

房产纠纷 案例大全

房屋权属、买卖、租赁、
征收补偿、居间、继承、赠与

北京市大瀚律师事务所◎编著

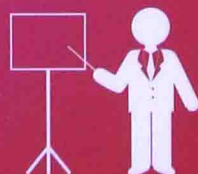
李 平◎主编



135个案例



展现最全面的
房产纠纷类型



提供最实用的
难题解决之道

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

房产纠纷 案例大全

房屋权属、买卖、租赁、
征收补偿、居间、继承、赠与

编著：北京市大瀚律师事务所

主编：李 平

编写人员：（按姓氏笔划排序）

马 强 李 平 李双双 杨 健 张 敏
张 禹 陈 静 范文勇 秦万兆 贾 楠
龚 渊 雷 潇 魏治中

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房产纠纷案例大全: 房屋权属、买卖、租赁、征收补偿、居间、继承、赠与 / 北京市大瀚律师事务所编著. —北京: 中国法制出版社, 2015.1

ISBN 978-7-5093-5598-5

I . ①房… II . ①北… III . ①房地产—民事纠纷—案例—中国
IV . ① D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 192442 号

责任编辑: 谢玲玉

封面设计: 李 宁

房产纠纷案例大全: 房屋权属、买卖、租赁、征收补偿、居间、继承、赠与

FANGCHAN JIUFEN ANLI DAQUAN: FANGWUQUANSHU、MAIMAI、ZULIN、ZHENGSHOUBUCHANG、
JUJIAN、JICHENG、ZENG YU

编著 / 北京市大瀚律师事务所

经销 / 新华书店

印刷 / 河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本 / 710 × 1000 毫米 16

印张 / 25 字数 / 396 千

版次 / 2015 年 1 月第 1 版

2015 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978-7-5093-5598-5

定价: 68.00 元

值班电话: 010-66026508

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 010-66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 010-66066324

市场营销部电话: 010-66033393

邮购部电话: 010-66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010-66032926)

李 平

中国人民大学法律硕士。北京市大瀚律师事务所主任、创始合伙人、资深律师。北京市律师协会房地产专业委员会委员。业务范围：重大民商事案件、房地产案件、建设工程合同案件诉讼代理；最高人民法院的申诉、再审、复核案件的代理；常年法律顾问及专项法律顾问；重大刑事案件辩护。

北京市大瀚律师事务所

北京市大瀚律师事务所秉承“志存高远，海纳百川，博学友众，大瀚大成”的文化核心理念，恪守职业道德、诚信办案，凭借深厚的法学理论素养和娴熟的专业知识，为委托人提供专业、全面、及时、优质、高效的法律服务，力求实现委托人的利益最大化。自成立以来，北京市大瀚律师事务所凭借精准的目标定位、高效的专业团队、优越的服务品质，已成为主要业务领域为房地产诉讼、企业法律顾问、外商投资、建设工程、婚姻家庭、最高人民法院申诉等的综合性律师事务所。

总 序

以案为鉴，明辨法理。前车之鉴，后事之师。

随着中国法治建设和经济建设进程的加快，社会生活中房产纠纷不断增加，由此而伴生的房产诉讼也不断增加。如何正确处理和解决此类纠纷对促进和谐社会的发展有重要意义。《房产纠纷案例大全——房屋权属、买卖、租赁、征收补偿、居间、继承、赠与》一书适应了现实生活中解决此类纠纷的需要，有一定的积极意义。

这些年房地产市场的高热使得房屋买卖纠纷方面的案例图书并不少见。北京市大瀚律师事务所从律师多年办案的经验视角，除对房屋买卖、租赁、继承析产、拆迁征收、不动产权属、相邻关系纠纷具有特别的研究外，在内容上紧密结合司法实践，重点探索司法实践中遇到的热点、难点、焦点问题，切中房产纠纷的关键，围绕现行有效的法律法规，在每一个案例中均尽可能地探求立法本意，结合《合同法》、《民法通则》以及最高人民法院相关司法解释，总结出房产纠纷案件的法律适用问题，给予提示点，真正让房产利益相关人预防风险，减少损失。

