

- 核心提示
- 内容精要
- 实务指南
- 法条链接
- 参阅案例

FANGDICHANFA  
YUANLI JINGYAO YU SHIWU ZHINAN

民商法原理精要与实务指南丛书

# 房地产法

## 原理精要与实务指南

洪学军 主编

人民法院出版社

## 民商法原理精要与实务指南丛书

- 物权法原理精要与实务指南
- 婚姻继承法原理精要与实务指南
- 劳动合同法原理精要与实务指南
- 侵权法原理精要与实务指南
- **房地产法原理精要与实务指南**
- 农村土地承包法原理精要与实务指南
- 合同法原理精要与实务指南
- 公司法原理精要与实务指南
- 担保法原理精要与实务指南

责任编辑：陈燕华 范金龙 滕德京

封面设计：雨辰

ISBN 978-7-80217-602-7



9 787802 176027 >

定价：60.00 元

FANGDICHANFA  
YUANLI JINGYAO YU SHIWU ZHINAN

民商法原理精要与实务指南丛书

# 房地产法

## 原理精要与实务指南



主 编 洪学军

撰写人 洪学军 田路平 潘 霞  
郑文琳 郑 重 邵明珠  
侯再平 章 浩 唐先锋

人民法院出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产法原理精要与实务指南/洪学军主编. —北京:  
人民法院出版社, 2008. 1  
(民商法原理精要与实务指南丛书)  
ISBN 978-7-80217-602-7

I. 房… II. 洪… III. 房地产业—法规—研究—  
中国 IV. D922. 181. 4

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 188819 号

民商法原理精要与实务指南丛书  
房地产法原理精要与实务指南  
洪学军 主编

---

责任编辑 陈燕华 范金龙 滕德京  
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) 85250583 (责任编辑) 85250516 (出版部)  
85250558 85250559 (发行部)  
网 址 <http://courtpress.chinacourt.org>  
E-mail [courtpress@sohu.com](mailto:courtpress@sohu.com)  
印 刷 保定市恒艺印务公司  
经 销 新华书店

---

开 本 A5  
字 数 899 千字  
印 张 32.625  
版 次 2008 年 1 月第 1 版 2008 年 1 月第 1 次印刷  
书 号 ISBN 978-7-80217-602-7  
定 价 60.00 元

---

版权所有 侵权必究



《民商法原理精要与实务指南丛书》  
编辑委员会名单

丁 力 马向伟 王少禹 王玉国 王宇家  
王旭光 王明华 王泽功 田路平 刘保玉  
刘 静 孙永全 孙 超 孙瑞奎 齐喜三  
何 志 吴 超 张 丹 张 坡 张 彪  
张 涛 李 佩 李 钢 肖 彬 肖 辉  
邵明珠 邸天利 邹挺骞 陈龙业 陈 莉  
周志芳 屈茂辉 林菲菲 郑文琳 郑永胜  
郑 重 郑晓龙 郑 晔 侯再平 洪学军  
皇甫家果 钟淑健 唐先锋 徐强胜 秦 英  
郭 琳 曹启东 章 浩 程 莉 董忠波  
蒋学跃 蔡颖雯 潘 霞 戴谋富

## 总 序

在现代社会为数众多的社会调整机制中，法律属于较为精致、有效的一种。而法律则是一个抽象化、概念化的行为规则体系。规则是具体规定权利义务以及具体法律后果的准则，或者说是对一个事实状态赋予一种确定的具体后果的各种指示和规定。<sup>①</sup>现实生活的无限多样性与法律力图成为一般的、普遍适用的行为规范所固有的自身局限性之间的紧张关系，使得法律在长期的发展历程中，形成了比其他任何的社会协调机制都更为专业化的话语体系，具备了更为技术化的协调策略。这种专业化的话语系统和技术化的协调策略，由于相对脱离了我们的日常生活语言和“自然”生活实践，具有高度的抽象性。<sup>②</sup>由此，使得法学成为一门博大精深的学问，而民商法学更是如此。研习民商法，不能抽象简单地背诵、记忆条文，要融会贯通，对民商法学进行整体把握，把规则和案例结合起来。<sup>③</sup>把抽象的规则和具体的案例结合起来学习民商法的方法就是“案例研习”法，即依据法律论断具体案件当事人间的权利和义务关系。为发现可适用于案例事实的法律，一方面须本诸案例事实去探寻法律规范，另一方面须

