

如何放心购买房屋?

如何规避购房风险?

如何避免房产纠纷?

购房合同签订后能随意变更吗?

开发商能否随意交房?

购房时开发商通过哪些方式能购房?

购房时,购房者应注意哪些风险?

李松律师帮你解决房产纠纷处理与风险防范,

教你如何像律师一样思考!

二手房

商品房

承租公寓

已购公房(含类产权房)

经济适用房

再婚房

回迁安置房

宅基地上房屋及小产权房

二手房

商品房

承租公寓

已购公房(含类产权房)

经济适用房

再婚房

回迁安置房

宅基地上房屋及小产权房

# 房产 纠纷 处理大全

## 李松律师说案



如何放心购买房屋?

如何规避购房风险?

如何避免房产纠纷?

购房合同签订后能随意变更吗?

开发商能否随意交房?

购房时开发商通过哪些方式能购房?

购房时,购房者应注意哪些风险?

李松律师帮你解决房产纠纷处理与风险防范,

教你如何像律师一样思考!

# PROPERTY DISPUTES

李松 著

法律出版社 LAW PRESS · CHINA

# 房产 纠纷 处理大全

李松律师说案



PROPERTY  
DISPUTES

李松 著

法律出版社 LAW PRESS • CHINA

## 图书在版编目(CIP)数据

房产纠纷处理大全:李松律师说案/李松著. —  
北京:法律出版社,2014.9

ISBN 978-7-5118-6854-1

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

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第214763号

房产纠纷处理大全  
——李松律师说案  
李松 著

编辑统筹 政务分社  
策划编辑 刘雪  
责任编辑 刘雪  
装帧设计 马帅

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社  
总发行 中国法律图书有限公司  
经销 新华书店  
印刷 三河市龙大印装有限公司  
责任印制 吕亚莉

开本 710毫米×1000毫米 1/16  
印张 18.25  
字数 260千  
版本 2014年9月第1版  
印次 2014年9月第1次印刷

法律出版社(100073 北京市丰台区莲花池西里7号)

网址/www.lawpress.com.cn

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

编辑电话/010-63939826

中国法律图书有限公司(100073 北京市丰台区莲花池西里7号)

全国各地中法图分、子公司电话:

北京分公司/010-62534456

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

西安分公司/029-85388843

重庆公司/023-65382816/2908

第一法律书店/010-63939781/9782

书号:ISBN 978-7-5118-6854-1 定价:45.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

## 序

“Thinking like a lawyer(像律师一样思考)”是深嵌在英美法学教育传统中的重要思想,每一个法学新生都从这句话开始学习法律。只有像法律人一样思考问题,才能用法律的方式快速、高效地解决问题。我写此书的目的就是希望遇到房产纠纷的读者看到本书后,能像律师一样思考,在问题发生前,将法律风险消弭于萌芽;在问题发生后,将合法权益维护至极致。

自从律师执业以来,我及我的团队成员处理的房产案件多达百余起,随着房价大幅攀升,房产纠纷越来越多,我们见过了太多由房产纠纷导致的悲欢离合、恩怨情仇。作为一名专注于房产法律研究的专业律师,自感有一种使命,要将多年来的经验进行梳理、沉淀、总结,让读者能从本书中学习到解决问题的办法,遇到房产纠纷时不再彷徨失措;让读者了解房产问题进而避免法律纠纷,让房屋回归承载幸福的本色,为每一个温暖的家庭保驾护航。

本书写作时间历经一载有余,期间由团队成员协助我将以往处理的案件进行整理并筛选,最终精选出近60个典型案例,编入本书。案例涉及二手房、商品房、承租公房、已购公房(含央产房)、经济适用房、两限房、回迁安置房、宅基地上房屋及小产权房等类型;涉及买卖、继承、赠与、婚姻分割、变更承租人等多重法律关系。

最重要的是,本书所有案例均由我亲手处理,写作过程中举证、开庭、辩论等细节历历在目,本书希望通过一个律师的真切感受来分析评断案件,使读者能感同身受地了解法院裁判的要旨及面对房产纠纷的应对方法。

