

我的房产 我作主

— 孙洪林 律师 解析 房产 纠纷

孙洪林 著



一手房买卖纠纷
二手房买卖纠纷
房屋租赁纠纷
公房纠纷
房屋居间纠纷
房屋权属纠纷
房屋迁让纠纷
婚姻家庭房产纠纷
房屋拆迁利益分割纠纷
相邻纠纷
物业纠纷
其他纠纷

我的房产 我作主

——孙洪林律师解析房产纠纷

孙洪林 著

图书在版编目(CIP)数据

我的房产我作主:孙洪林律师解析房产纠纷/孙洪林著. —上海:
复旦大学出版社,2010.10
ISBN 978-7-309-07500-7

I. 我… II. 孙… III. 房地产-民事纠纷-案例-分析-中国 IV. D922.181.5
中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第147013号

我的房产我作主——孙洪林律师解析房产纠纷

孙洪林 著

出品人/贺圣遂 责任编辑/张永彬

复旦大学出版社有限公司出版发行

上海市国权路579号 邮编:200433

网址:fupnet@fudanpress.com <http://www.fudanpress.com>

门市零售:86-21-65642857 团体订购:86-21-65118853

外埠邮购:86-21-65109143

上海第二教育学院印刷厂

开本 890×1240 1/32 印张 10.375 字数 265 千

2010年10月第1版第1次印刷

印数 1—6 000

ISBN 978-7-309-07500-7/D·466

定价:25.00元

如有印装质量问题,请向复旦大学出版社有限公司发行部调换。

版权所有 侵权必究



目 录

第一篇 房产案例评析

一、一手房买卖纠纷/003

1. 非因当事人原因预售合同未签订 购房定金应退还/003
2. 口头承诺应举证 举证不能自担责/005
3. 共用分摊面积增加 购房者不承担增加部分的房款/006
4. 生效判决已明确 合同继续履行有依据/008
5. 逾期交房应承担违约金/009
6. 广告内容构成要约 开发商未兑现承担违约责任/011
7. 产权登记有异议 真实权利人确权获支持/013
8. 员工买房为真意 买卖合同应有效/014
9. 可得利益损失的赔偿/017
10. 合同目的可实现 解除权受限制/020
11. 买卖合同已签订 交付房屋起纷争/022
12. 购买新房变旧房 起诉赔偿获支持/023
13. 开发商交付房屋达不到承诺的质量标准 应依约履行/024



二、二手房买卖纠纷/026

14. 购房订金应返还/026
15. 确认书约定不明确 定金应返还/027
16. 定金合同虽签订 不存在违约只返还定金/029
17. 条款变更未一致 解除合同得定金/031
18. 未按约定付房款 要求赔偿无依据/032
19. 违约事实已形成 定金罚则得适用/034
20. 违约事实已形成 当庭履行已枉然/035
21. 违约事实已形成 没收定金有依据/037
22. 代理权终止后 未经权利人追认代理行为无效/040
23. 中介公司善意代理代出收据 视为售房人收到房款/042
24. 中介保管定金 合同效力不受影响/044
25. 委托事实已形成 委托人应承担责任/045
26. 规避共产引争议 交易过户应履行/046
27. 婚内产权过户 房屋仍属夫妻共同财产/048
28. 私自出售房屋 买卖合同无效/050
29. 私自卖房给亲生女 再婚老夫怒告再婚妻/052
30. 恶意串通过户 合同理当无效/053
31. 开发商一屋二卖 守约方获得赔偿/055
32. 房产买卖中处分共有房屋应讲诚信/056
33. 后悔卖房不过户 反诉无据应履行/058
34. 房价大涨的背后/059
35. 签订合同后不履行 反而先告状/061
36. 购房合同已签订 房东违约起争议/062

