

汤树华 编著

房地产案例评析

180 例

新时代出版社

PDG

房地产案例评析 180 例

汤树华 编著

新时代出版社

(京)新登字105号

内容简介

本书是一部全面、系统地介绍房地产典型案例并进行评论分析的实用性专著。它是作者在房地产审判实践中搜集了丰富的第一手材料,以最高人民法院从建国以来至1993年2月处理过的大量房地产疑难请示案件和再审案件为素材,精选改编而成。这些案件几乎都经过了城建部门、房管部门、土地部门行政处理或仲裁处理,并历经各级法院审理。该书共183个案例,包括了各种类型的房地产案件。每例都分为基本案情、各级法院的处理情况和评析意见等三部分。在介绍完整的案件事实后,详细叙述了对同一案件的不同处理意见以及最终处理结果,然后运用民法原理、国家的有关政策法规,特别是依据最高人民法院的司法解释性批复、函复、判决精神,对每一个案件进行评论分析、总结成功的房地产审判实践经验,指明不当之处。书中还有最高人民法院公报发布的所有房地产案例。

本书具有较强的实用性和权威性,对从事房地产案件审判、检察监督、诉讼代理、仲裁、公证以及房地产经营管理、土地管理、房地产立法和民法教学研究的人员有一定的参考价值。

房地产案例评析 180例

汤树华 编著

责任编辑 孙忠玉

*

新时代出版社出版发行

(北京市海淀区紫竹院南路32号)

(邮政编码 100014)

新华书店经售

北京经伟印刷厂印装

*

787×1092毫米 32开本

19.625印张

441千字

1993年7月第1版

1993年7月第1次印刷

印数:0001—5000册

ISBN 7-5042-0186-3/D·5

定价:13.90元

目 录

第一部分 房屋产权纠纷案例

第 1 例	应按双方协议约定来处分合伙建房的产权·····	1
第 2 例	公民之间共同投资合建并实际分割居住的 房屋其产权可认定为共有·····	5
第 3 例	应按共建来确认此案讼争房屋的产权·····	8
第 4 例	该案讼争房屋的产权不宜认定为共建共有 ·····	11
第 5 例	如何处理这起单位和个人共建房屋的 产权纠纷 ·····	15
第 6 例	如何处理这种中央单位投资、地方单位 出地皮合建房屋的产权纠纷 ·····	19
第 7 例	租地造屋的房屋产权应归谁所有 ·····	22
第 8 例	个人向旧政府租地建房, 解放后发生争执, 其产权应归谁所有 ·····	26
第 9 例	兄弟数人共同经商、共同生活期间购置的 房产应认定为共有 ·····	30
第 10 例	房屋买卖契证和所有权证应作为确定房屋 产权的主要依据·····	36
第 11 例	产权登记与客观事实不符的产权纠纷, 查实后应按客观事实确定产权·····	38
第 12 例	此案讼争的房产权应为兄弟二人共有	

	还是归一人独有.....	42
第 13 例	房产证登记为二人共有, 共有人主张为个人所有但均提不出有力证据的, 产权仍归共有.....	45
第 14 例	借住他人房屋不能取得产权.....	51
第 15 例	对未分割的祖遗房屋可以长期形成的基本合理的自然居住状况来确定产权.....	54
第 16 例	父母的房屋遗产由兄弟姐妹中一人领取了房屋产权证并视为己有而发生纠纷的应如何处理.....	58
第 17 例	一方早年放弃权利, 产权已经法院确权给他人的, 双方多年无异议, 且他人已长期管业的, 一方再讼争该房产权的, 不予支持.....	62
第 18 例	该讼争房屋的产权能否归社会福利院.....	67
第 19 例	该案的房屋产权分配协议是否有效.....	71
第 20 例	该讼争房屋已经房屋买卖和以房抵债两次产权转移, 不应再收归国有.....	74
第 21 例	公民在“文革”期间自愿互换房屋产权是否有效.....	77
第 22 例	该案单位与公民个人的换房协议是否有效.....	82

