

3导 自考 3导丛书

导学·导考·导教

最新版

核心学案

自学考试新教材·法律专业(一)

教材依据 / 北京大学出版社《房地产法》程信和 / 主编
组编 / 全国高等教育自学考试命题研究组

房地产权法

同步辅导同步过关

指定教材核心浓缩

预测试卷历年真题



航空工业出版社



高等教育自学考试3导丛书

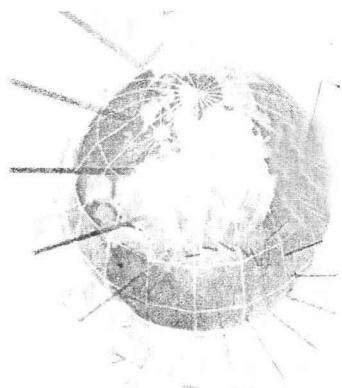
房地产法

教材依据 / 北京大学出版社《房地产法》 主编 / 程信和
编 / 全国高等教育自学考试命题研究组

应对自考课程大规模修订后新教材内容

自学考试新教材

核心学案



航空工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产法/自学考试命题研究组,《房地产法》编委会编. —北京:航空工业出版社,2005. 1

(自学考试新教材核心学案. 法律专业. 第1辑)

ISBN 7-80183-529-8

I. 房... II. ①自...②房... III. 房地产业—法规
—中国—高等教育—自学考试—自学参考资料
IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 128976 号

房地产法

Fangdichan Fa

航空工业出版社出版发行

(北京市安定门外小关东里 14 号 100029)

发行部电话:010-84926529 010-64978486

北京市江箭印刷有限公司印刷

全国各地新华书店经售

2005 年 1 月第 1 版

2005 年 1 月第 1 次印刷

开本: 850 × 1168 1/32

印张: 84

字数: 3100 千字

(全 14 册) 定价: 196.00 元

简介



张立勇 一个普通的农民孩子，清华大学打工8年，一直坚持刻苦自学，不仅80分以上通过四级、六级考试，托福考试630分，而且获得了北京大学本科文凭。2004年10月共青团中央向张立勇颁发了“中国青年学习成才奖”，他被誉为共青团中央树立的全国十大杰出学习青年之一。

张立勇的事迹被中央电视台“东方之子”“面对面”“新闻会客厅”等多个栏目采访报道，被北京电视台、中国教育电视台等电视媒体，新浪网、雅虎网等网络媒体，《人民日报》《中国青年报》《大学生》等报纸杂志，共100多家媒体采访报道，在社会上引起很大反响。被众多青年学子视为学习的榜样。

“因 为我选择了这样一条自己的人生道路，所以我没有机会像大多数的学子那样，经历从学校到学校，顺利地接受高等教育的过程。我只能通过自学来圆我的大学梦。”

“我 常常想，上帝会厚爱每一个人的，它会用不同的方式对你所付出的艰辛和努力给予补偿。但是，上帝只钟爱那些自助的人。如果你不努力，你不拼搏，所有的机会都会和你失之交臂。如果在这十年之中，我放弃了对人生理想和人生价值的追求，那么，当这一切机遇到来的时候，我又怎么可能把握住呢？”

“大 家觉得我是一个榜样，但我个人并不这么想。社会把我放到这样的位置，充当这样的角色，能够影响一些人，这是最让我自豪的。”

----- 张立勇



导教·导学·导考

★ 编委会 ★

★ 编委主任：程 琨 魏 莹

★ 编委名单：（按姓氏笔画排列）

万 鹏 刘 斌 刘海飞 刘 涛

闫树茂 宋玉珍 张 沁 张远盛

肖 果 邵桂英 崔海燕 程 琨

董金波 董 蕾 蒋 怡 魏 莹





“其实人的智力相差并不悬殊,可毅力的差距却使每个人拥有各自不同的前途。尤其是对于参加自考的人来说,毅力是非常重要的,当然还需要有得当的学习方法。”

“有很多人抱怨自考难以通过,然而正是这种严格的管理制度保证了自考毕业生的质量,使自考生获得了社会的认可和一致的好评。”