① 沈宗灵主编：《法理学》，高等教育出版社1994年版，第36页。

② 王轶：《物权变动论》，中国人民大学出版社2001年版，第13页。

③ 王利明：《与民法同行》（第2卷），法律出版社2006年版，第2页。

## 2 房地产法原理精要与实务指南

将法律规范具体化于案例事实。<sup>①</sup>正所谓，法律来源于现实生活，高于现实生活；案例则是法律适用的结果，是“看得见的法典，摸得着的规则”。<sup>②</sup>

法律的灵魂在于实施。任何一项法律制度，重在付诸实施，其立法意图、价值追求只有在实施法律过程中才能得以充分体现。为了使司法实务界和广大读者正确理解法律，准确适用法律，践行司法公正与效率，依法维护当事人的合法权益，我们策划并组织编写了《民商法原理精要与实务指南丛书》。

我们在组织编写这套丛书时，遵循了下列原则：

**第一，重点突出。**这套丛书选取了民商法中人们普遍关注的热点、焦点单行法律，对其进行全方位的解读，使一部法律形成了一个完整的理论体系，易于读者准确理解与适用。丛书以单行法为主，分为物权法、婚姻继承法、房地产法、侵权法、劳动合同法、农村土地承包法、合同法、公司法、担保法等9部。

**第二，体例统一。**每部书原则上以某部法律为主线，全面阐述该法律的内容和实务中适用法律解决问题的依据及应当注意的问题。每一专题分五个部分：核心提示——简明扼要，突出重点；内容精要——全面系统介绍基本知识；实务指南——归纳总结注意事项；法条链接——相关法律、法规、司法解释；参阅案例——简明扼要介绍案例及对法律的适用。这种写作体例和方法具有新颖性，也是这套丛书的“亮点”

① 王泽鉴：《法律思维与民法实例》，中国政法大学出版社2001年版，作者自序。

② 何志：《借款合同判例与实务》，人民法院出版社2005年版，作者代序。

之一。

**第三，案例真实。**这套丛书的案例，原则上要选用具有典型性、代表性、真实性的案例，大多来自《人民法院案例选》、《中国审判案例要览》、《最高人民法院公报》、《最高人民法院公布裁判文书》、《人民法院报》、《最高人民法院网》、《中国法院网》等有关法律网站和各级法院所裁判的真实案例。

**第四，解读权威。**这套丛书的重中之重是民商法理论与实务和案例的结合，当然也是这套丛书的一大“亮点”。因此，每位作者在对法律正确理解与适用的基础上，广泛吸收民商法研究领域的最新成果，博采众长，并结合司法实践中出现的新问题和引用的案例进行解读，使民商法与案例紧密结合起来，以期突出权威性、实用性、可读性和指导性。

美国大法官霍姆斯说过：“法律的生命不在于逻辑，而在于经验。”本套丛书的作者都是具有法学硕士、博士学位的知名学者、法官和律师，他们既为法律之人，又为经验之人。他们不仅具有高深的理论水平，且在各自研究领域有所成就，有不少的研究成果发表，而且具有丰富的司法实践经验。因此，有具备较高素质的写作队伍作保障，使该套丛书既具有很高的理论水平，又有很高的实用价值，既能为法学理论研究提供重要参考，又能为司法实践提供适用指南。

作 者

二〇〇八年元月



## 目 录

第一章 房地产开发用地基本制度 .....	( 1 )
一、国家土地所有权 .....	( 1 )
二、集体土地所有权 .....	( 5 )
三、土地用途管制制度 .....	( 9 )
四、土地利用总体规划 .....	( 12 )
五、城市土地储备 .....	( 14 )
六、农用地转用 .....	( 17 )
七、土地征用 .....	( 20 )
八、土地征用补偿费 .....	( 25 )
九、土地权属登记 .....	( 30 )
十、土地权属登记的效力 .....	( 35 )
十一、房屋权属登记 .....	( 40 )
十二、房屋权属登记的效力 .....	( 44 )
十三、国有土地使用权 .....	( 46 )
十四、集体建设用地使用权 .....	( 52 )
十五、农村宅基地使用权 .....	( 57 )
第二章 土地使用权出让与划拨 .....	( 67 )
一、土地使用权出让范围 .....	( 67 )
二、土地使用权出让程序 .....	( 71 )

