

普法推荐读物

顾问 | 李国光
王运声

房屋

地产

物业

百姓日常法律问题全解答

1

法律多大个事儿

叶三方
涂勤政

主编



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

普法推荐读物

顾问 李国光 王运声

法律多大个事儿

百姓日常法律问题全解答

①

房屋·地产·物业

主 编：叶三方 涂勤政

副 主 编：侯 洁

执行主编：涂勤政 侯 洁



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

法律多大个事儿:百姓日常法律问题全解答. 房屋·
地产·物业 / 叶三方, 涂勤政主编. —北京: 法律出
版社, 2012. 4

ISBN 978 - 7 - 5118 - 3229 - 0

I. ①法… II. ①叶…②涂… III. ①房地产法—中
国—问题解答②物业管理—法规—中国—问题解答 IV.
①D920.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 034599 号

法律多大个事儿

——百姓日常法律问题全解答

房屋·地产·物业

主编 叶三方 涂勤政

编辑统筹 法律应用出版分社

责任编辑 孙 慧

装帧设计 李 瞻

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

经销 新华书店

印刷 北京中科印刷有限公司

责任印制 陶 松

开本 720 毫米×960 毫米 1/16

印张 26.25

字数 358 千

版本 2012 年 4 月第 1 版

印次 2012 年 4 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 3229 - 0

定价:48.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编辑委员会

(排名不分先后)

主 任：李国光

副 主 任：王运声

执行主任：涂勤政

副 主 任：侯 洁

成 员：	李国光	王运声	叶三方
	侯 洁	涂勤政	毛 军
	涂 列	彭 磊	张 敏
	范 平	凌 斐	周 波



前言

房屋、土地和物业管理与人们生活息息相关,如何完整地维护房屋、土地的权益,如何正确处理与物业管理之间的关系,已经成为现实生活中最重要的法律问题之一。在当今社会,随着生活水平的普遍提高,人们对住房有了更高的要求,房屋不仅仅是一个遮风挡雨的场所了,它承载着人们更多的梦想,正是由于房屋在人们生活中有如此之高的影响,随之而来也产生了大量与房屋有关的法律问题。可以这样说,在现实生活中,每个人都会不可避免地遇到涉及房屋方面的问题。为了有效地从法律上加以解决,给遇到房屋方面问题的人们以专业的法律服务,这就是我们编写本书的初衷所在。

与房屋有关的法律问题涉及方方面面,如房屋登记问题、房屋相邻关系问题、房屋买卖相关问题、房屋抵押、房屋租赁、房屋装修、物业、房屋拆迁等。当人们遇到上述涉及房屋的纠纷时,往往不知所措。针对这种情形,本书从现实生活中常见的问题入手,运用专业的法律知识予以详细的解答,以通俗易懂的语言向读者传输房地产法律知识。

在编写方法上,本书主要通过设置问题进行解答的形式,以问答的方式直接清晰地向人们展示涉及房屋、地产、物权等诸多方面的常见问题及其解决途径。在保证答案真实、准确的前提下,增强读者自行解决问题的可操作性,力求让读者读透法律的真意。综观本书,内容磅礴,结构严谨,贴近生活,可操作性极强。

本书的编写具有如下特点:

一、权威性。本书由中国著名民商法学家、复旦大学法学院、华东政法学院、西南政法大学兼职教授、最高人民法院原副院长李国光,中国政法大学教授、最高人民法院专家咨询委员会秘书长王运声担任总顾问。



法律多大个事儿

百姓日常法律问题全解答

编委会成员是经过精心挑选由具有丰富法律实务经验的法官、律师和专家、学者共同组成。本书在引用法律法规解答问题时,各法律专家、学者都进行严格把关,始终确保法律法规引用和法律适用的准确性、新颖性,杜绝法律条文引用错误和运用过时的、已经废除的法律和条文。力求书中每个问题的解答都体现出权威性、准确性和可操作性。

二、实用性。本书以问答的方式编写,在书中所设问题大都是现实生活中经常遇到的,读者朋友在生活中如果遇到类似问题,可以直接将其作为解决纠纷的贴身法律工具。在设置问题的方式上,本书不拘泥于刻板的一问一答,而是采取灵活多样的问题设置,力求使本书既能符合普通读者的法律需求,也可成为法律工作者、法学教学研究人士的良师益友。

