



帮你打赢官司系列丛书

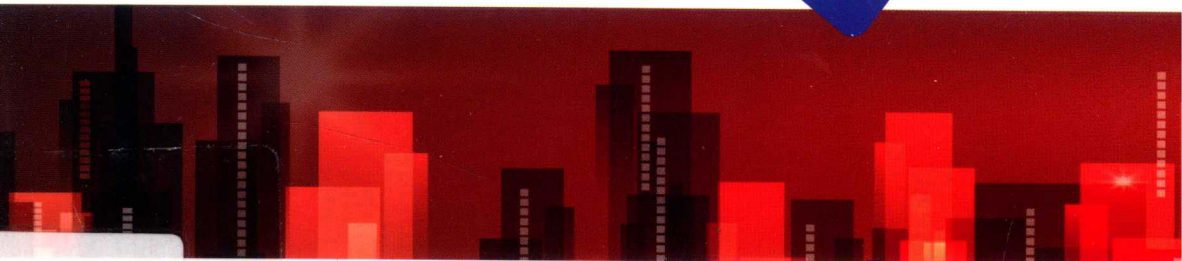
BANGNI DAYING GUANSI XILIE CONGSHU

房地产纠纷



李代广◎编著

FANGDICHANJIUFEN
BAIWEN BAIDA



化学工业出版社



帮你打赢官司系列丛书

BANGNI DAYING GUANSI XILIE CONGSHU

房地产纠纷



李代广◎编著

FANGDICHAN.JIUFEN
BAIWEN BAIDA



化学工业出版社

· 北京 ·

本书由商品房买卖纠纷、二手房买卖纠纷、房屋租赁纠纷、房产赠与纠纷、征地拆迁纠纷、涉农房屋宅基地纠纷、土地使用承包租赁纠纷、其他纠纷等部分构成,共收录100个案例。每个案例自成一节,每节由三个模块构成:1.典型案例;2.法律解析;3.相关法条。三个模块相互贯通、环环相扣,为您提供解决房地产纠纷中的法律依据。

图书在版编目(CIP)数据

房地产纠纷百问百答/李代广编著. —北京:化学工业出版社,2015.1

(帮你打赢官司系列丛书)

ISBN 978-7-122-22048-6

I. ①房… II. ①李… III. ①房屋纠纷-中国-问题
解答 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第238373号

责任编辑:戴燕红
责任校对:吴静

装帧设计:韩飞

出版发行:化学工业出版社
(北京市东城区青年湖南街13号 邮政编码100011)
印装:北京云浩印刷有限责任公司
710mm×1000mm 1/16 印张11½ 字数190千字
2015年1月北京第1版第1次印刷

购书咨询:010-64518888(传真:010-64519686) 售后服务:010-64518899
网 址: <http://www.cip.com.cn>
凡购买本书,如有缺损质量问题,本社销售中心负责调换。

定 价:29.80元

版权所有 违者必究

前言

· Foreword ·

提到房地产，就会触动很多读者的内心。能够拥有一套产权属于自己的房子，特别是在北京、上海、广州这样的大城市，该是一个多么美好的愿望！最近几年，国内房地产行业一直很“热”，房地产交易也很“火”，随之而来，房地产纠纷案件迅速增加，全国各级法院每年受理的房地产纠纷案件逾万件。有很多当事人，在房地产交易中吃亏上当，甚至蒙受巨大经济损失，原因何在？简而言之，不懂法律。为什么不懂法律？原因之一，在书店找到一本通俗易懂的有关房地产方面的专业图书不容易。编者急读者之所急，想读者之所想，为广大急需房地产知识来武装自己的读者，编写了这本《房地产纠纷百问百答》。

本书由商品房买卖纠纷、二手房买卖纠纷、房屋租赁纠纷、房产赠与纠纷、征地拆迁纠纷、涉农房屋宅基地纠纷、土地使用承包租赁纠纷、其他纠纷等部分构成，共收录 100 个案例。每个案例自成一节，每节又由三个模块构成：1. 典型案例；2. 法律解析；3. 相关法条。三个模块相互贯通、环环相扣，共同构成一个有机的整体。

