

百姓权益

十万个怎么办?

BAIXING QUANYI SHIWANGE ZENMEBAN

土地房产争议 150

TUDI FANGCHAN ZHENGYI

维权之路
谁人指点
对号入座
轻松解难

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

百姓权益

十万个怎么办？

BAIXING QUANYI SHIWANGE ZENMEBAN

土地房产争议 150

TUDI FANGCHAN ZHENGYI

● 郝战红 彭玮 / 编著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

土地房产争议/中国法制出版社编. —北京: 中国法制出版社, 2008. 7

(百姓权益十万个怎么办)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0612 - 3

I. 土… II. 中… III. ①土地法 - 中国 - 问答②房地产业 - 法规 - 中国 - 问答 IV. D922. 305 D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 101070 号

土地房产争议

TUDI FANGCHAN ZHENGYI

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

版次/2008 年 8 月第 1 版

印张/8 字数/194 千

2008 年 8 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0612 - 3

定价: 20.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66066820

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

出版说明

关注民生 服务大众

生活中难免和他人发生争议或纠纷，这个时候该怎么办？发现自己的权利或利益受到损害该怎么办？在维护自己权利的时候，您是否感到束手无策，应对无门？想通过法律途径讨说法、打官司的时候，您又是否会觉得法律晦涩难懂，无从下手？“百姓权益十万个怎么办”丛书的目的即是帮助遇事犯难的您最快速、最经济、最便捷地找到办法解决法律难题。

“百姓权益十万个怎么办”丛书内容与民生息息相关，首批推出 20 本。《土地房产争议》为丛书中的一本，本书的宗旨在于让您在处理时省时、省钱、省力：

1. 全面涵盖百姓在处理土地房产争议中经常遇到的问题，包括与建设用地使用权、宅基地使用权、土地承包、征地与补偿、房屋权益及物业等有关的纠纷，想您所想、急您所急，专门解决您遇到的难题。

2. 以案说法，简单明了，通俗易懂，帮您对号入座解决问题。

3. 由法律人士进行专业解答，让您的难题一点就通，明白应该“怎么办”。

4. 专门编录有助于您解决土地房产争议、维护权益的实用常识，贴近生活，防患于未然。

5. 附解决土地房产争议常用的法律条文依据，让您维权有据。

我们衷心希望本套丛书能够让您在众多头绪中豁然开朗，法律问题迎刃而解。如果您有其他问题，尽可与责任编辑联系（电子邮箱：tangkun@chinalaw.gov.cn），我们将尽力为您解决问题。

2008 年 7 月

● 热点法律问题速查索引 ●

热点法律问题	页码
可否分别在地表、地上、地下设立建设用地使用权? ————	3
未经土地管理部门批准并登记的土地使用权转让是否有效? ————	16
建设用地使用权能否抵押? ————	17
土地使用权期限届满如何处理? ————	20
地役权未经登记,能否对抗善意第三人? ————	24
未取得宅基地使用权证而实际使用的人是否拥有宅基地使用权? ————	30
转卖宅基地从中谋利合法吗? ————	35
宅基地是否可以继承? ————	36
村民死亡,继承人为城镇居民,村委会可否强行收回宅基地? ————	37
实现抵押权的土地,其所有权性质及用途能否改变? ————	45
非农民集体所有的土地可以承包吗? ————	48
土地承包合同的承办人发生变动,承包合同还有没有有效? ————	63
土地承包合同能否约定因出嫁而收回土地? ————	65
承包期内自愿交回土地承包经营权,还可以再要求承包土地吗? ————	71
未经发包方同意的转让承包土地行为是否有效? ————	75
可否与非本集体经济组织的农户进行土地承包经营权的互换? ————	76