本书较之于目前国内的其他同类书籍而言，具有以下特点：

首先，本书由北京市大瀚律师事务所富有实践经验的房产律师团队编写。本书所选择的典型案例，大多由大瀚律师事务所律师亲自代理的诉讼案件改编而成，将生动、常见的房产纠纷案例与案件评析结合，详细讲解房产纠纷中遇到的方方面面的问题，以点带面，观点明确，重点突出，具有较强的系统性、知识性、可读性、适用性，称得上是一部房产纠纷工具书。

其次，编写体例新颖，本书较为专业且系统完整，内容丰富，在房产纠纷范围内囊括了几乎全部类型的代表性案例。本书内容采用了律师提示、案

件简介、法院判决、案件评析、法条链接等形式，较全面地反映了房产纠纷中的焦点问题，具有建设性的解决思路，有利于读者通过具体案例的认知和理解来综合会诊自己的得失，继而进行利益上的取舍。本书内容丰富，不仅仅适合法官律师等司法界人士作为工具书使用，也适合普通大众，购房者、售房者、租房人、出租人、拆迁征收人等阅读。对房产纠纷感兴趣的读者来讲，本书也极具参考价值。

最后，本书从具体案例出发，针对当事人双方争议焦点，依据国家法律规定，以法学界对房产纠纷的最新研究成果，对房产纠纷进行了体系性的归纳整理，有些观点属于司法实践中的前沿理论，但又理论联系实际，不空洞、不抽象，以案说法，以案说理，有很好的警示意义。

当然，有些房产纠纷案情复杂，其法学理论又博大精深，本书作为理论问题的研究和实务问题的研讨，也还存在商榷和探讨的余地，希望广大读者批评指正。

我相信，本书对于提升公民法律意识，帮助当事人正确处理房屋产纠纷必将产生积极影响。同时，我也衷心地希望能够有更多类似书籍出版，为促进和谐社会，推动我国社会主义法治建设作出贡献。

甲午年国庆

第一章 商品房买卖合同纠纷	001
1. 因奥运会停工造成商品房迟延交付构成买卖合同中的不可抗力 / 001	
——许某花与北京某房地产公司商品房预售合同纠纷案	
2. 商品房面积误差开发商应依约赔偿 / 004	
——李某花与某公司商品房买卖合同纠纷案	
3. 开发商逾期交房, 购房人有权退房 / 007	
——邵某平与某房地产公司商品房买卖合同案	
4. 开发商迟延交房, 购房人选择不退房的, 有权要求违约金 / 010	
——张某与北京某房地产开发公司商品房预售合同纠纷案	
5. 开发商原因导致购房不成, 定金应双倍退还 / 012	
——刘某锋诉北京某房地产开发有限公司定金合同案	
6. 具备合同主要条款的商品房认购书可认定为买卖合同 / 014	
——刘某国与重庆某房地产开发有限公司商品房买卖合同案	
7. 无预售许可证的商品房销售合同无效 / 018	
——洪某南与厦门某股份有限公司确认合同无效案	
8. 商品房预售合同未备案不影响合同效力 / 020	
——杨某与北京某房地产公司商品房预售合同案	
9. 商品房销售广告对开发商具有约束力 / 024	
——刘某久与赣州某置业公司房屋买卖合同案	

