

百姓房产 维权问答

BAIXING FANGCHAN
WEIQUAN WENDA

朱振江

／ 策划

刘铁民

／ 著

沈阳出版发行集团

① 沈阳出版社

图在题页 | CIP | 目录题页并图

百姓房产 维权问答

BAIXING FANGCHAN
WEIQUAN WENDA

朱振江 / 策划

刘铁民 / 著

沈阳出版发行集团

① 沈阳出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

百姓房产维权问答 / 刘铁民著. — 沈阳: 沈阳出版社,
2017.9

ISBN 978-7-5441-8756-5

I . ①百… II . ①刘… III . ①房地产法—中国—问题
解答 IV . ① D922.385

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 238039 号

出版发行: 沈阳出版发行集团 | 沈阳出版社

(地址: 沈阳市沈河区南翰林路 10 号 邮编: 110011)

网 址: <http://www.sycbs.com>

印 刷: 辽宁星海彩色印刷有限公司

幅面尺寸: 165mm × 240mm

印 张: 11.5

字 数: 230 千字

出版时间: 2018 年 1 月第 1 版

印刷时间: 2018 年 1 月第 1 次印刷

责任编辑: 张 晶

封面设计:  润泽文化

版式设计:  润泽文化

责任校对: 毕玉良

责任监印: 杨 旭

书 号: ISBN 978-7-5441-8756-5

定 价: 25.00 元

联系电话: 024-24112447

E - mail: sy24112447@163.com

本书若有印装质量问题, 影响阅读, 请与出版社联系调换。

序 言

孙先进

居有定所，是自古以来百姓追求幸福生活的最淳朴愿望。随着改革开放步伐的加快，一幢幢高楼大厦拔地而起，人们的居住条件得到了可观的改善。如今，房屋不仅是人们工作和生活的必要条件，也是人们物质财富多寡的一个评判标准，尤其是年轻人婚恋，更是把住房排到首要位置。对于普通市民而言，家里最有经济价值的财产就是房产。于是，各种各样的房产纠纷应运而生，面对千差万别、五花八门的房产纠纷，普及相关法律成为刻不容缓的任务。如何通俗而规范地向人民群众普及相关法律知识，解答百姓身边经常出现的房产问题，维护社会和谐稳定，既是政府相关部门的重要任务，也是法律工作者关注的话题。抚顺市住房与城乡建设委员会与市住房公积金管理中心就是在这种背景下，和抚顺日报社联合在《抚顺日报》上开辟了“新楼市”专版。《老刘评房说法》就是2014年9月在“新楼市”中推出的普及房地产法律的专栏。现作者集结成册出版，更名为《百姓房产维权问答》。

我是《老刘评房说法》的热心读者，但由于工作生活的忙碌，收集的文章并不全面，当作者把一叠报纸送来请我作序时，我才真正认真地通读了几遍。翻阅之后，感到有以下四个特点：1. 内容贴近生活。评房是普法栏目，说的是我们身边发生的故事，通过故事介绍一个个法律常识。像《男买房女装修，分手账咋算？》《楼上掉花盆砸车无人负责，车主可起诉全楼业主》《房主不修房，我能拒付租金吗？》等文章，都是我们生活中经常遇到而又说不明白的问题，而作者则从法律规定到案情分析，说得清楚讲得透彻，让人开阔眼界，增长知识。2. 及时解答



困惑。现在社会上各种信息传播融汇在一起，让人难辨是非，房屋信息更是如此。例如，面对开始颁发不动产证的情况，社会上有人散发了产权证马上就要作废的舆论，弄得人心惶惶。作者及时发表了《房产证即将“下岗”是误读》的文章，把流言蜚语一扫而空。面对商铺土地使用权即将到期的情况，有的房主心中产生了是否再收土地出让金的顾虑，作者发表了《你家的住宅是七十年的房屋产权吗？》的文章，及时为人们厘清了困惑。3. 敢于面对敏感话题。法律不是包治百病的，许多现实生活中的问题都没有尽善尽美的解决办法，不少答案也在探讨摸索之中。比如小区车辆被刮蹭的问题，一直是有车业主心中悬而未结的困惑，作者适时刊出了《车辆小区被刮，物业是否担责？》的文章，为有车的业主提供了启发。另外，像《我能买某省沿海半岛的海景房吗？》的文章，也给一窝蜂买海景房的人们敲了敲警钟。4. 文风通俗易懂。作者从事房地产纠纷裁决工作近三十年，又是中国法学会会员，并且是抚顺市人大常委会连续三届聘任了十五年的法律咨询委员，应当是个专家型作者。但是，你读本书的文章，丝毫感觉不到法律条文的枯燥难懂，而是像听邻家大叔在讲故事，深入浅出，娓娓道来，十分顺耳，这也是本书拥有广大读者群的重要原因。