典型案例部分，编者选取了最具有代表性的房地产真实案例，这些案例都选自最高人民法院汇编的案例、一些高级法院审判的案例以及律师亲自办理的案件，为了强调案例的普遍意义和保护个人隐私，案例中涉及的人名、地名和单位名称都做了必要的改变。为了使读者更容易把握要点，在编写过程中，编者对案情做了简化处理。删繁就简、去粗取精，力求案情清晰明了，简明扼要，法律关系突出，使读者尽快全面掌握案情；判决部分，编者根据案件复杂程度或详或简，力求简明扼要，使读者一目了然；专家解析部分，编者对案件涉及的法律关系进行了全面、细致、精准的分析，深入浅出，辨法析理，使读者能够从整体上理解谁是谁非，掌握法律内涵；相关法条部分，编者列举了案例所涉及的法律依据，含有大量最新修订的法律条文，为读者提供法律依据。

希望本书能够为广大读者带来切实的法律帮助。由于编者水平、能力有限，不完善之处，还请读者朋友多提宝贵意见和建议。

编者

2014 年 6 月于北京



商品房买卖纠纷

- 001 买方与开发商签订认购意向书后，开发商违约，可以要求赔偿吗？ /3
- 002 商品房毗邻城市交通干线，受超标噪声污染，购房人能以合同目的不能实现为由，要求解除合同吗？ /4
- 003 房地产公司在预售商品房时未告知购房人所购房屋内铺设公共管道，应承担相应的民事赔偿责任吗？ /5
- 004 开发商逾期办理权属证书，构成违约吗？ /6
- 005 开发商未告知公摊面积，能否撤销认购合同？ /8
- 006 三年前买房未订书面合同，三年后收房价格如何确定？ /10
- 007 买方签订商品房预售合同后办理了预告登记，开发商“一房二卖”，房屋建成后，开发商应该向谁交房？ /12
- 008 签订商品房买卖合同后，开发商逾期交房怎么办？ /13
- 009 楼房主通道能单独出售吗？ /15
- 010 开发商未取得商品房预售许可证，房屋预售合同有效吗？ /18
- 011 房屋买卖预售合同未登记备案，当事人可以请求确认合同无效吗？ /19
- 012 未写进合同的认购内容有法律效力吗？ /20
- 013 “定金”与“订金”是一回事吗？ /21
- 014 未约定办理房产证日期，开发商拖延怎么办？ /22
- 015 开发商拒绝协助业主办理房产证，有诉讼时效吗？ /24
- 016 购买商品房要不要审查开发商的《建设工程规划许可证》？ /25
- 017 开发商没有提供《新建住宅质量保证书》和《新建住宅使用说明书》，属于违约吗？ /27
- 018 开发商售楼时发布虚假广告应承担违约责任吗？ /29
- 019 开发商“一房两卖”，可以要求其双倍赔偿吗？ /30
- 020 商品房保修期内的责任事故，谁来承担赔偿责任？ /32
- 021 以他人名义购房，自己支付首付款和月供，谁是真正的房屋产权人？ /34
- 022 无法办房产证，房屋买卖合同有效吗？ /36
- 023 土地使用权“缩水”，可以要求开发商返还相应的地价款吗？ /37
- 024 存在抵押权的房屋，买方能办理过户登记吗？买方如何取得房屋的

所有权? /39

025 卖方延期交房,买方可以要求支付违约金吗? /40

026 已购房者怀疑房屋面积短少怎么办? /41

027 联合买房如何确定购房人对房屋享有的份额? /43

028 房屋质量有问题,购买人可以要求解除合同并赔偿损失吗? /45



二手房买卖纠纷

029 无产权证的房屋,买卖合同有效吗? /49

030 买方没有利用先前与之签约中介公司的房源信息购买房屋,构成违约吗?
/51

031 如何认定“阴阳合同”的效力? /52

032 夫妻一方未经另一方同意出售夫妻共同所有的房屋,第三人善意购买并办理
产权登记手续,另一方有权追回该房屋吗? /54

033 因房产部门工作疏忽导致错误登记,该由谁承担责任? /56

034 买房没有办理过户登记,能取得房屋所有权吗? /57

035 不良中介“吃差价”怎么办? /58

036 买了才知道是“凶宅”,可以退房吗? /60

037 购买被法院查封的房屋,合同有效吗? /61

038 签订了房屋买卖合同,拿到房屋钥匙却未办理登记,拥有产权吗? /62

039 房屋买卖合同签订后,卖方擅自把房屋抵押出去,买方能解除合同吗?
/64

040 签订房屋买卖合同时,卖方故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实,买方该怎么
办? /65