第二部分 房屋赠与纠纷案例

第 23 例	夫妻一方未征得对方同意, 擅自将共有房屋赠与他人, 属于夫妻另一方的部分应属无效.....	84
第 24 例	本案中的房屋赠与关系是否成立.....	89

第 25 例	此案中的房屋赠与能否成立·····	94
--------	-------------------	----

第三部分 房屋代管纠纷案例

第 26 例	对代管房产逾期不申请产权，事后发生 争执，应如何处理·····	99
第 27 例	原作为产权不明而代管的房产，在产权 人明确后即应予解除代管关系·····	102

第四部分 宗教房产纠纷案例

第 28 例	应如何处理这种宗族祠堂产权纠纷·····	105
第 29 例	县佛教协会能否取得此案讼争房屋的 产权·····	107
第 30 例	佛教协会能否取得该案寺庙 房屋的产权·····	112
第 31 例	此案讼争之清真寺及其厢房的产权 应如何确定·····	117

第五部分 房屋继承纠纷案例

第 32 例	对经过土改确权的祖遗房产应如何 继承·····	122
第 33 例	产权人生前已处分的房屋死后不应 再认定为其遗产·····	124
第 34 例	此案讼争房产权应归家庭共有而不应 作为个人遗产·····	127
第 35 例	养孙子女、养子女有继承养祖母、 养父母房产的权利·····	130
第 36 例	此案被告作为养子有权继承养父遗留的	

	房产	133
第 37 例	未成年的养子女，在其养父于国外死亡 后又回生母处生活，仍有权继承 其养父的遗产	136
第 38 例	公民间的互相扶助不能产生房屋 继承法律关系	140
第 39 例	原属于夫妻一方婚前个人所有但婚后夫妻 双方长期共同生活居住、管理使用的 房产，应视为夫妻共有房产	144
第 40 例	属于夫、妻、妾三人共有的房产，虽然 登记在他人名下，仍应按共有财产 分割、继承	147
第 41 例	该讼争房应作为夫、妻、妾共有财产 进行分割和继承	151
第 42 例	该讼争房屋应作为绝户房产处理	156
第 43 例	对已经分家析产、土改确权的房屋，能否 再重新分割和立遗嘱予以处分	158
第 44 例	被继承人立遗嘱处分属于其他共有人 份内的房产部分应为无效，属于自 己份额内的房产应按遗嘱继承	162
第 45 例	房产共有人立遗嘱处分自己的财产部分 有效，处分他人的财产部分无效	165
第 46 例	遗产房屋已被继承确权，一方再主张 继承权的，不予支持	169
第 47 例	继承开始时继承人未表示放弃继承，遗产 又未分割的，可按析产案件处理	173
第 48 例	继承开始后继承人未明确表示放弃继承的，	

	应视为接受继承，现转继承人之一提出 分割共同共有的遗产，应予支持	176
第 49 例	此案应先析产后继承	179
第 50 例	该继承案的讼争房产权应如何确认	183
第 51 例	封建性的“过继”“立嗣”不受法律保护， “继子”“嗣子”不享有继承权	186
第 52 例	对基于封建宗法观念所立“嗣书”的 继承，人民法院不予支持	189

第六部分 土改遗留的房产纠纷案例

第 53 例	土改时已被征收、没收的手工作坊房产 纠纷该如何处理	190
第 54 例	此案讼争房屋是否应予没收	192
第 55 例	这种在土改时已作无主房产收归公有的 房产纠纷该如何处理	197
第 56 例	已经土改确权的房屋产权一般不宜再变 动	199
第 57 例	这起土改遗留的房产纠纷应如何确权	203
第 58 例	应如何确定这起经过土改登记的讼争 房屋的产权	206
第 59 例	此讼争房屋应确权为全部家庭成员共有 还是归土改登记者所有	209
第 60 例	双方长期各自管业、使用但土改时只登 记在其中一方名下的祖遗房屋，其 产权应归谁所有	212
第 61 例	经过分家已确权给一方，另一方当事人 在土改前回赎后将全部房产填在自	

