



LEGAL

GUIDE FOR

常见纠纷法律解决指南丛书

房地产纠纷 法律解决指南

主编：李显东

副主编：何帅领

2

REAL ESTATE
ISSUE



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



常见纠纷法律解决指南丛书

房地产纠纷法律解决指南

主 编 李显东

副主编 何帅领



机械工业出版社

内 容 简 介

本书从房地产常见纠纷出发,将解决房地产纠纷中所应掌握的法律知识加以分析、比较、概括,并以典型案例加以深化论述,使每一位读者都能顺利掌握房地产纠纷的关键所在,从而为正确解决纠纷提供有力帮助。

图书在版编目(CIP)数据

房地产纠纷法律解决指南/李显东主编. —北京:机械工业出版社, 2003.9
(常见纠纷法律解决指南丛书)
ISBN 7-111-13049-9

I. 房... II. 李... III. 房地产—民事纠纷—处理—中国—指南 IV. D922.181-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 081091 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

策划编辑:王 政 责任编辑:徐 井

责任印制:施 红

北京铭成印刷有限公司印刷·新华书店北京发行所发行

2004 年 1 月 第 1 版第 1 次印刷

1000mm × 1400mm B5 · 16.125 印张 · 415 千字

0 001-4 000 册

定价:39.80 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换
本社购书热线电话 (010) 68993821、88379646

封面无防伪标均为盗版

丛书编委会

主 编：李显东

副主编：何帅领

审 定：李运午

编委会成员（排名不分先后）：

展洪德	司贤利	王霓虹	温小洁	高 琼
郑志军	李新庄	孙 驭	方 林	冯栋梁
王太力	郭林君	严永华	张振堂	王运红
齐恩平	潘道义	何长领	王 伟	何红梅

序

社会的发展，时代的进步，把人们带入了法治时代。进入法治社会的中国，要求广大人民更多地以法律为武器来维护自己的权利。用法就要懂法，懂法就要学法，虽然普法教育在中国进行得如火如荼，但人们真正理解法治的精神和掌握法律的精要仍然是一个漫长的过程。在这个过程中，如何以更便捷、易懂的方式让人们掌握法律基础知识，运用法律手段处理日常生活中遇到的法律纠纷，就是我们法律工作者所应做的工作。为此，我们编写了这套丛书。

本丛书包括《物业纠纷法律解决指南》、《医疗纠纷法律解决指南》、《房地产纠纷法律解决指南》、《劳动纠纷法律解决指南》、《保险纠纷法律解决指南》、《知识产权纠纷法律解决指南》。每册章节不等，每章体例为：基础知识、常见问题、典型案例、专家点评。我们在编写过程中采取了理论与实务相结合的方式，资料丰富，内容翔实，案例典型，点评到位。本丛书不仅能够方便大家学习法律知识，更能帮助大家解决日常生活中经常遇到的各种法律问题。

本丛书编委会成员既有从事法学理论研究的专家和教授，也有从事司法实践的法官和律师，大多具有法学博士或硕士学位。本书在编写过程中，参考了法院大量实际判例，对有分歧的法律问题引用了法学界同仁们的一些论点，并由法学专家进行了深入分析和精辟的点评。

