

律·师·楼·答·问·丛·书

房 地 产

律师信箱

● 福建人民出版社

FANGDICHAN
LÜSHI XINXIANG

周满忠等 编著

本书编入关于房地产纠纷的来信和复信234篇。来信提出关于房地产买卖、租赁、产权、代管、赠与、继承、诉讼等具体疑难问题，复信依据法律、法规、司法解释予以准确回答，并据法理予以分析。

● 编著者：周满忠 黄 锐 刘增官
黄新民 高启柏 蔡玉清

律·师·楼·答·问·丛·书

房 地 产 律 师 信 箱

● 福 建 人 民 出 版 社

FANGDICHAN LÜSHI XINXIANG

律师接答问丛书
房地产律师信箱
FANG DI CHAN LUSHI SINXIANG
周满忠等编

*

福建人民出版社出版
(福州得贵巷 59 号 邮编 350001)
福建省新华书店发行
福州屏山印刷厂印刷

开本 787 毫米×960 毫米 1/32 9.875 印张 169 千字

1997 年 5 月第 1 版

1997 年 5 月第 1 次印刷

印数: 1—5000

ISBN 7 - 211 - 02853 - X

D·211 定价: 10.90 元

本书如有印装质量问题, 影响阅读, 请直接向承印厂调换。

前 言

房地产业是国民经济的重要支柱，大力发展房地产业，对于改善居民居住条件、改变市容市貌，健全城市功能，带动相关行业（如建筑业、旅游业、金融业、商业服务业）发展，加速对外开放，都起着重要的推动作用。随着房地产业的蓬勃发展，房地产纠纷不可避免地频频出现，房地产案件数量之多、争议标的之大引起人们的关注，房地产法律咨询也备受人们的欢迎。

近两年来，房地产的立法工作取得较大进展，国家陆续颁布了《城市房地产管理法》、《城市房屋租赁管理办法》、《城市房地产交易价格管理办法》、《城市地产开发管理暂行办法》、《城市商品房预售管理办法》等一系列法律、法规，房地产业有法可依的喜人局面已经初步形成，但法律、法规的宣传、解释工作相对滞后，则是令人遗憾的。

有鉴于此，为了加强房地产法律、法规的宣传、解释，为读者提供实用性的房地产法律通俗读物，我们编写了这本书，希望通过一些常见法律问题的解答，对读者有所启发和帮助，从而有利于加强房地

产法制建设，有利于维护房地产纠纷当事人的合法权益。房地产法律问题，关系到广大人民群众切身利益，历来为人们所关注，相信本书所编选的 234 封房地产法律咨询信件，对人们依法解决房地产纠纷有实用价值；而对于一般读者来说，既然房地产法律常识是人们知识领域中所不可缺少的一部分，那么本书也就不可不读了。

参加本书编写的有周满忠、黄锐、刘增官、黄新民、高启柏、蔡玉清等同志，由周满忠统稿。由于写作时间仓促，本书难免存在不足之处，敬请读者批评指正。

编著者

1996 年 10 月 5 日

目 录

一、房 屋 产 权

1. 长期租住并多次改建的房屋，产权归谁所有？ (1)
2. 已放弃了房屋所有权，还能反悔吗？ (2)
3. 产权证明被相反的证据所否定，应如何处理？ (3)
4. 房产权已登记在他人名下，应如何处理？
..... (4)
5. 所购房屋产权登记在子女名下，应如何认定？ (6)
6. 以子女的名义买房，产权属于谁？ (7)
7. 未办理产权过户手续，换房是否有效？ ...
..... (9)
8. 分析房产的协议，有无法律效力？ (10)
9. 民建公助的房屋，产权归谁所有？ (11)
10. 有建房时购砖发票为证，可以认定享有部分产权吗？ (12)
11. 共有房屋拆掉改建，未出资的原共有人是

