



《学一点就管用》丛书

XUE YI DIAN JIU GUAN YONG

FALV CHANGSHI
FALV CHANGSHI
CHANGSHI
FALV CHANGSHI
FALV CHANGSHI



这年头一定要懂点 法律常识

这年头，懂一点日常生活中的法律妙招，不费力、不费钱，我们可以做自己的法律专家。

卜鹤◎著

内蒙古出版集团
内蒙古人民出版社

FALV
CHANGSHI



这年头一定要懂点
法律常识

卜鹤◎著

内蒙古出版集团
内蒙古人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

这年头一定要懂点法律常识 / 卜鹤著. —呼和浩特:
内蒙古人民出版社, 2010. 9

(学一点就管用)

ISBN 978-7-204-10718-6

I. ①这… II. ①卜… III. ①法律—通俗读物
IV. ①D9-49

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 190593 号

这年头一定要懂点法律常识 卜鹤 著

作 者: 卜鹤

责任编辑: 王继雄

封面设计: 天下书装

出版发行: 内蒙古人民出版社

地 址: 呼和浩特新城区新华大街祥泰大厦

网 址: <http://www.nmgrmcbs.com>

印 刷: 三河市祥达印装厂

开 本: 710×1020 1/16

印 张: 16.5

字 数: 260 千

版 次: 2011 年 1 月第 1 版

印 次: 2011 年 1 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-204-10718-6/Z·808

总 定 价: 160.00 元(全五册)

如出现印装质量问题, 请与我社联系。联系电话: (0471) 4971562 4971659

前言

PREFACE

日常生活中，我们虽然不愿意，但总免不了会牵涉到一些与法律相关的问题。比如财产问题、婚姻问题、劳资问题、合同问题、孩子问题、消费问题……大多数人不了解法律，所以，他们常常会落入别人的陷阱而不自知，即便醒悟了，也不知道该怎么办。又或者因为对法律的不了解而产生恐惧心理，即便是受到了伤害也不敢或者不愿意拿起法律武器来维护自己的权益。

凡事都去咨询律师？大多数的中国人可能没有这样的习惯，也不愿意支付为此发生的高昂费用。请个职业的法律专家跟着自己？那更不是一般人能承担得起的。事实上，在工作和生活中遇到的大多数问题，我们最希望的还是自己能够先有一个基本的法律常识来作出判断，然后才制订进一步的方案。

多数中国人是不喜欢动不动就打官司的，那毕竟是件劳民伤财的事，而且也不一定能占到什么便宜。其实，学习法律的意义更在于事前的预防。中国有一句古语，叫做：“凡事预则立，不预则废。”它说的就是预防的重要性。最好是能够防患于未然，即便是出了问题，我们也可以用书传授的法律妙招来“不战而屈人之兵”。更进一步，如果我们能够运用这些法律知识和技巧来为自己在日常生活中的方方面面实现权利的最大化，那就更加妙不可言了。

在我国逐渐成为一个成熟的法治社会的时候，法律学不应该那么专业、高深、严肃，而要为一般的民众所了解、掌握。而将法律生活化，能为老百姓自行掌握，成为他们的一本指南书、枕边书的书籍，正是本书出版的目的。洛杉矶金牌律师 Ron 有一句经典的口头禅：“你请对了律师，

你就拥有了世界上最好的司法体系。”阅读本书，就好比请你请了一位法律专家，它将协助你正确处理日常生活中经常遇到的法律疑难问题，而你也将在这个法律体系之下解决问题时变得游刃有余。

本书所支的几百个法律妙招，涵盖了普通人工作与生活中的方方面面，配以翔实的案例及专业人士的指导，让你不费力、不费钱，自己做自己的法律专家。



第二章 爱与痛的边缘:与婚姻家庭有关的话题

- 24. 中国式离婚 / 032
- 25. 我爱你,同志 / 033
- 26. 试婚带来的纠纷 / 034
- 27. 闪婚,引无数痴男怨女竞折腰 / 035
- 28. 没有性能力可以作为离婚的理由吗 / 036
- 29. 家外有家 / 037
- 30. 冰山一梦 / 038
- 31. 夫妻本是同林鸟,奈何临了各自飞 / 039
- 32. 痛苦的家庭 / 040
- 33. 冷战是把爱变成带血的刺刀 / 041
- 34. “办喜事儿”而没有登记的婚姻 / 042
- 35. 半小媳妇迟暮郎 / 042
- 36. 不真实的婚姻 / 043
- 37. 赌气离婚可以吗 / 044
- 38. 订婚的彩礼 / 044
- 39. 孩子的抚养费支付到几时 / 045
- 40. 与第三者的财产纠纷 / 046
- 41. “丈夫”的借条 / 047
- 42. 他人的子宫岂能动用 / 049
- 43. 谁能代表未来的他(她) / 050
- 44. 孩子不是自己的 / 051
- 45. 同居者岂能越俎代庖 / 052

