂致使楼下住户遭殃的责任由谁承担? /217

- 18. 广告牌遮挡视线是否影响居民“眺望权”? /219
- 19. 装修房屋后影响到邻居正常生活怎么办? /221
- 20. 相邻一方行使权力而侵犯他人合法权益的应如何处理? /223

# 一 怎样打房屋权属官司

# 1. 房主“一房二卖”后房屋产权归谁？

## 问题剖析

这是有关房屋产权归属如何确定的问题。对此，我们可从以下两个方面着手解决：第一，房屋产权归属如何确定？第二，“一房二卖”的房屋产权归谁所有？

## 情景再现

耿某与某房地产公司签订购房合同，购买某开发区的一套三居室，一次性付清房款45万，并领取了钥匙。之后，耿某多次要求某房地产公司与之办理房产过户手续，但该房地产公司却以种种借口推辞。被推辞后耿某将房地产公司告上了法庭，要求房地产公司立即履行合同，与之办理过户手续。在该案的审理过程中，耿某才得知，原来他从房地产公司购买的这套住房已经在其之前以按揭的方式卖给了兰某，并在房管部门进行了登记。现在该房产仍处在还贷阶段，并抵押给了该区的建设银行。最后，法院依法驳回了耿某的诉讼请求。

## 法官与律师解答

情景再现中，耿某的败诉让人匪夷所思，但法院驳回耿某诉讼请求的做法并无不当之处。究其原因，我们可从以下两个方面具体分析。

第一，房屋产权归属如何认定？

我国《城市房地产管理法》第60条明确规定，国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。由此可知，我国认定房屋产权的归属，是以政府房产管理部门登记的所有权人为准，房屋产权应该属于房产证上登记的所有人。就情景再现中的情况而言，耿某虽然交清了房款，并且取得了钥匙，但只要该房产的产权登记

证上还未将所有人变更为耿某，耿某就尚未实际取得该房产的所有权。

## 第二，“一房二卖”中的房屋产权归谁所有？

在买卖合同中，所有权大多是以标的物的实际交付为转移，因而通常不会出现“一物二卖”的现象。但在房屋买卖合同中，由于房产权属的特殊性，经常出现“一房二卖”，从中牟取暴利的现象。如前所述，房产归属应该以房产登记为准。而根据《城市房地产管理法》第61条规定，房产的转让是以房产变更登记为准。因此，在“一房二卖”中，房产真正的购得者应该是已经办理变更登记手续的购买人。以情景再现为例，诉争房屋的实际购得者应该是以按揭方式购买该房产，并已到房产管理部门进行了登记的兰某。当房地产公司将该处房产再次卖给耿某之时，该房地产公司实际已不再具有该房产的所有权，其自然也无权对其处分，也就无法与耿某办理合法的变更登记手续。据此，法院驳回了耿某的诉讼请求。

但在上述事件中，耿某实际支付了房款却并未得到实际的房产，其利益同样受到了损害。对此，耿某可根据《合同法》第94条、第97条的规定，要求与房地产公司解除房产买卖合同，并要求房地产公司对其不能实际履行合同承担违约责任。

## 诉讼解密或风险提示

上述案例中，耿某之所以败诉，其主要原因在于诉讼请求错误。在耿某与该房地产公司签订的这一房产买卖合同中，合同本身合法有效，但房地产公司却在收取房款后，未履行实际交付，显然已经构成违约。如果耿某以解除合同，要求房地产公司退还房款，承担违约责任为由提起诉讼，得到法院支持的概率会更大。

在房产纠纷中，原告在拟定诉讼请求时需要注意以下几个方面：

第一，明确与被告之间的法律关系，确定自己是何种权益受到何种程度的损害；

第二，了解相关法律规定，明确被告在合法范围内能够做出的最大的补偿或者赔偿；

第三，根据诉讼标的提出的诉讼请求在内容和范围上都必须明确、具体；

第四，应一并提出支持诉讼请求的客观事实及相关证据和法律依据。

在此提醒购房者，在选定中意的房产后，应到房产交易部门查询，了解所购房屋是否已经有预售登记，是否被抵押、查封，是否属于拆迁安置房，尤其是购买闲置多年未卖脱手的商品房、尾房和二手房，更应该了解清楚，防患于未然。

## 2. 房屋产权证中登记的姓名与身份证不一致该怎么办？

### 问题剖析

我国实行房屋所有权登记发证制度，因此房屋产权证是最具效力的房屋所有权凭证。众所周知，身份证是公民身份最为有效的证明材料，而房屋产权证则是最有效的房屋所有权凭证。由于二者均具有很强的身份证明效力，因此当二者之间由于某种原因导致不相符，会出现法律后果，本问题所要解决的便是房屋产权证中的典型问题之一。

### 情景再现

廖某于2000年单位房改时，购买房屋一套，当时买房用名是户口本上的廖某某，但其身份证和其户口本上的名字不符，一直以来也未更改过来。现在廖某因为该房和单位发生了纠纷，因为担心房产证上的名字和身份证上的名字不一致，而影响其房产权，一直忐忑不安。