



索 赔 指 南 丛 书

Guides for Compensation Claims

主 编 / 张迎涛

房地产纠纷 索赔指南

索赔流程 直观明了
疑难问题 实例解答



中国法制出版社



索赔指南丛书

Guides for Compensation Claims

房地产纠纷 索赔指南

主 编/ 张迎涛
编 写/ 邵兴平 金长义
张 鹏

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产纠纷索赔指南/张迎涛主编. —北京:
中国法制出版社, 2006. 1

ISBN 7 - 80182 - 883 - 6

I. 房… II. 张… III. 房地产纠纷 - 索赔 - 指南
IV. D922. 49

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 108731 号

索赔指南丛书

房地产纠纷索赔指南

FANGDICHAN JIUFEN SUOPEI ZHINAN

主编/张迎涛

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

印张/10.25 字数/229 千

版次/2006 年 1 月第 1 版

2006 年 1 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7 - 80182 - 883 - 6

定价: 19.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网

址: <http://www.zgfsz.com>

市场营销部电话: 66033393

编辑部电话: 66070046

读者俱乐部电话: 66054900

邮购部电话: 66033288



出版说明

也许不慎，您无奈地成为了一名纠纷的当事人。您应该如何找到赔偿人，如何确定哪些项目可以索赔、索赔金额如何计算，如何收集有力证据，如何通过协商、调解、诉讼请求赔偿呢？当不得不因此而陷入一场官司里时，您又应该怎样最大限度地保障自己的合法权益？或者您作为一名司法工作人员在面对纠纷当事人的请求，需要您去秉公处理判定时，您又如何公平判定谁之过呢？本丛书正是为解决以上问题专门撰写，同时本书的编写作者大多都是著名法学院校的法学硕士、法学博士，有的则更是从事多年司法实务工作的法官或律师，他们有较深的法学理论和实务经验。相信该丛书可以在索赔操作和有效索赔路径方面能为您提供一个好的参考。

为了便于读者的查阅方便，该书在结构和体例上特作了一定的设计。其特点在于：

1. 本套丛书的章节基本上都是按照索赔过程的前后顺序来编排的；

①纠纷的概述（使您对纠纷有了一定的法律认识）——②责任的认定（发生纠纷后，何种情况下可以索赔）——③如何确定赔偿主体（谁来负责）——④赔偿项目和金额的计算（索赔时，使您胸中有数）——⑤证据的收集（各种相关证据的收集可以使您在索赔时胜算更大）——⑥纠纷索赔途径（什么样的救济途径可以选择）——⑦索赔过程中会遇到什么样的疑难问题，如何解决——⑧最后附上相关的索赔法律依据和索赔过程中

使用的主要法律文书范本；

2. 我们把索赔中涉及程序的内容，以【流程图】的形式直观地表现出来。这是为了让您能够在短时间内对整个过程中有个大概的了解；

3. 书中表述力求通俗，同时尽可能地列出生动【案例】说明问题，并在一些案例后面对较为重要的问题给以专业【律师点评】，对索赔中的核心内容的疑点难点给以【专家释疑】；以便使您更加准确理解一些艰涩的法律问题；

4. 我们还对一些有价值而又容易忽略的问题给与专业【律师提醒】，并特意做了灰色方框的标志；

.....

我们力争为读者提供最好的服务，但是因水平和资料有限，错误和疏漏总是难以避免，且现实生活又充满着变数。如果在阅读的过程中，您有什么疑问或者批评意见，欢迎来信指正，我们定会及时改进。也可以通过电子邮件直接与我们联系：张迎涛（作者）zyt4309@163.com，董齐超（责任编辑）qichaodong@chinalaw.gov.cn。



