

丛书策划 芮从东 韩鑫
丛书组稿 曹斌
丛书主编 朱建新

HELP

生活诉讼丛书

房地产类

SHENGHUO SUSONG CONGSHU

本书主编 朱建新/蒋 涛

本书副主编 杭 鸣/陈 宇/董德春

把握断案标准

衡量诉讼成本

预测胜诉概率



江苏人民出版社

生活诉讼丛书

房地产类

本书主编 朱建新/蒋 涛
本书副主编 杭 鸣/陈 宇/董德春

江苏人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

HELP 生活诉讼丛书·房地产类/朱建新主编;朱建新,蒋涛分册主编. —南京:江苏人民出版社,2004. 5

ISBN 7—214—03737—8

I. H... II. ①朱...②朱...③蒋... III. ①诉讼法—基本知识—中国 ②房地产—民事纠纷—处理—中国 IV. D925

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 026761 号

- 书 名 HELP 生活诉讼丛书·房地产类
本书主编 朱建新 蒋 涛
责任编辑 曹 斌
出版发行 江苏人民出版社(南京中央路 165 号 210009)
网 址 <http://www.book-wind.com>
集团地址 江苏出版集团(南京中央路 165 号 210009)
集团网址 凤凰出版传媒网 <http://www.ppm.cn>
经 销 江苏省新华书店
照 排 江苏苏中印刷厂
印 刷 者 江苏新华印刷厂
开 本 880 × 1240 毫米 1/32
印 张 9.75 插页 2
字 数 220 千字
版 次 2004 年 5 月第 1 版 2004 年 5 月第 1 次印刷
标准书号 ISBN 7 - 214 - 03737 - 8/D · 572
定 价 15.00 元

(江苏人民版图书凡印装错误可向本社调换)

《HELP 生活诉讼丛书》编委会名单

主 编 朱建新

委 员(以姓氏笔画为序)

王劲松 王新阳 方 红 朱建新 刘 云
刘 振 孙 辙 李玉柱 李后龙 李红健
沈 兵 陈言平 盛 皓 蒋 涛 樊建兵

本书编写人员名单

主 编 朱建新 蒋 涛

副主编 杭 鸣 陈 宇 董德春

撰稿人(以姓氏笔画为序)

朱建新 陈 宇 杭 鸣 董德春 蒋 涛

出版说明

当遇到房地产法律纠纷时,大多数人都会被复杂的房地产法律制度弄得头昏脑涨,总有一种身陷迷局、身不由己的被动感。针对这种现象,本书第一部分以简洁明确而又生动具体的语言详细介绍了房地产法律问题的若干小常识和其中应注意的问题,以及解决房地产纠纷的各种途径,比如仲裁、行政裁决、诉讼三者之间的关系,正确对待律师的态度等,以帮助你全面了解房地产法律制度,祛除对诉讼的恐惧感和神秘感,变被动接受为主动参与,从而使你能够未雨绸缪,科学谋划自己所涉房地产纠纷的法律解决方案。即使当你把官司交给他人打理时,本部分也可以帮助你正确地指导、监督纠纷的解决。

如果上面的内容对你来说过于抽象,难以切身体会诉讼滋味,那么本书第二个部分精心选择的五十余个房地产诉讼实例,则可以使你对于房地产诉讼过程产生一个具体的感性认识。此部分所选的每一个诉讼实例,都代表了一种不同的房地产诉讼类型,基本囊括了现实生活中所涉全部房地产纠纷。即使身处纠纷的你对房地产法律一无所知,也必能从诉讼实例找到相似情况及现有解决实例,从而启发你如何面对自身的纠纷。

尤其值得你注意的是每一实例的律师意见、法官裁判和案例启示部分。律师意见包括原告律师意见和被告律师意见,文中双方各从对己方有利的角度依据法律和事实进行了充分的论述,仔细研究此部分有利于你了解对方可能的诉讼主张,从而制定自己正确的诉讼策略。法官裁判则基于中间立场,在合理评判双方律师意见的基础上进行了法律分析,细读此部分,有利于你了解法官在判案时的断案思维,从而合理推测可能的判案走向。案例启示部分则由办案法官精心推敲而成,凡该实例中对你房地产诉讼有帮助或值得你特别注意的问题,如法律上的雷区、禁区,诉

