



兰台律师事务所  
Lantai Partners

# 房产物业纠纷 案例精析

Refined Analysis of Cases on Property Disputes

以案为鉴 辨法析理 明是知非 趋利避害

Professional  
& Practical

兰台律师事务所 编著

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

 兰台律师事务所  
Lantai Partners

# 房产物业纠纷 案例精析

Refined Analysis of Cases on Property Disputes

兰台律师事务所 编著



中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

## 图书在版编目 (CIP) 数据

房产物业纠纷案例精析 / 兰台律师事务所  
编著. —北京: 中国法制出版社, 2013. 9  
ISBN 978 - 7 - 5093 - 4566 - 5

I. ①房… II. ①兰… III. ①物业管理 - 民事纠纷 -  
法律解释 - 中国 IV. ①D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 102975 号

策划编辑: 赵 宏

封面设计: 周黎明

---

### 房产物业纠纷案例精析

FANGCHAN WUYE JIUFEN ANLI JINGXI

著者/兰台律师事务所

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/730 × 1030 毫米 16

版次/2013 年 9 月第 1 版

印张/ 17 字数/ 222 千

2013 年 9 月第 1 次印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 4566 - 5

定价: 49.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033296

传真: 66031119

编辑部电话: 66010483

邮购部电话: 66033288

# 序 言

以案为鉴，辨法析理，明是知非，趋利避害。

与房地产市场的蓬勃发展相伴，近年来房产交易纠纷不断涌现，特别是与生活息息相关的商品房销售、存量房买卖、房屋租赁领域以及物业管理领域中，纠纷层出不穷且类型日趋多样化、复杂化。本书在此背景下应运而生，评案说法、释理明据，以图读者能更深刻、更准确的理解并运用相关法律规定，找出解决现实问题的合理之道。

诚然，当前图书市场上并不乏以案说法型房产纠纷读物，但本书相较于已有房产纠纷类书籍而言，有显著的优势和鲜明的特色：

第一，体例科学。本书以问题精要开篇，匹配经典案例，结合律师分析，提示风险防范措施，最后附法律规定原文。这种逐层递进的体例安排，符合绝大多数读者的阅读习惯。

第二，选题合理。本书所选问题均是经实践调研归纳而得，是广大读者最为关心热点及难点问题的汇集。

第三，案例真实。本书所用案例多系各地法院真实裁判文书简化而成，读者可依据脚注载明的方式查询裁判文书原文。

第四，注重实操。本书紧密围绕真实案例展开法律分析，最后以风险提示为落脚点，具有较高的法律实务操作指引功能。

综上四点，本书不失为一本能令专业读者和普通读者均有所获益的好书。

本书由北京市兰台律师事务所（“兰台”）房地产与基础设施业务部（“房产部”）历时两载完成。兰台创立于2002年，目前拥有人员212名，其中职业律师123名。创所十一年以来，兰台秉承“为客户提供国际水平的本土化法律服务”的原则，在专业主义道路上，实现了迅猛发展，已成为一家在诸多业务领域有深度实践、业务能力位于业界领先水平的综合性专业法律服务机构。

房产部作为兰台最为成熟的业务部门之一，专业水准更是毋庸置疑。本书

中，房产部律师凭借丰富的实践经验、广博的专业知识、精湛的专业技能和勤勉的职业精神，以敏锐的视角，归纳热点难点问题，选取典型的案例，依据现行法律规定，采用通俗易懂的语言，剖析各争议焦点，给予读者风险提示。通过清晰的逻辑、流畅的论证和深入浅出的分析，向读者展示了隐藏在每一个难点或热点问题背后的法律实质和精髓。

当然，精心的准备和严谨的论证并不能保证本书内容能契合每一位读者的观点，尤其对一些案情复杂的纠纷，本书所作分析或许存在可商榷之处，欢迎读者就本书中涉及的法律问题与我们进行探讨。

作为兰台房产部律师勤于思索、笔耕不怠的智慧结晶，本书得以付梓出版，最要感谢中国法制出版社对兰台及兰台律师的一贯信任与支持，还要特别感谢赵宏编辑的辛勤付出，使本书臻于完善。