三、新颖性。本书以崭新的体系面向读者,所收录的法律问题,是人们生活中常见、常用且息息相关的。问题设置新颖,编者在编辑本书时尽量摒弃生冷、偏僻的法律问题,以突出当前房屋地产中的新现象、新问题。

本书不可能穷尽所有房屋地产中的法律问题,在此希望读者通过本书,能找到解决问题的方法,达到以一知十、举一反三的效果。

同时希望广大读者通过本书,了解到更多有关房屋方面的法律知识,并以此为契机,掌握更多的法律知识,从而更好地维护自己的合法权益。

由于编者的能力和水平有限,加上时间仓促,本书存在的不足之处,恳请广大读者朋友批评指正。

编 者

二〇一二年一月十日

目 录

房屋登记

1. 什么是房屋登记? /3
2. 房屋登记主要记载哪些内容? /3
3. 房屋登记的权利人名称是如何确定的? /3
4. 在房屋登记中,土地的使用年期是怎样确定的? /4
5. 根据我国《物权法》的规定,哪些物权的变动需要办理登记? /4
6. 如何办理房屋登记? /5
7. 哪些情形下的房屋不予或暂缓登记? /5
8. 房屋所有权人应如何委托他人申请房屋权属登记? /6
9. 共同购置的房屋在产权登记时,部分权利人未登记,如何确定产权归属? /6
10. 共同出资购置的房屋,怎样在房地产权证上加名字? /6
11. 当事人办理房屋所有权分析登记,需要提交哪些材料? /7
12. 当事人办理房屋所有权继承登记,需要提交哪些材料? /7
13. 当事人办理房屋产权买卖登记,需要提交哪些材料? /7
14. 当事人办理房屋产权赠与登记,需要提交哪些材料? /8
15. 当事人办理房屋产权调换登记,需要提交哪些材料? /8
16. 当事人办理房屋产权拍卖登记,需要提交哪些材料? /8
17. 当事人办理房屋产权判决登记,需要提交哪些材料? /9
18. 逾期末进行相应的房屋登记,会有什么样的法律后果? /9
19. 为什么农村居民应主动配合做好权属登记调查工作? /10
20. 农村住宅土地房屋为什么要进行登记? /10
21. 申请农村土地房屋登记的规定程序是什么? /10
22. 农村土地房屋权属人申请权属登记的期限是如何规定的? /11





法律多大个事儿

百姓日常法律问题全解答

- 23. 农村居民申请土地房屋登记应提供哪些证件资料? /11
- 24. 土地房屋权属人无法亲自来申请登记怎么办? /11
- 25. 房屋析产登记手续如何办理? /11
- 26. 什么是总登记? /12
- 27. 总登记、验证、换证如何进行? /12
- 28. 什么是房屋所有权初始登记? /13
- 29. 哪些情况下应申请房屋所有权初始登记? /13
- 30. 什么是房屋登记簿? /14
- 31. 对房屋登记簿有何要求? /14
- 32. 房屋登记簿内容能否更改? 应当遵循什么程序? /15
- 33. 什么是房屋的基本单元? /15
- 34. 房屋登记簿主要包括哪些内容? /16
- 35. 如何查询登记簿上的内容? /17
- 36. 什么是房屋权属登记信息? /17
- 37. 房屋登记机构或者房屋权属档案管理机构对房屋登记资料如何处理? /18
- 38. 房屋原始登记凭证按照什么范围查询? /18
- 39. 当事人如何查询房屋权属登记信息? /19
- 40. 当事人查询房屋原始登记凭证,需要提交哪些材料和证明? /19
- 41. 符合规定的查询申请,查询机构应提供哪些服务? /20
- 42. 查询人是否可以要求查询机构出具查询结果的书面证明? /20
- 43. 查询房屋权属登记信息时,对查询人和查询机构有何要求? /21
- 44. 业主共有部分在房屋登记簿上如何记载? /21
- 45. 房屋登记簿与房屋登记档案之间是什么关系? /21
- 46. 房屋权属证书与房屋登记簿之间是什么关系? /22
- 47. 房屋权属证书、登记证明中记载内容有错的怎么办? /23
- 48. 房屋权属证书、登记证明与房屋登记簿的效力是否一样? /23
- 49. 房屋权属证书、登记证明破损或遗失后,怎么办? /23
- 50. 登记机关作出补发公告后,发现已公告遗失的房屋所有权证又被找回的,应如何处理? /24