目 录

 房地产纠纷索赔总流程图	1
第一章 房地产纠纷概述	2
第一节 什么是房地产纠纷	2
第二节 房地产纠纷的种类	7
一、土地纠纷	8
二、房屋买卖纠纷	11
三、房屋拆迁纠纷	19
四、房屋租赁纠纷	19
五、装饰装修纠纷	21
六、物业管理纠纷	22
七、婚姻、继承中的房产纠纷	24
第三节 发生房地产纠纷后该怎么办	26
一、房地产纠纷的处理方式	26
二、房地产纠纷索赔时特别注意的地方	29
 拆迁估价流程图	60
第二章 房地产纠纷责任的认定	76
第一节 房地产纠纷责任认定概述	76
一、侵权责任	76
二、缔约过失责任	77
三、违约责任	77

第二节 几种具体类型的房地产纠纷责任认定	78
一、土地纠纷中的责任认定	78
二、房屋买卖纠纷中的责任认定	82
三、房屋拆迁纠纷中的责任认定	90
四、房屋租赁纠纷中的责任认定	91
五、装饰装修纠纷中的责任认定	96
六、物业管理纠纷中的责任认定	98
第三章 房地产纠纷责任主体的确定	104
第一节 房地产纠纷主体	104
第二节 各种房地产纠纷主体的确定	105
一、土地纠纷主体的确定	105
二、房屋买卖纠纷主体的确定	108
三、房屋拆迁纠纷主体的确定	110
四、房屋租赁纠纷主体的确定	111
五、装饰装修纠纷主体的确定	111
六、物业管理纠纷主体的确定	112
七、婚姻、继承中的房产纠纷主体的确定	113
第三节 确定纠纷主体时需注意的问题	114
一、土地纠纷中的农村集体经济组织到底 如何确定	114
二、房产继承纠纷中继养父母、继养子女的主 体地位如何确定	115
三、夫妻双方是否为房屋共有人如何确定	116
第四章 房地产纠纷赔偿项目与金额的确定	117
第一节 赔偿项目概述	117
第二节 不同房地产纠纷中赔偿项目的确定	118
一、土地纠纷中赔偿项目的确定	118
二、房屋买卖纠纷中赔偿项目的确定	120

三、房屋拆迁纠纷中赔偿项目的确定	121
 房屋拆迁纠纷赔偿项目表	123
四、房屋租赁纠纷中赔偿项目的确定	123
五、装饰装修纠纷中赔偿项目的确定	125
六、物业管理纠纷中赔偿项目的确定	126
七、婚姻、继承中房产纠纷赔偿项目的确定	126
第三节 赔偿金额的计算方法	129
一、土地征收纠纷中赔偿金额的计算方法	129
 北京市一次性就业补助费表	131
二、商品房买卖逾期交房违约金的计算方法	133
三、交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑 面积与商品房买卖合同约定面积不符时 赔偿金额的计算方法	136
四、二手房买卖赔偿金额的计算方法	136
五、房地产纠纷中涉及人身损害赔偿金额的 计算方法	137
第五章 房地产纠纷索赔实务中证据的收集	146
第一节 证据种类	147
一、书证	148
二、物证	148
三、视听资料	148
四、证人证言	149
五、当事人陈述	149
六、鉴定结论	149
七、勘验笔录	149
八、现场笔录	150

第二节 各种房地产纠纷中的具体证据类型	150
一、土地使用权有偿出让、转让合同纠纷	150
二、房屋产权纠纷	151
三、房屋拆迁纠纷	151
四、商品房预售合同纠纷	152
五、房屋买卖纠纷	152
六、合作建房纠纷	152
七、房屋租赁纠纷	153
八、房屋典当纠纷	153
第三节 如何收集证据	154
一、证据保全	154
二、公证	157
 申请公证流程图	159
三、律师见证	161
四、申请鉴定	164
 鉴定机构鉴定范围表	165
五、申请法院调取证据	165
第四节 举证责任问题	166
一、举证责任定义	166
二、在违反法律规定的情况下，如何 承担举证责任？	168
三、在违反合同约定的情况下，如何 承担举证责任	169
第六章 房地产纠纷索赔途径	171
一、协商解决	171
二、调解	171



