

XINBIAN LEIAN SUSONG QINGQIU JI
ANYOU GUANLIAN GUIFAN ZHIYIN

新编类案诉讼请求及 案由关联规范指引

房地产卷

李慧茁◎编著

人民法院出版社



更多法律电子书尽在 docsriver.com 商家巨力书店

图书在版编目 (CIP) 数据

新编类案诉讼请求及案由关联规范指引. 房地产卷 /
李慧苗编著. -- 北京 : 人民法院出版社, 2021. 5
ISBN 978-7-5109-3076-8

I. ①新… II. ①李… III. ①房地产法—基本知识—
中国 IV. ①D925②D922.38

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2020) 第 260687 号

新编类案诉讼请求及案由关联规范指引·房地产卷

李慧苗 编著

责任编辑 王 婷 执行编辑 田 夏
出版发行 人民法院出版社
地 址 北京市东城区东交民巷27号 (100745)
电 话 (010) 67550607 (责任编辑) 67550558 (发行部查询)
65223677 (读者服务部)
客服 QQ 2092078039
网 址 <http://www.courtbook.com.cn>
E-mail courtpress@sohu.com
印 刷 三河市国英印务有限公司
经 销 新华书店

开 本 787毫米×1092毫米 1/16
字 数 492千字
印 张 26.5
版 次 2021年5月第1版 2021年5月第1次印刷
书 号 ISBN 978-7-5109-3076-8
定 价 78.00元

版权所有 侵权必究

前言

房产作为重要的生产生活资料，与人们的生活息息相关，也是个人和家庭财产中的重要组成。随着经济的发展和房产价值的提升，房产交易和涉及房产的诉讼均呈上升趋势。房产诉讼既包括不动产登记纠纷、物权保护纠纷、所有权纠纷、用益物权纠纷、担保物权纠纷和占有保护纠纷等物权纠纷，也包括因房产流转、出租等形成的合同纠纷。此外，房产作为重要的家庭财产，也常成为婚姻家庭案件中重要的争议焦点。

司法实务中，借名买房、一房数卖、以房抵债、无权处分和善意取得制度在房产交易纠纷中的具体适用、无证房屋买卖合同的效力及处理原则等问题都是房产纠纷中的热点和难点问题。另《民法典》中新增了关于居住权的规定，完善了建筑物区分所有权制度，明确了房屋买卖时承租人优先购买权的例外情形，增加了对房屋中介免遭“跳单”的保护性规定等。随着《民法典》的颁布施行，涉及房产争议的新类型案件也随之出现。为了更系统地了解和适用涉及房产的相关法律法规，本书根据《民法典》的编纂体例，以实务中常见的诉讼请求和2021年起施行的最新《民事案件案由规定》中的涉房产纠纷案由为指引，对房产纠纷所涉法律法规进行了梳理。本书具有以下特点：

一、法规完整、更新及时

为提供更完整的法律检索支持，本书在横向维度上对房产所涉物权、合同、婚姻家庭和继承等方面的法律法规均进行了整理；在纵向维度上，本书涵盖了法律、行政法规、司法解释和地方司法性文件等各个层级的规范。因近年来法律规范颁布、修改较多，本书先后进行了三次大的修改，最后一稿的修订完成在最高人民法院根据《民法典》对司法解释进行清理和对《民事案件案由规定》进行修改之后，根据法律更新情况，及时对案由和相关法律法规进行了增删和修改。

二、体系科学、贴近实务

为提高本书的实用性，本书体例进行了全面的调整设计，对相关规范进行了重置、分解、精简，最终形成了以《民法典》体例为框架、以案由和诉讼请求为指引的结构。选择这种编写体例，一方面是为了保持《民法典》的体系化结构，另一方面是为了让读者能更直观地了解各个案由、诉讼请求下所涉的法律法规。另根据《最高人民法院关于裁判文书引用法律、法规等规范性法律文件的规定》和《最高人民法院关于印发〈人民法院民事裁判文书制作规范〉〈民事诉讼文书样式〉的通知》等规定，本书在编写中对裁判依据和参考依据进行了区分，裁判依据即办案时可以直接援引的具有法律效力的规范性文件，参考依据为可以适当参照的规范性文件和政策精神等。