讼小技巧等,均被列入。阅读完上述诉讼实例后,相信对你所涉房地产纠纷的解决,必大有裨益。

本书作者全部为在一线多年从事审判工作的法官,他们在繁忙的工作中为本书撰稿,体现了法律工作者服务群众的责任意识,书中的叙述字里行间凝聚着他们在审判实践中的经验以及对涉案细节的种种判断,闪耀着情与理的灵性和智慧。通过这些断案法官的系统论述,你必定能从中把握法官的断案标准,衡量诉讼利弊,正确指导所涉纠纷的解决。

授之以鱼,不如授之以渔。本书方法多于法条,经验多于理论,技巧多于规矩。你若仔细研读,必能在房地产纠纷的解决中游刃有余。

在民事诉讼制度中,对“原告”和“被告”、“反诉原告”和“反诉被告”、“上诉人”和“被上诉人”的称谓使用是有着严格的程序性法律规定的。但本书宗旨在于技法指导,而不在于程序指导;且严格按照规定使用上述称谓后会使初涉法律的读者徒增烦恼。所以本书在处理上述称谓的使用时,尽量单一使用“原告”和“被告”。若读者具体参与诉讼,可在法官指导下使用相应称谓,不会影响诉讼的合理进行。特此说明。

本书内容均来源于法律实践。但随着法律环境和具体情况的变化,本书所述不可能取代或影响当事法官的判断。因此,本书不适合于当事人向法官提交以指导判决走向。

目录

第一部分 你真的知道如何解决房地产法律纠纷吗

- 一 关于房地产的若干小常识 /004
 - 房地产开发 /004
 - 商品房买卖 /005
 - 房屋租赁 /013
 - 常见的房地产、装潢及物业纠纷 /014
- 二 从事房地产事务时应特别关注的事项 /015
 - 商品房买卖 /015
 - 二手房交易 /017
 - 房屋装潢 /019
 - 房屋租赁 /020
- 三 面对房地产纠纷时应当考虑的问题 /021
 - 面对纠纷时的心态 /021
 - 解决房地产纠纷的三种途径 /022
 - 如何延请律师 /023

001

第二部分 千变万化的房地产诉讼实例,必有一例适合你

- 一 建筑工程纠纷 /027
 - 因建筑承包方否认施工转包关系而请求返还农民工工资款纠纷 /027
- 二 商品房买卖纠纷 /033
 - 因预售的商品房逾期交付而请求违约赔偿纠纷 /033
 - 因双方解除购房合同未出具退款收据而请求开发商返还购房款纠纷 /038