虽然作者长期从事房产仲裁工作，又有着比较丰富的房产仲裁法律工作经验，但《百姓房产维权问答》中的意见仅仅是作者个人对法律的理解和认识，并非法律文书，也不是法律教材，其中观点也仅供读者开阔眼界，参考而已。另外，有的观点还可以更加深刻地挖掘或开拓。

这本书是房地产行政主管部门和作者对我市房地产业的一点贡献，对于房地产开发企业及物业公司都有某一方面指导作用，对广大的普通市民特别是中老年人的日常生活有很强的针对性和实用性，对于审判人员、律师、仲裁和公证机构，也都有一定的参考借鉴价值。总之，这是一本值得阅读的好书。

阅读这些文章，似乎看到我市房地产行业日益辉煌的壮丽画卷，好像听到我市房地产法制建设飞速前进的脚步声，随手写下几句感受，以此为序。

(作者系抚顺市人大常委会原副秘书长)

目 录

序 言 孙先进 001

家人家事篇

1. 父母中年先后离世，独生子女很难独得父母全部房产 002

2. 怎样写赡养老人和遗产分配的“家庭会议决定”？ 006

3. 早已结婚生子，父母买房能只给我自己吗？ 008

4. 男买房女装修，分手账咋算？ 010

5. 爷爷能把房屋直接给孙子吗？ 012

6. 丈夫瞒着妻子卖房，第三人善意买房有效 014

7. 儿子不养我，我能把给他的房子要回来吗？ 016

8. 弟弟，你不能独得房屋补偿款 018

9. 同居十几年，也不能在对方死后继承其房产 020

10. 服刑人员也有房产继承权 022

11. 前夫，请把房屋还给我 024

12. 丈夫赌博用房屋抵债，我该怎么办？ 026
13. 哥哥送人五十一载，不能继承生父房产 姐姐去世十年，其子
继承姥爷遗产合法 028
14. 丈夫去世，妻子能够继承公婆的房产吗？ 030
15. 女友悔婚，我能要回给她的婚房吗？ 032
16. 丈夫擅自买房赠婚外女友，妻子能把房要回来吗？ 034
17. 十年前离婚未分房产，现在再要行不行？ 036
18. 赠与房屋已经过户，父亲无权再立遗嘱处分 038
19. 为逃避债务假离婚，或许面临人财两空的风险 040
20. 爸爸以我名义签订的卖房协议有效吗？ 042
21. 子女不得强迫老年人迁居到条件低劣的房屋 044
22. 夫妻只有一套住房，离婚怎么分？ 046
23. 老人的遗嘱：妻子再嫁不能继承房产，合法吗？ 048
24. 婚后发产权证也不是儿子儿媳的夫妻共同财产 050
25. 颁发房屋所有权证之前可以撤销赠与 052
26. 离婚协议中把房子给孩子，现在能反悔吗？ 054
27. 痴呆老人低价卖房无效 056

买卖租赁篇

28. 定金在房产交易中有何作用？ 060
29. 二手房买卖，交房后不得反悔 062
30. 开发商一房二卖，我该怎么办？ 064

31. 租房客不应当替房主交纳税费····· 066
32. 隐瞒“凶宅”真相，房屋买卖无效····· 068
33. 怎样购买二手房？····· 070
34. 小产权房能够交易吗？····· 072
35. 购买房屋签合同，可别弄混了这四种“金”····· 074
36. 出租房屋期满，我怎样和承租人结算装修？····· 076
37. 买房人撇开中介私下交易，我能否再要中介费？····· 078
38. 租赁期未满，新房主能撵承租人搬家吗？····· 080
39. 出租人未通知承租人就把房屋卖给他人合法吗？····· 082
40. 卖房人隐瞒瑕疵，入住后发现卫生间渗水怎么办？····· 084
41. 房价缩水能退房吗？····· 086
42. 城市居民不能购买农民的住房····· 088
43. 未经出租人同意，承租人能转租房屋吗？····· 090
44. 开发商逾期办理房屋产权证，业主怎样维权？····· 092
45. 承租人不交物业费，房主承担连带责任····· 094
46. 农村小伙进城买房的坎坷经历····· 096
47. 房主不修房，我能拒付租金吗？····· 098
48. 购买期房应当注意什么？····· 100
49. 我购买了已经抵押的商品房怎么办？····· 102