10. 开发商擅自变更规划应承担违约责任 / 027
——孙某等同温州市某房屋开发公司商品房买卖合同纠纷案
11. 商品房层高缩水可要求赔偿或退房 / 029
——李某某与北京某房地产公司商品房买卖合同案
12. 商品房受噪声污染也能得到赔偿 / 032
——苏某林与云南某公司商品房购销合同案
13. 商品房存在质量问题开发商应赔偿维修房屋费用 / 035
——张某某与被告北京某公司商品房预售合同纠纷案
14. 空气污染超标的商品房可以要求退房 / 038
——冯某霞、张某峰与北京某某房地产公司商品房买卖合同案
15. 购房合同中违约金过低可以请求法院增加 / 040
——陈某某与广州某开发公司预售商品房合同纠纷案
16. 购房者无故不收房视为收房，损失由自己承担 / 043
——郭某卫与重庆市房地产综合开发公司商品房买卖合同案
17. 商品房贷款合同无法履行可以解除商品房预售合同 / 047
——古某与某房地产公司商品房预售合同案
18. 因原材料价格异常上涨开发商可以涨房价 / 049
——某外贸公司与长春市某房地产公司房屋购销合同案
19. 未约定违约责任，开发商迟延办理产权证仍应赔偿 / 052
——杨某与某房产公司商品房预售合同纠纷案
20. 购房人解除合同后，可以主张首付款的利息、税费损失 / 054
——邵某平与某房地产公司商品房预售合同纠纷案
21. 一房二卖，购房人仍可取得房屋的，开发商无需承担双倍赔偿责任 / 057
——王某与某公司商品房销售合同纠纷案

第二章 二手房买卖合同纠纷.....060

22. 房屋买卖中变更产权登记人原合同权利义务不发生转移 / 060
——焦某某与梁某某房屋买卖合同案

23. 委托售房应认定有效 / 062
 - 米某与张某平房屋买卖合同案
24. 房屋未过户不是解除买卖合同的理由 / 064
 - 金某朝诉郑某荣房屋买卖合同纠纷案
25. 购房者购买未取得房产证的房屋合同有效 / 067
 - 田某与李某房屋买卖合同纠纷案
26. 对标的物抵押情况约定不明造成二手房买卖合同不能履行, 不适用定金罚则 / 070
 - 包某华与蔡某定金合同纠纷案
27. 购房人不知是婚内共同财产, 与夫妻一方签订的合同有效 / 072
 - 陈某平、刘某杰与金某云、兰某房屋买卖合同纠纷案
28. 一房二卖需双倍返还定金 / 075
 - 周某某与王某某房屋买卖合同纠纷案
29. 以欺骗公证处方式取得房屋再出售合同仍有效 / 078
 - 牛某某与姜某、袁某的房屋买卖合同无效纠纷案
30. 房屋共有人恶意出卖房屋合同无效 / 080
 - 姜某某与曾某某、严某某确认房屋买卖合同无效案
31. 口头购房合同具有法律效力 / 083
 - 霍某某与王某、李某某房屋买卖合同纠纷案
32. 如何应对“阴阳合同”产生的纠纷 / 087
 - 张某与李某房屋买卖合同纠纷案
33. 单方变更购房人, 售房人可解除合同并不承担违约责任 / 090
 - 娄某某与孙某房屋买卖合同定金纠纷案
34. 无行为能力人所签订的房屋买卖合同无效 / 092
 - 杨某中与倪某、杨某华房屋买卖合同纠纷案
35. 因计税依据产生争议导致房屋买卖合同迟延履行无需承担违约责任 / 095
 - 郭某与于某房屋买卖合同纠纷案
36. 售房人不将户口及时迁移应承担违约责任 / 098
 - 孙某景与张某云房屋买卖合同纠纷案

37. 合同无效或解除导致购房人没有买到房屋损失的计算 / 100
——朱某与胡某房屋买卖合同纠纷案
38. 外国人符合购房资格条件的可以在中国购房 / 103
——李某某与张某某房屋买卖合同纠纷案
39. 购房人不得以政策变化为由迟延支付购房款 / 106
——郭某某与韩某某、张某某房屋买卖合同纠纷案
40. 房屋买卖合同履行过程中税收发生变化可构成情势变更 / 109
——张某与陈某房屋买卖合同纠纷案
41. 买卖合同签订后, 未经买受人同意, 出卖人过户前抵押无效 / 111
——古某某与北京市住建委撤销房屋抵押权纠纷案