041 房屋买卖合同签订后,尚未过户,买方入住,因发生火灾房屋被烧毁,风险
由谁承担? /66

042 夫妻一方卖房,第三方善意取得,另一方可以主张合同无效吗? /67

043 买卖房屋没有登记过户,买卖合同生效吗? /70

044 买房交款未过户,房屋产权属于谁? /71

045 二手房交易中违约方应当赔偿房屋差价损失吗? /73

046 网上签约是否具有法律效力? /74

047 非房屋产权人出售他人房屋,房屋买卖合同有效吗? /76

048 国家房贷政策变化贷不了款,二手房买方算不算违约? /78

049 夫妻离婚房产归女方,与前夫签订房屋买卖协议,房产能过户到买方吗?
/80

- 050 工业用地上所建房屋转让合同有效吗? /83
- 051 转让在划拨土地上建造的房屋, 转让合同有效吗? /84
- 052 未经其他房屋共有人同意的房屋买卖合同有效吗? /85
- 053 房屋交易中, 只交付产权证不办理登记过户, 买方会面临什么风险? /87
- 054 “补办”房产证对卖房协议有什么影响? /89
- 055 已经签订房屋买卖合同, 并且交付定金, 可以主张合同无效吗? /90



房屋租赁纠纷

- 056 出租人卖房, 承租人一定能优先购买吗? /95
- 057 租房时没有检查房屋内设备, 因设备存在缺陷导致财产损失, 该由谁担责? /96
- 058 承租人去世, 其家属有权继续租住吗? /97
- 059 商场整体出售时, 只租了部分商铺的承租人能否主张优先购买权? /99
- 060 承租人未按合同约定提前通知即要求解除合同, 出租人有权扣留押金吗? /100
- 061 出租房屋存在安全隐患导致承租人受伤, 出租人是否担责? /102



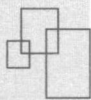
房屋赠与纠纷

- 062 赠与房产变更登记前, 赠与人有权撤销赠与吗? /107
- 063 夫妻双方协议离婚时, 父亲书面允诺房子归孩子所有, 并把房产证交给孩子, 没有办理过户手续, 几年后父亲可以反悔吗? /108
- 064 生前赠与别人的财产还能作为遗产继承吗? /109
- 065 房产证加名后妻子提出离婚, 丈夫可以撤销赠妻房产吗? /110
- 066 财产共有人是否享有赠与撤销权? /113



征地拆迁纠纷

- 067 在拆迁安置过程中共同共有人可以请求对共有房屋进行分割吗? /117
- 068 外来户应不应该得到征地补偿款? /118
- 069 拆迁时, 认定安置房屋所有权以什么为依据? /119
- 070 没有经被征收房屋的共同共有人同意拆除房屋, 是否构成共同侵权? /121
- 071 尚未签订拆迁补偿安置协议, 就拆掉房屋, 拆迁人应承担什么责任? /123
- 072 未取得房屋拆迁许可证有资格拆迁吗? /124



涉农房屋宅基地纠纷

- 073 非农村集体经济组织成员购买建在农村宅基地上的“使用权房”，合同有效吗？ /129
- 074 城镇居民购买农村房屋合同有效吗？ /130
- 075 在别人的宅基地上建房能否取得房屋所有权？ /132
- 076 城镇居民与农民合资在农村建房，合法吗？ /133
- 077 在夫妻关系存续期间申请的宅基地，离婚后失去宅基地的一方可以要求补偿吗？ /134
- 078 对家庭贡献大，分家时就可以多分割房产吗？ /135