书中每个案例均分为五个部分:第一部分是案情简介,便于读者了解案

件的梗概;第二部分是法院判决,有利于读者快速知晓判决结果;第三部分是律师剖析,通过深入浅出的分析,使读者明白判决缘由;第四部分是本书特色部分——诉讼策略指引,我根据自己从业多年的经验总结,让读者知道今后在遇到类似案件时,应如何选择诉讼策略的大方向,同时对不同诉讼策略的优劣点进行了对比评价;第五部分为法条链接,让读者清晰地了解判案的法律依据。

除上述特点外,本书还有另外几个显著特色:

一、与房产新政紧密相连,向读者展示最新的房产纠纷的处理过程和判决结果,提供可操作性更强的实践经验,而不是分析常见、雷同的房产纠纷。

自2011年2月北京市出台“限购令”以来,围绕限购政策所产生的纠纷也作为一种新的纠纷类型不断涌现。限购令前签订的房屋买卖合同究竟能否继续履行?没有购房资质者通过哪些方式能购房?假结婚、假离婚究竟潜在何种风险?诸如上述问题,变成了老百姓十分关心的话题。本书一大亮点,便是结合北京市限购政策,精选了若干例因限购而出现的纠纷进行详细分析阐述,以便读者能在阅读过程中拨开云雾见天日。

二、本书用较大篇幅对于经济适用房借名买房纠纷进行了多角度、多方位地分析,向读者充分展示借名买房纠纷的各种案例及不同处理策略。

借名买房纠纷是经济适用房中占比例最大的法律问题,笔者在多年处理此类问题的过程中,遇到过很多种不同的借名买房类型以及多种结局迥异的法院判决,深感应该对此问题进行全面、深入地剖析,让读者彻底明白这个法律问题。

究竟借名购买经济适用房是否有效?在什么样的情况下能转化为有效?房屋收回用不用赔偿?如果赔偿,应赔偿多少?升值损失是否要赔?本书将结合我处理过的几起复杂案例为读者详细阐述这些借名人、出名人都十分关注的问题。

三、精选棘手案例,深入剖析拆迁、回迁房屋纠纷。近年房屋拆迁、回迁房屋买卖纠纷高发,有时此类纠纷又与“限购令”及新的“国五条”等房产政策

叠加在一起,使得此类纠纷变得更加复杂。笔者结合处理过的几起相对棘手的案件,经过细致的分析,让读者尽快了解到当前拆迁房屋、回迁房买卖纠纷的实践经验,选择恰当的诉讼策略来维护自己的合法权益。

需要指出的是,书中的案例虽具有一定的借鉴意义,但实践切忌完全照搬,因为类似的案件可能仅仅因为一个细节的差异而导致截然不同的结果,笔者已多次遇到此类情形,敬请注意。

最后,本书能够顺利出版,要特别感谢我的团队成员。为更好地应对日益高发的房产纠纷,我于2008年成立了李松房产法律团队,一批专注于房产法律研究的优秀律师加入其中,正因为他们,我才能接触、处理多达几百起案例,才能有相对充足的经验和心得来撰写此书,感谢他们!

感谢法律出版社的大力支持,感谢各位法律同人的鼓励与帮助。因水平有限,书中难免会出现疏漏或错误,欢迎各位同行及读者指正!

我还要感谢我的家人,为了让我安心写书,他们付出了很多。也因为他们,我想说,房产纠纷多涉及婚姻、家庭、父母和手足,让我们对亲情和诚信满怀敬畏之情,正确处理房产问题,一起拥有美好的人生。

只有当你遇到困难时,请记住,像律师一样思考!

李 松

2014年7月于北京

第一篇 二手房纠纷

案例1 善意第三人的合法权益能否受到法院保护? / 3

案例2 买房遭遇新政,当事人能否主张情势变更? / 7

案例3 儿子代母卖房,母亲称不知情,房屋买卖合同是否有效? / 12

案例4 户口本地址与身份证地址不一致导致房产不能过户,究竟谁违约? / 17

案例5 限购令前购买的房屋还能否过户? / 22

案例6 规避国家限购令的行为应如何认定? / 26

案例7 夫妻一方处分共有财产,合同能否继续履行? / 30

案例8 二手房买卖过程中遇国家政策调整而无法办理贷款,应如何处理? / 34

案例9 老太将名下房产超低价卖给孙子,买卖协议是否有效? / 39

案例10 出卖人以做低房价款为由主张合同无效,法律是否予以支持? / 44

- 案例 11 解约定金在房屋买卖合同中是否优先适用? / 49
- 案例 12 买房多年, 房产竟过户到第三人名下, 买方如何维权? / 54
- 案例 13 “假离婚”后, 房子妻子还有份吗? / 59
- 案例 14 购房后发现房屋为“凶宅”, 买受人能否行使撤销权? / 65
- 案例 15 老伴去世, 老人立的遗赠扶养协议有效吗? / 70

