



总顾问：王汉斌

总主编：沈德咏

房屋纠纷处理 一本通

主 编：戴志强

宣讲权威

案例典型

评析精辟

指引规范



中国民主法制出版社
全国百佳图书出版单位




总顾问：王汉斌

总主编：沈德咏

房屋纠纷处理 一本通

主 编：戴志强

撰 稿：朱晓娟 苏 东

 **中国民主法制出版社**
全国百佳图书出版单位

2015·北京

图书在版编目(CIP)数据

房屋纠纷处理一本通 / 戴志强主编. —北京: 中国民主法制出版社, 2015. 1

(中华人民共和国重要法律知识宣讲)

ISBN 978-7-5162-0686-7

I. ①房… II. ①戴… III. ①房屋纠纷—处理—基本知识—中国 IV. ①D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 288016 号

图书出品人: 肖启明

图书策划: 刘海涛

责任编辑: 逯卫光

书 名/房屋纠纷处理一本通

主 编/戴志强

撰 稿/朱晓娟 苏 东

出 版·发 行/中国民主法制出版社

地 址/北京市丰台区玉林里 7 号(100069)

电 话/63055259(总编室) 63057714(发行部)

传 真/63055259

http://www.npcpub.com

E-mail: mzfz@npcpub.com

经 销/新华书店

开 本/16 开 710 毫米×1000 毫米

印 张/18.5 字数/245 千字

版 本/2015 年 1 月第 1 版 2015 年 1 月第 1 次印刷

印 刷/航远印刷有限公司

书 号/ISBN 978-7-5162-0686-7

定 价/37.00 元

出版声明/版权所有, 侵权必究。

(如有缺页或倒装, 本社负责退换)

总 序

落实依法治国基本方略 加快建设社会主义法治国家

依法治国，是坚持和发展中国特色社会主义的本质要求和重要保障，是实现国家治理体系和治理能力现代化的必然要求，事关我们党执政兴国、事关人民幸福安康、事关党和国家长治久安。2012年12月4日，习近平总书记在首都各界纪念现行宪法公布施行三十周年大会上的重要讲话指出，要落实依法治国基本方略，加快建设社会主义法治国家，强调要以宪法为最高法律规范，继续完善以宪法为统帅的中国特色社会主义法律体系，把国家各项事业和各项工作纳入法制轨道，实行有法可依、有法必依、执法必严、违法必究，维护社会公平正义，实现国家和社会生活制度化、法制化。2013年11月，党的十八届三中全会通过《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》，确立了推进法治中国建设的总体目标，对加快建设社会主义法治国家作了全面部署，要求必须坚持依法治国、依法执政、依法行政共同推进，坚持法治国家、法治政府、法治社会一体建设。同时要求全面深化司法体制改革，加快建

设公正高效权威的社会主义司法制度，维护人民权益，让人民群众在每一个司法案件中都感受到公平正义。2014年10月，党的十八届四中全会专题研究了全面推进依法治国的若干重大问题，必将为法治中国建设不断注入强劲动力。

以习近平同志为总书记的新一届中央领导集体将依法治国提到了前所未有的高度，进一步表明了党中央全面推进依法治国、走中国特色法治化道路的坚定决心和信心。全面推进依法治国，必须全面推进科学立法、严格执法、公正司法、全民守法进程，确保宪法法律得到一体遵循。新中国成立以来特别是改革开放三十多年来，党带领人民坚持不懈加强立法工作，取得了举世瞩目的成就，一个立足中国国情和实际、适应改革开放和社会主义现代化建设需要、集中体现党和人民意志的，以宪法为统帅，以宪法相关法、民法商法等多个法律部门的法律为主干，由法律、行政法规、地方性法规等多个层次的法律规范构成的中国特色社会主义法律体系已经形成，国家经济建设、政治建设、文化建设、社会建设以及生态文明建设的各个方面总体实现了有法可依，为实现全面建成小康社会宏伟目标奠定了坚实的法律基础。