物业服务篇

50. 汽车小区被刮，物业是否担责？····· 106



51. 物业在小区内收停车费不违法····· 108
52. 实施窗改门应当征得全楼业主同意····· 110
53. 物业公司擅自转让物业服务合同无效····· 112
54. 业主拒交物业费，理由五花八门····· 114
55. 出发点不同，形成恶性循环怪圈····· 116
56. 走出怪圈需要双方互让互谅····· 118
57. 住宅小区共用部位和共用设施的广告收入归谁所有？····· 120
58. 购买商品房，不缴住宅专项维修资金行不行？····· 122
59. 关于物业公司收费、服务和门窗维修的对话····· 124
60. 业主委员会不能擅自解聘物业服务企业····· 126
61. 这些借口不能成为拒交物业费的理由····· 128

时事新政篇

62. 你家的住宅是七十年的房屋产权吗？····· 132
63. 房产证即将“下岗”是误读····· 136
64. 怎样购买学区房，才能保证孩子正常入学？····· 138
65. 学区房政策可能面临重大调整····· 140
66. 谈谈“封闭小区拆除围墙”的事儿····· 142
67. 从“房子是用来住的，不是用于炒的”谈炒房····· 144
68. “租购同权”是咋回事？····· 146

综合其他篇

69. 房顶漏水，谁应当承担维修责任？ 150
70. 新房装修后有刺鼻味道，我该怎么办？ 152
71. 新建楼房遮光，我们该怎么办？ 154
72. 债务人欠钱不还，债权人能申请执行他的唯一住房还债吗？ ... 156
73. “窗改门”的住宅能办商业用房产权吗？ 158
74. 我能买某省沿海半岛的海景房吗？ 160
75. 商品房面积测绘不是政府行为 162
76. 业主不能在楼顶饲养鸽子 164
77. 楼上掉花盆砸车无人负责，车主可起诉全楼业主 166
78. 楼上邻居把卫生间挪到我家卧室上面，我该怎么办？ 168
- 跋 朱振江 170
- 实现自己的愿望真的很高兴——代后记 172

1. 父母中年先后离世，独生子女很难独得父母全部房产

问：我是独生子，现在一家三口居住在市内某地区 72 平方米的楼房套间内。虽然是 20 世纪 90 年代的回迁房，但是对口某重点小学，市场价值近四十万元。产权证是我父亲的名字，我父母前几年先后去世了，产权证并未更名。现在我的孩子快到上学的年龄了，但产权人与孩子不是父子关系，入学很麻烦，我需要办理房屋产权转移手续。有关部门告诉我，要把爷爷奶奶、姥爷姥姥那边很多的亲属都找到，都有个明确的态度才行，因为他们也是这套房屋的继承人。但这对我是个难题，因为有的人在外地，有的人在国外，根本凑不齐。另外我也不明白了，我父母的房屋跟这些亲戚有什么关系呢？请给我讲一讲。

答：你说的这种情况既有普遍性又有特殊性。普遍性是指许多人在父母去世时未及时处理房屋产权转移手续，待有用时才去办理，平添了很多麻烦。特殊性在于你父母先于爷爷奶奶辈去世，这就与一般的爷爷奶奶、父亲母亲按辈分时间去世的情况不同，发生了多次继承的现象，是比较麻烦的。请你把具体情况讲一下，我用文字和图表两个方式给你讲。

问：我父亲 2000 年去世，那年我 14 岁，爷爷奶奶都健在。

答：按《继承法》的有关规定，该房屋属于你父母的夫妻共同财产，你父亲去世后，属于他的那部分房屋系遗产，并发生继承。《继承法》第十条规定：父母、配偶、子女属第一继承顺序，共同参与继承。即你父母房屋遗产的 1/2（下文中的比例均为“父母房屋遗产的比例”的简写）由你爷爷、奶奶、你母亲、你们四个人平均继承，各得 1/8。

问：2004 年，我爷爷去世了，我还有一个姑姑。

答：你爷爷的 1/8 房产作为遗产，由其直系亲属继承。即你奶奶、你姑姑，你三个人平均分配，各得 1/24。

问：我父亲已经早于我爷爷去世，我怎么还能参与继承呢？

答：《继承法》第十一条规定：被继承人的子女先于被继承人死亡的，由被继承人的子女的晚辈直系血亲代位继承。按这条法律规定，你属于代位继承。

问：2010年，我奶奶也去世了，这部分又怎么分呢？

答：这次是你和姑姑共同继承你奶奶的份额。从你父亲那里继承的 $1/8$ ，从你爷爷那继承的 $1/24$ ，总计为 $4/24$ ，即 $1/6$ 。你与姑姑各得 $1/12$ 。如图：