## 第二篇 经济适用住房纠纷

- 案例 16 成交价低于政府回购价, 买卖合同还能否继续履行? / 77
- 案例 17 有经济适用住房购买资格, 借名买房行为是否有效? / 82
- 案例 18 按经济适用住房管理的房屋, 不满五年便买卖, 合同是否有效? / 89
- 案例 19 买卖经济适用住房已满五年, 卖方主张买卖无效能成立吗? / 94
- 案例 20 母亲借儿子名义购买经济适用住房, 房子究竟应归谁? / 99

## 第三篇 公房、央产房、集资房、福利房纠纷

- 案例 21 母亲的房子被儿子出卖, 还能否要回来? / 107
- 案例 22 转让集资房购房指标, 能否要求过户? / 112
- 案例 23 买卖公房使用权, 双方所签订的换房协议是否有效? / 116
- 案例 24 职工已购公房, 但其出国逾期未归, 单位能否收回公房? / 120
- 案例 25 借父名购买的公房, 是否算作父亲遗产? / 125
- 案例 26 职工离职, 单位强行收回集资房是否合法? / 129
- 案例 27 媳妇借婆婆名购买公房, 房屋归谁所有? / 134
- 案例 28 子女出资以父母名义购买公房, 父母离世后算遗产吗? / 138
- 案例 29 一处公房, 两份承租合同, 究竟以哪份为准? 这样的公房能否进行交易? / 142
- 案例 30 子女要求继承房产, 最终未获法院支持, 原因何在? / 147
- 案例 31 病危老人立的遗嘱是否有效? 房产究竟该如何分割? / 152
- 案例 32 央产房超标款未缴纳, 能否上市交易? / 157



- 案例 33 承租的公房可以继承吗? / 161
- 案例 34 央产房, 离婚分割财产时能否作价评估? / 166
- 案例 35 借名购买的承租公房, 无法更名, 借名人能否索赔? / 170
- 案例 36 瞒着母亲变更承租人, 租赁合同能否撤销? / 174
- 案例 37 代办退房及承租人变更手续的行为是否有效? / 179
- 案例 38 侵害被监护人利益的公有住宅买卖合同有效吗? / 183
- 案例 39 出卖人在国外, 他人代签的回迁房买卖合同有效吗? / 188

#### ◆◆◆ 第四篇 拆迁房屋、农村房屋纠纷

- 案例 40 未签订书面买卖合同, 购房买卖是否有效? / 195
- 案例 41 回迁房取得房产证, 卖方不配合办理过户应如何处理? / 199
- 案例 42 承租人变更, 被拆迁安置人口是否还享有居住权? / 204
- 案例 43 宅基地卖出 12 年, 卖方突然反悔, 买卖合同是否有效? / 208
- 案例 44 农村房屋出卖之后还能收回来吗? / 212
- 案例 45 农村房屋转卖第三人, 合同是否有效? / 216
- 案例 46 父亲的宅基地被拆迁, 儿子竟不知情, 这样的拆迁协议有效吗? / 220
- 案例 47 购买农村房屋多年, 买卖合同为何最终被判无效? / 225
- 案例 48 平房买了二十年, 卖方突然反悔, 买卖合同是否有效? / 229

#### ◆◆◆ 第五篇 商品房纠纷

- 案例 49 开发商通过广告、宣传资料作出的相关说明和允诺是否构成要约? 能否作为合同内容的一部分? / 237
- 案例 50 商品房质量出现问题应如何处理? / 241
- 案例 51 若开发商不按照认购书中约定的价格签订《商品房买卖合同》应如何处理? / 245
- 案例 52 房屋质量不合格, 能否提起行政诉讼? / 249
- 案例 53 违约方主张合同约定的违约金过高, 应如何处理? / 253

- 案例 54 公司高管以自己名义与公司签订的《商品房买卖合同》有效吗？ / 258
- 案例 55 逾期交房与逾期付款能否相互抵消？ / 263
- 案例 56 逾期交付房屋及逾期办理房屋权属证书的违约金应如何计算？ / 267
- 案例 57 非因买受人原因导致无法办理按揭贷款，买受人能否要求解除合同？ / 272
- 案例 58 商品房买卖合同解除的，商品房按揭贷款合同应如何处理？ / 277