最后，向所有参与本书编写的作者及本书出版的工作人员致以诚挚的谢意！

北京市兰台律师事务所  
房产部

二〇一三年八月十八日

# 目 录

## Contents

### 一、商品房纠纷篇

1. 商品房销售广告和宣传资料内容的性质 .....	3
2. 样板房的法律约束力 .....	5
3. 商品房认购书的性质与效力 .....	8
4. 房屋买卖合同解除后, 如何确定出卖方对房屋添附的补偿 .....	12
5. 开发商转售已预订商品房的问题 .....	16
6. 开发商逾期交房的违约责任 .....	19
7. 开发商一房二卖应如何处理 .....	23
8. 开发商逾期办证的责任承担问题 .....	26
9. 购房人未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继 续履行的纠纷处理 .....	29
10. 贷款购房人不按期还款的纠纷处理 .....	34
11. 开发商阶段性担保责任的承担和终止 .....	37
12. 按揭贷款购房人将已抵押的房屋出卖的纠纷处理 .....	41
13. 离婚时按揭房产纠纷的处理 .....	45
14. 商品房买卖合同解除后抵押贷款合同的纠纷处理 .....	51
15. 开发商骗贷引起的纠纷处理 .....	56
16. 尚未还清银行按揭贷款的房屋转卖问题 .....	60
17. 开发商擅自改变购房合同内容致合同目的不能实现的救济途径 .....	63
18. 商品房出现质量瑕疵开发商应承担修复义务 .....	65
19. 调控政策对房屋买卖合同的影响 .....	69
19-1 致使不具备购买资格的情形之一 .....	70

19-2 致使不具备购买资格的情形之二 .....	72
19-3 致使不能贷款的情形之一 .....	74
19-4 致使不能贷款的情形之二 .....	76
20. 网签合同的性质和效力,对买卖双方权利义务的影响 .....	80
21. 预告登记 .....	88
22. 预售登记 .....	93
23. 不动产登记与房屋买卖 .....	97
23-1 杨某等诉沈某等房屋买卖合同纠纷案 .....	98
23-2 凌某诉白某等确认合同无效纠纷案 .....	100
24. 房屋登记机关登记错误对房屋买卖的影响 .....	106
25. 借名购买政策房、福利房买卖纠纷 .....	109

## 二、二手房纠纷篇

1. 房屋买卖合同无效及相关法律后果 .....	115
2. 房屋共有人擅自与他人签订房屋买卖合同的效力问题 .....	116
3. 房屋被查封后买卖合同的法律后果问题 .....	118
4. 购买违章建筑存在法律风险 .....	121
5. 一房二卖的法律后果 .....	122
6. 二手房买卖中阴阳合同的效力 .....	124
7. 居间合同与房屋买卖合同关于税费承担约定不一致的法律后果 .....	126
8. 房屋赠与中过户前能否要回房屋的法律问题 .....	129
9. 出卖人不配合按揭贷款提前还款手续引发的纠纷 .....	134
10. 购房合同解除后违约方的违约责任问题 .....	138
11. 房价涨后卖方违约的法律后果 .....	143
12. 二手房“逾期办证”的违约金追讨问题 .....	147
13. 协议收回定金的定金罚则适用问题 .....	151
14. 买卖房屋甩开“中介”将承担的法律后果 .....	156
15. 中介公司提供虚假信息的法律责任 .....	160
16. 买卖双方解除合同时中介费是否返还的问题 .....	162
17. 宅基地能否继承的法律问题 .....	165



18. 买卖农村宅基地房屋是否有效的法律问题 .....	167
19. 购买“小产权房”的法律风险问题 .....	170
20. 农村宅基地上建造的房屋离婚时如何分割 .....	173
21. 婚姻存续期间一方单位福利分房，离婚后的房产分割问题 .....	176
22. 婚姻存续期间一方受赠或继承房屋，离婚后的房产分割问题 .....	179

### 三、租赁纠纷篇

1. 租赁违法建筑物 .....	185
2. 租赁临时建筑物 .....	187
3. 登记备案对租赁合同效力的影响 .....	190
4. 无效合同的处理 .....	193
5. 一房数租的处理 .....	197
6. 承租人对租赁合同的解除权 .....	200
7. 合同解除时的装饰装修的处理 .....	203
8. 超过剩余租赁期限的转租问题 .....	206
9. 如何推定转租行为是经出租人同意 .....	209
10. 次承租人的代偿请求权 .....	214
11. 次承租人逾期腾房的法律责任 .....	218
12. 买卖不破租赁 .....	220
13. 实现抵押权时优先购买权的处理 .....	224
14. 承租人优先购买权与共有人优先购买权孰轻孰重 .....	227
15. 承租人优先购买权的例外 .....	231
16. 未订立租赁合同的缔约过失责任 .....	234
17. 消防验收对租赁合同效力的影响 .....	238