法律的生命力在于实施。新的历史条件下，确保宪法法律实施的任务越来越重，严格执法、公正司法的要求越来越高，维护社会公平正义的责任越来越大。法律要发挥作用、得到全面实施，就需要全社会尊重和信仰法律。2014年1月7日，习近平总书记在中央政法工作会议上的重要讲话强调，要深入开展法制宣传教育，弘扬社会主义法治精神，引导群众遇事找法、解决问题靠法，逐步改变社会上那种遇事不是找法而是找人的现象。认真贯彻习近平总书记重要讲话精神，必须大力加强法制宣传教育，不断探索法律知识教育传播的新途径，为确保法律正确实施，确保严格执法、公正司

法、全民守法作出积极贡献。

中国民主法制出版社作为国家级法律专业出版社，始终秉持“立足人大工作，服务民主法制”的出版宗旨，不断推出高质量的图书产品，积极宣传宪法法律和人民代表大会制度，为社会主义民主法制建设作出了重要贡献。为认真贯彻落实习近平总书记系列重要讲话精神特别是关于法治建设的重要论述，积极推进依法治国进程，中国民主法制出版社经过反复研究论证，决定推出《中华人民共和国重要法律知识宣讲》丛书。

该套丛书采取宣讲要点、典型案例、专家评析、法条指引的形式，紧紧围绕法治建设的重点、群众关注的焦点、社会关注的热点、司法实践的难点问题，对法律规定、法律原则、法律精神及其应用问题进行全面阐释。该丛书涵盖中国特色社会主义法律体系方方面面，全面收录各类法律法规，同时筛选了涉及经济、政治、文化、社会和生态文明建设的各类典型案例，清晰展现执法司法工作的生动实践，具有很强的实用性和操作性，对于法学研究和司法实务具有较好的参考价值。

该丛书的出版有助于广大司法实务工作者准确把握法律应用方面的最新情况，解决实际工作中存在的司法疑难问题；有助于广大法律工作者进一步优化知识结构，丰富相关法律知识储备，提高司法工作水平；有助于公民了解最新的法律规定，掌握多样的权利救济途径，依照法定程序理性表达诉求、维护合法权益。诚然，中国特色社会主义建设的实践是永无止境的，立法亦必将随之而不断丰富和完善。丛书出版后，还应当结合最新的立法动态和执法、司法实践，及时进行修订完善和内容更新，确保读者及时、准确掌握最新法律信息，使丛书的社会应用价值不断提升，为社会公众提供更加全面的法律知识信息服务。

全面建成小康社会、实现中华民族伟大复兴的中国梦，必须全面推进依法治国。落实依法治国基本方略，必须不断提高全社会的法律应用水平。出版这套丛书，就是为了有效传播法律知识，弘扬社会主义法治精神，让宪法和法律真正做到家喻户晓，使广大公务人员善于运用法治思维和法治方式推动工作，带头在宪法法律范围内活动，使执法司法工作人员始终坚持严格执法、公正司法，不断提升执法司法能力，使广大人民群众牢固树立法制观念、规则意识，充分相信法律、自觉运用法律、紧紧依靠法律，真正认识到法律不仅是全体公民必须遵循的行为规范，更是保护自身权利的有效方式，促进全社会形成学法、尊法、守法、用法的良好氛围。本套丛书的出版凝聚着编者的心血，衷心期待这套丛书能够实现其出版初衷。

是为序。

最高人民法院常务副院长 沈德咏*

* 沈德咏，一级大法官，中国政法大学兼职教授、博士生导师。

编写说明

随着房地产业不断发展，有关房地产的纠纷也日益增多，尤其集中在房屋买卖、租赁、装修及物业管理四个方面。为此，本书以浅显生动的语言，精选大量老百姓生活中常见的典型案例，系统讲解房屋买卖、租赁、装修及物业中各种常见的纠纷。目的在于增强房地产消费者的警惕意识，提高其发现和打击房屋买卖、租赁、装修及物业中的欺诈行为的能力，从而保障和促进房地产业的健康有序发展。