51. 房屋权属证书遗失、损毁的,当事人申请补办需要提交哪些材料? /24
52. 房屋登记机构如何办理登记? /24
53. 房屋登记的审核程序是什么? /25
54. 法律对申请房屋登记所提交的材料有何要求? /25
55. 哪些情形下,可以由当事人单方申请房屋登记? /25
56. 共有房屋如何申请房屋登记? /26
57. 法律规定共同申请,一方当事人不配合,另一方当事人该怎么办? /26
58. 未成年人如何申请房屋登记? /26
59. 申请房屋登记有哪些具体要求? /27
60. 需要房屋登记机构实地查看的房屋登记有哪些? /27
61. 符合哪些条件时,房屋登记机构应当予以登记? /28
62. 在什么情况下,房屋登记申请人可以撤回登记申请? /28
63. 出现哪些情况时,房屋登记机构不予登记? /29
64. 房屋登记有哪些时间上的限制? /29
65. 房屋登记机构对房屋的登记资料及相关信息如何处理? /30
66. 房屋登记的原则和效力是什么? /30
67. 当事人依法建造房屋申请房屋所有权初始登记的,应当提交哪些材料? /30
68. 商品房买卖中如何进行房屋登记? /31
69. 在哪些情况下,当事人要在相关法律文件生效或事实发生后申请房屋所有权转移登记? /32
70. 申请办理房屋所有权转移登记,需要提供哪些资料? /32
71. 办理房屋所有权转移登记时需要注意哪些问题? /33
72. 抵押人转让抵押房屋,申请房屋所有权转移登记的,需要提交哪些材料? /33
73. 因人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书、合法建造房屋、继承或受遗赠取得的房屋所有权,如何转让? /34
74. 街道改名,房屋权属需要变更登记吗? /34
75. 在哪些情况下,权利人应当在有关法律文件生效或者事实发生后申请房屋所有权变更登记? /34





法律多大个事儿

百姓日常法律问题全解答

- 76. 办理房屋所有权变更登记时,根据变更事项的不同,分别需要提交哪些材料? /35
- 77. 出现哪些情况后,当事人应当申请房屋所有权注销登记? /35
- 78. 当事人申请房屋所有权注销登记,需要提供哪些材料? /36
- 79. 房屋所有权消灭后,原权利人不申请注销登记怎么办? /36

抵押权登记

- 80. 私人的房屋进行抵押,是否需要申请抵押权登记? /39
- 81. 当事人申请抵押权登记,需要提交哪些材料? /39
- 82. 哪些房屋不能申请办理抵押权登记? /39
- 83. 土地来源属行政划拨或减免地价的房地产能否申请办理抵押权登记? /40
- 84. 哪些情况发生后,需要申请抵押权变更登记? /40
- 85. 当事人申请抵押权变更登记,需要提交哪些材料? /41
- 86. “一房多卖”会带来哪些法律后果? /41
- 87. 异议登记的效力如何? /42
- 88. 如何理解异议登记是临时性保全措施? /42

集体土地房屋登记

- 89. 村民依法利用宅基地建造的房屋,是否可以申请房屋登记? /47
- 90. 村民因合法建造房屋申请房屋所有权初始登记的,需要提交哪些材料? /47
- 91. 房屋登记机构办理村民住房所有权初始登记时,有什么特殊之处? /47
- 92. 出现哪些情形时,权利人应当在有关法律文件生效或者事实发生后申请房屋所有权变更登记? /48
- 93. 当事人申请房屋所有权转移登记,需要提交哪些材料? /48
- 94. 受让人不是房屋所在地集体经济组织成员的,能否申请农村住房所有权转移登记? /49
- 95. 依法以乡镇、村企业的厂房等建筑物设立抵押,申请抵押权登记的,