### 四、物业纠纷篇

1. 业主与物业服务之间的纠纷 .....	245
2. 集中供用热力欠缴供暖费的纠纷 .....	247
3. 保管合同纠纷 .....	250



4. 车辆损害赔偿纠纷 .....	251
5. 封闭开放式露台纠纷 .....	253
6. 公共管道维修纠纷 .....	255
7. 物业服务中的人身损害赔偿纠纷 .....	256
8. 物业服务中的饲养动物损害责任纠纷 .....	257
9. 公共道路、绿地的归属 .....	259
10. 开发商是否可以擅自改变小区的物业管理用房的用途 .....	261
11. 电梯费的支付 .....	263

# 一、商品房纠纷篇



## 1. 商品房销售广告和宣传资料内容的性质

商品房销售广告的性质一般属于邀约邀请，对该商业广告的发布者不具有合同法的约束力，即不会因为任何人的承诺具有合同的约束力；但该广告若具有确定的内容，该商业广告则应视为要约，只要他人做出相应的承诺，即发生合同的效力，成为合同的组成部分，并对双方当事人产生法律效力。

### 【案情简介】

2010年9月9日，王先生在某报纸上某开发商售房广告，广告中醒目位置写有“某某楼盘新品10亿大礼，提前引爆黄金周，仅限10套，半山美宅一口价，最高优惠24万元，送1600元/m<sup>2</sup>豪装，本周认购额外89折”的内容。2010年9月11日，王先生来到该项目售楼处看房。售楼员表示：购买该项目房产除可以“按照报上登的广告送1600元/m<sup>2</sup>装修”，一楼的住户还可以“送入户花园”。当时王先生对认购书中没有写明最终的优惠价格、承诺的“送1600元/m<sup>2</sup>豪装”及“送入户花园”等优惠内容提出疑问，被告工作人员非常明确地解释说认购书只是一个格式文件，用以确认王先生订下了该房屋，不会再卖给他人，各项优惠内容将在正式合同中注明，请相信公司这么有实力的公司不会欺骗客户。

在上述优厚的条件下，王先生选定了该项目的31栋2单元108号房，总价为782839元，并签下《认购书》。认购书约定，王先生当日即预付定金10000元，14日前支付首期房款232839元，并签署《商品房买卖合同》。

但是，第二天当王先生如约来到签约处签订《商品房买卖合同》及支付首期房款时，该开发商的销售人员这才提出一楼房产只送入户花园，并不送装修。

王先生认为上述行为实属欺诈，且构成了对王先生合法权益的侵害，为维护自身的合法权益，向法院起诉。请求法院认定《认购书》无效并判令退还已收“定金”10000元。

经过法院对本案的调查，判决：该认定书予以终止，被告某某开发商退还王某定金10000元。

## 【法律分析】

本案中，被告在广告宣传上，明确提出赠 1600 元/m<sup>2</sup> 装修标准，依据《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》第 3 条规定，可视为被告的要约。在原被告签订的认购书中明确约定，双方需签订商品房买卖合同，而在签订合同前，双方确系为是否赠送装修发生争议致使双方合同无法签订，双方签订的认购书已终止，对此不能认定原告违约。依据《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》第 4 条规定，原告请求被告返还定金 10000 元，法院应予以支持。依照《中华人民共和国合同法》第 91 条规定，原告王某与被告某某有限公司于 2010 年 9 月 11 日签订的《认购书》予以终止。

目前商品房买卖合同纠纷数量在各级人民法院审理的民事案件中，占比非常大，购房者和房地产开发企业之间的纠纷及双方争议的焦点很多集中在房地产开发企业在销售广告和宣传资料的问题上，为了避免类似的纠纷，本所律师特提出以下建议：

(1) 房地产开发企业应其对广告宣传的风险提前预知，遵循诚实信用的原则，对购房者做到善意的提示，宣传时留有余地，努力避免不必要的诉累和纷争。

(2) 对于消费者，不要盲目听从房地产开发企业的广告宣传，如果期望房地产开发企业对消费者的广告承诺有保证，我们建议将广告宣传内容写入商品房买卖合同内，形成具体合同内容，才能根本保证购房者的权益。