三、案例典型、便于理解

为提升本书的可读性，帮助读者更准确地理解法律法规规定，本书在各个小节后都附有典型案例。因受篇幅影响，书中未能对案例全文进行收录，但提供了案例名称、裁判要旨和出处，为读者提供了类

案检索路径。

本书的编写从最初产生想法到完稿，前后经历了五年时间，经过了三次全面修改和数次调整完善。自2010年参加工作以来，我一直从事民商事审判工作，编写这本书的初衷是进行规范梳理，减少个案重复检索时间。《民法典》颁布以前，涉及房产纠纷的规定散落于物权法、合同法、担保法、婚姻法及相关司法解释，对同一问题的规定会涉及新法与旧法冲突等，加上房产纠纷涉及限购政策等问题，法官在审理案件时还需要全面掌握地方高院的司法指导性文件。无论对于法官还是长期接触房地产纠纷的法律行业、房地产行业从业者，法律检索和梳理都是一个不小的工程。《民法典》颁布实施后，尤其是最高人民法院根据《民法典》对相关司法解释进行清理后，法律规定逐渐清晰，但是处理具体案件时仍需要对《民法典》和相关司法解释、地方文件进行关联检索，本书可提供更直观的规范参考，根据案件案由、诉讼请求，准确锁定法律规范，提高工作效率。

鉴于笔者水平有限、经验不足，梳理过程中可能存在遗漏，如有错误、文字表达不够精准等问题，恳请读者批评指正。

李慧茁

二〇二一年五月四日

要 目

| | |
|---------------------------|-----|
| 第一章 总 则 | 1 |
| 第一节 基本原则和一般规定 | 2 |
| 第二节 房产所涉物权纠纷概述 | 22 |
| 第三节 房产所涉合同纠纷概述 | 29 |
| 第二章 房产所涉物权纠纷 | 61 |
| 第一节 房产所涉不动产登记纠纷 | 62 |
| 第二节 房产所涉物权保护纠纷 | 69 |
| 第三节 所有权纠纷 | 85 |
| 第四节 用益物权纠纷 | 106 |
| 第五节 担保物权纠纷 | 108 |
| 第六节 占有保护纠纷 | 128 |
| 第三章 房屋买卖合同纠纷 | 131 |
| 第一节 房屋买卖合同纠纷概述 | 132 |
| 第二节 商品房预约合同纠纷 | 169 |
| 第三节 商品房预售合同纠纷 | 174 |
| 第四节 商品房委托代理销售合同纠纷 | 183 |
| 第五节 经济适用房转让合同纠纷 | 189 |
| 第六节 农村房屋买卖合同纠纷 | 202 |

| | |
|---------------------------------|-----|
| 第四章 房产所涉其他合同纠纷 | 213 |
| 第一节 缔约过失责任纠纷 | 214 |
| 第二节 确认合同效力纠纷 | 218 |
| 第三节 民事主体间房屋拆迁补偿合同纠纷 | 242 |
| 第四节 赠与合同纠纷 | 249 |
| 第五节 金融借款合同纠纷及抵押合同纠纷 | 256 |
| 第六节 定金合同纠纷 | 266 |
| 第七节 房屋租赁合同纠纷 | 269 |
| 第八节 装饰装修合同纠纷 | 313 |
| 第九节 物业服务合同纠纷 | 323 |
| 第十节 中介合同纠纷 | 340 |
| 第五章 婚姻家庭、继承中所涉房产纠纷 | 351 |
| 第一节 离婚纠纷和离婚后财产纠纷 | 352 |
| 第二节 婚内夫妻财产分割纠纷及夫妻财产约定纠纷 | 369 |
| 第三节 同居关系析产纠纷 | 374 |
| 第四节 分家析产纠纷 | 379 |
| 第五节 继承所涉房产纠纷 | 384 |