——一名从自考获得本科学历后又考上硕士生直到博士生的成功者的自述

参加自学考试,除了需要具备以上成功者所提到的毅力和方法外,还应该了解自考的每门课程都采用我们通常所说的“过关”考试——只要通过课程的一次性考试,就可拿到课程的学分,通过某专业要求课程的全部考试,也就会顺利获得这个专业的自考毕业证。然而,一分之差也会导致参考课程过关失败,有些考生难免多次重考才能修完规定课程。因此,在本书的编写过程中,编委们反复研讨自学考试的特点,努力寻求帮助自考生的有效途径。本书是多位学者、专家,历时数年的产物,具有以下优点。



掌握核心内容,了解命题动态,注重知识系统化

了解命题精神,是自学考试的核心,是达到专业标准的关键。自学考试的课程命题以课程自学考试大纲为依据,以最新指定教材为范围。本书紧紧贴住每一门课程的考试大纲和指定教材,用【考纲要求提示】、【知识结构图示】、【核心内容速记】、【同步精华题解】、【典型例题解析】等多个栏目解剖教材内容,是一套脉络清晰的速成讲义,可以使考生在厚厚的教材中抓住重点,对教材的系统学习有极强的指导作用。同时,对于临考考生,它又可以成为离开教材仍能独立使用的贴身笔记。《核心学案》摒弃了一些辅导书的题海战术,引导考生重视教材的学习。那么怎样去自学才能看懂教材并将厚书读“薄”呢?抓住重点才是关键。《核心学案》用清晰的思路,帮助考生将教材知识系统化,使考生在答卷时知识系统、逻辑清晰、胸有成竹。



依据权威资料,重视最新信息,紧跟时代脉搏

参加高等教育自学考试的考生,常常会感到市面上的辅导资料甚至教材都有



滞后性。全国高教自考办也认可这一事实,并采取了一些有效措施,比如在发布考试大纲和指定教材的基础上又组编了《全国高等教育自学考试活页丛书》等补充学习材料,并明文规定增补内容纳入统一命题范围,要占卷面5~10分。同时高教自考办还加快了教材的修订频率。面对这种情况,原有的一些辅导资料的严重滞后和内容缺陷也是必然的。本套《核心学案》则高度重视这一现象,在依据考试大纲和指定教材时,选用高教自考办的最新修订本(2004年起自考课程已在做大规模修订),并将活页丛书等内容融会贯通其中,有的科目还特意增加了【最新内容补充】以引起考生重视。另外,本套书还吸收了许多自考强化班的授课精华,目的是帮助考生了解最新考试动态。我们还将开通网上自考辅导随时更新有关内容和提供特色售后服务,欢迎点击 www.study-book.com.cn。

三

做到讲练结合,力求精讲精练,提高辅导命中率

本套书配有【同步精华题解】和综合演练题,是在对考纲、教材归纳总结后选编的一些经典同步练习题。这些练习题的题型与考试题型完全一致,使考生能够迅速掌握答题方法与同步要点。另外,本书的编者还依据各科内容,遴选考点,在对历年实考真题做详细分析的基础上精编了《命题预测试卷》。这些试卷不仅题型题量完全与真考试卷保持一致,而且力求覆盖考试大纲的各科重点。考生如果在学习《核心学案》的基础上再认真研习《命题预测试卷》,既可熟悉题型、了解试卷难易度,又可将其作为自测、练习之用,找出差距,查漏补缺。因此,在《核心学案》的首印首发优惠活动中,为了帮助考生用好的学习方法提高应试过关率,我们特意将《命题预测试卷》作为《核心学案》的赠品送给每个考生。这样,本书即成为真正具有命中率的辅导用书。

总之,面对数千万的自考考生,我们是抱着高度的责任感来完成这项使命的。我们的目的是:减轻考生的学习负担;我们口号是:用最短的时间使考生自考过关!因为工作量的巨大和考期的压力,也许我们遗留了某些不足,欢迎读者批评指正。来函可致: reader@study-book.com.cn,我们将高度重视,以求完善。