- 当事人需要提交哪些材料? /49
96. 集体土地范围内的房屋,在房屋登记簿等证书上有无特殊之处? /49
97. 如何办理集体土地范围内房屋的地役权登记、预告登记、更正登记、异议登记等房屋登记? /50

房屋所有权

98. 什么是所有权? /53
99. 所有权的取得方式有哪些? /53
100. 什么是房屋所有权? /55
101. 房屋所有权有哪些类型? /56
102. 如何变更房屋所有权? /57
103. 如何保护房屋所有权? /57
104. 房屋所有权不完全主要有哪些情形? /59
105. 什么是房屋共有权? 房屋共有关系主要有哪些特征? /59
106. 《物权法》对共同共有是如何规定的? /60
107. 什么是共同共有? 它有什么样的法律特征? /60
108. 共同共有财产的基本形式主要有哪些? /61
109. 共同共有房屋有哪几类? /63
110. 共同共有中共有人享有的权利主要有哪些? /63
111. 共同共有中的共有人承担的义务主要有哪些? /65
112. 什么是房屋按份共有? /65
113. 按份共有主要发生在哪些情形下? /67
114. 《物权法》对按份共有中共有人的权利和义务有哪些规定? /67
115. 按份共有中按份共有人的义务主要有哪些? /68
116. 按份共有的房屋主要有哪些分割方式? /68
117. 什么是房屋所有权的取得? /69
118. 房屋所有权取得的方式主要有哪些? /69

城市房屋所有权

119. 什么是城市房屋? /73



法律多大个事儿

百姓日常法律问题全解答

- 120. 什么是城市房屋所有权? /73
- 121. 什么是城市房屋中的“房地一体”原则? /73
- 122. 哪些情形下能体现出“房地一体”原则? /73
- 123. 调动工作后,原单位要求退房怎么办? /74
- 124. 什么是房屋所有权保留买卖? /74
- 125. 预售商品房所有权归谁所有? /75
- 126. 什么是房屋的所有权、处分权、使用权及他项权利? /75
- 127. 城市房屋所有权生效是以购房发票日期为准还是以房产证办下来的日期为准? /76
- 128. 什么是城市房屋部分所有权? /76
- 129. 房屋部分所有权有哪些主要特点? /76
- 130. 房屋区分所有权人有哪些权利和义务? /77
- 131. 城市住宅小区内的车库其所有权归谁所有? /78

农村房屋所有权

- 132. 什么是农村房屋? /81
- 133. 农村房屋在法律上如何分类? /81
- 134. 农村房屋的建筑者对该房屋及所占有的土地享有什么权利? /82
- 135. 什么是农村房屋所有权? /82
- 136. 农村房屋所有权与城市房屋所有权有何不同? /83
- 137. 为什么一些农村的房屋不能办理房产证? /84
- 138. 怎样保护农村房屋所有权人的合法权益? /84
- 139. 什么是农村房屋共有? /84
- 140. 双方约定一方申请土地使用权,另一方出资、出料,此房屋建成后,双方能否按份共有? /85
- 141. 夫妻共有房屋应如何分割? /86
- 142. 农村房屋能否买卖? /86
- 143. 农村房屋是否可以继承? /87



业主

- 144. 什么是业主大会? /91
- 145. 业主大会成立的条件是什么? /91
- 146. 什么是业主委员会? /91
- 147. 业主委员会主要行使哪些职权? /92
- 148. 业主委员会是什么性质的组织? /93
- 149. 业主委员会作为全体业主的代理人,具有哪些权利义务? /93