至此，从你父亲那支继承的房屋遗产为 $1/8$ （你父亲的）+ $1/24$ （你爷爷的）+ $1/12$ （你奶奶的）= $1/4$ 。

必须指出，你姑姑还有 $1/8$ 的房产份额。

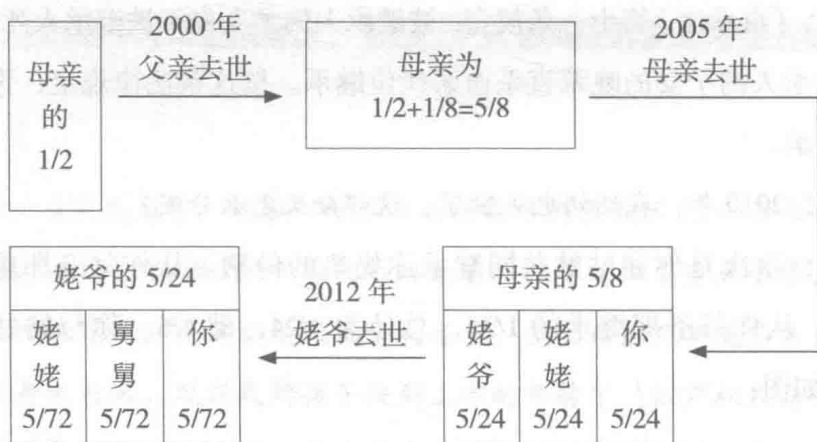
问：2005年我母亲去世了，她的遗产应当怎么分？

答：在你父亲去世时，你母亲已经得到了你父亲遗产房屋 $5/8$ 的份额，即本身的 $1/2$ 加从你父亲那里继承来的 $1/8$ 。而你母亲去世后，她的遗产房屋由你姥爷、姥姥和你三个人继承，即每个人都继承 $5/24$ 。

问：我姥爷是2012年去世的，我还有一个舅舅，这应当怎么继承？

答：你姥爷去世时，属于他的 $5/24$ 遗产房屋应当由你姥姥、你舅舅和你平等继承，（因为你母亲已经去世，你还是代位继承），每人得

$5/72$ 。你从母亲这支继承的遗产房屋为 $5/24+5/72=20/72$ 。如图：

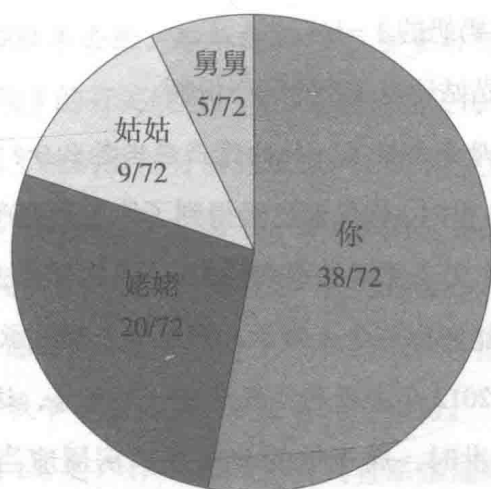


现在你姥姥健在，她有 $20/72$ 的房产份额，你舅舅也有 $5/72$ 的房产份额。这样，你总共继承的房产遗产为：从你父亲继承的加上从你母亲继承的，即 $1/4+20/72=18/72+20/72=38/72$ 。只比整套房屋份额的二分之一略多一点。

问：那就是说，在这套房屋中，有的亲戚也有份额吧？

答：从法律角度上是这样。现在这房屋属于你、姑姑、姥姥、舅舅四人共有，只是份额不同。你占 $38/72$ ，你姥姥占 $20/72$ ，你舅舅占 $5/72$ ，你姑姑占 $9/72$ 。

你及亲属所占房屋份额图



问：或许从法律上讲，这么继承是正确的，但感情上让人无法接受。应当怎么解决呢？

答：因为拥有房产份额的另外三个人是你实实在在的亲戚，让他们每个人都做一份放弃继承的声明再公证就可以了，估计这事不难办到。

问：虽然我家的情况属于个案，但也绝非空前绝后的唯一案例，怎么做才能防患于未然，不这么麻烦呢？

答：如果你父母中年患病，而且时间较长，并有短时间不能治愈倾向的话，要在神志清醒时立下遗嘱，对遗产进行处理。

问：听说遗嘱有好几种形式，什么遗嘱才最有权威性呢？

答：《继承法》第十七条规定，遗嘱有公证遗嘱、自书遗嘱、代书遗嘱、录音遗嘱、口头遗嘱等五种形式。《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国继承法〉若干问题的意见》第四十二条：“遗嘱人以不同形式立有数份内容相抵触的遗嘱，其中有公证遗嘱的，以最后所立公证遗嘱为准；没有公证遗嘱的，以最后所立的遗嘱为准。”应当指出，如果被继承人在头脑清醒时就立下遗嘱，对属于自己的财产进行分配，并进行公证，那就不会给子女继承带来这么多麻烦。另外，如果子女已经继承了遗产，最好尽早办理过户手续，以免房产被二次继承后产生更多继承人，在公证环节遇到不必要的麻烦。