三、仲裁	172
四、诉讼	172
第一节 协商和调解	173
一、协商解决	173
二、调解	176
 房产纠纷投诉部门表	177
第二节 仲裁	179
一、哪些房产纠纷可以申请仲裁	179
二、什么是仲裁协议	180
三、如何申请房地产纠纷仲裁	181
四、仲裁要经过哪几个步骤	182
 仲裁流程图	184
五、如何申请仲裁员回避	184
六、仲裁裁决具有什么法律效力	185
第三节 诉讼	185
一、哪些房产纠纷可向法院起诉	185
二、如何向人民法院提起诉讼	187
 民事诉讼流程图	190
三、如何申请诉讼保全	190
四、如何申请强制执行已经生效的判决书	192
第七章 房地产纠纷索赔疑难问题释解	194
第一节 土地纠纷篇	194
1. 城镇居民能否到农村购房?	194
2. 能否把工厂办到农村?	198
3. 如何出租划拨取得的国有土地使用权?	201

第二节 房屋拆迁篇	203
1. 对估价报告有异议, 怎么办?	203
2. 房屋拆迁协议签订后, 能否反悔?	203
3. 产权调换是否是商品房买卖?	205
第三节 房屋买卖篇	206
1. 出卖人逾期交房, 怎么办?	206
2. 出卖人延期办证, 怎么办?	209
3. 遭遇虚假售楼广告, 怎么办?	210
4. 实际房屋面积与合同约定的面积不一样, 怎么办?	215
5. 房屋存在质量问题, 怎么办?	219
6. 在什么情况下可以要求双倍返还购房款?	223
7. 在什么情况下可以要求退房?	226
8. 经济适用房、集资房和已购房能否出售?	227
第四节 银行按揭篇	230
1. 在预售商品房买卖中, 如何办理银行按揭?	230
2. 在二手房买卖中, 如何办理银行按揭?	232
3. 退房时银行按揭贷款合同能否解除?	233
4. 退房时保险合同能解除吗?	234
5. 办理银行按揭后能否提前还款?	234
6. 银行按揭购房中, 房屋所有权证由谁保管?	235
7. 有银行按揭的商品房可否转让?	235
第五节 房屋租赁篇	236
1. 拖欠租金, 可否解除租赁合同?	236
2. 房屋易主, 可否解除租赁合同?	236
3. 擅自转租, 效力如何?	238
4. 房屋的修缮义务由谁承担?	240
5. 能否对承租的房屋进行装修?	240

