



安居置业 法律小故事



王 紫 编著

ANJU ZHIYE
FALÜ XIAOGUSHI

中国建筑工业出版社

安居置业法律小故事

王 紫 编著

中国建筑工程工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

安居置业法律小故事/王紫编著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2010. 9
ISBN 978-7-112-12285-1

I. ①安… II. ①王… III. ①房地产—法律—基本知识—中国 IV. ①D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 141080 号

安居置业法律小故事

王 紫 编 著

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京千辰公司制版

世界知识印刷厂印刷

*

开本: 880 × 1230 毫米 1/32 印张: 9 5/8 字数: 275 千字

2010 年 10 月第一版 2010 年 10 月第一次印刷

定价: 20.00 元

ISBN 978-7-112-12285-1
(19565)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

前 言

住房制度改革以来，围绕着住房问题，国家或地方政府及有关部门相继制定或颁布了很多法律法规、司法解释、条例办法、规定意见等等，这些与人们的日常生活息息相关。因此，人们在碰到关于买卖房、租赁房、装修房、交契税、停车位、乘电梯等问题时应该怎么办？在碰到签订合同、居住环境、房屋质量、房子设施、物业纠纷时应该怎么办？本书从普及法律知识的角度尽可能地作了解答和建议。

笔者近些年来一直关注和研究关于住房的法律问题，并从2006年初应约在报纸上开辟住房问题与法律法规新闻专栏，撰写相关普及法律知识文章。这些文章从人们最关心的住房问题谈起，将与住房有关的真实故事向读者娓娓道来，并谈及所涉及的法律法规问题，帮助人们在住房问题上学法、知法、懂法、守法。该专栏受到广大读者好评，并在中国报业协会新闻专栏评选中获得优秀新闻专栏奖。

此次从已经刊登的文章中精选出130余篇有代表性的文章结集成书，并对原文重新作了精心修订。为便于读者查阅，书后还附有普法文章所涉及的近百部法律法规，以及颁布和实施的时间。

目 录

1	购房签确认单交定金	书面协议有法律效力
3	意向书有否法律效力	要看合同条款及约定
5	已住两年仍无房产证	房地产开发企业应负责
7	交了定金房子被查封	开发商双倍返还定金
9	购买新房后房子降价	购房者要赔偿难胜诉
11	广告应视为合同内容	误导购房者需要担责
13	通燃气与入住率无关	惯例不应该代替法律
15	开发企业逾期不交房	业主可提出履约赔偿
17	办房贷被要求购寿险	强制搭售属违法行为
19	零赔偿属于霸王条款	是侵权条款应予废除
21	售房以所签合同为主	不应该曲解法律条文
23	所购房屋有较大改变	购房者应该依法维权
25	房屋周边有不利因素	讨说法要看具体情况
27	不可抗力有法律界定	滥用要承担法律责任
29	精装修房过了保修期	开发企业未必能免责
31	房屋过户手续不完备	撤销违规发放房产证
33	签订购房合同宜严谨	防止打赢官司无赔偿
35	小区会所权属应归谁	要看定义和购房合同
37	开发商代收购房契税	不及时上缴涉嫌违法
39	开发商违约业主退房	责任方承担按揭利息
41	签合同是为约束双方	违约金打折岂有此理
43	开发商曾许诺建绿地	后建停车场属于违规
45	会所不达标属于违约	楼盘广告有法律效力
47	开发商盖楼擅自加层	违反规划应受罚赔偿
49	售房者违约一房二卖	依法赔偿遂握手言和

51	开发商封阳台违法否	要看合同是否有约定
53	楼房排序跳层图吉利	如毁约要看是否欺诈
55	房产商安装健身器械	占公共绿地构成侵权
57	购房协议属合同性质	购房者预告登记维权
59	开发商欲卖掉幼儿园	如是要约将担责赔偿
61	开发商雇人殴打业主	雇人打人者都触刑法
63	精装修房屋出现问题	开发商应负责并赔偿
65	签单看房后跳开中介	违规操作者适当担责
67	没有产权证转让房屋	所签之合同未必无效
69	房屋无法办理产权证	不应该上市进行交易
71	瞒报房价为少交契税	属规避法律偷税行为
73	房屋买卖合同解除后	买方替交费用可索回
75	经济适用住房有规定	违规私下买卖属违法
77	儿子瞒着父亲卖房屋	购房合同应该属无效
79	善意变更产权引纠纷	艰难诉讼后房归原主
81	房屋买卖纠纷有隐情	善意取得受法律保护
83	为购房者延办房产证	中介公司违约应赔偿
85	买房未达到法定要件	中介公司有过错担责
87	中介公司恶意抬房价	属非法赚取差额行为
89	中介公司挪用客户款	应予处罚并加强监督
91	确认单不具法律意义	格式条款属无效条款
93	签订合同却不愿交房	家庭矛盾不影响合同
95	协议书不能取代合同	谨防其中不平等条款
97	二手房买后发现瑕疵	寻证据积极依法维权
99	以房作抵押必须登记	流押契约是无效条款
101	小产权房属于无产权	想购买者需慎之又慎
103	购买农民住宅办工厂	其权益不受法律保护
105	住宅中又建房为出租	房中房问题不容忽视
107	住宅养猫繁殖为赚钱	周围邻居有权利说不
109	出租房屋内发生火灾	责任各方应各担其责
111	租房开店反悔想退租	责任方承担违约责任