	己名下的，回赎者原则上不能取得该房产权	216
第 62 例	经土改确权归双方各自所有后又立“分书”的讼争房屋产权应如何确认	219
第 63 例	土改确权后共有人之一将共有房产献出，其他共有人当时无异议的，应视其产权转移为有效	223
第 64 例	对土改时未登记产权又长期无人主张和行使权利，一直由公家使用管理的房屋，可视为已事实上收归公有	225
第 65 例	对地主在土改中未确权，解放后被乡政府长期使用的房屋应如何确权	228

第七部分 公私合营遗留的房产纠纷案例

第 66 例	已公私合营入股的房屋，其产权应归国家所有	231
第 67 例	公私合营时已作价入股的房屋原则上不能退还	235
第 68 例	已经社会主义改造的私有出租房屋不能返还	241
第 69 例	这起公私合营时入股的房屋经退还后发生的房产纠纷应如何处理	245
第 70 例	私房改造后留下的自住房产权仍属于原房主所有	247
第 71 例	多主共有的房屋经社会主义改造后留用部分的产权仍应确定为共有	251
第 72 例	非所有权人将他人房屋投资入股的	

	案件应如何处理	253
第 73 例	这起涉及土改和公私合营问题的房屋 产权纠纷应如何处理	257

第八部分 房地产相邻关系纠纷案例

第 74 例	一方违背相邻关系原则而造成相邻方房 屋损害的, 应承担民事赔偿责任	260
第 75 例	这种因借墙建房卖房引起的纠纷该 如何处理	266

第九部分 房屋买卖纠纷案例

第 76 例	买卖房屋的民事行为未完成的, 应认定 其买卖关系没有成立	270
第 77 例	房屋买卖所附条件规避国家政策、法律的, 应认定该买卖行为无效	274
第 78 例	契约载明须经公证方能生效, 而公证 机关不予公证的买卖协议, 不宜 认定其买卖关系成立	279
第 79 例	在讼争双方均无买卖契证的情况下 能否以证人证言为直接证据判 定买卖关系的成立	281
第 80 例	此案的房屋买卖关系应为无效	284
第 81 例	此案讼争房屋的买卖关系符合房屋买卖的 构成要件, 应认定为有效; 当事人为 掩盖买卖目的而订立的典契和赠 送契应认定为无效	288
第 82 例	此案应认定为房屋买卖关系有效还是	

	房屋租赁关系有效	293
第 83 例	契约已载明借钱、借房的房产纠纷不 宜确认为房屋买卖	297
第 84 例	《城市私有房屋管理条例》实施后，人民 法院审理房屋买卖纠纷案件应按 该《条例》的规定办理	299
第 85 例	公民之间私买私卖城市私有房屋的买卖 协议应属无效	301
第 86 例	此案的房屋买卖关系是否有效	304
第 87 例	这起农村房屋买卖关系是否有效	307
第 88 例	不符合农村房屋买卖要件的房屋买卖 关系应为无效	310
第 89 例	共有人之一出卖房顶（盖），买主与房屋的 其他共有人之间仍形成共有关系	313
第 90 例	共有人之一擅自出卖共有房产其买卖 协议应属无效，买方在讼争宅基 地上新建房屋亦不宜保护	320
第 91 例	买房人明知是共有房产，却与共有人之 一达成买卖协议，其他共有人提出异 议的，该房屋买卖关系应为无效	325
第 92 例	该房屋买卖关系应认定为部分有效 部分无效	328
第 93 例	这起以双方合伙经营的房屋为买卖 标的的买卖关系是否成立	335
第 94 例	国营企业购买私房已经使用多年，经补 办批准手续后可承认其买卖 关系有效	340