## 2 房地产法原理精要与实务指南

三、土地使用权出让方式 .....	( 76 )
四、土地使用权出让年限及届满的法律后果 .....	( 83 )
五、土地使用权出让金 .....	( 88 )
六、土地使用权出让合同双方的主要义务及违约责任 .....	( 94 )
七、土地用途的变更 .....	( 100 )
八、出让土地使用权的提前收回 .....	( 105 )
九、土地灭失的法律后果 .....	( 109 )
十、土地使用权划拨的范围 .....	( 112 )
十一、土地使用权划拨的程序和审批权限 .....	( 116 )
十二、划拨土地使用权的行使 .....	( 118 )
十三、破产企业国有划拨土地使用权的处理 .....	( 124 )
十四、划拨土地使用权的收回 .....	( 130 )
<b>第三章 土地使用权的转让 .....</b>	<b>( 135 )</b>
一、土地使用权转让的方式 .....	( 135 )
二、土地使用权转让合同 .....	( 141 )
三、土地使用权转让条件 .....	( 148 )
四、土地使用权转让与土地上的建筑物的关系 .....	( 157 )
五、土地使用权转让与原出让使用权 .....	( 162 )
<b>第四章 房地产开发 .....</b>	<b>( 170 )</b>
一、房地产开发与再开发 .....	( 170 )
二、房地产开发的基本原则 .....	( 176 )
三、房地产开发用地取得的基本方式 .....	( 181 )
四、房地产开发企业资质等级管理 .....	( 185 )
五、房地产开发项目公司 .....	( 190 )
六、外商投资开发经营成片土地 .....	( 194 )
七、建设工程规划许可证 .....	( 196 )
八、房地产开发项目转让的条件 .....	( 200 )

九、合作建房 .....	( 205 )
<b>第五章 房屋工程建设 .....</b>	<b>( 209 )</b>
一、建设工程勘察设计企业资质管理 .....	( 209 )
二、建筑业企业资质管理 .....	( 215 )
三、工程建设监理 .....	( 221 )
四、工程建设项目招标范围 .....	( 227 )
五、建设工程招标方式 .....	( 229 )
六、自行招标与委托招标 .....	( 231 )
七、工程标底 .....	( 233 )
八、招标文件的发售 .....	( 235 )
九、投标保证金 .....	( 237 )
十、共同投标 .....	( 245 )
十一、串通投标 .....	( 247 )
十二、工程建设招投标程序 .....	( 250 )
十三、建设工程合同 .....	( 256 )
十四、履约担保、付款担保、退还投标保证金及合同 备案 .....	( 264 )
十五、中标项目转让的禁止 .....	( 276 )
十六、建设工程项目转包 .....	( 280 )
十七、建设工程项目分包 .....	( 282 )
十八、带资承包 .....	( 285 )
十九、施工许可证 .....	( 289 )
二十、建筑工程安全生产管理 .....	( 291 )
二十一、工程监理单位责任 .....	( 298 )
二十二、竣工验收和发现质量缺陷的处理 .....	( 305 )
二十三、房屋质量保修制度 .....	( 313 )
<b>第六章 房屋所有权 .....</b>	<b>( 319 )</b>
一、房屋所有权登记 .....	( 319 )