可否以土地承包经营权入股乡镇企业？	78
“四荒”土地的承包经营权可否抵押？	83
哪个主体享有分得征地补偿费的权利？	93
如何保障村民对征地补偿安置方案的知情权？	96
征用耕地的补偿费用包括哪些？	97
村民能否监督村委会对征地补偿费用的收支状况？	98
承包人到小城镇落户后，原承包的土地被征收，原承包人是否有权获得征地补偿款？	100
保修期内，购房人自身使用不当造成房屋损坏的，开发商需要承担保修责任吗？	125
管理人擅自出卖他人房屋的，其买卖合同是否有效？	128
拆迁房能够出售吗？	130
以经济适用房报批而按商品房公开销售的，买房人可否撤销、解除合同？	139
擅自出售单位公房的，其买卖合同是否有效？	141
装修公司将施工“转委托”给他人后，是否应当继续负责？	150
工期拖延，装修公司应否赔偿业主损失？	154
私自改暖气造成漏水，业主应承担什么法律后果？	161
业主擅自将卧室改为卫生间是否合法？	164
住宅小区内能否开歌舞厅？	165

目 录

第一部分 法律问题专家解答

建设用地使用权

- | | | |
|----|-----|-----------------------------|
| 1 | 001 | 怎样理解建设用地使用权? |
| 3 | 002 | 可否分别在地表、地上、地下设立建设用地使用权? |
| 4 | 003 | 通过哪些方式可以获得建设用地使用权? |
| 5 | 004 | 如何划拨建设用地使用权? |
| 7 | 005 | 如何出让建设用地使用权? |
| 11 | 006 | 建设用地使用权如何转让? |
| 13 | 007 | 违反法律法规的强制性规定的土地使用权转让合同是否有效? |
| 16 | 008 | 未经土地管理部门批准并登记的土地使用权转让是否有效? |
| 17 | 009 | 建设用地使用权能否抵押? |
| 19 | 010 | 大学实验楼作抵押物,学校能做主吗? |
| 20 | 011 | 土地使用权期限届满如何处理? |
| 22 | 012 | 地役权怎样设立、行使与消灭? |
| 24 | 013 | 地役权未经登记,能否对抗善意第三人? |

宅基地使用权

- | | | |
|----|-----|-------------|
| 25 | 014 | 怎样理解宅基地使用权? |
|----|-----|-------------|

- 28 015 农村居民如何取得宅基地使用权?
- 29 016 哪些人可以申请农村宅基地, 一户可以拥有几处
 宅基地?
- 30 017 未取得宅基地使用权证而实际使用的人是否拥有
 宅基地使用权?
- 31 018 宅基地使用过程中哪些问题值得注意?
- 33 019 宅基地使用权如何转让?
- 35 020 转卖宅基地从中谋利合法吗?
- 36 021 宅基地是否可以继承?
- 37 022 村民死亡, 继承人为城镇居民, 村委会可否强行
 收回宅基地?
- 39 023 转让、购买、继承房屋所取得的宅基地能否确定
 其建设用地使用权?
- 39 024 宅基地使用权能否出租?
- 41 025 宅基地使用权能否抵押?
- 43 026 宅基地使用权如何消灭?
- 45 027 实现抵押权的土地, 其所有权性质及用途能否改
 变?
- 46 028 因宅基地使用权发生了争议可否直接向法院提起
 诉讼?
- 47 029 对宅基地问题申请复议应向在什么时间内向哪一
 机关申请复议?

土地承包

- 48 030 非农民集体所有的土地可以承包吗?
- 49 031 “四荒地” 是否可以承包, 应当通过什么方式才
 能承包?