第三章 谁动了我的奶酪:关于继承的问题

- 46. 多份遗嘱 / 054
- 47. 保险金是否在遗产范围 / 054
- 48. 口头遗嘱的效力 / 055
- 49. 遗赠的前前后后 / 056
- 50. 老子英雄儿就好汉吗(股东资格继承的限制) / 057
- 51. 糟糠之妻不下堂——配偶继承权的强制 / 058
- 52. 婚生子女和非婚生子女的继承问题 / 060
- 53. 这不是皇权争夺战——“外戚”的继承纷争 / 061
- 54. “借种”之子仍有继承权 / 062



- 55. 父债子还 / 062
- 56. 遗弃亲老者能获得遗产继承吗 / 063
- 57. 关于私生子 / 064

第四章 “双刃”手术刀:医疗纠纷的那些事儿

- 58. 我不是T台上的模特 / 068
- 59. 谁动了我的处女膜 / 068
- 60. 白衣天使的迷惑 / 069
- 61. 死亡的新生儿 / 071
- 62. 专业失职——话可以讲错,病岂可看错 / 072
- 63. 病上加病——我被医院传染了 / 073
- 64. 钢钉缝在了腿肚子里 / 074
- 65. 我怎么不能知道自己的病 / 075
- 66. 产房不是教室 / 076
- 67. 枉死的婴儿 / 077
- 68. 本想女儿身,仍是男子汉 / 078
- 69. 本是正常人,却成精神病 / 079
- 70. 急救路上的事故 / 080

第五章 钱财之物要慎重:关于钱、财、物的那些事儿

- 71. 这样担保可以吗 / 084
- 72. 订金的玄机 / 084
- 73. 不翼而飞的托运之物 / 085
- 74. 说出去的话,泼出去的水——公益捐赠一言九鼎 / 086
- 75. 民间高利贷 / 087
- 76. 在租和赁之间轻松玩转 / 088
- 77. 好心人的悲伤事儿 / 089
- 78. 没有结清的余款 / 089
- 79. 绝押合同到底是什么 / 090
- 80. 没有借条如何讨债 / 091

第六章 马路上的危机:道路交通安全法律常识

- 81. 都是醉驾惹的祸 / 094
- 82. 公路幽灵 / 095
- 83. 免费搭乘也要负责 / 095



- 84. 借车事故 / 096
- 85. 不保险的车, 过期不候 / 097
- 86. 红灯和绿灯之间 / 098

第七章 借你一双火眼金睛: 破解职场里的圈子圈套

- 87. 乙肝患者的权益 / 102
- 88. 宛如鸡肋的劳动合同 / 103
- 89. 当求职遭遇皮包公司 / 103
- 90. 不敢见光的实习 / 104
- 91. “零工资”的尴尬 / 105
- 92. “押金”的骗局 / 106
- 93. 乱花渐欲迷人眼——招聘广告欺诈 / 107
- 94. 永无止境的试用期 / 108
- 95. 劳动合同中的生死条款 / 110
- 96. 想结婚的就走人 / 110
- 97. 保密责任无限制 / 111
- 98. 无效的权利放弃条约 / 112
- 99. 时间就是胜利 / 113
- 100. 实习期内的工伤 / 114
- 101. 本职外的工伤 / 114
- 102. 下班路上的横祸 / 116
- 103. 劳动保险与人身赔偿的暧昧 / 117
- 104. 搞笑的“吵架”禁令 / 118
- 105. 孕期的劳动保护 / 119
- 106. 临时工 / 120
- 107. 被解职的志愿者 / 121
- 108. No labor contract, Just double payment(无约的双薪) / 122
- 109. 历史的污点 / 122
- 110. 公私不分的恶果 / 124
- 111. 打工不是卖身, 我等岂是包身工 / 125
- 112. 公司失窃, 损失怎能转嫁员工 / 125
- 113. 监守自盗 / 126