#### 4 房地产法原理精要与实务指南

二、房屋所有权登记的效力 .....	( 326 )
三、房屋的共同共有 .....	( 333 )
四、房屋的按份共有 .....	( 341 )
五、建筑物的区分所有 .....	( 346 )
六、房地产相邻关系 .....	( 354 )
七、危险房屋的法律问题 .....	( 365 )
八、违章建筑物的法律问题 .....	( 369 )
九、私房改造和“文革”遗留房产问题的处理 .....	( 373 )
十、房屋代管 .....	( 380 )
十一、房屋继承 .....	( 383 )
<b>第七章 房屋买卖 .....</b>	<b>( 387 )</b>
一、房地一致原则 .....	( 387 )
二、共有房屋的买卖 .....	( 392 )
三、商品房预售许可证对预售合同效力的影响 .....	( 399 )
四、登记备案与预售合同的效力 .....	( 404 )
五、预售商品房的再转让 .....	( 409 )
六、销售广告和宣传资料视为合同要约的条件 .....	( 417 )
七、商品房认购书中的定金处理 .....	( 424 )
八、商品房买卖中惩罚性赔偿的适用 .....	( 429 )
九、房屋出卖人的房屋权利瑕疵担保义务 .....	( 436 )
十、房屋出卖人的物之瑕疵担保义务 .....	( 443 )
十一、房屋买卖中风险的转移 .....	( 449 )
十二、房屋法定优先购买权 .....	( 458 )
十三、商品房买卖中违约金数额的调整 .....	( 466 )
十四、商品房买卖中违约金数额的确定 .....	( 473 )
十五、商品房买卖中实际面积与约定面积不符的 处理 .....	( 480 )
十六、商品房买卖合同解除权 .....	( 486 )
十七、出卖人办理房屋权属证书迟延或不能的责任 ..	( 496 )

十八、商品房包销 .....	( 506 )
十九、商品房担保贷款 .....	( 518 )
二十、房地产中介服务 .....	( 535 )
二十一、商品房预售款的法定用途及监管 .....	( 550 )
二十二、商品房预售合同中有关不可抗力的条款 .....	( 555 )
二十三、情势变更原则在商品房预售合同纠纷中的 运用 .....	( 562 )
二十四、不安抗辩权在商品房预售合同纠纷中的 运用 .....	( 575 )
<b>第八章 房屋租赁 .....</b>	<b>( 584 )</b>
一、允许租赁的房屋的范围 .....	( 584 )
二、房屋租赁期限 .....	( 588 )
三、房屋租赁用途 .....	( 593 )
四、房屋租赁合同的登记备案 .....	( 595 )
五、公房租赁 .....	( 599 )
六、划拨土地上的房屋租赁 .....	( 604 )
七、买卖不破租赁原则 .....	( 607 )
八、承租人的优先购买权 .....	( 612 )
九、承租人的优先承租权 .....	( 616 )
十、房屋租赁与房屋抵押的关系 .....	( 621 )
十一、房屋转租 .....	( 625 )
十二、房屋租赁权的法定让与 .....	( 631 )
十三、出租人的修缮义务 .....	( 635 )
十四、出租人的瑕疵担保义务 .....	( 639 )
十五、承租人的支付租金的义务 .....	( 643 )
十六、承租人的房屋返还义务 .....	( 648 )
十七、租赁房屋的添附 .....	( 652 )
十八、房屋租赁合同的终止 .....	( 656 )



第九章 房地产抵押 .....	( 662 )
一、房地产抵押的基本原则 .....	( 662 )
二、房屋所有权与土地使用权同时抵押的原则 .....	( 665 )
三、房地产抵押物的范围 .....	( 669 )
四、禁止抵押的房地产 .....	( 676 )
五、房地产抵押合同 .....	( 682 )
六、房地产抵押合同的内容 .....	( 685 )
七、房地产抵押合同留置条款 .....	( 691 )
八、清偿债务时设立房地产抵押的撤销 .....	( 696 )
九、房地产抵押合同当事人 .....	( 699 )
十、房地产抵押合同当事人的权利义务 .....	( 704 )
十一、房地产抵押合同的生效 .....	( 709 )
十二、房地产抵押合同无效的处理 .....	( 714 )
十三、房地产抵押登记 .....	( 720 )
十四、抵押人拒绝办理抵押物登记的责任 .....	( 725 )
十五、房地产抵押权的转让 .....	( 728 )
十六、房地产抵押担保的债权范围 .....	( 732 )
十七、房地产抵押权效力所及的财产范围 .....	( 737 )
十八、抵押房地产的转让 .....	( 740 )
十九、房地产抵押权的保全效力 .....	( 744 )
二十、房地产抵押权的物上代位效力 .....	( 747 )
二十一、房地产抵押权的实现 .....	( 751 )
二十二、房地产抵押权的提前实现 .....	( 754 )
二十三、房地产抵押权的实现方式 .....	( 758 )
二十四、房地产抵押权实现的程序 .....	( 762 )
二十五、折价、拍卖或变卖抵押房地产所得的清偿 顺序 .....	( 765 )
二十六、抵押权人实现抵押权的通知义务 .....	( 769 )
二十七、房地产抵押权实现时新增房屋的处理 .....	( 773 )