113	租房合同规定了房租	租期内房主不能涨价
115	房屋出租之后又想卖	承租人有优先购买权
117	承租人将房改装转租	出事故应负主要责任
119	租期内私房产权转移	原签订合同继续有效
121	租房户主动装修房屋	如无约定房东不买单
123	房屋租赁合同履行中	如解除要看合同约定
125	口头协议不应超半年	超期必须订书面合同
127	电梯故障或造成伤害	相关责任人责无旁贷
129	电梯超期服役是违规	定期检测莫麻痹大意
131	电梯停运延误救病人	物业公司负部分责任
133	居民乘电梯刷卡付费	物业出下策应该改正
135	电梯故障停运无人修	属于物业公司不作为
137	业主搬家用电梯交费	物业公司已涉嫌违法
139	电梯噪声大引发诉讼	整改赔偿均有法可依
141	恶人砸汽车胆大妄为	保安视而不见是违规
143	业主汽车在小区丢失	物业应承担一定赔偿
145	小区地下车库被转卖	引发矛盾核心是权属
147	小区停车位是否收费	先确定权属依法管理
149	所有人有权租卖车位	业主强租无法律支持
151	业主停车位突然被占	物权排他性位归原主
153	新房墙壁霉变又脱落	业主可退房要求赔偿
155	买房后验收发现漏水	依法维权问题终解决
157	房漏业主拒交物业费	主张抵消做法不合法
159	窗户从天而降砸坏车	属房屋质量问题获赔
161	暖气漏水殃及楼下户	业主要求赔有法可依
163	楼房下水道堵塞溢污	共同使用人都要担责
165	楼房漏雨不知何所致	依法请检测解疑释惑
167	新房漏水谁承担责任	施工日志起证据作用
169	暖气管爆裂邻居遭殃	确定责任人依法赔偿
171	业主起诉物业遭报复	雇凶伤人属共同犯罪
173	物业公司随意停水电	属于侵权是违法行为

175	物业公司有权告业主	法院五审查化解矛盾
177	业主出游时家中被盗	属保安失职公司担责
179	维修金是住宅养老钱	善保管做到专款专用
181	鼓励节能产品进社区	相关法规应配套完善
183	业主改房屋结构违规	物业公司罚款亦违规
185	业主在小区内被摔伤	物业公司担部分责任
187	在公共健身器上摔伤	所有人管理者应担责
189	外来车在小区内受损	收费凭据是获赔证据
191	交房同时收取物业费	合同如未约定可拒绝
193	物管用房权属归业主	开发商随意处置违规
195	外墙脱落物砸坏汽车	物业公司应担责赔偿
197	小区限高栏砸伤行人	司机与物业共同担责
199	合同是否有效看实质	约束力合同不能解除
201	住宅区广告无孔不入	其收益应归业主共享
203	想在楼顶安置广告牌	应该先征得业主同意
205	业主是否可自换护栏	居住安全比美观重要
207	私将储藏室改造住人	侵害其他业主应复原
209	业主私拆家中暖气管	供暖协议未变仍缴费
211	私改燃气管道属违规	及时复原才是好办法
213	狗伤人邻居反目成仇	犬主担责任依法赔偿
215	城市垃圾要依法管理	居住环境需大家维护
217	封闭自家阳台成被告	未协商格式合同无效
219	业主建花园引人效仿	物业劝无效起诉获胜
221	住户改承重墙成被告	要求其复原合理合法
223	圈树建房属违规行为	人人可批评劝其改正
225	楼上掉下酒瓶砸伤人	无免责理由都将担责
227	消防通道不允许侵占	确保畅通可救急逃生
229	私搭乱建属违法行为	私拆违章建筑亦违法
231	房主盖房擅自加三层	轰然倒塌违建者受罚
233	幼儿园加高遮挡采光	应依法尽快恢复原状
235	小区晨练成噪声污染	用法律维护合法权益