第一章 房地产法概述

考纲要求提示	(1)
知识结构图示	(1)
核心内容速记	(2)
同步精华题解	(12)



第二章 房地产管理体制

考纲要求提示	(15)
知识结构图示	(15)
核心内容速记	(15)
同步精华题解	(18)



第三章 土地管理法律制度(上)

考纲要求提示	(22)
知识结构图示	(22)
核心内容速记	(22)
同步精华题解	(32)



第四章 土地管理法律制度(下)

考纲要求提示	(35)
知识结构图示	(35)
核心内容速记	(35)
同步精华题解	(44)



第五章 城市房地产权属及其管理法律制度

考纲要求提示	(48)
知识结构图示	(48)
核心内容速记	(48)
同步精华题解	(63)



第六章 城市房地产开发法律制度

考纲要求提示	(67)
知识结构图示	(67)
核心内容速记	(67)
同步精华题解	(75)



第七章 城市房屋拆迁法律制度

考纲要求提示	(78)
知识结构图示	(78)
核心内容速记	(78)
同步精华题解	(82)



第八章 城市房地产交易法律制度

考纲要求提示	(85)
知识结构图示	(85)
核心内容速记	(86)
同步精华题解	(97)



第九章 城镇住房制度的改革与立法

考纲要求提示	(100)
知识结构图示	(100)
核心内容速记	(100)
同步精华题解	(105)



第十章 物业管理法律制度

考纲要求提示	(109)
知识结构图示	(109)
核心内容速记	(109)
同步精华题解	(119)



第十一章 涉外房地产法律制度

考纲要求提示	(122)
知识结构图示	(122)
核心内容速记	(122)
同步精华题解	(130)



第十二章 房地产税收法律制度

考纲要求提示	(133)
知识结构图示	(133)
核心内容速记	(133)
同步精华题解	(141)



第十三章 房地产纠纷的法律解决

考纲要求提示	(144)
知识结构图示	(144)
核心内容速记	(144)
同步精华题解	(152)



第十四章 违反房地产法的责任

考纲要求提示	(155)
知识结构图示	(155)
核心内容速记	(155)
同步精华题解	(163)



综合演练题



综合演练题参考答案



第一章 房地产法概述

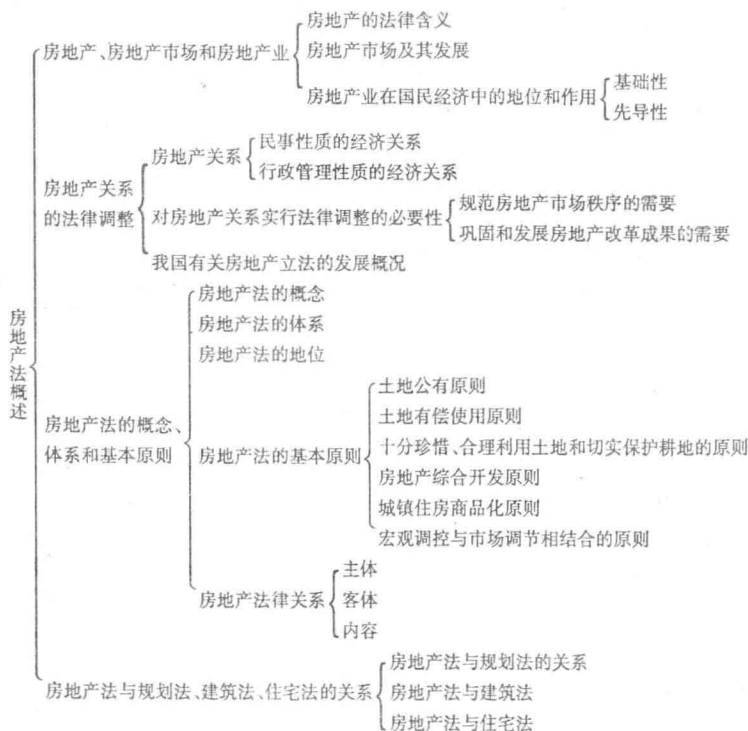


考纲要求提示

1. 了解房地产、房地产市场和房地产业的基本知识；
2. 掌握对房地产关系实行法律调整的必要性；
3. 掌握房地产法的概念、体系和基本原则；
4. 认识房地产法与相关法律的关系。