本书为《中华人民共和国重要法律知识宣讲》丛书之一。主要宣讲民法通则、合同法、房地产管理法、《物业管理条例》、《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》等几部与房屋买卖、租赁、装修及物业密切相关的法律法规及司法解释。

本书解答的每个问题由四部分组成：**【宣讲要点】** **【典型案例】** **【专家评析】** **【法条指引】**。**【宣讲要点】**中，主要明确提出一个法律知识点，问题提出后以简单、质朴的语言给予讲解，简明、生动、通俗易懂、深入浅出。**【典型案例】**中，选择的案例贴近生活，并具有时效性，紧密联系最新的立法动态和司法解释，使读者对现实生活中的法律运用有直观、真实的感受。**【专家评析】**中，则针对**【宣讲要点】**中提出的法律知识点，有理、有据，深入浅出地进行阐述。**【法条指引】**中，主要选取了与案例的解读、评析最贴切、最适用的法条。

本书由戴志强主编，朱晓娟、苏东等撰写。本书从体例到内容都较为全面、系统，具有较高的实用价值和学习参考价值，是广大房屋消费者值得信赖和不可缺少的法律维权利器。

编著者

2014年9月



CONTENTS

目录

第一章 房屋买卖	(1)
1. 购房前及签订合同时需要了解房产的哪些情况?	(1)
2. 购买期房时需要注意哪些问题?	(4)
3. 未能订立商品房买卖合同, 预交的款项能退吗?	(7)
4. 向房地产公司交付的房屋认购金是否具有定金的性质?	(10)
5. 交房屋钥匙等于产权过户了吗?	(12)
6. “一房二卖”的合同有效吗?	(14)
7. 面对开发商的“一房二卖”行为, 先购房者如何更好地维护自己的 合法权益?	(17)
8. 商品房买卖合同解除而按揭合同并未取消, 购房者该怎样处理?	(20)
9. 卖方逾期不办理房产证, 房屋买卖合同被解除后还能扣除房屋折 旧费吗?	(23)
10. 未办理过户手续的房屋买卖合同是否有效?	(26)
11. 开发商自编房号导致购房者在签合同同时理解错误, 现在能否 要求退房?	(29)
12. 购房未取得房产证能否要求解除合同?	(32)
13. 售楼广告名不副实, 开发商是否应该承担责任?	(35)
14. 开发商逾期交房是否应该承担法律责任?	(37)
15. 购买的房屋实测面积与约定面积有误差该怎么办?	(41)
16. 商品房出现质量问题该怎么办?	(44)
17. 购买的房屋被开发商抵押, 购房者该如何应对?	(47)

18. 按套购买预售房屋的实际面积“缩水”该怎么办? (50)
19. 购房者能否以开发商预期违约为由而要求双倍返还定金? (53)
20. 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? (56)
21. 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? (59)
22. 中介公司能否因房屋买卖合同未谈成要求买方支付违约金? (61)
23. 房屋买卖合同协议解除后中介费和中介活动费用能否拒交? (64)
24. 购房者能否讨回因中介公司与卖主串通所损失的巨额差价? (67)
25. 按照认购书的约定交付定金后开发商又将房屋出售该怎么办? (71)
26. 房地产商将不应列入公用建筑面积的部分摊给购房者该怎么办? (73)
27. 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? (76)
28. 租房被骗后能向中介公司要回中介服务费和房租吗? (78)
29. 订立房屋买卖合同后, 未及时办理产权证该怎么办? (81)
30. 购房者能否以售房者未取得预售许可证而主张合同无效? (83)
31. 开发商赠送露台的行为是否有效? (85)
32. 如何办理二手房房产登记? (88)
33. 什么样的房产证才有效? (90)
34. 商品房在交付时与户型图大相径庭, 购房者该怎么办? (92)
35. 房主“一房二卖”后, 房屋产权归谁? (94)
36. 样板房能否作为开发商实际交付房屋的标准? (96)
37. 开发商能否擅自改变商品房规划? (98)
38. “下雨”延误工期能否成为开发商不能如期交房的免责事由? (100)
39. 购房者受开发商欺骗将经济适用房误当商品房购买该怎么办? (103)
40. 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? (105)
41. 中介公司代签的房屋买卖合同是否有效? (107)