237	夜间照明强光是污染	始作俑者应接受整改
239	采光通风权不容侵害	造成影响应及时整改
241	健身房噪声过大扰民	两居民举证即可立案
243	房屋质量需专业鉴定	赔偿亦包括贬值损失
245	家庭装修应先签合同	出问题才能维护权益
247	家装受污染不可小视	装修前签合同搞检测
249	装修噪声致邻居病亡	应依法承担赔偿责任
251	装修队违反合同施工	应该按合同给予赔偿
253	业主享受的共有产权	不能被他人恶意侵占
255	污水井盖丢失致人残	管理者承担损害责任
257	大树被风刮倒砸伤人	树木管理人承担责任
259	广告牌坠落砸伤路人	所有者承担赔偿责任
261	装修房屋易造成污染	以人为本理念莫忽视
263	未结婚发生房产纠纷	否定赠与行为需证据
265	妻子卖房未告知丈夫	有效合同受法律保护
267	口头约定不代表合同	买楼房不表示送露台
269	购房与入学是两码事	不属要约法律不支持
271	离婚时凸显房屋权属	难点问题需具体分析
273	无产权证之自建房屋	如果租用应付使用费
275	业主应该缴纳物业费	催缴前应先书面通知

277 本书参考的部分法律法规



购房签确认单交定金 书面协议有法律效力

家住北京市海淀区的崔先生夫妇 2009 年初选中了位于昌平区的一套别墅，虽然当时还没有开盘，但是他们还是决定要买下这套房子。看房后不久，崔先生就与房地产开发企业签订了关于房屋买卖的《项目成交确认单》，并写明该房屋具体门牌号等相关情况，同时交给开发企业 4 万元作为定金。开发企业的售楼员在收取定金后说，最终房价应在 6000 ~ 7000 元之间。当崔先生询问开盘后是否会涨价时，开发企业的人许诺，每平方米最多不会涨过 7500 元。

正当崔先生夫妇梦想着早日搬进大别墅开始新生活时，售楼人员突然打来电话，通知他们 9 月 8 日开盘，并说可以签订正式的《房屋买卖合同》。崔先生夫妇赶紧来到售楼处，却得知每平方米已经飙升至 9500 元的价格，他们感到如同当头泼下了一盆冷水。

情急之下，崔先生赶紧找出那张年初签的《项目成交确认单》，他在房价一栏里看到，售楼人员写得清清楚楚是每平方米 6000 ~ 7000 元，但是并未约定双方违约后应负的法律責任。如果是售楼人员故意这么漏写的话，那就太没有诚信了。随后崔先生找到该楼盘的售楼中心负责人。对方表示，当时签订《项目成交确认单》时，虽然已经取得了《商品房预售许可证》，但这个楼盘还没有开盘销售，因此这每平方米 6000 ~ 7000 元的报价只是售楼人员的个人行为，责任应由售楼人员自己承担，跟房地产开发企业没有任何关系。

从法律上说，这位售楼中心负责人所说的话是不负责任的，也没有法律依据。当取得《商品房预售许可证》之后，房地产开发企业所雇售楼人员与崔先生签订的《项目成交确认单》，虽然不



是严格意义上的房屋买卖合同，但因其已经具备合同成立的基本要件，所以对于崔先生与这家房地产开发企业而言，仍然是具有法律效力的合同或约定。尤其是崔先生已经交付4万元作为定金，这笔定金具有债权的担保性质。根据《中华人民共和国合同法》第115条的规定：“当事人可以依照《中华人民共和国担保法》约定一方向对方给付定金作为债权的担保。债务人履行债务后，定金应当抵作价款或收回。给付定金的一方不履行约定的债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定的债务，应当双倍返还定金。”由此可见，定金有严格的设立条件。收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金。如果把定金写成订金、押金、保证金等，且在合同中又没有约定定金性质，当事人主张定金权利，法律是不予保护的。以此作为依据，本案中如果房地产开发企业不按照每平方米7000元以下价格售房给崔先生，就要承担双倍返还定金的责任。

此案提醒购房者在购买房子的时候，特别是购买期房时，首先要看开发商是否取得了《商品房预售许可证》，其次，一定要和房地产开发企业签订书面协议或合同，并应当详细注明所购买房屋的具体位置、门牌号、面积、结构和价格，还应该交付定金或注明如果双方违约应该承担的法律后果。这样，一旦双方发生纠纷就会有据可查，有法可依。