土地使用承包租赁纠纷

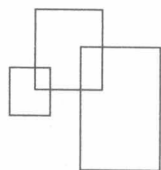
- 079 分属两村的农民互换承包田有效吗？ /139
- 080 同村农民私下转承包田的行为有效吗？ /140
- 081 未办理变更登记的口头土地承包经营权互换合同有效吗？ /141
- 082 依法办理了土地承包经营权证，是不是就享有了土地承包经营权？ /143
- 083 土地原承包人在发包人另行发包的同等条件下有优先取得承包经营权的权利吗？ /145
- 084 村里林地转包给非本村人员，经村民代表三分之二以上同意的，合同有效吗？ /146
- 085 合法使用的荒地被侵占，使用人能否要求返还？ /148
- 086 违反管理性强制规定的土地租赁合同必然无效吗？ /149
- 087 未办理使用权证，土地使用权出让合同有效吗？ /150



其他纠纷

- 088 因单位内部建房、分房等引起的占房、腾房等房地产纠纷，属于人民法院民事案件的受理范围吗？ /155
- 089 被执行人已出售但未过户房屋，法院能强制执行吗？ /156
- 090 恶意串通损害他人利益的房屋买卖协议有效吗？ /158
- 091 买卖双方签订违约协议，违约金畸高，向对方收取违约金构成不当得利吗？ /159
- 092 以代为履行物质上的赡养义务为对价的房屋转让协议有效吗？ /161

- 093 ● 借他人名义购买经济适用房，产权归谁？ /162
- 094 ● 在楼顶设置广告牌，必须要取得所有产权人同意吗？ /164
- 095 ● 恶意串通签订的房屋买卖合同有效吗？ /166
- 096 ● 以明显不合理低价转让房产，债权人可以行使撤销权吗？ /167
- 097 ● 未办理登记手续的房地产抵押合同是否具有法律效力？ /169
- 098 ● 合作建房，未办理产权变更登记手续，房屋买卖合同生效吗？ /171
- 099 ● 夫妻共同出资购房却只登记在一方名下，该房屋属个人所有还是共同所有？ /172
- 100 ● 夫妻共同出资购房，房屋产权登记在一方名下，另一方可以要求在房产证上“加名”吗？ /174



商品房买卖纠纷





001

买方与开发商签订认购意向书后，开发商违约，可以要求赔偿吗？



典型案例

2003年6月，甲与乙房地产公司签订《××小区商铺认购意向书》一份，约定甲向乙公司支付购房意向金5000元，甲取得小区商铺优先认购权，乙公司负责在小区正式认购时优先通知甲前来选择认购中意商铺，认购面积为160平方米，并明确小区商铺的均价为每平方米6000元（可能有1000元的浮动）。如甲未在约定期限内认购，则视同放弃优先认购权，已支付的购房意向金将无息退还。如甲按约前来认购，则购房意向金自行转为认购金的一部分。意向书对楼号、房型未作具体明确约定。

签订意向书之后，甲向乙公司支付了5000元意向金。2005年6月乙公司取得预售许可证。但乙公司在销售涉案商铺时未通知甲前来认购。2006年初，甲与乙公司交涉，要求乙公司按意向书签订正式买卖合同。乙公司称商铺价格飞涨，对原约定价格不予认可，并称意向书涉及的商铺已全部销售一空，无法履行合同，甲所交5000元意向金可全数退还。双方因此发生争议，甲遂诉至法院，请求人民法院判令按96万元的销售价格向原告出售涉案商铺，如果乙不能履行，请求判令乙公司赔偿经济损失97万元。

法院经过审理，认为原告与被告签订的涉案意向书合法有效，被告乙公司构成违约，判决被告乙公司在10日内退还原告甲5000元意向金，赔偿甲经济损失10万元。



法律解析

本案中的意向书不是通常意义的“意向书”，而具有预约合同的性质。根据本案事实，涉案意向书是在原、被告双方均对被告能够合法取得相关许可证书有合理预期的情形下，对原、被告将来签订房屋预售合同的预先约定，应认定原告与被告签订的涉案意向书合法有效。但本案中意向金不具有定金性质，不应认定为定金。