42. 中介公司介绍假房主是否应当担责?	(109)
43. 购房者能否在房屋买卖未促成的情况下要求中介公司退还定金 和中介费?	(111)
44. 不慎丢失房款发票和购房合同应该怎么办?	(113)
第二章 房屋租赁	(116)
1. 承租人擅自将房屋转租给他人的应如何处理?	(116)
2. 已经出租的房屋被抵押, 租赁合同是否还有效?	(118)
3. 面对租赁合同中的免责条款, 应采取何种措施避免损失?	(121)
4. 房屋租赁合同没有经过登记备案是否有效?	(123)
5. 合同解除时, 承租人装修房屋的费用该怎么分担?	(126)
6. 一方当事人恶意促成合同中所附解除条件成立该怎么办?	(129)
7. 承担人不按期足额交付租金怎么办?	(131)
8. 承租人对租赁房屋进行维修、装修的费用应当由谁承担?	(134)
9. 租赁合同未到期之前该如何解除合同?	(136)
10. 承租人擅自改变房屋用途, 出租人该怎么办?	(139)
11. 承租人未经出租人同意擅自转租房屋而给第三人造成的损失由 谁承担?	(142)
12. 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?	(144)
13. 租赁合同无效怎么办?	(146)
14. 没有订立书面合同的租赁关系是否受法律保护?	(149)
15. 房东不让提前退房怎么办?	(151)
16. 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?	(153)
17. 仓库在租赁期间着火的责任是否应由承租人承担?	(156)
18. 出租房屋造成第三人身体伤害的责任由谁承担?	(158)
19. 受骗转租的房屋被房东收回该怎么办?	(160)
20. 转租后房屋受损的责任由谁承担?	(162)

21. 真假房主应该如何辨认?	(164)
22. 房东不承认口头协议该怎么办?	(166)
23. 他人擅自转租房屋,租房者居住一年后房东有权要求其搬离吗?	(168)
24. 房客擅自转租房屋,出租人可以解除合同吗?	(170)
25. 二房东拖欠租金,房东要解除合同,租房者该怎么办?	(172)
26. 出租房屋给他人在什么情形下会构成犯罪?	(174)
27. 抵押人将抵押的房屋出租给他人后还能获得租金吗?	(176)
28. “一房数租”该如何处理?	(178)
29. 租住违法建筑的租赁合同有效吗?	(180)
30. 出租人能否因房客拖欠租金而扣留其财产?	(182)
31. 租赁合同不符合法定形式如何计算租赁期限?	(184)
第三章 房屋装修	(187)
1. 因入住装修后的房屋得重病是否可以要求装修公司赔偿?	(187)
2. 楼上装修砸死邻居应如何处理?	(189)
3. 装潢噪声引发邻居心肌梗塞死亡,致害人该承担什么责任?	(191)
4. 楼上装修导致楼下漏水,如何承担侵权责任?	(194)
5. 装修欺诈能否要求三倍赔偿?	(196)
6. 地板严重变形,谁该承担责任?	(198)
7. 精装修房空气质量不合格,购房者可否要求开发商赔偿?	(201)
8. 楼上水管爆裂致使楼下住户遭殃的责任由谁承担?	(203)
9. 装修房屋后影响到邻居正常生活怎么办?	(205)
10. 房屋装修是否可以随心所欲?	(207)
11. 业主在进行家庭装修时应当注意哪些问题?	(209)
12. 房主可以随意拆除改造自己的房屋吗?	(212)
13. 装修能否更改房门高度?	(214)
14. 可否要求邻居拆除其擅自搭建的阳台栏杆?	(217)
15. 将卫生间置于邻居卧室上影响到邻居正常生活怎么办?	(219)