第八章 祸福一线牵: 关于人身伤害的权益保护

- 114. 飞来的横祸 / 130



- 115. 咬人的猫咪 / 131
- 116. 夜幕下的陷阱 / 132
- 117. 劝酒劝出来的赔偿 / 133
- 118. 健身代价 / 134
- 119. 看热闹惹的祸 / 134
- 120. 吃饭惹的祸 / 135
- 121. 精神病患者伤人怎么办 / 135
- 122. 没有护栏的桥 / 136
- 123. 宠物狗伤人事件 / 137
- 124. 公益活动,义务先行 / 138
- 125. 超市保安的荒唐 / 139
- 126. 家庭暴力的受害者 / 140
- 127. 车展本是喜庆事,不料祸从其中来 / 141

第九章 谁来为我们买单:在消费陷阱时代做一名预防者

- 128. “天价”的理发 / 144
- 129. 当婚庆遭遇“同桌”的丧事 / 144
- 130. 魂断游乐园 / 145
- 131. 买假专业户 / 146
- 132. 过期食品 / 147
- 133. 美容还是毁容 / 148
- 134. 产品侵权责任——连带责任的功过 / 149
- 135. 唱歌惹的祸 / 150
- 136. 商品质量的维权 / 150
- 137. 促销带来的伤害 / 151
- 138. 游乐园里“交通”事故 / 152
- 139. 敢于挑战“行业规则” / 152
- 140. 美丽的诱惑 / 153
- 141. 超市里的自助保管箱 / 155
- 142. 网购食品——你的安全谁来负责 / 156
- 143. 生日蛋糕里的大头针 / 156
- 144. 险些要命的贮气囊 / 157
- 145. 不保命还害命的保护器 / 158
- 146. 有安全缺陷的产品 / 159



第十章 是保险还是“圈套”:你的保险真保险吗

- 147. 保险利益 / 162
- 148. 代位求偿权 / 163
- 149. 共同侵权在保险关系中的责任 / 164
- 150. 免责条款的效力 / 165
- 151. 诈保的失败 / 166
- 152. 第三者的责任 / 166
- 153. 为爱上一份保单 / 167

第十一章 乐极别生悲:旅游的权益保障

- 154. 旅游中的伤害谁来买单 / 170
- 155. 旅行中的人身损害 / 171
- 156. 自费项目的责任 / 172
- 157. “驴头驴友”的困惑 / 173
- 158. 掉队的游客 / 174
- 159. 游玩事故 / 174
- 160. 你是活动的组织者吗 / 175
- 161. 境外游与意外保险 / 176
- 162. 合同违约与侵权 / 177
- 163. 严重缩水的旅程 / 178
- 164. 误机谁之过 / 179
- 165. 客死他乡 / 181
- 166. 携款潜逃的员工 / 182
- 167. 自驾游的悲哀 / 183
- 168. 天降暴雨是不可抗力吗 / 184
- 169. 当集体上演买假的闹剧 / 185
- 170. 兴奋过度的死亡谁来赔 / 185
- 171. 自己的决定自己负责 / 186
- 172. 当集体遭遇销售绑架 / 187
- 173. 违约和侵权是两码事 / 187
- 174. 旅游安全攻略 / 188

第十二章 法律面前人人平等:民告官的那些事儿

- 175. 官威一去不返,做了错事也赔偿 / 190



- 176. 坐视不管也受罚 / 191
- 177. 政府也要为自己的许可负责到底 / 191
- 178. 治安处罚诉讼 / 192
- 179. 教育行政诉讼 / 194
- 180. 依靠政府的维权 / 195
- 181. 政府岂是虎口,失约也需赔偿 / 196
- 182. 我是警察我怕谁 / 197

第十三章 知识是第一生产力:关于知识产权的问题

- 183. 我的版画放在了商标中 / 200
- 184. 侵权的软件 / 201
- 185. 民间艺术作品的知识产权 / 202
- 186. 春晚小品的版权 / 202
- 187. 专利药品 / 203
- 188. 职务作品侵权,谁来担责 / 204
- 189. 合作作品 / 205
- 190. 人体艺术摄影作品的是是非非 / 206
- 191. 互联网的侵权 / 207
- 192. 再版《梁祝》的困惑 / 207
- 193. 受保护的生产专利 / 208