第三章 其他房屋买卖合同纠纷116

42. 家庭内部成员房屋买卖合同需经共有人同意 / 116
——刘某弟诉贾某强、贾某伟房屋买卖合同无效案
43. 买受人同意清偿债务消灭抵押权而签订的房屋买卖合同有效 / 119
——李某某与陈某某、郭某某确认房屋买卖合同无效案
44. 买卖合同订立后房屋被查封可以解除合同 / 121
——河南证券与上海科交公司房屋买卖合同纠纷案
45. 购得“凶宅”可要求退房或赔偿 / 125
——张某某与刘某某房屋买卖合同纠纷案
46. 购买小产权房无法获得产权证 / 127
——韩某与瓦井村村民委员会房屋买卖合同纠纷案
47. 非依法定程序, 转让经济适用住房买卖合同无效 / 129
——陈某诉王某转让经济适用房合同无效案
48. 虽未经主管机关同意, 央产权房买卖合同仍有效 / 132
——陈某与崔某某央产权房买卖合同纠纷案
49. 开发商因大产权抵押无法办理小产权应承担违约责任 / 134
——张某与北京某房地产开发公司商品房买卖合同纠纷案

50. 承租人转让公有住房协议经产权单位认可是有效的 / 137

——邱某华与黄某某公房买卖合同纠纷案

51. 不符合购买条件, 借名购买经济适用房协议无效 / 140

——张某诉被告王某房屋买卖合同纠纷案

52. 购房人具备购买危改经适房的资格, 房屋买卖合同有效 / 144

——张某某与管某某房屋买卖合同纠纷案

53. 未经批准军产房买卖合同无效 / 147

——李某某与史某某、杨某某军产房买卖合同纠纷案

54. 取得国有土地使用权的宅基地可以转让 / 150

——王某芬与王某珍房屋买卖合同纠纷案

55. 宅基地上房屋买卖协议无效 / 152

——江某某与俞某某农村房屋买卖合同纠纷案

56. 附条件小产权房买卖合同, 条件不成就合同是否可以解除 / 155

——丁某军与某公司商品房销售合同纠纷案

57. 宅基地买卖协议效力的认定需结合特殊历史条件 / 157

——李某芬诉张某珍宅基地房屋买卖合同无效案

第四章 房屋租赁合同 161

58. 承租房屋过程中应谨防诈骗 / 161

——李某利用出租房屋合同诈骗罪案

59. 未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋租赁合同无效 / 163

——崔某某与郑某某房屋租赁合同纠纷案

60. 未按照规定办理登记备案不影响房屋租赁合同的效力 / 166

——周某与某餐饮公司租赁合同纠纷案

61. 承租人未经同意转租房屋, 出租人可解除租赁合同 / 168

——唐某某与钱某某、扶某某租赁合同纠纷案

62. 不能办理营业执照的房屋租赁合同可以依法解除 / 171

——蒋某与王某租赁合同纠纷案

63. 房屋租赁合同无效或者解除, 房屋占有使用费可参照租金计算 / 174

——陈某某与张某租赁合同纠纷案

64. 承租人擅自变动房屋建筑主体和承重结构应承担违约责任 / 177

——杨某某与赵某某房屋租赁合同纠纷案

65. 租赁合同无效或解除后, 出租方应赔偿承租方的装饰装修损失 / 179

——吴某某与张某某租赁合同纠纷案

66. 承租人对租赁房屋扩建引起的纠纷 / 182

——陈某某与王某某、郑某某租赁合同纠纷案

67. 租赁合同中的霸王条款无效 / 185

——陈某与某公司租赁合同纠纷案

68. 租赁合同解除后, 出租方应向承租方返还租赁押金 / 188

——周某诉北京某公司租赁合同纠纷案

69. 迟延支付租金应承担违约责任 / 192

——和味公司诉联华公司租赁合同纠纷案

70. 租赁房屋的维修义务约定不明应由出租人承担 / 196