乙公司的违约行为导致守约方甲丧失了优先认购涉案商铺的机会，使合同的根本目的不能实现，因此，乙公司应当承担相应的违约责任，应当赔偿甲相应的损失。

此外，虽然甲按约支付了意向金，但是双方签订的预约合同毕竟同正式的买卖合同存在法律性质上的差异。为促使民事主体以善意方式履行其民事义务，维护交易的安全和秩序，充分保护守约方的民事权益，应在综合考虑近年来房地产市场发展的趋势以及双方当事人实际情况的基础上，合理确定赔偿额。故甲主张的赔偿金额，不能获得完全支持。



相关法条

《中华人民共和国合同法》

第一百零七条 当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

002

商品房毗邻城市交通干线，受超标噪声污染，购房人能以合同目的不能实现为由，要求解除合同吗？



典型案例

2008年7月，甲与乙房地产公司签订合同，购买乙公司在城市交通干线附近开发的某花园小区现房一套。同年10月，甲对该房屋装修后入住。甲所购商品房距离城市交通干线较近，甲入住后发现噪声很大，严重影响休息。于是甲要求与乙房地产有限公司解除合同，被乙公司拒绝。于是甲向法院提起诉讼，要求与乙公司解除商品房买卖合同。法院经审理，认为交通运输噪声污染并非由于出卖人违约行为所致，原告甲的请求于法无据，判决驳回了甲的诉讼请求。



法律解析

在交通干线已经客观存在，且开发商没有违反合同义务的情况下，购房人



甲诉称的交通运输噪声污染并非由于出卖人违约行为所致。其以合同目的不能实现为由请求解除商品房买卖合同的主张,不符合《合同法》第94条的规定,因此甲的诉求不会得到法院的支持。



相关法条

《中华人民共和国合同法》

第九十四条 有下列情形之一的,当事人可以解除合同:

- (一) 因不可抗力致使不能实现合同目的;
- (二) 在履行期限届满之前,当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务;
- (三) 当事人一方迟延履行主要债务,经催告后在合理期限内仍未履行;
- (四) 当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的;
- (五) 法律规定的其他情形。

003

房地产公司在预售商品房时未告知购房人所购房屋内铺设公共管道,应承担相应的民事赔偿责任吗?



典型案例

2010年4月,甲从乙房地产公司处购得一处住房,总价款180万元,合同未就房屋内管线铺设问题进行约定,交房前,乙公司致函甲,“由于您的房屋中有管道通过(暖气管等),故在装修时进行了局部处理,局部吊顶较低,但不影响居室使用和美观。”甲立即回函乙公司,“本户内不得有任何非本户管道通过,如公司进行公共通过管道安装,请立即予以拆除。”

后甲将乙公司起诉到法院,要求乙公司承担违约金10万元,并赔偿甲5万元。法院经审理,支持了甲的诉讼请求。



法律解析

虽然当事人订立的房屋买卖合同未约定管道铺设内容,但乙公司明知房屋



有管道铺设,却未告知甲,根据《合同法》第42条第2款规定,在订立合同过程中一方故意隐瞒与订立合同有关的这一事实或者提供虚假情况的,给对方造成损失的,应当承担赔偿责任的规定,房地产公司应当承担相应的赔偿责任。关于赔偿数额的确定,可以考虑乙公司应告知而未告知,致使购房人甲多支出的交易成本或者给购房人造成损失的情况。



相关法条

《中华人民共和国合同法》

第四十二条 当事人在订立合同过程中有下列情形之一,给对方造成损失的,应当承担损害赔偿责任:

- (一) 假借订立合同,恶意进行磋商;
- (二) 故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况;
- (三) 有其他违背诚实信用原则的行为。

004 开发商逾期办理权属证书,构成违约吗?