知识结构图示





核心内容速记

一、房地产、房地产市场和房地产业

(一) 房地产的法律含义

1. 现实生活中的房地产

房地产是土地、房屋财产的总称。在我国,按照土地资源状况和土地利用总体规划,将土地分为农用地、建设用地和未利用地。而房屋是指土地上的居民住房、工商业用房、办公用房(写字楼)等建筑物及其构筑物,如铁路、桥梁等。

房产与地产有时可分,有时不可分。从物质形态上看,当土地作为耕地或者空地时,它只是地产;当在土地上建房时,地产与房产则连为一体,称为房地产。所以,“房地产”一词有广义、狭义两种用法,有时指土地或房屋,有时指土地和房屋。

2. 法律意义上的房地产

(1) 物权与房地产权

物是指依法能够成为民事、经济法律关系的客体,并能够为人们所实际控制和支配的一切物质的和非物质的资料(或称财产),包括实物、现金、土地使用权和其他财产权利。

物权是指权利人能够在某物之上直接行使支配力并享受一定利益的权利。物权可分为自物权(即财产所有权)和他物权(用益物权、担保物权)。财产所有权包含四项权能:占有、使用、收益、处分。

在我国现阶段,实行土地的社会主义公有制,即全民所有制(又称国家所有制)和劳动群众集体所有制。土地所有权也就分为国家土地所有权和集体土地所有权两种。

房屋方面,我国存在三种所有权:国家所有,集体所有,个人所有。房屋可以作为商品发生所有权的有偿转移,称为“买卖房屋”。此时,房产权实即房地产权,包括房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权,它们是作为统一的商品而进入交换领域的。

(2) 不动产

法律上、法学上对物还有一种分类:不动产与动产。通常认为,不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物;动产是指不动产以外的物。

房地产作为一项财产,在法律上反映为房地产权。其中,当土地单独作为地产时,指的是土地所有权、土地使用权;当房屋单独作为房产或者出租时,指的是房屋所有权、房屋使用权;当土地与房屋连为一体时,指的是房屋所有权和其占用范围内的土地所有权,或房屋所有权和其占用范围内的土地使用权。

(二)房地产市场及其发展

1. 房地产市场的概念和特征

我国现时所称的房地产市场,是指国有土地使用权出让、转让、出租、抵押和城市房地产转让、房地产抵押、房屋租赁等交易活动的总称。

1992年春,邓小平同志“南巡谈话”之后,我国正式确定建立社会主义市场经济体制,并于1993年3月修改《宪法》予以确认。

房地产市场具有一般市场的共性,如要求贯彻平等、自愿、公平、诚实信用的原则;但作为一类特殊商品交换,它又具有自己的若干特性。

(1) 综合功能

房地产是房产与地产的总称,既可以用作生活资料,又可以用作生产要素,因而形成综合功能市场。

(2) 多级市场

房地产交易,既包括土地使用权的出让(一级市场)以及出让后的转让、抵押、租赁(二级市场),还包括土地使用权出让后的房地产开发经营(二级市场)以及投入使用后的房地产的买卖、抵押和房屋的租赁(三级市场)等,由此形成多层次的市场。

(3) 法定形式

房地产属于不动产,通过登记发证确认其所有权和使用权,由此看来,房地产交易活动属于严格的要求式法律行为。

(4) 部分限制

土地是极其宝贵的资源,人多地少的矛盾在我国日趋尖锐。对房地产市场实行部分限制是从实际出发的。主要表现为:集体土地使用权不能直接出让;农民集体所有的土地使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设;城镇居民对按标准价(优惠价)购买的公房只享有“部分产权”;等等。