因房屋标高不符合合同约定而请求赔偿损失纠纷 /043

因交付房屋标准不符合售房广告而请求承担违约责任纠纷 /048

因房屋严重倾斜影响居住安全而请求退房并赔偿损失纠纷 /053

因房价上涨房屋开发商单方提价而请求退房纠纷 /062

因商品房逾期交付而请求解除合同并双倍返还定金纠纷 /068

因房产公司单方要求变更合同致购房者无法办理按揭贷款手续而请求
解除房屋买卖合同纠纷 /072

因所购房屋牵涉他案被法院查封而请求办理房屋过户及增加赔偿违约
金纠纷 /078

因余款未付部分超过总房款的五分之一而请求解除房屋买卖合同和土
地使用权转让纠纷 /083

三 二手房买卖纠纷 /089

因二手房买卖未付清房款致办理过户手续不成而请求承担违约责任
纠纷 /089

因出售房屋未经共同所有人同意而请求确认卖房协议无效纠纷 /095

二手房买方持房屋原始产权交费票据请求卖方偿还代为交纳费用
纠纷 /100

因房价上涨不履行口头买卖二手房协议而请求赔偿纠纷 /105

四 房屋租赁纠纷 /110

因小吃店承租户私下转租出租房而请求返还租金纠纷 /110

因私营企业未按期付清门面房租赁费而请求解除租赁合同纠纷 /115

产权单位以录音证据主张房屋承租经营户未交纳租金而请求偿还房租
纠纷 /120

因不可抗力致合同目的不能实现而请求解除租赁合同纠纷 /125

因侵犯承租人优先购买权而请求房屋买卖合同无效纠纷 /130

五 房屋居间纠纷 /135

因中介公司未审查出租人的身份致承租人租金受损而请求赔偿
纠纷 /135

因中介公司越权签约致二手房买卖合同无效而请求赔偿纠纷 /139

因房屋中介方代为办理过户手续多收费用而请求返还居间合同代收费

用纠纷 /143

六 房屋装修纠纷 /148

因房屋装修污染致人身体伤害而请求损害赔偿纠纷 /148

因房屋装潢质量不合格致工程余款拖欠纠纷 /153

因第三人以不同的名义出具收条致建设工程合同货款纠纷 /159

因业主与装潢公司未就装潢合同变更达成一致而请求返还多余工程款
纠纷 /164

因“马路装潢工”未完成装修施工而请求解除合同并赔偿损失
纠纷 /169

因他人假借装潢公司名义签订装修合同质量不合格而请求赔偿损失
纠纷 /176

因家庭装修未约定质量标准发生损坏而请求赔偿损失纠纷 /181

七 房屋迁让纠纷 /185

因未办理抵押登记手续致房屋抵押合同无效而请求迁让纠纷 /185

八 房屋拆迁纠纷 /189

因拆迁公司不履行拆迁安置协议而请求安置并赔偿损失纠纷 /189

九 公房使用权纠纷 /194

因公房租赁证被更改而请求确认侄儿承租权无效纠纷 /194

公房借住人因原承租人长期未使用房屋而请求确认承租权转让无效并
拒绝迁出纠纷 /200

公房共同使用人因承租人去世而请求变更公房承租关系纠纷 /204

十 相邻关系纠纷 /209

因受楼下临街底楼门面房出租滋扰而请求排除相邻妨碍纠纷 /209

因邻里生活环境受单元楼顶养鸽妨害而请求排除相邻妨碍纠纷 /214

因邻里私自拆改共用墙体影响居住安全而请求恢复原状并赔偿损失
纠纷 /219

因房屋阳台外空间被邻居占用而请求排除妨碍纠纷 /224

十一 物业管理纠纷 /229

小区住户因物业管理公司未尽到管理责任而拒付物业管理费
纠纷 /229

003

- 物业公司因门面房住户破墙开店妨碍小区封闭管理而请求排除妨碍、
消除危险纠纷 /235
- 因物业管理公司保管的车辆被盗而请求损害赔偿纠纷 /239
- 因物业管理公司丧失资质致业主拒交物业管理费纠纷 /244
- 十二 私房落实政策纠纷 /249
- 产权人与承租人因落实私房改造政策发还的房屋被拆迁而请求确认拆
迁补偿款归属纠纷 /249
- 落实政策发还私房产权人因带户承租人另有房源而请求承租人迁出
纠纷 /255
- 因重大误解致房屋使用权转让合同无效而请求解除合同纠纷 /261
- 十三 房屋出典纠纷 /266
- 因历史原因出典房屋被社会主义改造而请求回赎房屋纠纷 /266
- 十四 农村宅基地纠纷 /271
- 因土地使用权受违章建筑侵犯而请求排除妨碍纠纷 /271
- 因受村民抢占宅基地私自搭建住宅影响而请求排除妨碍纠纷 /275
- 因私自转让宅基地使用权无效而请求停止侵权并赔偿损失纠纷 /279
- 因宅基地使用权受他人建房侵犯而请求迁出纠纷 /283
- 十五 土地承包及土地安置纠纷 /288
- 因果牧场承包农户到期未付清承包费而请求解除承包合同无偿收回
现有果木纠纷 /288
- 因承包农户成员私自更改土地承包方案而请求返还承包土地
纠纷 /293
- 因违反土地管理法律而请求确认土地安置无效纠纷 /298