- 否还享有共有房产权? (14)
12. 共有人未参与订立析产协议, 该协议有效吗? (15)
13. 未经产权人同意而出资建房, 产权归谁所有? (16)
14. 出资共同买房, 产权被登记为一人所有, 应如何处理? (18)
15. 以祖业房屋的拆迁费所购的房屋, 应视为祖业的延续吗? (19)
16. 迁居后, 在农村的旧房被拆除如何处理? (20)
17. 被抓去台湾当兵, 房子已被他人领取产权证, 应如何处理? (22)
18. 做假公证而骗领了房屋所有权证, 如何处理? (23)

二、房屋买卖

19. 买卖私房的合同应怎样签订? (26)
20. 买卖城市私有房屋应办理哪些手续? ... (27)
21. 单位出资, 以个人名义购买城市私有房屋, 应如何处理? (28)
22. 农民能购买城镇房屋吗? (29)
23. 单位购买的私房应如何处理? (30)
24. 买卖城市私有房屋怎样办理立契监证? ... (32)
25. 买卖农村房屋也要办理契税或产权过户

- 手续吗? (33)
26. 已卖房 10 年, 还能申请确认买卖协议无效吗? (34)
27. 县人民政府事后予以追认的房屋买卖关系是否有效? (36)
28. 儿女能把分家析产所得的房屋卖掉吗?
..... (37)
29. 享受财政补贴建造的私房只能卖给原单位吗? (37)
30. 年满 16 周岁的公民, 可以作主卖房吗?
..... (39)
31. 离婚后女方有权出卖房屋吗? (40)
32. 儿子有权出卖父母的房产吗? (41)
33. 一间店面先后卖给两家, 哪份卖房协议有效? (42)
34. 恶意串通的卖房协议有效吗? (43)
35. 出卖房屋, 遭别人干涉怎么办? (45)
36. 房主卖房, 借房人不退又不买怎么办?
..... (46)
37. 承租人有优先购买权吗? 怎样理解同等条件下的优先购买权? (47)
38. 享有“优先购买权”的人三个月不予答复, 怎么办? (48)
39. 超期起诉, 优先购买权还受法律保护吗?
..... (50)
40. 共同共有的房屋分割后, 原共有人能否主

- 张优先购买权? (51)
41. 用欺骗手段解除租赁关系的如何处理?
..... (52)
42. 部分共有人出卖共有财产, 其他共有人事
隔多年后提出异议, 应该如何处理? ... (53)
43. 部分共有人擅自出卖房屋, 对不知情的买
房应如何对待? (55)
44. 擅自出卖共有房屋, 买卖合同有效吗? ...
..... (56)
45. 与被监护人共同所有的房屋可以出卖吗?
..... (58)
46. 越权出售房屋如何处理? (59)
47. 受委托人低于限价卖房, 我可以不承认吗?
..... (60)
48. 卖房价偏低的, 可以反悔吗? (61)
49. 低价强行购房, 是否属于侵权行为? ... (62)
50. 因市政道路扩建而影响交房, 损失由谁负
责? (63)
51. 因市政配套计划更改, 出卖房屋一方能免
责吗? (64)
52. 房屋买卖双方都违约的怎样处理? (65)
53. 因建材价格大幅度上涨, 能追加房屋卖价
吗? (67)
54. 预售商品房合同被认定无效, 购房人应如
何索赔? (68)
55. 无售房许可证而擅自售房, 其售房合同是

- 否一律无效? (69)
56. 预购商品房所签订的合同价格不明确怎么办? (70)
57. 未办理预售许可证就出售商品房, 应如何处理? (71)
58. 如何申请办理《商品房预售许可证》? ...
..... (73)
59. 房产交易价格评估有哪些规定? (74)
60. 房产交易中商品房二次买卖, 对原房价如何认定? (75)
61. 按优惠价购得的房屋二次进入交易市场, 要补足差价吗? (76)