目 录

| | |
|----------------------|----|
| 第一章 总 则 | 1 |
| 【本章导读】 | 1 |
| 第一节 基本原则和一般规定 | 2 |
| 【适用指引】 | 2 |
| 一、基本原则 | 2 |
| 【裁判依据】 | 2 |
| 法律、行政法规 | 2 |
| 二、民事主体 | 3 |
| 【裁判依据】 | 3 |
| 法律、行政法规 | 3 |
| 【参考依据】 | 4 |
| 部门规章 | 4 |
| 三、民事权利 | 4 |
| 【裁判依据】 | 4 |
| 法律、行政法规 | 4 |
| 四、民事法律行为和代理 | 5 |
| 【裁判依据】 | 5 |
| 法律、行政法规 | 5 |
| 五、民事责任、诉讼时效和期间 | 10 |
| 【裁判依据】 | 10 |
| 法律、行政法规 | 10 |
| 司法解释 | 13 |
| 【参考依据】 | 20 |
| 司法指导性文件 | 20 |
| 地方司法文件 | 21 |

| | |
|----------------------|----|
| 第二节 房产所涉物权纠纷概述 | 22 |
| 【适用指引】..... | 22 |
| 【裁判依据】..... | 22 |
| 法律、行政法规 | 22 |
| 司法解释 | 23 |
| 【参考依据】..... | 27 |
| 司法指导性文件 | 27 |
| 第三节 房产所涉合同纠纷概述 | 29 |
| 【适用指引】..... | 29 |
| 一、合同成立、变更与撤销 | 29 |
| 【裁判依据】..... | 29 |
| 法律、行政法规 | 29 |
| 司法解释 | 37 |
| 【参考依据】..... | 38 |
| 司法指导性文件 | 38 |
| 地方司法文件 | 39 |
| 二、合同履行..... | 39 |
| 【裁判依据】..... | 39 |
| 法律、行政法规 | 39 |
| 司法解释 | 42 |
| 【参考依据】..... | 43 |
| 司法指导性文件 | 43 |
| 三、合同解除..... | 47 |
| 【裁判依据】..... | 47 |
| 法律、行政法规 | 47 |
| 司法解释 | 48 |
| 【参考依据】..... | 51 |
| 司法指导性文件 | 51 |
| 四、定金和违约责任 | 52 |
| 【裁判依据】..... | 52 |
| 法律、行政法规 | 52 |
| 司法解释 | 54 |
| 【参考依据】..... | 57 |
| 司法指导性文件 | 57 |

| | |
|------------------------------|----|
| 第二章 房产所涉物权纠纷 | 61 |
| 【本章导读】 | 61 |
| 第一节 房产所涉不动产登记纠纷 | 62 |
| 【适用指引】 | 62 |
| 案由与请求权基础对应一览表 | 63 |
| 一、异议登记不当损害赔偿纠纷 | 63 |
| 【裁判依据】 | 63 |
| 法律、行政法规 | 63 |
| 司法解释 | 64 |
| 【参考依据】 | 64 |
| 部门规章 | 64 |
| 典型案例 | 65 |
| 二、虚假登记损害赔偿责任纠纷 | 65 |
| 【裁判依据】 | 65 |
| 法律、行政法规 | 65 |
| 司法解释 | 67 |
| 第二节 房产所涉物权保护纠纷 | 69 |
| 【适用指引】 | 69 |
| 案由与请求权基础对应一览表 | 69 |
| 一、物权确认纠纷 | 70 |
| 【裁判依据】 | 70 |
| 法律、行政法规 | 70 |
| 司法解释 | 71 |
| 【参考依据】 | 72 |
| 地方司法文件 | 72 |
| 典型案例 | 75 |
| 二、返还原物纠纷 | 76 |
| 【裁判依据】 | 76 |
| 法律、行政法规 | 76 |
| 司法解释 | 77 |
| 【参考依据】 | 77 |
| 典型案例 | 77 |