意向书有否法律效力 要看合同条款及约定

吕女士在某房地产开发商处预定了一套商品房，在该楼盘尚未取得商品房预售许可证的情况下，开发商便要求吕女士预缴3万元定金。吕女士如数缴纳定金后，双方签订了《房屋认购意向书》，上面标明吕女士所购的房屋为3号楼9层某1号户型。然而，该《房屋认购意向书》仅有一份且保存在开发商处，开发商说吕女士不用留复印件。

转眼半年过去，该房屋依旧未取得预售许可证。吕女士找到开发商询问，却发现自己与之签订的《房屋认购意向书》里其所购3号楼9层的房屋被改为3号楼3层，虽然是同一栋楼，户型也一样，但吕女士认为由于楼层偏低，采光度会受影响，便对此提出异议。开发商称，签订《房屋认购意向书》时已经将9层改成了3层，且是经过双方认可的。对此，吕女士认为，如果改动，应该在改动的地方按上手印，否则，既没有购房者手印也没有开发商的印章，就此可以判定是开发商擅自改动的。

在商品房的买卖过程中，人们经常遇到由于签订《房屋认购意向书》或相似内容的协议，到产生纠纷时，买卖双方中的一方对这种协议的法律效力便产生质疑。对这种《意向书》具有何种法律效力，我们应该从两个方面来看：

第一，从《房屋认购意向书》的本意看，签订这份《意向书》是为了今后履行一定行为的约定。按照合同的特征看，这份《意向书》应该属于预约合同。预约合同就是指当事人双方就将来订立正式合同之前而签订的文字约定，将来订立的合同称为“本约”，而现在签订的约定叫做“预约”，两者之间具有不同的性质和法律效力。那么对这份《意向书》的违约应该如何解决呢？就



本案而言，应该在《意向书》内容范围内承担责任，而不是承担“本约”的违约责任。因此，《房屋认购意向书》的效力也是如此。如《房屋认购意向书》对所购房屋只有一个大概的意向，而没有具体的标准，也没有预付款等，这样的《房屋认购意向书》只是一种“意向”，双方当事人对《房屋认购意向书》的违反应该在其内容范围内承担责任。

第二，如果名为《房屋认购意向书》，而实质是购买合同，或相当于购房合同。合同条款约定的非常明确，如对房屋的位置、户型、面积、价款、物业等都有了明确的约定，应该按合同处理。如在本案中，吕女士缴纳了定金，而且在合同中规定了是哪栋楼以及哪一层的户型。这样的《意向书》应视为《房屋买卖合同》。

可是，从法律的角度讲，吕女士与房地产开发商签订的这份《房屋认购意向书》属于无效合同。因为根据最高人民法院《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》第二条之规定，出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效，但是在起诉前取得商品房预售许可证明的，可以认定有效。本案中，吕女士认购的房屋至今未取得预售许可证，因此双方签订的《房屋认购意向书》属于无效。所以，吕女士应该要求开发商返还定金，或者等该楼盘可以预售时，再与开发商签订正式的房屋买卖合同。

至于能否加倍返还定金，因为《房屋认购意向书》的合同性质已经属于无效，吕女士要求加倍返还定金的主张也无法获得法律支持。



已住两年仍无房产证 房地产开发企业应负责

现在人们在购买商品房时首先都要看房地产开发企业“五证”是否齐全，接着在签订《购房合同》的时候，更要仔细研究合同的各项条款，入住之时还要注意查看政府有关部门验收时出具的各项手续或证明。按理说，这样业主们就可以顺利拿到自己的房产证了。可是，家住北京丰台区某小区的郭先生等几十户业主虽然看过了这些材料，履行了相关手续，但入住两年依然没有拿到自家的房产证。当初他们与开发企业签订的《购房合同》中写道：入住180天内办理房产证。业主们入住时间已经超过约定期限，开发企业还不给办理房产证，郭先生等数十户业主应怎么维护自己的合法权益呢？

虽然在业主与开发企业签订的《购房合同》中有“如果因为出卖人的责任，买受人不能在规定时间内取得房地产权属证书的，出卖人按已付房价款的1%向买受人支付违约金”的条款。但是，开发企业在业主们入住后与其新签署的《违约金赔付合同补充协议》中第4条写道，如果业主们愿意接受开发企业赔付的1%违约金，就代表同意不会再因为房产证办理违约的事情向开发企业主张任何权利。这就意味着，如果业主们拿了几千元的违约金，就不能再通过法律途径起诉开发企业关于延迟办理房产证的违约责任。这一条款显然是违法的。按照《中华人民共和国合同法》的相关规定，由于开发企业的原因，致使业主的房产证无法办理，业主可以向法院请求解除与开发企业之间的《购房合同》，将房屋退还给开发企业，同时开发企业还应将购房款退还给业主，且业主还可以要求开发企业赔偿因不能办理产权证给自己造成的损失。