相邻关系

- 150. 什么是相邻关系? /97
- 151. 什么是相邻权? 相邻权的主要内容有哪些? /97
- 152. 什么是相邻义务? 相邻义务的内容又有哪些? /99
- 153. 相邻权侵权赔偿的主要内容是什么? /99
- 154. 相邻人的相邻妨害排除请求权是否都能得到法律上的支持呢? /101
- 155. 什么是相邻关系纠纷? /102
- 156. 侵害相邻权的行为是否构成侵权? /102
- 157. 业主委员会能否成为相邻关系的诉讼主体? /103
- 158. 如何理解相邻关系中的“相邻”? /103
- 159. 如何理解相邻关系中的通风、采光和日照关系? /104
- 160. 相邻权人能否对侵犯其通风权或采光权的行为要求赔偿? /104
- 161. 通行权受到侵害,相邻权人能否提起索赔请求? /105
- 162. 《物权法》对修建施工中的相邻关系问题有什么规定? /106

农村集体土地所有权、使用权

- 163. 农村集体所有的土地包括哪些? /109
- 164. 怎样确认土地所有权和使用权? /109
- 165. 农民集体所有的土地由谁经营、管理? /110
- 166. 如何确认农民集体所有的土地以及林地、草原的所有权和使用权? /110



法律多大个事儿

百姓日常法律问题全解答

- 167. 如何改变集体土地的所有权或者使用权? /111
- 168. 当农民集体土地的所有权和使用权发生争议时,如何解决? /111
- 169. 什么是集体土地所有权? /111
- 170. 如何界定农村集体土地的集体所有制性质? /112
- 171. 农民集体土地所有权的取得有哪几种方式? /112
- 172. 农民集体土地所有权的行使包括哪些内容? /113
- 173. 办理集体土地所有权登记,需要注意哪些问题? /114
- 174. 农村集体土地所有权的变更登记手续应如何办理? /114
- 175. 如何行使集体土地所有权? /115
- 176. 什么是集体土地使用权? /116
- 177. 农民集体土地使用权在哪些情形下可以收回? /116
- 178. 集体土地使用权能否转让? /116
- 179. 什么是集体土地使用权流转? /117
- 180. 集体土地使用权能否抵押? /118
- 181. 将“四荒”土地的土地使用权用来抵押,需要满足哪些条件? /119
- 182. 集体土地使用权能否用于出资? /119
- 183. 什么是耕地? /120
- 184. 农用地转为建设用地的审批程序有哪些? /121
- 185. 什么是建设用地? 建设用地又包括哪些类型? /121
- 186. 什么是临时用地? 临时用地的审批权限如何? /122
- 187. 土地违法行为的种类有哪些? /122

土地承包经营权

- 188. 什么是土地承包经营权? /125
- 189. 农民集体所有的土地发包方如何确定? /125
- 190. 农村土地的承包方如何确定? /127
- 191. 农村土地的承包方享有哪些权利? /128
- 192. 农村土地的承包方应承担哪些义务? /132
- 193. 什么是土地承包期限? /133
- 194. 法律对农村土地承包合同的条款有什么要求? /133



- 195. 什么是无效的土地承包合同? /135
- 196. 什么是土地承包合同的变更? /135
- 197. 什么是土地承包合同的解除? /136
- 198. 在承包期内,发包方能否解除土地经营权承包合同? /136
- 199. 在农村土地承包中,遇到“新官不认账”的情况怎么办? /136
- 200. 如何理解承包期内发包方不得收回承包地的规定? /137
- 201. 《物权法》对土地经营权的保护体现在哪些方面? /138
- 202. 《土地管理法》对保护土地承包经营权是怎样规定的? /139
- 203. 我国法律规定可以收回承包土地的情形有哪些? /139
- 204. 农民迁入小城镇落户的,原承包的土地怎么办? /139
- 205. 农民迁入设区的市后,原承包的土地怎么办? /140
- 206. 我国法律对保护农村妇女的承包地是怎样规定的? /141
- 207. 土地承包经营权能否流转? /141
- 208. 什么是土地承包经营权的流转? /142
- 209. 什么是农户承包地使用权流转? /142
- 210. 农户承包地使用权流转要符合哪些条件? /142
- 211. 哪些做法是土地承包经营权的流转侵权和违法行为? /143
- 212. 村委会能收取农户土地流转收益吗? /143
- 213. 土地承包经营权的流转收益归谁所有? /144
- 214. 土地经营权流转是否需要签订合同? /144
- 215. 承包方是否可以委托第三人流转其承包土地? /145
- 216. 对于农村土地承包经营权流转的受让方,法律有无限制性规定? /145
- 217. 农村土地流转协议达成后,对双方当事人有何要求? /145
- 218. 我国法律对土地承包经营权流转方式有哪些规定? /146
- 219. 农村土地承包经营权流转的方式有哪些? /146
- 220. 如何正确理解土地承包经营权的转让? /148
- 221. 转让农村土地承包经营权应符合什么条件? /149
- 222. 土地承包经营权流转后,承包方与发包方的权利义务是否发生变化? /150