| | |
|---------------------------|----|
| 三、排除妨害纠纷和消除危险纠纷 | 77 |
| 【裁判依据】..... | 77 |
| 法律、行政法规 | 77 |
| 司法解释 | 78 |
| 【参考依据】..... | 79 |
| 典型案例 | 79 |
| 四、修理、重作、更换纠纷及恢复原状纠纷 | 79 |
| 【裁判依据】..... | 79 |
| 法律、行政法规 | 79 |
| 司法解释 | 80 |
| 【参考依据】..... | 81 |
| 典型案例 | 81 |
| 五、财产损害赔偿纠纷 | 82 |
| 【裁判依据】..... | 82 |
| 法律、行政法规 | 82 |
| 司法解释 | 82 |
| 【参考依据】..... | 83 |
| 典型案例 | 83 |
| 第三节 所有权纠纷 | 85 |
| 【适用指引】..... | 85 |
| 案由与请求权基础对应一览表 | 85 |
| 一、业主专业有权纠纷和业主共有权纠纷 | 87 |
| 【裁判依据】..... | 87 |
| 法律、行政法规 | 87 |
| 司法解释 | 87 |
| 【参考依据】..... | 89 |
| 地方司法文件 | 89 |
| 典型案例 | 90 |
| 二、车位纠纷和车库纠纷 | 90 |
| 【裁判依据】..... | 90 |
| 法律、行政法规 | 90 |
| 司法解释 | 91 |
| 【参考依据】..... | 91 |
| 地方司法文件 | 91 |

| | |
|------------------|-----|
| 典型案例 | 91 |
| 三、业主撤销权纠纷 | 92 |
| 【裁判依据】 | 92 |
| 法律、行政法规 | 92 |
| 司法解释 | 94 |
| 【参考依据】 | 95 |
| 典型案例 | 95 |
| 四、业主知情权纠纷 | 96 |
| 【裁判依据】 | 96 |
| 法律、行政法规 | 96 |
| 司法解释 | 96 |
| 【参考依据】 | 97 |
| 典型案例 | 97 |
| 五、相邻关系纠纷 | 97 |
| 【裁判依据】 | 97 |
| 法律、行政法规 | 97 |
| 司法解释 | 98 |
| 【参考依据】 | 99 |
| 典型案例 | 99 |
| 六、共有纠纷 | 99 |
| 【裁判依据】 | 99 |
| 法律、行政法规 | 99 |
| 司法解释 | 101 |
| 【参考依据】 | 103 |
| 部门规章 | 103 |
| 司法指导性文件 | 103 |
| 地方司法文件 | 104 |
| 典型案例 | 104 |
| 第四节 用益物权纠纷 | 106 |
| 【适用指引】 | 106 |
| 【裁判依据】 | 106 |
| 法律、行政法规 | 106 |
| 司法解释 | 107 |

| | |
|--------------------------|-----|
| 第五节 担保物权纠纷 | 108 |
| 【适用指引】..... | 108 |
| 案由与请求权基础对应一览表 | 108 |
| 一、建筑物和其他土地附着物抵押权纠纷 | 109 |
| 【裁判依据】..... | 109 |
| 法律、行政法规 | 109 |
| 司法解释 | 113 |
| 【参考依据】..... | 118 |
| 部门规章 | 118 |
| 司法指导性文件 | 124 |
| 地方司法文件 | 125 |
| 典型案例 | 125 |
| 二、最高额抵押权 | 126 |
| 【裁判依据】..... | 126 |
| 法律、行政法规 | 126 |
| 司法解释 | 126 |
| 【参考依据】..... | 127 |
| 典型案例 | 127 |
| 第六节 占有保护纠纷 | 128 |
| 【适用指引】..... | 128 |
| 【裁判依据】..... | 128 |
| 法律、行政法规 | 128 |
| 【参考依据】..... | 129 |
| 典型案例 | 129 |
| 第三章 房屋买卖合同纠纷 | 131 |
| 【本章导读】..... | 131 |
| 第一节 房屋买卖合同纠纷概述 | 132 |
| 【适用指引】..... | 132 |
| 案由与请求权基础对应一览表 | 132 |
| 【裁判依据】..... | 133 |
| 法律、行政法规 | 133 |
| 司法解释 | 138 |