由于本书编者水平所限，不当之处，敬请读者批评指正。

李显东

2003年8月16日

■ 序

第一章 房地产与房地产法 /1

基础知识 /1

常见问题 /4



1. 房屋和土地一般可分为哪些类别? /4

2. 房地产法是不是一个部门法? /6

【典型案例】房屋买卖中口头协议纠纷适用法律依据 /6

3. 房地产法的调整对象是什么? /9

【典型案例】尚未登记过户，买房人是否有权起诉 /10

第二章 房地产法律关系 /12

第一节 房地产法律关系及其构成 /12

基础知识 /12

常见问题 /16



1. 什么是土地使用权出让法律关系?怎样理解土地使用权出让的法律定义? /16

2. 土地使用权出让法律关系由哪些要素构成? /16

【典型案例】合建房屋应履行法定的审批手续 /17

3. 我国法律法规对房地产开发企业的行业管理作了哪些方面的规定?/18

【典型案例】未经许可不得擅自改变土地用途/19

4. 什么是房地产开发企业?房地产开发企业有哪些类型?/22

5. 我国设立房地产开发企业必须具备哪些法定条件?/22

6. 《城市房地产管理法》施行前,不具备房地产开发经营资格的企业与他人签订的以房地产为内容的合同是否有效?/23

第二节 房地产法律关系的产生、变更和消灭 /25

基础知识 /25

常见问题 /27

1. 我国法律规定土地使用权法律关系在什么情况下变更?/27

2. 我国法律规定哪些情况可以导致土地使用权法律关系的消灭?/27

3. 什么是集体土地所有权的变更?引起集体土地所有权主体发生变更的事实主要有哪些?/28

4. 什么是集体土地所有权的消灭?引起集体土地所有权消灭的事实主要有哪些?/28

5. 已预售商品房的预售人转让该房地产开发项目,原商品房的预售合同是否继续有效?/29

【典型案例】主体变更,原商品房预售合同是否有效/29

第三章 房地产产权 /31

第一节 土地所有权和使用权 /31

基础知识 /31

常见问题 /38

1. 行使土地所有权时会遇到哪些限制?/38

2. 集体土地所有权有何法律特征?/38

【典型案例】集体所有土地不可擅自用于商品房建设 /39

3. 可以通过划拨方式取得哪些建设用地?/40

4. 土地使用权出让具有什么特征?/40

5. 土地使用权出让的具体年限应怎样确定?土地使用权

出让的年限从何时开始计算?/41

6. 土地使用权出让期限届满产生什么法律后果?/41

7. 已购公有住房上市交易的, 如何计算出让土地使用权截止日?/42

8. 土地使用权具有哪些法律特征?/42

【典型案例】合格行政主体的认定 /43

第二节 房屋所有权 /46

基础知识 /46

常见问题 /53

1. 在共有房屋的分割过程中, 个别共有人不在场, 而其他共有人共同作出的分割共有房屋的协议有效吗?/53

2. 父母用子女的赡养费购、建房屋的产权归父母所有吗?/54

3. 子女因结婚、分家等购建的房屋自住的, 产权归该子女所有吗?/54

4. 家庭成员中一人经批准新建房屋, 其他家庭成员如有少量资金、实物或劳动投入的, 应归谁所有?/54



目 录

5. 父母遗留下的房产由子女中一人以个人名义领取了产权证, 其他子女对房屋有产权吗? /55

6. 家庭成员共同经营、生活期间购置的房产, 用一人的名字登记的, 该房产是否是共同房产? /55

7. 家庭成员中一人用自己的资金经营供养全家, 在外购、建房屋能否成为家庭共有房屋? /55

8. 确认房屋产权的书证、物证包括哪些? /55

【典型案例】合资建房产权纠纷案 /56

9. 借用者对房屋进行了修缮, 能否主张产权? /57

10. 非产权人合法使用期间, 对房屋进行改建、扩建或增添附属物能否主张产权? /58

【典型案例】私自扩建房屋不能取得所有权 /58

11. 怎样处理因添附而取得房屋产权的纠纷? /59

12. 怎样处理公民之间因房屋产权登记而引起的产权纠纷? /59

【典型案例】出资买房要有证据 /60

13. 如何处理换房引起的产权纠纷? /61

14. 如何处理房屋赠与引起的产权纠纷?/61
15. 建造成本已打入商品房屋成本的拆迁安置用房和公共服务配套建筑, 其产权如何确定?/62
16. 楼房顶层平面使用权应归谁所有? 区分所有人对楼房共有部分应承担什么义务?/62
- 【典型案例】房屋顶层平面使用权能否出售/63
17. 楼房周围的空地只归一楼住房使用吗?/64
18. 夫妻离婚时, 怎样认定房屋是否是共同财产?/64
- 【典型案例】离婚后房改房如何分割/65
19. 什么是异产毗连房屋?城市异产毗连房屋发生自然损坏, 所需修缮费用如何分担?/66

第三节 相 邻 权 /67

基础知识 /67

常见问题 /72



1. 使用建设用地时对使用土地的单位和个人有何要求?/72
2. 相邻关系有何特征? 侵害相邻权应承担什么样的法律责任? /72

【典型案例】 侵犯相邻权引起的纠纷（一） /73

【典型案例】 侵犯相邻权引起的纠纷（二） /74

第四节 房地产权属登记 /75

基础知识 /75

常见问题 /79

1. 继承、赠与及有关涉外和涉港澳台房产所有权转移的法律行为是否必须办理公证? /79
2. 应在哪个公证机关办理房产公证?当事人应在公证后多长时间内到房产管理部门办理房产所有权转移及登记手续? /80
3. 房地产开发项目怎样办理权属登记手续? /80
4. 什么情况下需要办理房地产变更登记? /80
5. 办理房地产变更登记的程序是什么? /81