第十四章 人格尊严值几何:不容忽视的隐性权利

- 194. 一句辱骂,千金赔偿 / 210
- 195. “人肉搜索”,搜的不是寂寞,是绞索 / 211
- 196. 我们的结婚录像带在哪里 / 213
- 197. 准妈妈上了时尚杂志的封面 / 214
- 198. 自制通缉令的笑话 / 187
- 199. 你的名字就是钱——不要随便在任何地方签上你的名儿 / 217
- 200. 明星的天价脸 / 218
- 201. 私家侦探合约 / 219

第十五章 校园里的是是非非:孩子权益怎样保护

- 202. 幼儿园里的荒唐事儿 / 222
- 203. 冒名上学的闹剧 / 223
- 204. 课间嬉闹风波 / 223



- 205. 学生被外来人员致伤,学校有责任吗 / 225
- 206. 集体惩罚的功过 / 226
- 207. 课堂实验弄出的新“专利” / 227
- 208. 落榜已是伤,何苦又撒盐 / 227
- 209. 放学路上的悲剧 / 228
- 210. 安全防范的漏洞 / 229
- 211. 洗澡池里的玻璃伤 / 230
- 212. 跑道上的篮球架 / 231
- 213. 义务劳动的伤害 / 231

第十六章 撑起半边天:妇女权益保障问题

- 214. 女人要懂得维权 / 234
- 215. 游泳池里的亲密接触 / 234
- 216. 孩子,你为什么不能随妈妈的姓 / 235
- 217. 非法搜查的代价 / 235
- 218. 老人的婚事,子女能够阻止吗 / 236
- 219. 这样辞退员工可以吗 / 237
- 220. 需要赔偿贞操费吗 / 237
- 221. 拉皮拉出来的烦恼 / 238
- 222. 准妈妈于超市痛失腹中宝贝 / 239

第十七章 最美的夕阳:老年人权益保障攻略

- 223. 老年人的烦心事 / 242
- 224. 身后的烦忧事 / 243
- 225. 梅开二度——黄昏恋 / 244
- 226. 公交车上的事故 / 246
- 227. 我们的养老费 / 246
- 228. 多子真的多福吗 / 247
- 229. 铺天盖地的保健活动 / 248
- 230. 隔代抚养 / 248
- 231. 婚介,带来的是托,带走的是钱 / 249
- 232. 最后的奉献——遗体捐赠 / 250



1. 买房，你准备好了吗

案件回放

2008年6月7日，薛某与林某在无锡某房地产中介公司签订了房屋买卖合同，约定薛某将自己的房屋以100万余元的价格卖给林某。合同签订当日，林某交付定金5万元，约定首付款过户当日支付，50万元由中介公司代办10年商业贷款，待房屋过户手续办理完毕且房屋所有权证下发后5个工作日内交付给薛某。另外，合同还约定了逾期交房、逾期办理过户手续等违约责任。次月30日，林某以特快专递方式向薛某发函，要求薛某接函后7日内交付房屋，并在接函后10日内办理产权过户手续，若逾期未办理交付房屋和产权过户手续，将视为违约，由薛某承担法律责任。后因薛某与前妻离婚事宜及诉争房屋存在的抵押贷款，致使办理房屋过户手续被耽搁，林某诉至法庭，请求解除合同，并要求薛某双倍返还定金。

法庭上，林某诉称，薛某未在合同约定的期限前交付房屋及办理产权过户手续已违约，在其又发函敦促后薛某仍未履行义务，且薛某有意隐瞒诉争房屋存在银行抵押情形，存有欺诈行为。因此，其有权解除合同，并要求双倍返还定金。

薛某则辩称，其按约在规定期限前腾空了房屋，但因房价下跌，林某不肯入住，无奈之下其将钥匙交给了房产公司业务员陈某，委托陈某转交给林某。双方在合同中没有约定产权过户时间，且过户需要双方配合，林某发函让其10天内办理产权过户手续是故意刁难，正常情况下，手续齐全交产权部门也需要15天才能办理完相关手续，其不存在违约行为。

裁判要旨

法院认为，林某与薛某签订的房屋买卖合同是双方当事人真实意愿的表示，双方应按约履行。林某已按约支付定金，薛某却未在约定的期限内交付房屋。薛某主张林某拒收房屋钥匙、不配合办理产权过户手续未提供证据，法院不予采信。林某认为薛某有意隐瞒诉争房屋有银行抵押情形存在欺诈行为，根据买卖合同可以认定林某在签订合同前对涉案房屋存在抵押贷款事宜是知晓的，因此，薛某不存在欺诈行为。因薛某已违约，作为原告的林某有权选择解除合同或继续履行合同，现林某要求解除合同、双