37. 做高房价难贷款 解除合同有依据/064
38. 拒不履行无依据 依约履行办过户/065
39. 买方迟延付款 卖方得到补偿/067
40. 房屋买卖应诚信 恶意违约要赔偿/069
41. 房屋价款起争议 举证不能自担责/071
42. 补充协议同样有效 房屋价款理应支付/072
43. 违约在先 解除权行使无依据/074
44. 全面履行合同约定的义务/075
45. 有效合同应遵循 税收问题另处理/077
46. 合同目的无法实现 解除合同于法有据/078
47. 违约责任要承担 举证责任要明确/080
48. 无效事由不存在 合同签订应履行/083
49. 无免责事由 应承担责任的/084
50. 举证不能 后果自担/086
51. 承诺书不得对抗房产证 善意购房人受保护/088
52. 二手房买卖中阴阳合同问题 /089
53. 一纸合同套牢人 解除权行使显尴尬/090
54. 前妻户口未迁出 买房人获违约赔偿/092
55. 卖家欺诈签约 买家有权撤销/094
56. 出让房屋有瑕疵 买受方有权要求恢复原状/096
57. 已出租房屋被出售 租金归属起纷争/097

三、房屋租赁纠纷/099

58. 租赁合同未成立 信赖利益损失应获偿/099



59. 减房租无理由 法院判承租人按约支付 /101
60. 拖欠租金无理由 解除合同有依据 /102
61. 租赁事实存在 租赁合同有效 /104
62. 租赁合同到期仍使用房屋 未提异议原合同继续有效 /105
63. 迟延付租金 合同遭解除 /106
64. 签订合同要仔细 房屋用途要明确 /107
65. 补充协议有约定 租赁期限应延长 /109
66. 提早解约属违约 押金不退还 /111
67. 不定期租赁合同可随时解除 /112
68. 再出租违约 违约责任应承担 /114
69. 转租合同不是无效合同 /115
70. 租赁房屋甲醛超标 承租人有权解除合同 /117
71. 擅自改变水管走向 承租人承担责任 /118
72. 放弃优先购买权又反悔 提起诉讼应被驳回 /119
73. 租赁合同期限届满 装修归属谁家 /120
74. 优先购买权受侵害 要求赔偿获支持 /122

四、公房纠纷 /125

(一) 公房出售纠纷 /125

75. 未经承租人同意 擅自购买产权无效 /125
76. 售后公房虽出售 同住人权益应维护 /126
77. 未实际居住有原因 同住人资格不丧失 /128
78. 主张产权获支持 同住人权益得保障 /129
79. 受配人未签字 公有住房买卖合同无效 /130