房地产商不能在规定期限内给业主办理房屋产权证书是目前



不少楼盘存在的通病。国务院常务会议通过的《城市房地产开发经营管理条例》中第32条对这种情况有明确规定：“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。”购房者完全可以依据此条款要求开发企业协助尽快办理房产证。

据悉，上述开发企业延迟办理房产证的真实原因是：小区附近有一片待征地，按照规划应该为本小区所属的绿地，但是因为种种原因至今还没有完成拆迁。根据《北京市建设工程规划监督若干规定》第8条之规定：“居住区（含小区、居住组团）的配套设施和环境建设应当与住宅建设同步完成。未能同步完成的，对相应的住宅建筑不予进行规划验收。”既然这个住宅区的配套设施——绿地还没有完成，那它是如何通过规划验收的？而且，业主当初入住的时候根本不会去周边检查配套设施，购房者买房子是用来居住的，这些检查外部设施的事情怎么也不应该由购房者来做。

购房者没有房产证就不能对应该属于自己的房屋进行买卖，也就不能抵押。因为没有房产证，就不能办理户口迁入，适龄儿童也无法在附近上学。一系列的损失是不能由业主来承担的，开发企业应该承担全部法律责任，并给业主适当的经济赔偿。但开发企业一般不会主动提出给予赔偿，即使提出给予赔偿也往往带有不合理的附加条件。这种情况下，业主们只有勇敢地拿起法律武器，即使接受调解，也应当依据法律法规和相关司法解释维护自己的合法权益。



交了定金房子被查封 开发商双倍返还定金

家在北京的彭女士与某房地产开发企业签订了《商品房认购书》，并付了5万元定金。双方还约定，从《商品房认购书》签订后次日起7日内签订《商品房预售合同》。谁知签订《认购书》后，房地产开发企业就撒手不管了，始终未通知彭女士签订《商品房预售合同》。半年多过去了，房地产开发企业才向彭女士发出通知，称其要购买的房屋已被法院查封，无法与她签订《商品房预售合同》，同意返还彭女士已交的定金，建议与她解除《商品房认购书》。

此时，彭女士诉至法院，要求继续履行《商品房认购书》所规定的合同内容，待条件成熟时双方签订《商品房预售合同》；如果无法继续履行《商品房认购书》，则要求解除该认购书，开发企业双倍返还她定金10万元、赔偿因房屋升值给她造成的经济损失70余万元。

本案中，按照《商品房认购书》中规定，彭女士与开发企业应于签约后7日内签订商品房预售合同。但因房屋被法院查封，致使双方不能实现合同目的，并且开发企业向彭女士发出了解除认购书的通知，据此应认定《商品房认购书》合同已解除。因此彭女士要求继续履行《认购书》、待条件成熟时双方签订商品房预售合同的请求，明显不会得到法院的支持。因为违约定金实际就是履约定金，即以担保合同的履行而支付的一定数额的金钱。

根据《中华人民共和国担保法》第89条之规定，当事人可以约定一方向对方给付定金作为债务的担保。债务人履行债务后，定金应抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行约定的债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定的债务的，应双



倍返还定金。

法院经审理，判决开发企业双倍返还彭女士定金 10 万元，驳回了彭女士其他诉讼请求。

彭女士基于这套房屋已经升值，她要求这家房地产开发企业赔偿自己的经济损失，考虑到彭女士与开发企业虽在《商品房认购书》中约定了认购房屋的单价及面积等，但双方未就房屋交付时间、房价款支付时间、违约责任等内容作出约定，所以此《认购书》不能等同于商品房预售合同。

购房者如何避免购买开发企业未涂销的抵押商品房和被法院查封房，目前有两个途径：一是向当地房管局和当地房地产交易中心查询有关楼盘确权情况；二是直接向开发企业咨询楼盘抵押情况，并查阅由当地房管部门核发的《商品房预售许可证》正本。此外，广大购房者在买房前对开发企业的资质和诚信度也应调查一番，如发现开发企业故意隐瞒事实，销售已查封的房屋，还因此办理不了房产证等明显欺诈行为，应按照有关法律规定向有关部门举报或投诉。