- 223. 农村土地承包经营权流转合同应包括哪些内容? /151
- 224. 土地承包经营权可以抵押吗? /151
- 225. 农村的承包土地可以继承吗? /152

农村宅基地及其使用权

- 226. 什么是农村居民宅基地? /155
- 227. 宅基地使用权包括哪些内容? /155
- 228. 宅基地使用权如何取得? /156
- 229. 农民申请使用宅基地建房需要什么条件? /157
- 230. 农村房屋的建筑者对该房屋及所占用的土地,享有什么权利? /157
- 231. 宅基地使用权人在宅基地上除建造房屋和其他构筑物的权利外
还享有哪些权利? /158
- 232. 宅基地使用权人的主要义务有哪些? /158
- 233. 村民未经批准非法占用土地建住宅,如何处罚? /158
- 234. 《物权法》中关于农村宅基地是如何规定的? /158
- 235. 《土地管理法》中关于农村宅基地是如何规定的? /159
- 236. 农村宅基地使用权能否随意转让、买卖? /159
- 237. 宅基地使用权可以继承吗? /160
- 238. 宅基地使用权可以抵押吗? /161
- 239. 农村宅基地违法行为包括哪些形式? /161
- 240. 农村宅基地违法行为应承担哪些法律责任? /162
- 241. 非农业居民原在农村的宅基地如何处理? /162
- 242. 城镇居民能否购买农村宅基地? /163
- 243. 农民建房必须按照村里的规划吗? /163
- 244. 农民转卖宅基地从中获利合法吗? /164
- 245. 超计划生育的子女能否计算修建住宅用地面积? /164
- 246. 城镇居民在老家农村原址上能不能建房? /164
- 247. 夫妻离婚后,双方怎样行使宅基地使用权? /165
- 248. 没有子女的农民可以申请宅基地建房吗? /165
- 249. 哪些宅基地不应确定为土地使用权? /166

- 250. 农村集体经济组织是否有权收回农民的宅基地? /166
- 251. 农村建房的用地面积限额是多少? /166
- 252. 农村居民子女已转为城镇户口,其父母去世后,宅基地使用权怎样处理? /167
- 253. 农村宅基地买卖合同是否有效? /167
- 254. 农村宅基地面积超标的,怎样确定使用权? /168
- 255. 农民出卖、出租自己的房子后还可以再申请宅基地建房吗? /168
- 256. 农村村民申请宅基地建房需要交纳哪些费用? /169
- 257. 农民可以改变宅基地的用途吗? /169
- 258. 农民可以私自建房吗? /170
- 259. 农民利用自己的宅基地与他人联建住房是否允许? /170
- 260. 农民申请使用宅基地需要哪些材料? /171
- 261. 农民因买卖、继承房屋而使宅基地使用权发生转移的,应当办理什么手续? /171
- 262. 应分户而未分户的农民的宅基地面积如何确定? /172
- 263. 怎样申请办理宅基地公证? /172

建设用地使用权

- 264. 建设用地使用权人主要有哪些权利? /175
- 265. 什么是建设用地使用权的出让? /175
- 266. 在哪些情形下,集体建设用地使用权不得流转? /176
- 267. 什么是建设用地使用权的划拨? /176
- 268. 什么是集体建设用地使用权的转让、转租? /176
- 269. 对于集体建设用地使用权转让、转租有哪些要求? /177
- 270. 什么是集体建设用地使用权抵押? /177
- 271. 对于集体建设用地使用权抵押有哪些要求? /177
- 272. 哪些建设项目可以使用集体建设用地? /178

物业

- 273. 什么是物业? /181