2. 怎样写赡养老人和遗产分配的“家庭会议决定”？

问：我家四个孩子，我是老大，下边还有两个弟弟一个妹妹，父母拉扯四个孩子非常辛苦。现在父母到了时刻都需要人照顾的时候。怎么照顾老人，照顾老人与财产及房子有什么关系，这是很多家庭当前面临的实际问题。关于我们家遇到的问题，想听听你的意见。

答：请你说得具体一些。

问：我父母以前单独生活。2010年母亲去世之后，我们兄妹四人做出了一个“家庭会议决定”：1. 老父亲的日常生活由我这个大哥负责照顾，父亲的工资卡由我支配，父亲看病费用支出也以我为主。2. 为照顾方便，我住进老父亲家。3. 老父亲百年之后，父母的房屋归我一个人所有。这个会议决定由我执笔书写，其余的弟弟和妹妹也都没有意见，并且都签名摁了手印。

答：开这个会议有外人在场吗？老父亲头脑是否清醒？老父亲的房屋是什么时间取得的？

问：当时老父亲头脑十分清醒，对这个会议决定表示同意，但并未在上面签字。当时就我父亲和兄妹四人，因为这样的事也不便让外人参加。房子是父母一直居住的，因为我住房紧张，而且退休了有时间照顾老人，所以大伙才同意把父母的房子给我。签订决议之后，我和老伴就搬进老父亲家居住，照顾老人的日常生活达七年之久。上个月老人病逝了。办完丧事之后，我提出要办理产权过户手续，可有的弟弟不同意了，这该怎么办？

答：首先要确定“家庭会议决定”的性质。这是一份子女赡养老人和老人遗嘱的综合材料，这样的协议在城镇多子女家庭中比较普遍。《老年人权益保障法》第二十条规定：“经老年人同意，赡养人之间可以就履行赡养义务签订协议，赡养协议的内容不得违反法律的规定和老年人

的意愿。”签订协议必须充分尊重老人的意见，老人愿意随哪个子女生活，子女不得拒绝。许多家庭都把履行赡养义务和老人遗产分配结合起来，并且起草了一份文字材料来证明真实，像你们的家庭会议决定那样。这样的决定只要不违反法律规定，不侵害老人合法权益，老人同意，倒也无不可厚非。应当注意的是，赡养老人时间多少可以因各子女家庭情况而定，子女也可以放弃继承权不要房屋，但不能因此免除子女赡养老人的法定义务。现在你们的家庭会议决定有瑕疵，致使决定的内容难以落实。

问：这个决定是我们四个子女都签字同意的，老人也表示同意，怎么内容难以落实呢？

答：就是决定中关于老人房屋的分配条款。这实质是老人的遗嘱，这当中存在瑕疵。首先，房屋系老两口的夫妻共同财产，老人遗嘱只能处分房屋中属于自己的份额，即 6/10，而你们兄妹四人，每人都有该房屋 1/10 的份额，老父亲在遗嘱中处分了房屋的全部不妥。其次，由你执笔的决定属代书遗嘱。《继承法》第十七条第三款规定：“代书遗嘱应当有两个以上见证人在场见证，由其中一人代书，注明年、月、日，并由代书人、其他见证人和遗嘱人签名。”对照法律规定，你们的家庭会议决定没有见证人。老人虽然当时头脑清醒并同意，但并未在决定上签字。上述问题决定了你无法落实决定的内容。

问：那我应当怎么办？

答：跟弟弟妹妹讲清道理，协商解决，实在协商不成就得走法律程序。

问：怎样写类似于赡养老人和遗产分配的综合材料？

答：至少有以下五点：1. 全面落实《继承法》第十七条第三款规定，每一项都不能忽略。2. 立遗嘱时老人头脑清醒并签名同意。3. 如果立遗嘱时只剩一位老人了，遗嘱中必须把去世的老人的房产份额怎么处分说明白。4. 所有法定继承人都应当签字。5. 两个见证人必须与继承人没有利害关系，而且年龄不能太大，否则立遗嘱的老人尚在，而见证人却先去世了，那就很麻烦。