## **第一篇**

# **二手房纠纷**



## 案例 1

# 善意第三人的合法权益 能否受到法院保护？

经典案例：用益物权纠纷

### 案情简介

2012年7月李某通过北京某中介公司的居间介绍，在北京市朝阳区某小区购买了张女士的一套二手房。7月15日双方签订了《北京市存量房屋买卖合同》，合同约定：张女士将位于朝阳区某小区的1203号房屋出售给李某，房屋总价款为190万元，李某通过公积金贷款的方式支付购房款，于本合同签订后90日内办理房屋权属转移手续。

合同签订后，李某按照合同约定向张女士支付了购房首付款90万元，并向公积金管理中心提交了办理贷款的相关材料，2012年9月公积金管理中心通知已经批贷，让双方尽快去办理过户手续，之后拿房产证去管理中心便可放贷。

随后，双方于9月3日办理了过户手续，取得房产证后，张女士便将房屋交付给李某。因李某购房是为了结婚使用，房屋交付后，李某便对房屋进行了精心装修并入住。小两口正在为自己有了一个温馨的小家而欢喜不已时，突然而来的一纸诉状彻底扰乱了他们的生活。

原来，这个房子最早是回迁安置的房屋，被拆迁安置人口王丽<sup>①</sup>、王云、王刚等人将李某告上法庭，要求确认他们对李某购买的房屋享有居住权。这下

<sup>①</sup> 本书所用人名皆为化名，以下不再一一说明。

可把李某小两口急坏了,当时买房子时出卖人张女士及中介公司都没有告知该房屋有纠纷,再说,李某已经将房子买下并办理了过户,怎么可能还有其他人的居住权呢?小两口认为自己占理儿,便独自出庭应诉。

可是令李某万万没有想到的是,该案经过北京市朝阳区人民法院审理,一审竟然支持了王丽、王云、王刚等人的诉讼请求。拿到判决书后,李某顿时懵了,带着判决书直奔律所向笔者求助。

### 法院判决

北京市朝阳区人民法院经过审理后,依法作出如下判决:

原告王丽、王云、王刚等人对位于北京市朝阳区某小区的1203号房屋有居住使用权。

一审判决后,李某在笔者的建议下,以侵犯善意第三人的合法权益为由提起上诉,北京市第二中级人民法院经过审理后,判决如下:

撤销原判,驳回王丽、王云、王刚等人的诉讼请求。

### 律师剖析

本案是涉及回迁安置房买卖引发的纠纷,因回迁安置房往往会涉及诸多被拆迁安置人口,如果在拆迁协议中进行列明,原则上这些被拆迁安置人口对分得的房屋都是享有居住权的,但笔者认为,该居住权并非是没有程度和限制的。

结合本案的情况,王丽、王云、王刚等人虽然是最早的被拆迁安置人口,但是后来这些人均有了其他住房,并未在诉争房屋内实际居住。加之,被拆迁人同意将房屋过户至王方名下,王方在取得房屋所有权之后,将诉争房屋出售给了张女士。

张女士在取得房屋产权后,并未有任何一个被拆迁安置人口向其主张居住权,后来张女士通过中介公司将房屋转售给李某。李某在购房之初便与张女士一同到房管局核验了房产证,房管局告知可以办理过户手续,房屋权属没有争议。

其后,李某在中介公司工作人员的陪同下,实地察看了房屋,对房屋总体情况也比较满意,当时房屋空置,内无任何人居住,且李某夫妇为了保险起见专门走访了小区的邻居,邻居称没听说这房子有纠纷。由此可见,李某在购买诉争房屋时是善意的,且其对房屋有纠纷并不知情,是在一审过程中他才得知房屋是拆迁安置房,有其他安置人口。

另外,李某系通过中介公司购买了诉争房屋,其向中介公司支付了全额的中介费,并且按照市场价成交。李某与张女士签订《房屋买卖合同》之后,已按照合同约定履行了付款义务,并在公积金管理中心批贷之后,双方共同办理了房屋权属转移登记。依据我国《物权法》的相关规定,李某已经构成善意取得。