——李某诉某房地产经纪公司租赁合同纠纷案

71. 房屋租赁合同中的不可抗力 / 199

——大鹏房产公司诉欢唱公司租赁合同纠纷案

72. 公房租赁期间转让房屋使用权行为有效 / 201

——卞某某诉米某某房屋租赁合同纠纷案

73. 侵犯租赁合同优先权的房屋买卖合同无效 / 203

——黄某凤诉平马供销合作社租赁合同纠纷案

74. 承租人死亡又无共同居住人的, 所有权人有权收回公房 / 206

——建国门中心与王某松、王某竹、王某亮所有权人收回公房案

75. 如何认定公房承租人 / 209

——狄某永诉狄某顺租赁合同纠纷案

76. 租赁合同期满, 承租人在同等条件下可以优先承租 / 211

——彭某某诉何某某房屋租赁合同纠纷案

77. 隐名公房承租人权利的保护 / 215
——柯某生诉柯某荣、闫某某房屋租赁合同纠纷案
78. 承租人将房屋分租给多人居住，出租人可解除合同 / 217
——黄某某诉吴某某租赁合同纠纷案
79. 合租房屋引发事故产生损失按各自过错承担 / 219
——李某某诉王某某、赵某某和张某某房屋租赁合同纠纷案
80. 依法订立的口头租赁合同有效 / 222
——张某诉某公司口头租赁合同纠纷案
81. 承租人擅自改变房屋结构，出租人可解除租赁合同 / 225
——陈某某诉赵某某房屋租赁合同纠纷案
82. 出租人就同一房屋订立数份租赁合同应承担违约责任 / 227
——邓某诉江某、胡某房屋租赁合同纠纷案
83. 商铺租赁合同承租方违约，出租方可依据约定解除合同 / 232
——A 公司诉 B 公司租赁合同纠纷案
84. 租赁期内，因拆迁造成的停业损失补偿费归承租人所有 / 236
——某五金机电销售部诉某书店租赁合同纠纷案
85. 租赁期间内，出租人应保证租赁物符合租赁要求，负有修缮义务 / 239
——徐某诉易某租赁合同纠纷案
86. 出租人强行收房造成承租人财产损失应当赔偿 / 242
——王某、王某华与贺某辉租赁合同纠纷案
87. 租赁期间遇拆迁，拆迁利益如何分配 / 245
——E 公司诉 D 公司租赁合同纠纷案
88. 租赁房屋有毒气体超标，出租人应承担相应损失，但承租人须负举证责任 / 249
——某公司诉陈某房屋租赁合同纠纷案
89. 公房租赁期间共同居住人应协商一致变更承租人 / 252
——赵某诉戴某租赁合同纠纷案
90. 租赁房屋权属有争议，承租人有权解除合同 / 255
——邓某诉某公司房屋租赁合同纠纷案

91. 因出租人的行为导致租赁合同无效, 应赔偿承租人装修损失 / 258
——王某诉黄某房屋租赁合同纠纷案
92. 经租房产产权人有权要求返还经租房 / 261
——胡某诉王某、田某、田某某租赁合同纠纷案
93. 合同性质由合同内容决定而非合同名称 / 263
——赵某某诉某房地产经纪公司房屋租赁合同纠纷案
94. 租赁合同解除后, 应根据双方的过错和公平原则适当分担承租人装修损失 / 266
——罗某磊诉北京某公司租赁合同纠纷案

第五章 房屋居间合同纠纷269

95. 居间解除合同后中介费应返还 / 269
——黄某重诉某房地产经纪公司居间合同纠纷案
96. 协商解除合同后居间费应根据合同实际履行程度适当退还 / 272
——宋某诉某房产经纪公司合同纠纷案

第六章 房屋赠与合同纠纷276

97. 子女不尽赡养义务, 父母可以撤销赠与 / 276
——冯某贤与冯某、冯某楠赠与合同纠纷案
98. 发现子女非亲生, 可以撤销赠与房屋 / 279
——王某诉徐某赠与合同纠纷案
99. 赠与合同受赠人没有履行约定义务, 赠与人仍要承担违约责任 / 282
——刘甲与周甲附义务赠与合同纠纷案