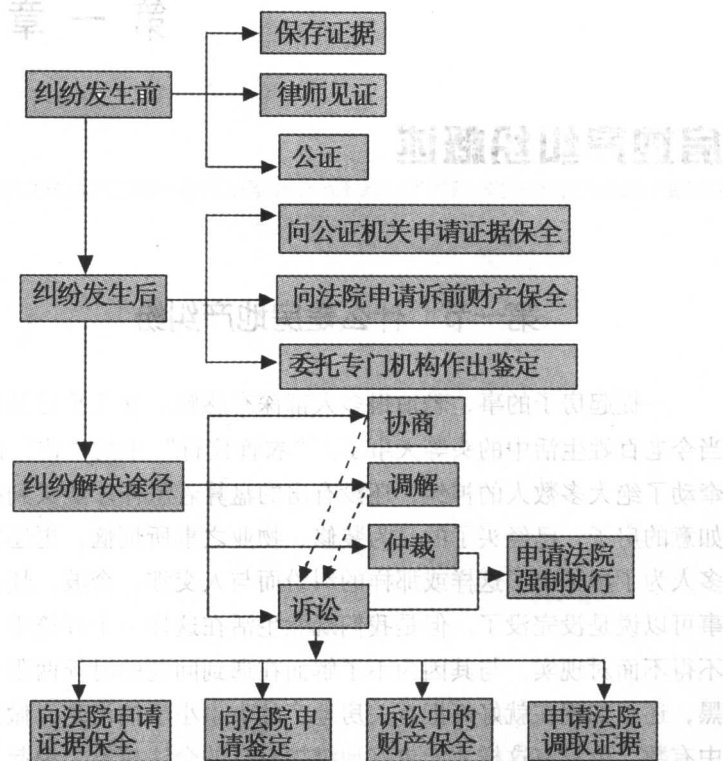


6. 学校的、政府机关的房子能否出租?	240
7. 如何租用廉租住房?	241
8. 租用违章建筑是否要支付租金?	243
第六节 婚姻、继承中的房产纠纷篇	245
1. 谁是房产的法定继承人?	245
2. 从夫妻一方处购得共有房屋, 有效吗?	248
第七节 物业、装修篇	249
1. 物业管理委员会是否具有原告资格?	250
2. 楼道灯坏, 业主摔伤, 能否向物业公司索赔?	251
3. 在小区中丢车, 能否向物业公司索赔吗?	251
4. 业主能否更换物业公司?	255
5. 业主委员会不履行职责, 怎么办?	257
6. 装修的材料不合格造成人身财产的损失, 怎么办?	258
第八节 相邻权篇	260
1. 什么是相邻关系? 什么是相邻权?	260
2. 应该如何维护自己的相邻权?	262
3. 对方取得了政府的批文却侵犯您的 相邻权, 该怎么办?	265
4. 权利也会过时吗?	266
第九节 房屋保险篇	268
1. 房屋保险与家庭财产保险有何区别?	268
2. 房屋保险的赔款接受人是谁?	269
3. 如何办理保险索赔?	269
4. 提前还贷, 如何退还房贷险保费?	271
5. 转卖的房屋发生保险事故, 能否提 出保险索赔?	272

第八章 房地产纠纷索赔法律依据	274
中华人民共和国合同法（节录）	
（1999年3月15日）	274
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	
（2003年4月28日）	277
城市房屋拆迁管理条例	
（2001年6月13日）	282
物业管理条例	
（2003年6月8日）	287
附录一：房地产专业术语介绍	298
1. 房地产合同术语	298
2. 房屋面积术语	298
3. 房屋种类术语	300
附录二：索赔主要法律文书格式	302
1. 民事起诉状	302
2. 民事反诉状	303
3. 民事答辩状	304
4. 民事上诉状	305
5. 仲裁申请书	306
6. 行政复议申请书	307
7. 行政诉讼起诉书	308
8. 行政上诉状	309
9. 授权委托书	310
10. 证据保全申请书	311
11. 调查证据申请书	312
12. 强制执行申请书	313



房地产纠纷索赔总流程图



第一章

房地产纠纷概述

第一节 什么是房地产纠纷

一提起房子的事，恐怕很多人都深有感触。这几乎已经成为当今老百姓生活中的头等大事了。“衣食住行”中的“住”的确牵动了绝大多数人的神经，还没有房的盘算着怎样才能买到称心如意的房子，已经买了的又为装修、物业之事所烦恼，更还有很多人为了房子出了这样或那样的纠纷而与人交涉、奔波，烦心的事可以说是没完没了。但是我们既然生活在这样一个环境里，就不得不面对现实。与其因为不了解而在遇到问题的时候两眼一抹黑，还不如现在就好好把有关房地产的大事小事搞清楚，做到心中有数，也只有这样才能更好地维护自己的合法权益。说起房地产纠纷，我们就首先要知道什么是房地产。有人肯定要问，房地产谁不知道啊，不就是土地和房屋吗？简单说来，我们可以这样理解。但是，这还远远不够，要想准确了解房地产纠纷，就要从法律角度更精确了解房地产的概念。确切的房地产概念是房产和地产的合称。房产包括地上的建筑物，比如住宅、仓库、厂房、商业用房、办公用房等；地产是指土地权，包括土地所有权、使用权等。道了什么是房地产，那房地产纠纷是什么就呼之欲出



了：房地产纠纷是指自然人之间、法人之间、其他组织之间以及他们相互之间，因房地产权益发生争议而产生的纠纷。这个概念是从大的方面概括什么是房地产纠纷。其实房地产纠纷里面还有很多具体类型，这会在第二节中详细说明。为了形象地说明什么是房地产纠纷，我们来看几个真实的典型案例：