第四章 物业管理	(222)
1. 小区居民有权更换物业管理公司吗?	(222)
2. 业主能否无故拒交物业管理费?	(225)
3. 业主和前期物业管理公司签订合同后, 可以不遵守合同约定吗?	(228)
4. 前期物业管理不善, 业主委员会该如何维护业主的合法权益?	(230)
5. 业主电动车深夜被盗由谁来承担赔偿责任?	(232)
6. 房屋漏雨该怎么办?	(234)
7. 业主于家中被害的责任由谁来承担?	(236)
8. 业主在小区路上摔伤能否要求物业公司赔偿?	(238)
9. 物业公司能否以《业主公约》为据对业主进行罚款?	(240)
10. 因物业公司更换的物件出现质量问题而造成业主损害的责任 由谁承担?	(242)
11. 物业公司对于小区内的“空置房”如何收取物业管理费?	(245)
12. 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?	(247)
13. 物业服务质量有问题, 业主对此可以拒交物业费吗?	(249)
14. 公共设施被损坏又找不到责任人时, 损失由谁来承担?	(253)
15. 小区绿地盖了高楼, 业主应如何维权?	(255)
16. 业主在小区内被抢劫, 责任由谁来承担?	(258)
17. 楼顶的使用权归谁所有?	(261)
18. 物业服务公司有权将服务用房租给他人吗?	(263)
19. 物业公司可以阻止业主封闭阳台吗?	(266)
20. 业主在楼顶平台搭建房屋是否应当予以拆除?	(268)
21. 装修时拆除承重墙要承担怎样的法律责任?	(270)
22. 物业公司收取水电费时自行加价该怎么办?	(273)
23. 住户可否以房屋质量出现问题为由拒交物业费?	(275)
24. 物业公司能把把自己的业务转让吗?	(277)
25. 摩托车在小区里丢失能否要求物业公司进行赔偿?	(279)



第一章

房屋买卖

► 1. 购房前及签订合同时需要了解房产的哪些情况？

【宣讲要点】

购买房屋对大多数人来说都是一件很重要的事情，所以在购房时一定要不要急于求成，盲目购买。房屋买卖本身需要提防的风险有很多，一旦考虑不周匆忙购买，就可能会引来无穷无尽的烦恼。

首先，在买房时购房者必须先看房地产开发商和销售商是否具有“五证”。

所谓“五证”，是指在房地产开发过程中，由各个行业管理部门审核并颁发的各种法律性文件。主要包括：国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证和商品房预售许可证（如果是现房销售，则为商品房销售许可证）。开发商只要完全具备上述条件，购房者便可放心购买。

其次，在购置房产时购房者应注意，卖房人是否真正拥有房屋的处分权。

尤其是购买二手房时，应当仔细辨别房产证的真假，注意卖房人是否是真正的房屋所有人。还要知道该房产是否位于经批准征用、拆迁或划拨建设用地的范围内，否则很有可能最终无法办理过户手续，拿不到房产

证。如果这样，购房者的权益就无法得到法律保障。一旦出现问题，购房者极有可能处于“财房两失”的境地。

再次，购房人还要尽可能了解开发商的资金运转情况和负债情况，清楚所要购买的房产是否设定了抵押。

因为设定了抵押的房产未经抵押权人同意不能随便出售；即使经过了同意，这样的房产还是容易出问题，抵押权人一旦要求实现抵押权，购房者的利益就得不到保障，还有可能陷入一场官司中去，被拖得心力交瘁。

最后，购房者在购买所谓的“房改房”等被有关机关限制产权转移的房产时也要加以注意。因为此类房屋所有权人很可能无权出售自己的房产，即使是允许出售的房屋，购房者也应该向有关部门查询一下，看其是否具备可以当做商品房出售的条件再购买，否则购房者所签订的房屋买卖合同很有可能被确认为无效，购房者的利益同样会受到损害。