典型案例

2009年7月,甲与乙房地产公司签订《北京市商品房预售合同》,主要约定,甲购买乙方预售的某房屋,乙方承诺在2011年5月31日前办理房地产初始登记手续,取得新建商品房房地产权证(大产证),如到时不能取得商品房房地产权证(大产证),甲有权单方面解除本合同;乙方定于2011年1月31日前将该房屋交付给甲,在乙办理了新建商品房房地产初始登记手续、取得房地产权证(大产证)后10日内,由甲乙双方签署《房屋交接书》签署《房屋交接书》之日起30天内,由双方依法向区房地产交易中心办理价格申报、过户申请手续、申领该房屋的房地产权证(小产证)。

合同签订后,乙公司按约交房。乙于2011年9月21日取得房地产权证(大产证)。甲乙双方于2011年9月30日签署《房屋交接书》,甲申缴契税时两份契税缴款书上的填发日期分别为2010年10月16日和2011年10月20日。因乙延期办理房产证,甲向乙公司主张违约金遭拒,因此甲向法院提起诉

讼。该案后以甲、乙双方和解结案。



法律解析

取得不动产权属证书是购房人主要的合同目的，合同法的基本原则包括诚实信用原则，依该原则开发商负有办理权属证书的合同附随义务。

从本案来看甲乙双方签订的《北京市商品房预售合同》，系双方真实意思表示，合法有效，双方应根据诚实信用原则全面履行。因乙公司未按合同约定取得大产证，致使原告迟延申领小产证，乙公司已构成违约，应承担相应的违约责任。

根据合同约定，乙公司取得大产证的期限是2011年5月31日前，取得大产证后10日内双方签署《房屋交接书》，签署《房屋交接书》后30日内申领小产证，据此违约期起算日为2011年7月10日。根据本案的实际情况，违约期的截止日原则上应从双方签署《房屋交接书》后计算30日，若甲在该30日内已申领小产证的，以申领小产证的实际日期为截止日。关于甲申领小产证的实际日期，可以甲提供的契税缴款书（先行核税，再补税的，以最终补税缴款书为准）上的填发日期为准。

关于违约金的标准，因双方在合同中没有约定计算方法，应当按照原告已付购房款总额，参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算，为同期贷款利率的1.3倍至1.5倍。



相关法条

《城市房地产开发经营管理条例》

第三十三条 预售商品房的购买人应当自商品房交付使用之日起90日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续；现售商品房的购买人应当自销售合同签订之日起90日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。房地产开发企业应当协助商品房购买人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续，并提供必要的证明文件。

最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》（法释〔2003〕7号）





第十八条 由于出卖人的原因，买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的，除当事人有特殊约定外，出卖人应当承担违约责任：

(一) 商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限；

(二) 商品房买卖合同的标的物为尚未建成房屋的，自房屋交付使用之日起 90 日；

(三) 商品房买卖合同的标的物为已竣工房屋的，自合同订立之日起 90 日。合同没有约定违约金或者损失数额难以确定的，可以按照已付购房款总额，参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。

005 开发商未告知公摊面积，能否撤销认购合同？



典型案例

2011 年 3 月，甲与乙房地产公司签订了一份商铺认购书，约定：甲购买门市房商铺一套，建筑面积 45.59 平方米，每平方米单价为 2.2 万元，买方须于签订此认购书七日内签订《商品房买卖合同》并办理相关购房手续，如买方不在上述期限内或因买方原因未能签订《商品房买卖合同》则视作买方自动放弃认购该房产权利，买方无权要求卖方返还定金，卖方有权将房产另售他人，并无须另行通知。后甲按乙公司要求付定金 18 万元。当甲与乙准备签订《商品房买卖合同》时，甲发现该门市房套内建筑面积为 31.27 平方米，分摊面积为 14.32 平方米。

甲认为乙公司在宣传时以及与其签订认购合同时故意不主动告知公摊面积，存在欺诈行为，要求乙公司撤销合同，并返还定金。乙公司认为自身不存在不当之处，甲无权单方解除合同，不同意返还定金。



法律解析

本案的争议焦点为：被告未说明公摊面积是否构成撤销认购书的法定理由。建筑面积包含公摊面积，原、被告双方签订的认购书不是具体的商品房买卖合同，公摊面积不是认购书必须记载的内容，在原告没有询问公摊面积的情