80. 未征得承租人同意 公有住房出售合同无效/132

81. 老人过世已八年 房屋权属起诉讼/134

82. 同住人自愿放弃权利 再行主张无依据/135

(二) 公房承租权纠纷/137

83. 当年转让房屋 现今反悔起诉吃苦果/137

84. 公房承租人死亡 家庭成员因房屋起纷争/139

85. 一套公有住房 一波三折经再审/141

86. 物业公司指定不妥 法院判决变更无效/143

87. 真实的备忘录 诚实的履行/145

(三) 公房居住权纠纷/147

88. 法院已判决 要求迁出无依据/147

89. 因读书迁入户口 不表示享有居住权/148

五、房屋居间纠纷/150

90. 格式条款无效情形严把握/150

91. 格式条款显失公平 中介主张违约金无依据/151

92. 购房人非恶意 无须再行支付居间费用/153

93. 假房东出租房屋 中介公司依约赔偿/154

94. 交易未促成 佣金难支持/156

六、房屋权属纠纷/158

95. 鉴定结论显事实 产权权属已确认/158

96. 谁主张 谁举证/160

97. 为报户口成产权人 一纸承诺辨事非/162



98. 父亲挂名产权人 过世之后起纷争/164

99. 产权过户有约定 按约履行是必然/165

七、房屋迁让纠纷/167

100. 产权人有权要求他人迁出产权房/167

101. 合法取得所有权 他人不得侵占/168

102. 产权人无法入住 要求迁让获支持/169

103. 占用他人房屋 理应支付使用费/170

104. 户籍虽迁出 居住使用权仍存在/171

八、婚姻家庭房产纠纷/174

105. 代书遗嘱应有遗嘱人的签名/174

106. 儿子过世后儿媳得新房 父亲起诉继承获支持/176

107. 儿子因病过世 父母争遗产/177

108. 共同遗嘱的处理/179

109. 赠与合同明确赠与夫妻一方的财产系个人财产/180

110. 高龄老人诉儿媳 家庭协议见效力/182

111. 父亲去世不久 母女因继承上公堂/183

112. 形成抚养关系的继子女的亲生子女可以代位继承/184

113. 爷爷遗赠孙子 自书遗嘱有效/186

114. 再婚妻子所代书遗嘱是否有效/187

115. 转让行为已完成 撤销理由难成立/189

116. 保证不离婚后提出离婚 赠与房产是否可收回/190

117. 共同还贷不代表可分房屋增值款/192

- 118. 婚前财产无据 认定共同财产有依据/193
- 119. 丈夫婚前房产 妻子主张共有无依据/195
- 120. 离婚一方获得公房承租权 另一方可要求适当经济
补偿/198
- 121. 离婚后分房产 法院难支持/200
- 122. 离婚时军队产权房屋的处理/201
- 123. 恋爱期间购房产 主张分割证据是关键/203
- 124. 父亲私自卖房 母亲代为索要售房款/204

九、房屋拆迁利益分割纠纷/206

- 125. 举证不能 应承担责任/206
- 126. 拆迁回购房同住人也应享有权利/207
- 127. 承诺、遗嘱都存在 拆迁款分割有依据/209
- 128. 代位继承动迁款 舅舅外甥起纷争/210
- 129. 分割房屋动迁款 产权补偿额应考虑/212
- 130. 私房遭拆迁 安置人依补充协议拿钱款/213
- 131. 兄妹的动迁款之争/215
- 132. 为了动迁款 造假酿苦果/216
- 133. 离婚后分割拆迁安置补偿款/218

十、相邻纠纷/220

- 134. 承租人破坏承重结构 出租人承担连带责任/220
- 135. 水管漏水 邻居遭殃/221
- 136. 违反规定扩建卫生间 楼下住户起诉获赔偿/223



十一、物业纠纷 / 225

- 137. 维修基金被挪用 业主大会提诉讼 / 225
- 138. 业主权益遭侵害 业主大会起诉有理由 / 227
- 139. 业主应按期支付物业管理费 / 228

十二、其他 / 230

- 140. 不合理低价转让房产 法院判决撤销合同 / 230
- 141. 不能举证无民事行为能力 赠与合同应有效 / 231
- 142. 代收租金不返还 权利人诉请返还租金获支持 / 233
- 143. 购房协议合法有效 过户义务应履行 / 234
- 144. 合同已履行 诚信原则须遵守 / 236
- 145. 建房时年幼未出资 主张产权无依据 / 237
- 146. 农村房屋私售他人 买卖合同判无效 / 238
- 147. 逾期交房已违约 承担责任有依据 / 240

第二篇 房产法律问答

- 1. 房客妨碍我正常生活 我是否有权利起诉收回房屋 / 245
- 2. 母亲房屋遭动迁 动迁款购房后产权证无母亲名字
怎么办 / 246
- 3. 外籍人士可否继承父母的售后公房 / 247
- 4. 我该如何主张居住权 / 247
- 5. 丈夫对该售后公房是否享有产权 / 248