- | | | |
|----|-----|--------------------------------|
| 50 | 032 | 尚未成年的子女享有承包经营权吗? |
| 51 | 033 | 可以对承包的土地进行买卖吗? |
| 52 | 034 | 与外村人相比,本村村民在承包土地时是否有优先权? |
| 53 | 035 | 能否在自己承包的土地上建房? |
| 54 | 036 | 谁来行使发包土地的职权? |
| 55 | 037 | 发包方有权监督承包方是否按照承包合同的要求利用和开发土地吗? |
| 57 | 038 | 发包方能干预承包方的生产经营活动吗? |
| 58 | 039 | 发包方可以自行变更承包合同的内容吗? |
| 59 | 040 | 承包方都有哪些权利和义务? |
| 60 | 041 | 土地的承包期限是怎么规定的? |
| 61 | 042 | 办理农村土地承包经营权证变更登记需要办理哪些手续? |
| 63 | 043 | 土地承包合同的承办人发生变动,承包合同还有没有效? |
| 64 | 044 | 集体经济组织分立对合同的履行有何影响? |
| 64 | 045 | 土地承包合同在哪些情况下会无效? |
| 65 | 046 | 土地承包合同能否约定因出嫁而收回土地? |
| 66 | 047 | 土地承包合同的撤销权应当在多长时间内行使? |
| 67 | 048 | 全家迁入县级市市区落户的,必须交回土地承包经营权吗? |
| 68 | 049 | 进城务工人员的土地承包经营权应当被收回吗? |
| 69 | 050 | 发包方能否在承包期对承包土地重新调整? |
| 70 | 051 | 在特殊情形下调整土地要经过哪些程序? |
| 71 | 052 | 承包期内自愿交回土地承包经营权,还可以再要求承包土地吗? |

- 72 053 土地承包经营权流转都有哪些方式?
- 73 054 本集体经济组织成员流转的土地承包经营权谁有权优先受让?
- 74 055 发包方可否以划分“口粮田”、“责任田”为由收回土地?
- 74 056 连续两年弃耕抛荒, 发包方可否收回已发包的耕地?
- 75 057 未经发包方同意的转让承包土地行为是否有效?
- 76 058 可否与非本集体经济组织的农户进行土地承包经营权的互换?
- 77 059 什么条件下可以转让所承包的土地?
- 78 060 可否以土地承包经营权入股乡镇企业?
- 79 061 对不宜采取家庭承包方式承包的土地, 可以采取哪些方式承包?
- 80 062 乡政府可以通过哪几种招标形式对其境内的“四荒”土地进行招标?
- 81 063 可否承包邻乡的“四荒”土地, 需要具备什么条件?
- 82 064 “四荒”土地的承包经营权可以入股吗?
- 83 065 “四荒”土地的承包经营权可否抵押?
- 84 066 本集体经济组织内部可以发生土地承包经营权的继承吗?
- 85 067 承包人去世后, 其承包经营的哪一部分可以继承?
- 86 068 丧偶儿媳对公、婆尽了主要赡养义务, 其再婚后能继承他们的承包权益吗?
- 87 069 与承包人已形成扶养关系的继子女的生子女可继承承包人的承包收益吗?
- 88 070 村委会可否在耕地上兴办乡镇企业?

- | | |
|----|-------------------------------------|
| 89 | 071 土地承包经营权人之间发生纠纷，可以通过哪几种方式解决？ |
| 90 | 072 对农村土地承包仲裁机构的仲裁裁决不服，可以向人民法院起诉吗？ |
| 91 | 073 侵害土地承包经营权的人应当承担什么样的法律责任？ |
| 92 | 074 承包合同中可以约定发包方在承包期内收回土地承包经营权的条款吗？ |

征地与补偿

- | | |
|-----|---|
| 93 | 075 哪个主体享有分得征地补偿费的权利？ |
| 96 | 076 如何保障村民对征地补偿安置方案的知情权？ |
| 97 | 077 征用耕地的补偿费用包括哪些？ |
| 98 | 078 村民能否监督村委会对征地补偿费用的收支状况？ |
| 99 | 079 村委会如果贪污征用农民承包土地的补偿款，应当承担什么责任？ |
| 100 | 080 承包人到小城镇落户后，原承包的土地被征收，原承包人是否有权获得征地补偿款？ |