三、房屋租赁

62. 订立房屋租赁合同应注意哪些问题? ... (78)
63. 私房出租需办理出租许可证吗? (79)
64. 怎样办理房屋租赁监证手续? (80)
65. 哪些房子不得出租? (81)
66. 企事业单位可以租用城市私有房屋吗? ...
..... (82)
67. 租赁期间, 能因承租人死亡而取消租赁合同吗? (83)
68. 租赁合同中规定须公证后生效, 但一方当事人拒绝受领公证书, 合同是否生效?
..... (84)
69. 产权已经转移, 原私房租赁合同是否继续

- 有效? (85)
70. 部分共有人出租房屋是否有效? (86)
71. 房管部门代管的房屋可以越权出租吗?
..... (88)
72. 房管部门经办人员强迫我压价出租房屋是
否合法? (89)
73. 改建了借住的房屋, 是否还要交房租? ...
..... (90)
74. 未定租赁期限, 房主能收房自住吗? ... (91)
75. 房屋租赁期满后承租人不肯搬出怎么办?
..... (92)
76. 父亲生前租赁的房屋, 子女有续租权吗?
..... (93)
77. 百货店能拒绝业主收房吗? (95)
78. 对不再借用的人员, 可否收回其租房? ...
..... (96)
79. 对辞职的职工, 单位可以收回出租房吗?
..... (97)
80. 租户瞒着房主加层扩建承租房屋, 怎么办?
..... (98)
81. 在租赁屋里增建的小阁楼应归谁所有? ...
..... (99)
82. 出租人因维修房屋, 需要承租人暂时搬出
的, 承租人不搬怎么办? (100)
83. 装修承租的房屋, 是否一定要经出租人同
意? (101)

84. 房屋的修缮义务，由出租方承担还是承租方承担？ (102)
85. 承租人利用承租房屋进行非法活动，出租人有权收房吗？ (103)
86. 承租方擅自将房屋转借他人怎么办？ (105)
87. 承租店面后可以将部分柜台转租吗？ (106)
88. 签订租赁协议后，出租方能以其上级不同意而反悔吗？ (107)
89. 房屋租价可以变更吗？ (108)
90. 因经济困难而拖欠房租的，能解除其租赁合同吗？ (110)
91. 已交纳多年租金，对不慎烧毁的房屋应否赔偿？ (111)

四、房 屋 继 承

92. “五保户”遗留的房屋如何处理？ (113)
93. 对无人继承的房屋应如何处理？ (114)
94. 遗有无人继承的房产又遗有债务，应如何处理？ (115)
95. 分居十年的妻子还能继承其丈夫遗留的房屋吗？ (116)
96. 哥哥一家都已亡故，房子归他岳父继承是否合法？ (117)

97. 未尽赡养义务，就不能分到父母遗留的房产吗？ (118)
98. 被送养的子女对生父母赡养较多，可以分得生父母遗留的房产吗？ (120)
99. 遗嘱中写明房屋归我继承，为何无效？ (121)
100. 被继承的房屋被拆毁重建，应如何处理？ (122)
101. 大哥一人继承父母遗留的房屋，是否合法？ (123)

五、房 屋 抵 押

102. 债务人用他人的房屋抵押可以吗？ ... (125)
103. 房屋抵押应办理哪些手续？ (126)
104. 房屋已设定抵押，抵押人又将同一房屋再行抵押可以吗？ (127)
105. 抵押人到期不清偿债务又不肯转让房产权怎么办？ (128)
106. 同一土地使用权抵押给两个抵押权人，应如何处理？ (129)
107. 房屋抵押担保的范围包括违约金、赔偿金吗？ (130)
108. 已出租的房屋，能否抵押？ (131)
109. 抵押人出卖抵押房屋，应如何处理？ ... (132)
110. 抵押房屋受损，抵押权人应如何处理？ (133)

111. 楼房在抵押期间又添建两层，应如何拍卖？ (134)
112. 抵押房屋被烧毁，对保险金应如何处理？ (135)
113. 可否以一项抵押物，对连续发生的债权作担保？ (136)