【案例1】泰丰大酒店有限公司诉大同市土地管理局土地使用权出让纠纷案

1993年11月23日，原告泰丰公司与被告土地局依照《城镇国有土地使用权出让转让暂行条例》的规定，经协商一致自愿签订了《国有土地使用权出让合同》。合同约定：甲方将位于大同市城区鼓楼西北角面积为8939.77平方米的国有土地使用权，有偿出让给乙方用于商业建设使用40年，土地出让金为8045793元。合同签订后30日内，乙方先向甲方交付土地使用权出让金总额的15%（计1206868.95元）作为合同定金，60日内付清全部土地使用权出让金。乙方如逾期30日仍未付清全部土地使用权出让金，甲方有权解除合同，并可请求赔偿。乙方付清全部土地使用权出让金后的5日内，依照规定办理土地使用权登记手续，领取《中华人民共和国国有土地使用证》，取得土地使用权。

合同签订后，泰丰公司于1993年12月27日给付大同市土地局400万元。其中，含合同定金1206868.95元，土地使用权出让金2793131.05元。泰丰公司还向土地局提出书面申请称，因资金周转困难和冬季无法施工，请求将未付的土地使用权出让金延缓至1994年4月1日付清。土地局同意了泰丰公司的申请，并于1993年12月28日给泰丰公司核发了加盖“大同市人民政府”和“大同市土地管理局”印章的8939.77平方米国有土地使用证。但是，泰丰公司并未于1994年4月1日付清尚欠的土地使用权出让金。后经土地局多次催促，泰丰公司仍未履行。1994年9月22日，土地局给泰丰公司发出书面通知，限其必须于9月30日以前履行全部付款义务，否则将按有关规定处理。泰丰公司接到书面通知后，曾经当面向土地局承诺9月底前履行全部义务，但是到期仍未履行。土地局遂依照出让转让暂行条例第14条关于“土地使用者应当在签订土地使用权出让合同后六十日

内，支付全部土地使用权出让金。逾期未全部支付的，出让方有权解除合同，并可请求违约赔偿”和山西省实施办法第11条关于“受让方不履行合同的，出让方可以依法解除合同，所支付的定金及出让金不予退还”的规定，于1994年9月30日决定：解除1993年11月23日与泰丰公司签订的《国有土地使用权出让合同》，收回该合同约定范围内的土地使用权，所发土地使用证注销登记，泰丰公司已经支付的定金1206868.95元和土地使用权出让金2793131.05元不予退还。10月24日，泰丰公司收到解除合同的决定通知书后，曾与土地局多次协商，并于1996年3、4月间向大同市人民政府报告，请求给予解决，但均无结果，遂于1997年8月20日提起诉讼。请求依法判令大同市土地局退还原告给付的土地使用权出让金2793131.05元，并赔偿占用此款期间的银行利息，或者依法判令被告继续履行土地使用权出让合同。大同市土地局则认为泰丰公司在支付了定金及部分土地使用权出让金后，其余款项虽经被告多次催促，一直未按约定履行，至今欠下违约金790余万元，给土地局造成损失。为此被告根据合同的约定，决定解除合同，并决定根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（以下简称出让转让暂行条例）第14条和《山西省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（以下简称山西省实施办法）第11条的规定，对原告已经支付的定金及土地使用权出让金不予退还，以弥补原告给被告造成的损失。大同市中级人民法院于1997年11月27日判决大同市土地局在本判决生效后10日内，退还泰丰公司土地使用权出让金2793131.05元。

【案例2】李长风诉新乡建业住宅建设有限公司商品房买卖合同纠纷案

2003年9月12日李长风与新乡建业住宅建设有限公司签订一份商品房认购协议书，该协议约定，1. 定购物业：新乡建业住宅建设有限公司开发的《建业绿色家园》11号楼2单元2层B（西）户，定购建筑暂定面积171.17m²，定购价格317126元（优惠3%）；2. 付款方式（一次性付款/银行按揭贷款）：定金20000元须于签署本认购书时付清，余款（认购房价扣除定金）须于签订认购书之日起的10日内付清；3. 买卖条款：买卖方同意于签订本认购书后按出售方指定日期，地点携带本认购书与出售方签署河南省工商行政管理局，河南省建设厅共同监制，新乡市房管局统一核发