## 【法条链接】

《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》

第三条 商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。

第四条 出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立

商品房买卖合同担保的，如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同，应当按照法律关于定金的规定处理；因不可归责于当事人双方的事由，导致商品房买卖合同未能订立的，出卖人应当将定金返还买受人。

### 《中华人民共和国合同法》

第九十一条 有下列情形之一的，合同的权利义务终止：

- (一) 债务已经按照约定履行；
- (二) 合同解除；
- (三) 债务相互抵销；
- (四) 债务人依法将标的物提存；
- (五) 债权人免除债务；
- (六) 债权债务同归于一人；
- (七) 法律规定或者当事人约定终止的其他情形。

## 2. 样板房的法律约束力

商品房实际交付时，质量、设备及装修如果与样板间不一致，房地产开发企业是否承担过错责任？

### 【案情简介】<sup>①</sup>

2005年5月5日，某房地产开发公司就××室一套房屋与张先生签订了《商品房预售合同》，合同除约定由张先生出资购买该房屋外，还约定：1. 甲方（某房地产开发公司）交付的房屋系验收合格的房屋。如该房屋的装修、设备标准达不到本合同附件三约定的标准，乙方（张先生）有权要求甲方给予补偿。合同附件三约定：A. 厨房橱柜：海尔或欧琳整体橱柜（品牌由甲方指定）；B. 厨房脱排油烟机、消毒柜：海尔或欧琳等，品牌由甲方指定；F. 空调：客厅为2.5匹松下或日立柜机，主卧室为1.5匹松下或日立挂机，次卧室为1匹松下或日立挂机，品牌由甲方指定；…3. 本合同签订之后，甲方在签订本合同之前所作的陈述、提供的售楼书等宣传资料、模型与本合同不一致的，以本合同为准。

<sup>①</sup> 参见上海市第一中级人民法院（2009）沪一中民二（民）终字第331号。

2006年6月20日,某房地产开发公司按合同约定日期与张先生办理了房屋交付手续。张先生收房后发现某房地产开发公司擅自更换主、次卧室空调、消毒柜、脱排油烟机,虽与样板房同品牌,但型号不同。张先生于2006年9月10日向法院提起诉讼,请求法院判令:某房地产开发公司更换主、次卧室空调、消毒柜、脱排油烟机为与样板房同品牌同型号或同档次产品,如果不更换,因其在价格上存在差异,某房地产开发公司应赔偿原告损失。某房地产开发公司辩称,其交付的主、次卧室空调、消毒柜、脱排油烟机标准未违反合同及广告宣传资料的约定,客厅、主、次卧室的空调与原二期二房样板房安装的空调品牌虽均为松下牌,型号不同,空调、脱排油烟机、消毒柜的型号之所以会更改,完全是因为生产厂家产品更新换代,原产品型号停产之故,并非是某房地产开发公司擅自更改合同内容;张先生所述缺乏事实依据,故请求法院驳回张先生的诉讼请求。

法院经审理查明:在双方签订的《商品房预售合同》中,已明确约定:本合同签订之后,甲方在签订本合同之前所作的陈述、提供的售楼书等宣传资料、模型与本合同不一致的,以本合同为准;且在该合同中,仅对空调、消毒柜、脱排油烟机的品牌作了约定,对型号并未明确约定。经核实,客厅样板房空调型号为KFR-52LW/H17,而交付的客厅空调型号为KFR-62LW/P08,后者价格高于前者计1,170元;主卧样板房空调型号为KFR-34GW/H27,而交付的主卧空调型号为KFR-32GW/P08;后者价格低于前者计350元;次卧样板房空调型号为KFR-27GW/H27,而交付的次卧空调型号为KFR-26GW/P08,后者价格低于前者计350元;厨房间的消毒柜、脱排油烟机与样板房安装的消毒柜、脱排油烟机的品牌虽均为海尔牌,但型号不同,样板房的消毒柜型号为ZQD90-B2,价格每台为1,109元,现型号为ZQD90C1-S(WLY),价格不变;样板房脱排油烟机的型号为CXW-219-D66,价格每台为1,717元,现型号CXWD209-J86(WLY),价格也未变,且两产品的性能也均比样板房安装的产品性能强;某房地产开发公司现交付张先生的空调、消毒柜、脱排油烟机的型号与样板房中型号虽不同,但品牌却是完全一致的;而某房地产开发公司更改产品型号,并非是某房地产开发公司的主观意愿,而是生产厂家停产及电器产品更新换代的缘故,不能以不同产品价格之间的差额作为原告损失的依据,而且样板房不能作为交付的标准,应以合同附件三的约定作为交付标准。对此,某房地产开发公司不应承担过错责任,故张先生现要求某房地产开发公司更换