第七章 房屋权属纠纷286

100. 委托购房中所购房屋产权归委托人所有 / 286
——黎某晶与薛某丰所有权确认纠纷案
101. 翻建装修房屋不一定能取得所有权 / 288
——赵某华、尤某某等与刘某某等房屋确认所有权纠纷案

102. 借名买房房屋权属归实际出资人所有 / 291
——蒋某霞与赫某借名买房合同纠纷案
103. 婚前购买，婚后取得产权的房屋应属于婚前个人财产 / 293
——王某与刘某甫、刘某英确认房屋买卖合同无效案
104. 隐名购房，实际出资人应当与名义产权人签订共有协议或出资协议 / 296
——蔡某全与蔡某强、王某丹房屋确认所有权案
105. 经过公证的共有物可以分割 / 299
——孙某远与李某宁共有物分割案
106. 公证委托售房，产权人应为出卖方 / 301
——周某星与朱某房屋买卖合同纠纷案
107. 解除恋爱关系后共有房屋分割，有约定从约定，没有约定平均分割 / 305
——薛某舟与被告刘某共有物分割纠纷案
108. 同居期间所购福利房权属应由享受优惠政策一方所有 / 307
——龚某诉张某共有物分割纠纷案
109. 婚前一方购买房产婚后共同还贷，离婚时房屋增值部分应当均分 / 310
——李某诉郭某离婚纠纷案
110. 宅基地上的房屋买卖合同有效 / 314
——任某、甘某诉李某房屋买卖合同无效纠纷案
111. 借名买房，实际买受人为房屋所有权人 / 317
——陆某诉恒某所有权确认纠纷案
112. 物业服务合同发生纠纷，房屋所有权人的权利应由业委会来行使 / 320
——某业委会诉某物业公司物业服务合同纠纷案
113. 高层建筑物的业主应合理行使建筑物区分所有权 / 323
——某业业主委员会诉梁某某、耿某建筑物区分所有权纠纷案
114. 房屋租赁合同中，承租人依法享有居住使用权益 / 325
——施某诉王某排除妨害纠纷案
115. 房屋权属有争议，实际出资人可确权 / 328
——张某波诉庞某芬、张某涛所有权确认纠纷案

第八章 房屋相邻权纠纷331

116. 通风权、采光权受到侵害，权利人可以要求停止侵害 / 331
——张某诉陈某、刘某采光权、通风权纠纷案
117. 邻居排水造成房屋漏水，可要求及时修复并赔偿 / 334
——孙某某诉白某相邻关系纠纷案
118. 房屋下水道阻塞，物业公司承担赔偿责任 / 336
——付某诉某物业公司物业服务合同纠纷案
119. 取得产权证房屋却被他人占用，所有权人有权要求排除妨害 / 338
——庄某某诉李某某、龚某某排除妨害纠纷案
120. 采光权受到侵害，精神损害赔偿请求得不到支持 / 340
——周某诉王某相邻权纠纷案
121. 不影响他人生活前提下可以自建雨棚 / 343
——朱某某诉郎某某相邻权纠纷案
122. 房屋装修使用假冒伪劣材料，可要求双倍返还房屋装修款 / 345
——孔某诉河南某建筑装饰工程有限公司装修合同纠纷案
123. 道路堆放杂物影响通行，相邻权人可要求排除妨碍 / 348
——刘某甲诉王某甲相邻关系纠纷案

第九章 房屋征收补偿纠纷351

124. 婚姻存续期间取得拆迁房，离婚时分割应保障未成年人利益 / 351
——韩某、李某云诉李某星离婚纠纷案
125. 租赁期内房屋遇拆迁，承租人可以获得赔偿 / 353
——徐某诉周某房屋租赁合同纠纷案
126. 租赁合同解除后房屋被拆迁，出租人无需赔偿承租人 / 357
——姜某诉某街道办事处拆迁合同纠纷案
127. 被拆迁人死亡，拆迁款应作为遗产进行分割 / 359
——龚某林、龚某娣诉许某前法定继承纠纷案