倍返还定金的诉讼请求符合法律规定，法院予以支持。

法律专家的行动建议

房子是我们老百姓心中最重要的东西之一，所以，在中国，如果牵涉房屋的买卖，一定涉及合同。当你将辛苦积攒的钱拿出来准备买房时，你就得当心了，因为你面对的是强大的开发商。对于大多数靠向银行贷款买房的房奴们来说，当开发商拿出他们的格式合同来让你签署时，你一定要注意了，要弄清楚房屋买卖合同条款的规则。比如，样板房和实房之间的差别应当如实记录到合同中去，要了解物业条款和其他涉及将来顺利拿到房后一系列其他可能涉及的利益问题。如果你不能弄清楚这里的玄机，或者在你没有十分把握的情况下，一条最便捷的途径就是聘请一位专业的房地产律师全程陪同，这样你只要花一小部分钱，就可以请到一位专家防止你落进别人设置的陷阱里去。毕竟买房子是一件大事，要慎重才是。

2. 在签订购房合同之前你应当做的调查

案件回放

2001年9月，李先生与开发商北京房山区某经济联合社签订了《商品房买卖合同》，双方约定：李先生购买该经联社开发的坐落于房山区良乡镇某小区楼房一套，建筑面积200平方米，单价为每建筑平方米1600元；李先生2001年9月交付首付款，余款银行按揭；商品房交付360日内，开发商为李先生提供办理房屋权属登记的资料，并报产权登记机关备案。

李先生依照合同约定履行义务后，多次向开发商索要办理权属登记的资料未果，于2003年12月将开发商告上法庭。诉讼中，双方庭外和解，开发商因未及时提供办理产权登记资料，自愿降低5万元购房款，李先生撤回起诉。在此基础上，双方于2004年5月重新签订了《商品房买卖合同》，双方约定：李先生所购房屋总价款27万元，李先生于2004年5月付首付款10万元，余款17万元做按揭；开发商限期为李先生所购房屋办理北京市大产权。李先生交付首付款10万元，开发商交付了房屋，购房余款17万元至今未付。产权办理期限届满后，开发商未能办理房屋产权登记，却将李先生起诉到法院。



裁判要旨

法院在审理时发现，2004年3月，房山区国土资源和房屋管理局已经发出通知，撤销了李先生购得房屋小区的用地手续。法院认定开发商出售的房屋存在用地手续的瑕疵是导致双方无法按合同约定办理贷款，不能取得产权证书的主要原因，开发商应承担相应的民事责任，李先生无过错。因此，开发商要求李先生支付购房余款的要求，未获得法院的支持。

法律专家的行动建议

房屋交易根据其来源有两种：第一种就是我们经常会遇到的商品房买卖；另一种就是二手房交易了。两个不同的合同交易对象，我们在准备交易之前所要做的调查工作也就不同。对于商品房而言，我们可能因为它是新生儿，所以对其来历的调查就得多做一些。根据法律流程，其分为：土地权属调查，看其是否有国有土地使用权及其用途；建筑工程权证，包括建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建设工程施工许可证、商品房预售许可证。这是开发商可以卖房的前提。

二手房交易就简单得多了，我们只需要做一件事情就行：到房屋所在地的房屋管理部门查一下该房屋的登记备案。

3. 陷阱重重的购房合同

案件回放

2004年11月29日，老韩与王先生夫妇签订了房屋买卖合同，约定王先生夫妇将其位于北京市丰台区草桥欣园的房屋转让给老韩，价款为28万元，首付款2万元，余款26万元10日内付清。如王先生夫妇违反本合同，应向老韩支付违约金10万元，并退还购房全款。双方同时补充约定，王先生夫妇在取得产权证后10日内应与老韩一同办理过户手续，逾期视为违约，应支付违约金10万元。此合同签订当日，老韩支付了首付款2万元，12月4日支付了余款26万元。王先生夫妇亦于2004年11月29日交付了房屋。此后，老韩对房屋进行了装修，并入住其中。