第四章 房屋买卖 /82

第一节 房屋买卖概述 /82

基础知识 /82

常见问题 /87

1. 我国立法上对房屋买卖的条件作了哪些限制性规定? /87

【典型案例】 转让限制权利的房地产引起的纠纷 /89

【典型案例】 转让无权属证书的房地产引起的纠纷 /90

2. 公房能否上市交易? /91

3. 什么是优先购买权? 哪些人享有优先购买权? /92

【典型案例】 出售公有房屋承租人有优先购买权 /93

4. 在房屋买卖中, 房屋的所有权何时转移? /94

【典型案例】 办了过户手续, 风险随之转移 /94

5. 什么是商品房预售? 商品房预售款项是否可以不用于有关工程建设而挪作他用? /95

6. 商品房预售的, 应具备哪些条件? /96

【典型案例】 购房者应注意保护自己的合法权益 /97

7. 什么是房屋拍卖? 它有什么主要特征? 法律对各种拍卖方式作了怎样的规定? /98

8. 什么样的房产可以拍卖? /99

9. 房屋拍卖要经过哪些程序? /100

10. 什么叫房屋互易? 它有何法律特征? /102
11. 互易房屋应办理哪些手续才发生法律效力? /102
12. 房屋互易后, 一方反悔能否要求换回房屋? /103
13. 以转让房屋为目的进行换房, 是否有效? /104
14. 换房协议签订后, 一方不履行协议怎么办? /104

第二节 房屋买卖合同 /105

基础知识 /105

常见问题 /111

1. 房屋买卖合同成立、生效、有效与房屋买卖有效有何联系与区别? /111

【典型案例】无效购房合同的索赔 /112

2. 什么是附条件的房屋买卖合同? 所附的条件必须满足什么条件才有效? /114

【典型案例】附条件合同的效力的认定 (一) /114

【典型案例】辞职后是否影响购买公房的产权 (二) /115

3. 什么是附期限的房屋买卖合同? /116

4. 部分共有人未经其他共有人同意，擅自出卖共有房屋
的合同有效吗？/117

【典型案例】按份共有人处理共有房屋引起的纠纷 /117

5. 可撤销的房屋买卖合同有哪些？/118

6. 无效的房地产买卖合同有哪些？/118

【典型案例】因虚假广告引发的商品房买卖纠纷（一）/121

【典型案例】因虚假广告引发的商品房买卖纠纷（二）/124

7. 如何处理“一房二卖”的纠纷？/126

【典型案例】“一房二卖”的法律责任 /128

8. 非所有人卖了他人房屋，买卖合同是否有效？/129

9. 什么是房屋分期付款买卖？该买卖合同应如何规定
价款的支付方式？ /130

10. 房屋分期付款买卖合同生效后，卖房人是否有权收
回房屋？/130

11. 房屋买卖中违约责任如何承担？房屋分期付款买卖
中违约责任如何承担？/131

【典型案例】开发商违约赔偿10万元 /131

12. 分期付款房屋因意外事故发生毁损、灭失，风险谁



应当承担责任?/133

13. 签订商品房预售合同购房者要注意哪些条款? 开发商不让签补充条款怎么办? /134

【典型案例】未签预售合同不能扣定金 /135

14. 购买现售商品房的, 应注意哪些问题?/137

【典型案例】商品房出现质量问题引起的纠纷 /138

15. 商品住宅价格应由哪些项目构成? 哪些费用不应计入商品住宅价格? /139

【典型案例】预售商品房价格纠纷 (一) /141

【典型案例】预售商品房价格纠纷 (二) /142

16. 城市房产交易价格及经营性服务收费的依据是什么?/143

【典型案例】商品房预售合同中的价格条款能否变动 /144

17. 商品房分摊面积如何界定? 购买者分摊的公用建筑面积如何计算?/145

18. 实行市场调节价的房产交易, 如何进行房产价格评估?/147

19. 商品房销售面积如何计算? 交付后实际面积与合同

约定有差异引起了纠纷应如何处理?/148

【典型案例】商品房实测面积与预测面积差异产生纠纷/150

【典型案例】实际交付的房屋构造与预售时不一致起纠纷/152

20. 房屋转让时, 该房屋占有范围内的土地使用权是否必须一起转让?/153

21. 土地使用权转让时, 在该土地使用权范围内的房屋是否必须一起转让?/154

22. 以出让方式取得土地使用权的, 转让其土地范围内的房产应符合哪些法定条件?/155

23. 以划拨方式取得土地使用权的, 转让房地产时应具备哪些法定条件?/156

第五章 房屋租赁 /157

第一节 房屋租赁概述 /157

基础知识 /157

常见问题 /161



1. 以划拨方式取得使用权的土地上的房屋出租, 是否要将租金中所含土地收益上缴国家?/161

2. 违法进行房屋租赁的法律责任如何承担?/161