第 95 例	这起公买私房的房屋买卖关系不成立	344
第 96 例	这起居委会购买私房的房屋买卖关系 应认定为无效	347
第 97 例	这起居委会购买私房的房屋买卖关系 应认定为有效	352
第 98 例	外城镇居民与本城镇居民在本城镇合 买房屋, 其买卖关系是否有效	355
第 99 例	农民能否在城镇购买私房	360
第 100 例	这起错综复杂的房屋买卖纠纷 应如何处理	364
第 101 例	该铺面房屋的买卖关系应如何认定	371
第 102 例	产权人表示要赠与房屋, 但受赠人在 尚未接受赠与时即与他方签订的 房屋买卖协议应为无效	374
第 103 例	华侨在国外私自买卖国内房屋, 其 买卖关系是否有效	378
第 104 例	公产房屋的买卖, 在未办理产权转移 手续之前一方有正当理由翻悔的, 一般应予准许	380
第 105 例	出卖公房亦应保护承租户的优先购买权	385
第 106 例	如何处理这种非法买卖承租公房的案件	389

第十部分 房屋租赁纠纷案例

第 107 例	承租人对承租房屋进行修缮、改建, 一般不能改变租赁关系	396
第 108 例	此案出租人与第三方拆除出租房屋进行 合建, 合同是否有效? 合建期间承	

	租方又参加投资合建，其租赁 关系该如何处理·····	398
第 109 例	亲友间“寄住”引起的房屋租赁纠纷应 如何处理·····	402
第 110 例	该案的房屋租赁关系是否应予解除·····	405
第 111 例	房屋租赁契约在履行期间发生争执，新 订立协议在办理公证时一方反悔并 拒绝签字，应如何处理·····	407
第 112 例	对利用承租的公房进行违法活动的， 可否撤销其承租权并收缴其 非法所得·····	411

第十一部分 房屋典当纠纷案例

第 113 例	土改前地主出典的城镇房屋经过 30 年能否回赎·····	414
第 114 例	这起房屋回赎纠纷应否准予回赎·····	418
第 115 例	这起房屋典当纠纷不应准予出典人回赎·····	420
第 116 例	这样的房屋典当纠纷不应准予回赎·····	422
第 117 例	如何认定这起房屋典当纠纷中三次 典当关系的效力·····	424
第 118 例	这起房屋典赎案应如何处理·····	427
第 119 例	对这两起私房改造中典当双方都是被改 造户，自留房明确时间不同的回赎 案件应如何处理·····	430
第 120 例	此房屋典赎案不适用最高人民法院“关 于非所有权人将他人房屋投资入 股应如何处理问题的批复”·····	432

- 第 121 例 公私合营中承典人以典权入股的房屋，
出典人在回赎期限内提出回赎
的应如何处理…………… 436
- 第 122 例 承典的大面积商业用房在公私合营时以
典权的名义入股后并实际交付了房屋，
出典人逾期提出回赎的，不予准许…………… 438
- 第 123 例 典当房屋被私房改造的时间不应计
入回赎期间…………… 440
- 第 124 例 房管部门停办回赎的时间，不应计
入回赎期限内…………… 443
- 第 125 例 由于承典人的原因而致出典人逾期末
能回赎的典当回赎纠纷应如何处理…………… 444
- 第 126 例 出典人出典房屋后又承租该房并一直
居住使用的，能否视为回赎期间
中断？…………… 446
- 第 127 例 这起公典公当的房屋典当纠纷该如
何处理…………… 448
- 第 128 例 承典人依约定并经批准在承典的房院
内建房，典期届满时是否能允许
出典人依原约定回赎…………… 451
- 第 129 例 原典当房屋倒塌后承典人重建的房
屋典当纠纷应如何处理…………… 454
- 第 130 例 房钱两借纠纷不能比照房屋典当纠
纷处理…………… 458
- 第 131 例 此案应认定典当关系有效，买卖关
系无效…………… 460
- 第 132 例 如何处理该房屋典当、卖断纠纷…………… 462