二十八、房地产重复抵押 .....	( 776 )
二十九、房地产重复抵押的优先顺序 .....	( 780 )
三十、集体土地使用权抵押实现时的所有权和用途 问题 .....	( 784 )
三十一、房地产抵押权实现程序的中止 .....	( 790 )
三十二、预购商品房贷款抵押 .....	( 794 )
三十三、在建工程抵押 .....	( 799 )
三十四、国有房地产抵押的特殊要求 .....	( 803 )
三十五、企业、公司房地产抵押的批准程序 .....	( 807 )
三十六、房地产所担保债务的履行期限的限制 .....	( 812 )
三十七、共有房地产抵押 .....	( 814 )
三十八、抵押房地产价值的确定方式 .....	( 817 )
三十九、抵押房地产的保险 .....	( 820 )
四十、主体变更对抵押合同的影响 .....	( 824 )
四十一、城市房地产抵押后的拆迁 .....	( 827 )
四十二、城市房地产抵押后被毁损、灭失的处理 .....	( 830 )
四十三、房地产抵押权消灭与注销登记 .....	( 833 )
<b>第十章 城市房屋拆迁 .....</b>	<b>( 838 )</b>
一、拆迁人、被拆迁人、房屋拆迁管理部门和拆迁 单位 .....	( 838 )
二、房屋拆迁行政法律关系和民事法律关系 .....	( 844 )
三、房屋拆迁资格证书和房屋拆迁许可证 .....	( 850 )
四、拆迁公告、拆迁范围和拆迁期限 .....	( 857 )
五、自行拆迁和委托拆迁 .....	( 861 )
六、房屋拆迁补偿安置协议和达成协议后拒绝搬迁的 法律后果 .....	( 864 )
七、房屋拆迁证据保全和先予执行 .....	( 871 )
八、房屋拆迁行政裁决 .....	( 874 )
九、强制拆迁 .....	( 881 )

十、房屋拆迁补偿及其方式 .....	( 885 )
十一、对几类特殊状态房屋的拆迁 .....	( 897 )
十二、搬迁过渡期限、拆迁安置补助费和搬迁 补偿费 .....	( 908 )
<b>第十一章 物业管理制度 .....</b>	<b>( 913 )</b>
一、物业管理区域的划分 .....	( 913 )
二、业主身份的认定与物业服务费交纳主体的确认 ..	( 924 )
三、业主的权利与义务 .....	( 934 )
四、业主大会和业主委员会的职责及运行规则 .....	( 947 )
五、业主委员会的诉讼主体资格问题 .....	( 961 )
六、物业管理交接纠纷问题 .....	( 973 )
七、业主与物业服务企业之间的物业服务收费纠纷 ..	( 987 )
八、物业服务企业的安全保障责任纠纷 .....	( 1002 )
九、物业管理服务中的车辆管理纠纷 .....	( 1018 )

# 第一章 房地产开发用地基本制度

## 一、国家土地所有权

### 【核心提示】

城市市区的土地以及法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地属于国家所有。国家土地所有权的主体只限于国家，由国务院代表国家行使。任何单位和个人不得侵占、买卖或以其他方式非法转让国有土地。

### 【内容精要】

土地所有权是对土地最重要的权利。西方多数国家和地区主张土地可以为私人所有，而我国实行土地的社会主义公有制，确立了土地国家所有和集体所有并存的土地所有制。国家土地所有权，是指国家独占性地支配其所拥有的土地，并排除他人干涉的权利。国家于法律规定的范围内享有占有、使用、收益和处分国有土地的权利。基于国家具有政治权力主体和财产所有权主体的双重身份，国家土地所有权性质存在私权、公权两种争议。多数学者认为，国家土地所有权是国家作为特殊的民事主体所享有的