【典型案例】

贾某和其女朋友准备结婚，经多处挑选，选中某开发商的一套两居室。开发商的售楼广告承诺配备车库、幼儿园等配套生活设施，另外还附赠全套精装修。贾某和其女朋友非常满意，决定与开发商签订合同。可是，阅读合同以后，贾某却发现合同内容非常简单，只涉及售楼广告中所说的水、电、煤气、热水等基本设施，而且大部分都是规定购房者的义务。看到这样的合同，贾某心里觉得不踏实，可是开发商说房子非常抢手，而且马上又要涨价了。购房心切，贾某无奈，只好签了字。事后，贾某十分后悔，觉得自己的行为太草率，后来听朋友说，除了合同，购房的时候还应当查看开发商是否有预售证等。贾某为此十分担心，怕如果以后出现什么纠纷，自己的权益受到损害时也没有办法维护。

【专家评析】

在本案中需要特别注意的是，开发商在其售楼广告中所提到的车库、幼儿园等配套生活设施在合同中只字未提，日后，开发商可能会以合同中未明确约定为由不配备这些设施。

虽然根据《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》第3条的规定，商品房销售广告和宣传资料中，如出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，即使未载入合同，亦当视为合同内容，当事人违反应承担违约责任。但是，其规定的上述两个条件需要购房者自己举证，这对购房者来说非常不利，而且如果举证不能，还有可能导致败诉。

因此，贾某在签订房屋买卖合同时，应该把保障自己权益的细节补充写入合同中。不仅要將煤气、热水、配套设施和装修质量等内容加以明确，而且还应将售楼广告中提及的幼儿园、车库等配套设施加以规定，并规定违反合同约定所应承担的责任。另外，广告中还提到开发商附赠精装修，在合同中一定要对房屋内外装修水平，如地板、顶棚、门窗、灯具、厨具以至于装饰装修材料的质量和品牌都加以明确规定。如果是参照开发商的样板装修，则应该规定自己房屋的装修水平和材料品牌同样板间一致。如果开发商以合同已统一不便更改为由让贾某放弃上述条款，根据我国合同法第61条的规定，补充协议与原合同具有同等效力，故贾某可以要求与其签订补充协议来维护自己的合法权益。

【法条指引】

中华人民共和国合同法

第六条 当事人行使权利、履行义务应当遵循诚实信用原则。

第六十一条 合同生效后，当事人就质量、价款或者报酬、履行地点等内容没有约定或者约定不明确的，可以协议补充；不能达成补充协议的，按照合同有关条款或者交易习惯确定。

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

第三条 商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确

定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。

► 2. 购买期房时需要注意哪些问题？

【宣讲要点】

我们平时所称的购买“期房”，实际上就是指的商品房预售。商品房预售是与现房销售相区别的一个概念，是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或者房屋价款的行为。期房的售价一般来说比现房的售价要低，较现房而言，购买人承担的风险较大。因此，现实生活中，房屋买卖中出现最多的就是期房买卖。

具体来说，期房的买卖主要存在以下几个方面的问题。

第一，逾期交房。开发商逾期交房是期房购买者最常遇到的问题之一。开发商不能按期交房大都因为资金不足，致使工程拖延。

第二，房屋质量出现问题。房屋的质量问题也是极易出现的，购房者如果做好前期的准备工作，损失也是可以避免的。

第三，交房时发现房屋面积和格局与原规划不符。这个问题只能在交房后才可以发现，所以购房者对此类问题的发生只能在合同中约定，以减少自己的损失。

第四，交房时发现与预售的广告宣传不符。房地产开发商为了促销，不论是预售还是销售都需要利用各种媒体做大量的广告宣传，其中不乏一些虚假广告，而购房者往往会被这种令人眼花缭乱的广告所迷惑，从而签订房屋买卖合同，交付房款或定金，等见到真正的房屋会大失所望，发现其与广告宣传完全不符。这种受骗上当的经历在期房的购买中发生的概率非常大。

总之，消费者在购买期房时，一定要做到理性消费，切不可盲目签