房屋权益

- | | |
|-----|--|
| 102 | 081 什么是城市房屋所有权？ |
| 103 | 082 如何理解“房地一体”？ |
| 106 | 083 什么是农村房屋所有权？ |
| 107 | 084 什么是农村房屋共有？ |
| 109 | 085 如何继承农村房屋？ |
| 111 | 086 出卖人未取得商品房预售许可证，与买受人订立的商品房预售合同是否有效？ |

- | | | |
|-----|-----|-------------------------------------|
| 113 | 087 | 预购人能否将预售商品房再转让给他人? |
| 115 | 088 | 开发商逾期协助买受人办理房屋产权证的应否承担违约责任? |
| 116 | 089 | 预售商品房开发商擅自变更设计怎么办? |
| 117 | 090 | 商品房交付面积与合同约定面积有差异应如何处理? |
| 119 | 091 | 共用分摊面积增加,购房者需要承担增加部分的房款吗? |
| 121 | 092 | 商品房交付使用后,购买人可否以质量不合格而要求退房? |
| 123 | 093 | 因开发商原因不能办理银行按揭贷款,可以解除房屋预售合同吗? |
| 125 | 094 | 保修期内,购房人自身使用不当造成房屋损坏的,开发商需要承担保修责任吗? |
| 127 | 095 | 房屋买卖纠纷的诉讼时效有多长,如何计算? |
| 128 | 096 | 管理人擅自出卖他人房屋的,其买卖合同是否有效? |
| 130 | 097 | 拆迁房能够出售吗? |
| 132 | 098 | 合同签订后房价上涨,卖方欲毁约,买方可否要求继续履行合同? |
| 133 | 099 | 个人出售购置未满5年的住房要缴纳几种税? |
| 135 | 100 | 购买经济适用房不满5年的,能否转让给他人? |
| 136 | 101 | 私下转让经济适用房号的行为是否有效? |
| 138 | 102 | 出售已购经济适用房的还可参加单位集资合作建房吗? |
| 139 | 103 | 以经济适用房报批而按商品房公开销售的,买房人可否撤销、解除合同? |

- 141 104 擅自出售单位公房的，其买卖合同是否有效？
- 142 105 职工调离，单位可以单方解除公房买卖合同吗？
- 144 106 未经集资职工同意，单位擅自出售集资房是否构成侵权？
- 145 107 职工被开除公职的，单位是否有权收回职工按优惠价购买的有限产权房屋？

物业

- 147 108 铺设地板凿穿他人楼板，业主是否承担法律责任？
- 148 109 装修噪声导致住户心肌梗塞而死亡，施工队能否免责？
- 150 110 装修公司将施工“转委托”给他人后，是否应当继续负责？
- 151 111 劣质水表导致新居水漫金山，提供水表的开发商有无责任？
- 153 112 未按工序施工导致装修质量不合格，施工方应承担什么法律责任？
- 154 113 工期拖延，装修公司应否赔偿业主损失？
- 156 114 装修质量有问题，家装公司应否退钱？
- 157 115 违规装修造成楼下漏水，楼下住户可否请求赔偿？
- 159 116 装修返工，业主搬家费用与租金到底谁来掏？
- 161 117 私自改暖气造成漏水，业主应承担什么法律后果？
- 162 118 为追求装修效果破坏房屋结构，物业管理公司可否制止？
- 164 119 业主擅自将卧室改为卫生间是否合法？
- 165 120 住宅小区内能否开歌舞厅？