我国《物权法》第106条规定,受让人符合如下条件的构成善意取得:一是受让人受让该不动产或者动产时是善意的;二是以合理的价格转让;三是转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记,不需要登记的已经交付给受让人。本案中,李某在受让诉争房屋时是善意的,且支付了合理价款,并已经取得了房屋产权证,其已经善意取得了诉争房屋的所有权。

依据我国《物权法》的相关规定,所有权人对自己的不动产或者动产,依法享有占有、使用、收益和处分的权利。因此,李某在其善意取得了诉争房屋的所有权之后,其依法对诉争房屋享有占有、使用、收益和处分的权利。一审法院在审理本案时,忽略了李某是善意第三人的情形,仅依据拆迁协议便认定王丽、王云、王刚等人对诉争房屋享有居住权,显然对李某夫妇很不公平。

笔者认为,王丽、王云、王刚等人的权利并非无法救济,最早将房屋转卖的是王方,如果王丽、王云、王刚等人认为王方将房屋出售的行为侵害了其合法的居住权,那么其完全可以向王方主张赔偿,而不应该直接向李某主张权利。当然,并不是在任何情况下,李某都不用承担责任,如果本案中李某并非善意第三人,其对房屋存在的纠纷知情,那么一审法院认定王丽、王云、王刚等人享有诉争房屋的居住权便没有任何问题。

## 诉讼策略指引

结合本案的情况,王丽、王云、王刚等人将李某告上法庭,李某只能出庭

应诉,因李某对于形势过于乐观,故其一审并未聘请代理律师,仅是本人出庭应诉,结果由于专业知识不足,未能说服法官作出对其有利的判决。

就李某的购房行为本身而言,李某系通过中介公司介绍购买的诉争房屋,且在购房时其已经在中介公司的陪同下对房屋进行了实地查看,并向房屋管理部门核实,该房产没有纠纷可以办理过户。李某在支付了中介费、购房款后办理了诉争房屋的过户手续。

依据我国法律的相关规定,李某符合我国《物权法》中关于善意取得的规定,其作为善意第三人,合法权益应当受到法律的保护。

因此,笔者建议李某向北京市第二中级人民法院提起上诉,并在二审中请中介公司工作人员出庭作证,证实李某夫妇在购房时对房屋有纠纷确实不知情,是善意购房人。最终,二审法院认定李某已经善意取得了诉争房屋的所有权,撤销原判,驳回了王丽、王云、王刚等人的诉讼请求。

#### 法条链接

##### 《中华人民共和国物权法》

第一百零六条 无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的,所有权人有权追回;除法律另有规定外,符合下列情形的,受让人取得该不动产或者动产的所有权:

(一)受让人受让该不动产或者动产时是善意的;

(二)以合理的价格转让;

(三)转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记,不需要登记的已经交付给受让人。

受让人依照前款规定取得不动产或者动产的所有权的,原所有权人有权向无处分权人请求赔偿损失。

当事人善意取得其他物权的,参照前两款规定。

第三十九条 所有权人对自己的不动产或者动产,依法享有占有、使用、收益和处分的权利。



## 案例 2

# 买房遭遇新政,当事人 能否主张情势变更?

经典案例:白某与陈某房屋买卖合同纠纷

### 案情简介

白某是北京市户口,原来结婚时购买的是一居室,现在随着生活条件的改善,白某夫妇想换一套大点的房子,以便为要孩子做打算。2012年10月,白某夫妇将自己的房子挂在中介公司出售,同时二人也在不停地看房子。

2012年12月,白某夫妇的一居室卖出去了,白某与买方签订了房屋买卖合同,并约定一个月内办理过户手续,买方于过户前付清全部购房款。2013年1月,白某夫妇看中了一套位于北京市海淀区的两居室,是学区房,白某夫妇很快便定下了这套房,并于1月20日与陈某夫妇签订了《北京市存量房屋买卖合同》。

合同约定:陈某将位于北京市海淀区人民大学附近的303号房屋出售给白某,房屋总价款为275万元,白某夫妇于合同签订后15日内支付150万元首付款,由陈某到银行办理房屋解抵押手续,双方网签后,白某再支付购房款75万元,剩余购房款50万元于过户当日支付;并约定交易过程中的全部税费由白某夫妇承担。

合同签订后,白某如约支付了首付款150万元,2013年2月下旬陈某办