第 133 例	如何处理这起房屋典当、租赁纠纷·····	467
---------	----------------------	-----

第十二部分 房屋抵押纠纷案例

第 134 例	共有人之一私自与外籍华人违反法律进行的房产抵押、买卖交易无效·····	469
第 135 例	典当商行所从事的房产“典当”其性质应认定为以房产抵押贷款·····	472
第 136 例	这种名为房屋典当实为抵押借款的纠纷应如何处理·····	476

第十三部分 土地（宅基地）纠纷案例

第 137 例	公民对宅基地只有使用权，没有所有权·····	478
第 138 例	四至界限不明的宅基地纠纷应如何处理·····	482
第 139 例	一方拆房形成空地后长期不使用的宅基，国家或集体有权将其合理调整给另一方使用·····	485
第 140 例	原由一方使用的宅基地经集体经济组织安排给另一方使用已多年的，应维护使用现状·····	487
第 141 例	对解放前劳动人民之间订立的宅基地租赁契约现在是否承认和保护·····	489
第 142 例	这份在新宪法颁布实施前订立的宅基地租赁契约应如何认定·····	493
第 143 例	这起村委会与下属村民之间的土地	

	纠纷应如何处理·····	496
第 144 例	这起村委会与所属村民小组之间的 土地纠纷应如何适用政策法律·····	498
第 145 例	这起山地林权纠纷该如何处理·····	502
第 146 例	对违法占地建房的行为依法不予支持·····	505

第十四部分 房地产诉讼程序案例

第 147 例	此房屋纠纷应由哪个法院管辖·····	510
第 148 例	这起共建房屋纠纷该由哪级法院 作一审·····	511
第 149 例	属于落实政策的房屋纠纷不属人 民法院主管·····	513
第 150 例	历次政治运动中遗留的房屋纠纷应 由政策部门按落实政策问题处理·····	515
第 151 例	土改运动中遗留的房产纠纷不应由 人民法院受理·····	517
第 152 例	合作化运动中的遗留问题不应由人民 法院作为民事案件受理·····	519
第 153 例	属于落实“文化大革命”期间私人 房产政策的争议，不属人民 法院主管的民事案件·····	522
第 154 例	属于落实“文化大革命”期间私房政 策的房屋纠纷，人民法院不应受理·····	524
第 155 例	属于落实侨房政策的房屋腾退纠纷， 不属人民法院主管·····	526
第 156 例	因政府行政管理方面的决定引起的房 产纠纷，不应由人民法院受理·····	529

第 157 例	因行政管理、机构体制的调整所引起的 的房产纠纷，人民法院不予受理·····	533
第 158 例	由于行政机构分合调整所引起的房屋 纠纷，应由行政部门处理·····	535
第 159 例	因党委发文调整引起的房产纠纷， 不属人民法院主管范围·····	538
第 160 例	因军队离退休干部腾退军产房引起的 纠纷，人民法院应否受理·····	540
第 161 例	由于单位内部分房引起的纠纷，人民 法院应否受理·····	542
第 162 例	这起换房纠纷法院应否受理·····	545
第 163 例	这起土地纠纷法院应否受理·····	547
第 164 例	权属不明的土地纠纷应由有关部门 先行处理·····	549
第 165 例	山林权属纠纷应先由政府部门处理·····	551
第 166 例	由于行政区域边界争议引起的土地 纠纷，不属人民法院主管范围·····	553
第 167 例	这起河滩土地、树木纠纷，人民法院 应予受理·····	556
第 168 例	这起申请执行案人民法院能否受理·····	560
第 169 例	单独编制城市规划的矿区行政管理部门 能否根据其作出的拆迁处理决定申 请人民法院强制执行·····	562
第 170 例	对这起违章建筑引起的纠纷，人民法 院能否协助执行·····	565
第 171 例	法院应否受理这起房屋典当回赎纠纷·····	568