第一部分

你真的知道如何解决
房地产法律纠纷吗

衣食住行,是每一个人每天都必须面对的问题,也是社会公众所共同关注的话题。在我国经济发展水平迅猛提升的今天,当我们从温饱型社会向小康型社会实现过渡、并开始向完全小康前进的时刻,住房已经代替前两者,成为全社会所普遍追求的目标。刚走上社会的青年需要住房组建家庭;人至中年的职工、白领、业主要改善自身的居住条件,老年人也同样向往着搬出旧居、迁入宽敞明亮的新房共享天伦之乐。城里人要买房,农民要宅基地盖房,拆迁户要解决迫切的居住问题,富余者要购置第二套居所休闲、投资……住房已经成为各阶层公众的头等大事。在报纸上、电视上、路边广告牌上铺天盖地倾泻着房产广告的同时,关于房价猛涨、房屋质量不合格、开发商不守信用承诺、房产中介坑蒙拐骗等等让人担心的现象的报道此起彼伏,连绵不绝,似乎已经成了家常事。老百姓在迫切需要解决住房问题的同时,又被这些现象不断侵蚀着自己应有的权益。深恶痛绝之余,人们都企盼着能够建立一个公平透明、健康有序的房地产市场,能买上放心房,住上放心楼。这当然需要房地产立法的不断完善,执法部门的严格行政,司法部门的公正裁判,共同来构建、保护这样一个市场环境,但作为我们普通购房者、租房人以及建设者,明了相关的法律规定,清楚把握房地产法律、法规的基本内容,合法行使自身的权利,积极维护应有权益,时刻注意不侵犯他人的法定利益,共同来促进、维护这样一个良好的房地产环境,更是必要的内容。下面关于房地产法律问题的一些点滴介绍,以及后面的具体诉讼实例,希望能够为广大普通市民打开一扇学习房地产知识的大门,从而更好地维护好自己

的应有权益。

一 关于房地产的若干小常识

房地产开发

(1) 房地产开发的概念。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第二条规定,房地产开发是指在依法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。国务院《城市房地产开发管理条例》第二条规定,房地产开发经营是指房地产开发企业在城市规划区国有土地上进行基础设施建设、房屋建设,并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。除了房地产开发企业建设的商品房外,现实生活中还有各种各样的房屋,如公有住房、集资房、房改房、经济适用房等各种形式的房屋,这些房屋在发生纠纷时在适用法律上与商品房是有很区别的。

(2) 房地产转让和不得转让的房产。房地产转让是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十七条、第三十八条的规定,以下几种房产不得转让:① 以出让方式取得土地使用权的,没有按照出让合同约定支付全部土地使用权出让金,取得土地使用权证书,并且按照出让合同约定进行投资开发,完成开发投资总额的 25% 以上的;已建成的房屋在转让房地产时,还应当持有房屋所有权证书。② 司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的。③ 依法收回土地使用权的。④ 共有房地产,未经其他共有人书面同意的。⑤ 权属有争议的。⑥ 未依法登记领取权属证书的。⑦ 法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

(3) 共有房地产。根据《中华人民共和国民法通则》的规定,共有房地产是指两个以上的民事主体共同对同一房地产享有所有权的法律制度。共有包括按份共有和共同共有两种。按份共有是指各共有人按照各自的份额,对共有的房地产分享权利,分担义务。共同共有人对整个共有的房地产享有权利,承担义务。两者的主要区别是:按份共有人对其各自共有的房地产份额是明确的,经过半数以上的共有人同意或者占共有份额半数以上的共有人同意,可以处分共有房地产;而共同共有人对共有的房地产份额是不明确的,必须经全体共有人同意,才可以处分共有房地产,在共有关系存续期间,不得分割共有的房地产。

(4) 土地使用权转让。根据国务院《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第八条的规定,土地使用权出让是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者,并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。土地使用权出让合同中的出让人必须是县级以上人民政府的土地管理部门。该条例第十九条规定,土地使用权转让是指土地使用者将土地使用权再转移的行为,包括出售、交换和赠与。对土地使用权转让合同中的转让人和受让人的资格则没有限制。

005

商品房买卖

(1) 商品房预售及其条件。商品房预售俗称“炒楼花”,根据建设部《城市商品房预售管理办法》第二条的规定,商品房预售是指房地产开发经营企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人,由承购人支付定金或房价款的行为。我国对商品房预售实行的是许可证制度,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十四条的规定,预售商品房应当具备以下条件:① 已交付全部土地使用权出让金,取得土地使用权证书;② 持有建设工程规划许可证;