空调、消毒柜、脱排油烟机型号，于法无据，法院不予支持。

## 【法律分析】

本案中，被告交付给张先生的房屋中空调、消毒柜、脱排油烟机的品牌没有调换，但型号和样板间不同。依据《商品房销售管理办法》规定，在双方签订合同时应当约定关于装修、相关设备的详细交付标准，如果没有约定，则实际交付的标准应当与样板房一致。本案原被告双方在《商品房预售合同》附件三中约定，甲方（某房地产开发公司）在签订本合同之前所作的陈述、提供的售楼书等宣传资料、模型与本合同不一致的，以本合同为准。因此，虽然被告更换设备但品牌仍然是保持一致的，虽然价格有些高低差异，但在效能上没有降低，且更换产品型号并非是某房地产开发公司的主观意愿，而是生产厂家停产及电器产品更新换代的缘故造成的。被告更换产品型号并不违反合同约定，所以原告的诉求不能得到法院的支持。

样板房是商品房预售中，房地产开发企业便于购房人更好地了解所售房屋的户型、设备、装修情况而设立的。样板房只是预售方为更好地促销而采取的一种销售辅助手段。样板房并不完全等同于待售的商品房。鉴于购房人与房地产开发企业在交付商品房质量、装修、相关设备的交付标准方面存在的纠纷，本所律师建议如下：

(1) 购房者在购买商品房时，一定要仔细阅读《商品房预售合同》的内容，尤其是关于商品房质量、装修、相关设备的交付标准，如果合同的约定和样板房不一致，或者约定的不明确，购房者可以要求房地产开发企业变更合同约定，或者签署补充协议。

(2) 房地产开发企业在将商品房交付给购房者后，购房者发现实际交付房屋与样板房标准不一致，且在《商品房预售合同》中没有明确约定实际交付的商品房质量、设备及装修标准，则购房人可以要求房地产开发企业提供与设置样板房的标准一致的商品房或者补偿购房者因此而产生的相关损失。

(3) 虽然样板房并不完全等同于待售的商品房，但预购人作为买受人有知情权，因此，建议房地产开发企业在销售时向预购人如实说明实际交付的商品房质量、设备及装修与样板房是否一致，《商品房预售合同》中关于商品房质量、设备及装修标准的内容的表述一定要详细、具体，这样才能避免更多的纠纷。

## 【法条链接】

### 《商品房销售管理办法》

第三十一条 房地产开发企业销售商品房时设置样板房的，应当说明实际交付的商品房质量、设备及装修与样板房是否一致，未作说明的，实际交付的商品房应当与样板房一致。

## 3. 商品房认购书的性质与效力

商品房认购书并非商品房买卖合同，其是商品房买卖合同的预约合同，它的效力仅在于请求对方诚信谈判，履行订立商品房买卖合同的义务，不得直接就商品房买卖合同的内容请求履行。

### 【案情简介】<sup>①</sup>

2006年12月27日，张某某作为认购方、某公司作为出让方签订“某商业街”（后改名为：某购物广场）商业网点认购合同，由张某某认购该公司预开工建设的该项目地下建筑一层网点建筑面积40平方米，认购价格为每平方米1.8万元，总价款为人民币72万元的一套房屋。合同还约定：本合同一经签订，认购方需付清全部款项；第10条约定：本项目开工后，出让方将本认购合同收回，与认购方签订正式合同，同时本认购书作废。认购合同签订后，时任该公司法定代表人李某某在张某某所持有的认购合同的最后一页出具收条，内容为“总价款柒拾贰万元已收取。收据未开。李某某。2006年12月30日”。2008年3月11日，该公司名称发生变更，并更换了法定代表人及股东。合同约定的“某商业街”项目确定名称为“某购物广场”项目，并于2009年2月正式开工建设并对外销售。张某某根据认购合同第10条约定，多次要求该公司履行，但该公司一再推诿。张某某称该公司对其订购的负一层商业网点每平方米售价已调整到6万元，该公司违约行为将会给他带来168万元的经济损失。张某某诉至法院，请求：1. 判令该公司返还张某某房款72万元并赔偿张某某168万元；

<sup>①</sup> 参见山东省青岛市中级人民法院（2011）青民一终字第1608号。