六、房屋典当

114. 地主出典的城镇房屋，现在能回赎吗？ (138)
115. 公私合营时，承典人将房屋典权入股，出典人现在可否要求回赎？ (139)
116. 不应进行私房改造的出典房屋，是否允许回赎？ (140)
117. 房屋典期届满时，承典人可否要求增加典价？ (141)
118. 典出房屋被视为绝卖后如何确认产权？ (142)
119. 承典人有权将所典房屋转典或出租吗？ (143)
120. 出典人赎房，可承典人无房可搬怎么办？ (144)
121. 承典的房屋，被纳入私房改造时间是否计入回赎时效期间？ (145)
122. 房管部门停办典当回赎期间，能否不计入回赎时效期间？ (146)

七、房屋赠与

123. 赠与房屋已使用多年，还能认定“赠与”无效吗？ (148)
124. 已签订赠与合同又反悔的如何处理？
..... (149)
125. 可以将房屋赠给未成年人吗？ (151)
126. 已立下赠与字据，是赠与还是遗赠？ ...
..... (152)
127. 我有三个子女，能把房子赠给其中的一个吗？ (153)
128. 将房屋赠给他人，要不要征得子女同意？
..... (154)
129. 赠与房屋可以附加条件吗？ (155)
130. 为逃避义务而赠与房屋应如何处理？ ...
..... (156)
131. 能因儿子不孝，将赠与他的房产收回吗？
..... (157)

八、房屋代管

132. 房屋代管人死亡后，其亲属擅自出卖代管房屋，应如何处理？ (159)
133. 所代管的房屋被损坏，代管人可以出面索赔吗？ (160)
134. 未订房屋代管协议，可否认定代管关系？
..... (161)

135. 代管人修房费用由谁承担? (162)
136. 对国民党军政人员出走弃留的代管房产
应如何处理? (163)

九、房屋拆迁

137. 拆迁人先拆迁后安置是否违法? (166)
138. 拆迁人与被拆迁人对补偿、安置问题达
不成协议怎么办? (167)
139. 拆迁公告发布前抢建的房屋都不予拆迁
补偿吗? (169)
140. 拆迁华侨私房有哪些特殊规定? (170)
141. 拆迁后房主购买安置房, 不让承租方继
续承租如何处理? (172)
142. 私房出租期间, 房屋被拆迁应如何处理?
..... (173)
143. 房屋产权纠纷诉到法院未决, 遇到拆迁
怎么办? (175)
144. 设有抵押权的房屋遇到拆迁怎么办? ...
..... (177)
145. 拆迁时, 是按建筑面积, 还是按居住面
积安置? (178)
146. 逾期未予安置的, 拆迁人应负什么责任?
..... (179)
147. 拆迁时异地安置可增加多少安置面积?
..... (180)
148. 拆迁时能要求分户分套安置吗? (181)

149. 拆迁安置的配套住房，其“配套”包括哪些内容？ (183)
150. 拆迁时计算人均居住面积，人口如何计算？ (184)
151. 临街房屋出租给他人开店，拆迁安置应当安置店面吗？ (185)
152. 安置房比被拆迁房少5平方米，应怎样计价补偿？ (186)
153. 对拆迁安置地点有哪些规定？ (187)
154. 拆迁时安置房建筑面积超过原房建筑面积如何计价？ (188)
155. 私有房产被拆迁，不要求产权调换，只要求租住安置房的，补偿费如何计算？ (189)
156. 公、私房的承租户遇到拆迁，能否申请购买安置房？ (190)
157. 拆迁造成停产的，停产期间的利润损失应予补偿吗？ (191)
158. 拆迁时临时安置补助费如何支付？ ... (192)
159. 历史上形成的违章建筑，拆迁时也不予补偿吗？ (193)
160. 拆迁人擅自延长定居安置期限如何处理？ (195)
161. 被拆迁人拒绝腾退周转房，应如何处理？ (196)
162. 临时安置房质量低劣，设施不配套如何