| | |
|-------------------|-----|
| 【参考依据】 | 142 |
| 部门规章 | 142 |
| 司法指导性文件 | 149 |
| 地方司法文件 | 151 |
| 典型案例 | 168 |
| 第二节 商品房预约合同纠纷 | 169 |
| 【适用指引】 | 169 |
| 案由与请求权基础对应一览表 | 169 |
| 【裁判依据】 | 169 |
| 法律、行政法规 | 169 |
| 司法解释 | 170 |
| 【参考依据】 | 170 |
| 部门规章 | 170 |
| 地方司法文件 | 171 |
| 典型案例 | 172 |
| 第三节 商品房预售合同纠纷 | 174 |
| 【适用指引】 | 174 |
| 案由与请求权基础对应一览表 | 174 |
| 【裁判依据】 | 175 |
| 法律、行政法规 | 175 |
| 司法解释 | 177 |
| 【参考依据】 | 177 |
| 部门规章 | 177 |
| 地方司法文件 | 181 |
| 典型案例 | 182 |
| 第四节 商品房委托代理销售合同纠纷 | 183 |
| 【适用指引】 | 183 |
| 案由与请求权基础对应一览表 | 183 |
| 【裁判依据】 | 184 |
| 法律、行政法规 | 184 |
| 司法解释 | 186 |
| 【参考依据】 | 186 |
| 部门规章 | 186 |
| 地方司法文件 | 187 |

| | |
|------------------------------|------------|
| 典型案例 | 187 |
| 第五节 经济适用房转让合同纠纷 | 189 |
| 【适用指引】..... | 189 |
| 案由与请求权基础对应一览表 | 189 |
| 【参考依据】..... | 190 |
| 法规性文件 | 190 |
| 部门规章、规章性文件 | 191 |
| 地方司法文件 | 196 |
| 典型案例 | 200 |
| 第六节 农村房屋买卖合同纠纷 | 202 |
| 【适用指引】..... | 202 |
| 案由与请求权基础对应一览表 | 202 |
| 【裁判依据】..... | 203 |
| 法律、行政法规 | 203 |
| 【参考依据】..... | 204 |
| 法规性文件 | 204 |
| 司法指导性文件 | 206 |
| 地方司法文件 | 206 |
| 典型案例 | 210 |
| 第四章 房产所涉其他合同纠纷 | 213 |
| 【本章导读】..... | 213 |
| 第一节 缔约过失责任纠纷 | 214 |
| 【适用指引】..... | 214 |
| 【裁判依据】..... | 214 |
| 法律、行政法规 | 214 |
| 【参考依据】..... | 215 |
| 司法指导性文件 | 215 |
| 地方司法文件 | 216 |
| 典型案例 | 217 |
| 第二节 确认合同效力纠纷 | 218 |
| 【适用指引】..... | 218 |
| 案由与请求权基础对应一览表 | 218 |