6. 公婆离婚时她们是否有权利分公婆房子/249
7. 上家不卖房我可否向中介讨回中介费/249
8. 物业管理费该何时缴纳/250
9. 继承的房屋要转让需办什么手续/251
10. 共有人如何防止共有产被抵押/251
11. 夫妻一方过世 夫妻共有产如何继承/252
12. 我是否享有产权或居住权/252
13. 男方单独签字 合同是否有效/253
14. 房屋面积不实可获何种赔偿/254
15. 用婚前财产购置的房屋 产权归属谁家/255
16. 要求拆除邻居防盗铁栅栏能否获支持/255
17. 产证只登记未成年子女名字 夫妻对该房屋是否享有权利/256
18. 自己出资购房 房屋产权莫名登记在他人名下/257
19. 未经出租人书面同意签订的公房使用权买卖合同是否有效/258
20. 未经同住人同意签订的公房使用权买卖合同是否有效/259
21. 未经公证的房屋买卖合同、担保合同具有法律效力吗/260
22. 妻子分得的拆迁安置房我是否有份/261
23. 商品房买卖中安全防患设施不经验收 房屋是否可以交付使用/261
24. 租赁期限未满足大房东让我迁出 我可以起诉二房东吗/262
25. 购买共有房产 我该如何维护权益/263
26. 房屋租赁合同未经登记备案是否有效/263



27. 商品房抵押后现售是否合法/264
28. 父亲去世后 子女可否继承其生前承包的饭店/264
29. 这套产权房该如何处理/265
30. 承包人如何追讨拖欠工程款/265
31. 赠与的房屋可否要回/266
32. 法定监护人应善意代理/266
33. 我可否主张优先购买权/267
34. 如何防止上家更换赠送的物件/267
35. 承租人能向我主张优先购买权吗/268
36. 定金数额是否有限制/268
37. 中介能没收我的意向金吗/269
38. 宏观政策调控导致税费调整我能解除合同吗/269
39. 房屋差价损失谁承担/270
40. 我能继续承租该房屋吗/270
41. 贷款不足我能解除合同吗/271
42. 我能继承该房屋吗/271
43. 朋友欠款不还 我能主张其房屋的所有权吗/272
44. 出租的房屋可否再行抵押/272
45. 能否将妻子姓名加到产权证上/273
46. 房屋登记在夫妻外第三人名下 夫妻离婚时可否分割/274
47. 我是否属于拆迁被安置人员/274
48. 房产证上儿子名字能否除去/275
49. 新居天花板漏水 谁来担责/276
50. 上家不迁出户口有何影响/276

51. 户口和产权有关系吗/277
52. 如何在产证上加名字/277
53. 离婚房产如何分割/278
54. 宅基地房屋拆迁如何计户/278
55. 宅基地房屋买卖问题/279
56. 宅基地房屋可否继承/279
57. 城镇居民可以继承宅基地房屋吗/280
58. 户口未在内 对房屋是否享有居住权、继承权/280
59. 房产证上加名字是否要收费/281
60. 产证迟迟未办出 我该如何维权/281
61. 我该如何主张产权/282
62. 变更户主声明是否有效/283
63. 岳母老年痴呆 对其房产更名需办什么手续/283
64. 我该怎样办理房屋贷款手续/284
65. 我能否不办理过户手续/284
66. 前房东拖欠物业费 物业拒绝给我办理过户手续是否合理/285

附录/286

- 中华人民共和国城市房地产管理法/286
- 城市房地产开发经营管理条例/296
- 城市房屋租赁管理办法/301
- 物业管理条例/306
- 名词解释/316

第 1 篇

房产案例评析

一、一手房买卖纠纷

1. 非因当事人原因预售合同未签订 购房定金应退还

案情

徐先生因结婚需要想买新房,其看中了一套公寓,于2007年10月20日,和开发商签订了《定金协议》,约定徐先生向开发商预订公寓一套,总房价为人民币110万元,签订该协议时支付定金人民币3万元,同时约定徐先生应于2007年10月30日前至开发商处与其签订《上海市商品房预售合同》;有下列情况,徐先生拒绝签订商品房预售合同的,开发商应全额退还徐先生已付定金:(1)徐先生与开发商在签订商品房预售合同时,因面积误差、房屋交付、房屋质量、违约责任、争议解决方式等条款存在分歧,不能协商一致。(2)双方签订合同后、签订预售合同前,由司法、行政机关依法限制该房地产权利的。同日,开发商与徐先生还签订了一份《补充协议》,其中约定签订《定金协议》时徐先生已明确了解了预售合同的各项条款且并无异议。当日,徐先生支付定金人民币3万元。2007年10月28日