(5) 国家适度干预

对房地产市场,实行国家宏观调控,如土地用途管制、控制城市豪华建筑项目等,与此同时充分运用市场竞争机制,既要规范化,又要放开搞活。

2. 房地产市场的发展

1949年10月1日新中国成立后,广大农村实行土地改革,废除封建的土地所有制,实现农民的土地所有制。

50年代中期,即1956年前后,对城市中属于资本主义性质的私有房屋进行社会主义改造,逐步改变其所有制。

1978年12月中共十一届三中全会重新确立了党的马克思主义的思想路线,将全党全国工作的重心转移到社会主义现代化建设上来,对内推进改革,对外实行开放。从沿海到内地,从城市到乡村,许多地方都出现了人们称之为

“房地产热”、“开发热”的情景。

由于我国房地产市场还处于初始阶段,故在其运行过程中产生了一些矛盾和问题。针对这些问题,国家陆续作出了许多决策,以逐步纠正房地产市场存在的问题。

房地产市场的兴起,是整个社会主义市场经济发展的必然要求,不能因为出了一些问题就把改革的步伐放慢。当今的世界,不改革、不开放势必落后。正确的方向是按照1993年11月14日十四届三中全会《关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》的要求,“规范和发展房地产市场”。

(三)房地产业在国民经济中的地位和作用

1. 房地产业的概念

狭义的房地产业是指专门从事房地产开发经营的行业。

它的业务主要有两大类:

一类是从事城市房地产开发和交易的。所谓房地产开发,是指在依法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设;所谓房地产交易,包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

另一类是从事开发经营成片土地的,简称成片开发。它是指在依法取得国有土地使用权后,依照规划对土地进行综合性的开发建设,形成工业用地和其他建设用地条件,然后转让土地使用权或者转让、出租地面建筑物。

广义的房地产业应该包含从事城乡土地、房屋的开发、利用、经营、服务、管理、保护的各种业务活动。

房地产业在国际上被列为经济活动中的独立的一大类型。我国对房地产业也已作了定位:“房地产在我国是一个新兴产业,是第三产业的重要组成部分,随着城镇国有土地有偿使用和房屋商品化的推进,将成为国民经济发展的支柱产业之一。”

2. 房地产业的地位和作用

在国民经济中,房地产业的支柱地位和作用主要体现在它的基础性和先导性上。

(1) 基础性

土地的开发和利用为人类提供着生存、发展的基础性物质条件,房地产业的发展直接服务于解决“居者有其屋”的基本要求,提高人民群众的生活质量。

(2) 先导性

包括建筑业在内的广义房地产业的发展,为农业、工业、商业、运输业等国民经济基本行业的繁荣发展提供着先导性物质条件。

房地产业的发展为扩大对外开放、吸收利用外资创造着良好的经济环境。

特别要指出的是,在我国现阶段,大力发展普通居民住宅建设,将成为国民经济的一个新的增长点。

总之,国家的繁荣稳定、人民的安居乐业,都离不开房地产业的持续、快速、健康的发展。

二、房地产关系的法律调整

(一) 房地产关系

1. 房地产关系的概念

房地产关系是指人们取得、开发、利用、经营和管理土地、房屋而形成的社会关系。房地产关系本质上属于经济关系,因为它具有直接的物质内容。

房地产关系又是一类特殊的经济关系,其一是土地资源的稀缺;其二是土地、房屋的不可位移;其三是不动产的法定要求。与一般商品生产和商品交换相比,它具有更为特殊的开发经营和管理规则。

房地产关系,按其法律特征,可分解为民事(商品)性质的经济关系和行政管理性质的经济关系。民事(商品)性质的房地产关系,指的是平等主体之间基于土地、房屋而发生的所有、使用、转让、抵押、租赁等经济关系;行政管理性质的房地产关系,指的是不平等主体之间基于土地、房屋的征用、拆迁,土地用途管制,建设立项审批,房地产税征收以及行政调处有关纠纷等经济关系。

2. 两种不同性质的房地产关系的交织与分解

上述两种不同性质的房地产关系,有时各自单独存在,有时又交织在一起而构成综合性经济关系。无论采用行政处理,抑或采用司法处理,首先都需要对房地产关系进行分类。下面,援引几个规范性文件加以说明。