第二部分 实用常识

- 167 001 什么是土地登记，土地登记实行什么原则？
- 167 002 对当事人提出的土地登记申请，国土资源行政主管部门应当怎样处理？
- 169 003 什么是土地登记簿？什么是土地权利证书？
- 169 004 什么是土地总登记？
- 170 005 什么是土地初始登记，初始登记有哪些具体情形？
- 172 006 什么是土地变更登记，变更登记有哪些具体情形？
- 173 007 什么是土地注销登记，注销登记有哪些具体情形？
- 174 008 土地更正登记有哪些具体情形？
- 174 009 土地异议登记有哪些具体情形？
- 175 010 土地预告登记有哪些具体情形？
- 175 011 土地查封登记有哪些具体情形？
- 176 012 土地权利保护有哪些具体规定？
- 176 013 什么是房屋登记，房屋登记由什么部门具体负责？
- 177 014 房屋登记有哪些原则性规定？
- 177 015 房屋登记机构予以登记或不予登记的具体情形有哪些？
- 178 016 房屋登记机构的工作时限是怎么规定的？
- 179 017 关于房屋登记簿和房屋权属证书，有哪些具体规定？
- 180 018 国有土地范围内房屋的所有权登记有哪些具体规定？
- 181 019 国有土地范围内房屋的抵押权登记有哪些具体规定？

- | | |
|------------|----------------------------------|
| 182 | 020 国有土地范围内房屋的地役权登记有哪些具体规定? |
| 183 | 021 国有土地范围内房屋的预告登记有哪些具体规定? |
| 183 | 022 国有土地范围内房屋的其他登记有哪些具体规定? |
| 184 | 023 集体土地范围内房屋登记有哪些具体规定? |
| 185 | 024 房屋登记的法律责任有哪些? |
| 186 | 025 农村土地承包经营权流转有哪些原则性规定? |
| 186 | 026 农村土地承包经营权的流转当事人有哪些规定? |
| 187 | 027 农村土地承包经营权的流转方式有哪些规定? |
| 188 | 028 农村土地承包经营权的流转合同有哪些规定? |
| 189 | 029 农村土地承包经营权的流转管理有哪些规定? |
| 190 | 030 什么是农村土地承包经营权的转让、转包、互换、入股、出租? |

附录:

一、常用法律法规

- | | |
|------------|---|
| 192 | 中华人民共和国物权法 (节录)
(2007 年 3 月 16 日) |
| 206 | 中华人民共和国土地管理法 (节录)
(2004 年 8 月 28 日) |
| 217 | 中华人民共和国城市房地产管理法 (节录)
(2007 年 8 月 30 日) |

221	中华人民共和国农村土地承包法 (2002年8月29日)	030	181
232	中华人民共和国合同法(节录) (1999年3月15日)	131	183
235	1. 土地征收补偿费、安置补助费计算公式	030	186
236	2. 商品房交易流程图	030	188
237	3. 物业纠纷诉讼流程图	030	189
238	4. 物业纠纷仲裁程序流程图	030	189
239	5. 土地房产法律术语速查	030	189

二、实用法律图表流程

: 录钢

附录 常用法律

(节录) 中华人民共和国农村土地承包法 (2002年8月29日)	181
(节录) 中华人民共和国合同法 (1999年3月15日)	183
(节录) 中华人民共和国城市房地产管理法 (2007年8月30日)	185

第一部分 法律问题专家解答

001 建设用地使用权

甲通过转让的方式从他人手中获得一块土地的使用权，因资金紧张无力按原计划建造房屋，乙见甲的土地长期闲置，在未经甲同意的情况下，在甲的土地一角建一平房，从事商品零售，甲多次要求乙拆掉其房屋，但均遭乙拒绝，故甲诉诸人民法院。

► 专家解答

本案涉及对建设用地使用权的理解问题。

所谓建设用地使用权，是指自然人、法人和其他组织，对国家所有的土地，以利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施为目的，而享有占有、使用和收益的权利。关于建设用地使用权的含义可从以下几个方面来理解：首先，建设用地使用权是存在于国家所有的土地之上的权利，其标的仅以土地为限。由于我国城市市区的土地属于国家所有，而农村和城市郊区的土地，除法律规定属于国家所有以外，属于集体所有，因此物权法直接将建设用地使用权的设定限制于国有土地之上。其次，建设用地使用权是以建造建筑物、构筑物及其附属设施为目的的权利。所谓建筑物是指在土地上