2006年9月3日，王先生私下又与崔先生签订了房屋买卖协议，约定其以40万元的价格将涉讼房屋出卖给崔先生。2007年10月，开发商通知包括涉讼房屋在内的业主领取产权证，王先生取得产权证后，于2007年11月14日



与崔先生前往建委办理产权转移登记，并按要求采用范本重新签订了房屋买卖合同。2007年11月21日，崔先生领取了涉讼房屋的产权证。

崔先生取得房屋产权证后便给老韩打了电话，要求老韩腾房。老韩这时才得知自己住了3年的房子已经易主。老韩认为，卖主王先生夫妇这种“一房两卖”的行为是恶意违约，给自己造成了重大损失，因此将二人告上法院，请求解除双方签订的房屋买卖合同。

在案件的审理期间，老韩还申请对房屋现值以及装修价值进行了评估，结果为涉讼房屋在估价时点的价格为74.12万元、装修价值为8400元。为此，老韩除了要求法院判令王先生夫妇返还其购房全款28万元、给付违约金10万元外，还要求后者赔偿其房屋差价损失46.96万元及评估费4700元。

开庭审理时，王先生夫妇辩称，因做生意急需用钱，他们才将涉讼房屋出卖给崔先生。他们同意解除合同，也同意返还老韩购房款28万元、给付违约金10万元，但不同意老韩的其他诉讼请求。

裁判要旨

法院审理后认为，老韩与王先生夫妇签订的房屋买卖合同为有效合同，双方当事人均应遵循诚实信用原则履行。王先生私下将涉讼房屋出卖他人，并办理了产权转移手续，其行为已经构成违约。现双方当事人均同意解除合同，返还购房款并赔偿违约金10万元，法院对此不持异议。关于老韩主张差价损失的问题，法院认为，由于双方约定的违约金低于造成的损失，故应予适当增加，增加的数额由法院酌定。据此判令解除双方之间的房屋买卖合同，并判令王先生夫妇返还老韩购房款28万元、给付违约金10万元、赔偿损失8万元、给付鉴定费4700元。

法律专家的行动建议

这个案件涉及债权和物权出现冲突的情况下如何解决的难题，也就是本案中房屋买卖合同在先签订并依法生效，然而合同涉及的是不动产，又需要适用不动产交易制度。本来事情都是顺顺当当地进行的，但是现实中总有一些事情不太顺利。老韩本来是可以很放心地拿到房屋，当然不是一个徒有其表的外壳，他需要的是产权。然而房主却又在合同生效之后将房屋高价卖给了第三方，并且按照不动产交易规则进行了权属变更。于是先出钱买房的只获得了一个概念上的房子，而后者却得到了实实在在的房子。在这种情况下，先来者如果硬要按照先来后到的老理儿要求履行合



同，已经是不可能的了，因为我们无法撤销已经变更了的物权行为。所以他只能要求赔偿了。

这件事情同时告诉我们一个浅显的道理：债权和物权可是两个不同的法律概念，都有它们各自适用的规则。用我们口语上的表达就是合同是合同，房子是房子，不要把它们混为一体，拿到了合同不代表你就得到了房子。

4. 如何识破购房合同中的陷阱

案件回放

2005年10月8日，原、被告签订商品房买卖合同。双方约定：被告将其开发的“武隆都市广场”的房屋预售给原告。房号为C4的房屋，建筑面积12.42平方米，其中套内面积8.22平方米，分摊面积4.2平方米，单价9497.32元/平方米。

合同第四条计价方式与价款中约定：按套内建筑面积计算，该商品房成交金额为78068元。合同第五条面积确认及面积差异处理中约定：根据当事人选择的计价方式，本条规定以套内建筑面积为依据进行面积及面积差异处理。合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。商品房交付后，若产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按以下原则处理：一是面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，以本合同第四条约定的计价方式按产权登记面积，据实结算房价款；二是面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起30日内将买受人已付款退还给买受人，并按银行同期存款利率付给利息。买受人不退房的，合同继续履行，买卖双方以此合同第四条约定的计价方式按产权登记面积，据实结算房价款；对产权登记面积小于合同登记面积的情形，面积误差比值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

合同签订后，原告按约定支付了购房款，被告按约定交付了房屋，交付的房屋经产权登记机关确认，建筑面积为11.61平方米，比合同约定的减少了0.81平方米，套内建筑面积为8.61平方米，比合同约定的增加了0.39平方米，即公摊面积减少了1.2平方米。2008年8月4日，原告向法院提起诉讼