| | |
|----------------------------|------------|
| 【裁判依据】 | 219 |
| 法律、行政法规 | 219 |
| 司法解释 | 222 |
| 【参考依据】 | 227 |
| 司法指导性文件 | 227 |
| 地方司法文件 | 230 |
| 典型案例 | 241 |
| 第三节 民事主体间房屋拆迁补偿合同纠纷 | 242 |
| 【适用指引】 | 242 |
| 案由与请求权基础对应一览表 | 242 |
| 【裁判依据】 | 243 |
| 法律、行政法规 | 243 |
| 【参考依据】 | 246 |
| 司法指导性文件 | 246 |
| 地方司法文件 | 247 |
| 典型案例 | 248 |
| 第四节 赠与合同纠纷 | 249 |
| 【适用指引】 | 249 |
| 案由与请求权基础对应一览表 | 249 |
| 【裁判依据】 | 250 |
| 法律、行政法规 | 250 |
| 【参考依据】 | 255 |
| 典型案例 | 255 |
| 第五节 金融借款合同纠纷及抵押合同纠纷 | 256 |
| 【适用指引】 | 256 |
| 案由与请求权基础对应一览表 | 256 |
| 【裁判依据】 | 257 |
| 法律、行政法规 | 257 |
| 司法解释 | 260 |
| 【参考依据】 | 264 |
| 司法指导性文件 | 264 |
| 地方司法文件 | 264 |
| 典型案例 | 265 |

| | | |
|-----|---------------|-----|
| 第六节 | 定金合同纠纷 | 266 |
| | 【适用指引】 | 266 |
| | 【裁判依据】 | 266 |
| | 法律、行政法规 | 266 |
| | 司法解释 | 267 |
| | 【参考依据】 | 267 |
| | 司法指导性文件 | 267 |
| | 地方司法文件 | 268 |
| | 典型案例 | 268 |
| 第七节 | 房屋租赁合同纠纷 | 269 |
| | 【适用指引】 | 269 |
| | 案由与请求权基础对应一览表 | 269 |
| | 【裁判依据】 | 270 |
| | 法律、行政法规 | 270 |
| | 司法解释 | 273 |
| | 【参考依据】 | 276 |
| | 部门规章 | 276 |
| | 司法指导性文件 | 278 |
| | 地方司法文件 | 279 |
| | 典型案例 | 312 |
| 第八节 | 装饰装修合同纠纷 | 313 |
| | 【适用指引】 | 313 |
| | 案由与请求权基础对应一览表 | 313 |
| | 【裁判依据】 | 314 |
| | 法律、行政法规 | 314 |
| | 司法解释 | 315 |
| | 【参考依据】 | 315 |
| | 部门规章 | 315 |
| | 典型案例 | 321 |
| 第九节 | 物业服务合同纠纷 | 323 |
| | 【适用指引】 | 323 |
| | 【裁判依据】 | 323 |
| | 法律、行政法规 | 323 |
| | 司法解释 | 333 |

| | |
|-------------------------|-----|
| 【参考依据】 | 334 |
| 部门规章 | 334 |
| 地方司法文件 | 337 |
| 典型案例 | 338 |
| 第十节 中介合同纠纷 | 340 |
| 【适用指引】 | 340 |
| 案由与请求权基础对应一览表 | 340 |
| 【裁判依据】 | 341 |
| 法律、行政法规 | 341 |
| 【参考依据】 | 344 |
| 部门规章 | 344 |
| 地方司法文件 | 349 |
| 典型案例 | 349 |
| 第五章 婚姻家庭、继承中所涉房产纠纷 | 351 |
| 【本章导读】 | 351 |
| 第一节 离婚纠纷和离婚后财产纠纷 | 352 |
| 【适用指引】 | 352 |
| 案由与请求权基础对应一览表 | 352 |
| 【裁判依据】 | 353 |
| 法律、行政法规 | 353 |
| 司法解释 | 357 |
| 【参考依据】 | 359 |
| 司法指导性文件 | 359 |
| 地方司法文件 | 360 |
| 典型案例 | 367 |
| 第二节 婚内夫妻财产分割纠纷及夫妻财产约定纠纷 | 369 |
| 【适用指引】 | 369 |
| 案由与请求权基础对应一览表 | 369 |
| 【裁判依据】 | 370 |
| 法律、行政法规 | 370 |
| 司法解释 | 371 |
| 【参考依据】 | 371 |
| 地方司法文件 | 371 |