其一,国务院 1994 年 10 月 9 日修改通过的《行政复议条例》。其中第 10 条之规定,因对行政机关就土地、矿产、森林的权利归属处理不服而引起的争议应列为行政管理性质的关系。

其二,最高人民法院 1992 年 11 月 25 日发出的《关于房地产案件受理问题的通知》中,当事人的房地产权益属于民事性质的关系;行政相对人与行政管理机关之间就房地产管理事项引起的关系属于行政性质的关系;至于历史遗留问题、体制变动问题、单位内部问题,因其情况过于复杂,不属于人民法院受案范围,可由各有关部门、单位自行处理。

其三,最高人民法院 1996 年 7 月 24 日在其《关于受理房屋拆迁、补偿、安置等案件的批复》中提出:第一,公民、法人或者其他组织对人民法院或者城市房屋主管行政机关依职权作出的有关房屋拆迁、补偿、安置等问题的裁决不服,依法向人民法院提起诉讼的,人民法院应当作为行政案件受理;第二,拆迁人与被拆迁人因房屋补偿、安置等问题发生争议,或者双方当事人达成协议后,一方或者双方当事人反悔,未经行政机关裁决,仅就房屋补偿、安置等问



题,依法向人民法院提起诉讼的,人民法院应当作为民事案件受理。把平等主体之间的民事(商品)性质的关系与不平等主体之间的行政管理性质的关系明确地区分开来。

(二)对房地产关系实行法律调整的必要性

1. 规范房地产市场秩序的需要

社会主义市场经济应当成为法制型经济,即以法律为规范,以合同为中介。房地产关系复杂而又重要,客观上要求相应的法律予以调整。房地产权与房地产法,是密不可分的。此时,“法”确认“权”,“权”体现“法”。

在规范和发展房地产市场的过程中,存在的主要问题有:

其一,某些地方违法批地、乱占耕地、浪费土地的问题时有发生,造成耕地面积锐减,土地资产流失。

其二,某些地方进行了不少盲目的重复建设;房地产开发投资结构不尽合理;沿海部分地区1992、1993年的“房地产热”、“开发区热”,导致以后几个年度的泡沫经济成分增多,使得部分债权人银行和非银行金融机构陷入经营困境。

其三,房地产开发企业数量过多,其中部分企业资质低下;许多房地产市场行为不规范,价格混乱,单纯炒卖地皮,牟取非法收益。

其四,长期实行的福利分房政策产生了许多弊端。

此外,还存在其他一些具体问题。

我们的对策应当是:依法整顿和规范全国各类房地产市场,促进房地产业健康发展。

2. 巩固和发展房地产改革成果的需要

最基本的改革措施有两项:第一,实行国有土地有偿使用制度;第二,推进城镇住房商品化。二十年的实践表明,国有土地有偿使用制度、城镇住房商品化制度行之有效,已结硕果;不继续坚持这两大改革,房地产业就没有出路。

房地产改革是整个经济改革的重要组成部分。房地产改革,改变的是不适应社会生产力发展、不适合人民群众实际需要的房地产管理制度。

改革与立法必须结合:改革要靠立法开路,改革成果要靠相应立法予以确认。

我国将长期处于社会主义初级阶段。国家的根本任务是,沿着建设有中国特色社会主义的道路,集中力量进行社会主义现代化建设。发展房地产,正是发展社会主义市场经济的一个重要组成部分。经济与法制,是现代社会生活中的一个永恒的主题。把房地产市场纳入法制化的轨道,恰恰成为其中不可或缺的分课题。

(三)我国有关房地产立法的发展概况

1. 新中国成立之后至1978年12月

新中国成立初期的土地法,从《井冈山土地法》、《兴国土地法》、《中华苏维埃共和国土地法》、《陕甘宁边区土地条例》,到比较系统、成熟的《中国土地法大纲》,主要规定废除封建性半封建性的土地制度,实行“耕者有其田”的土地制度。

1949~1958年,我国的土地制度发生了巨大的变化。首先是通过实施1950年6月28日的《土地改革法》,到1952年冬,除一部分少数民族地区以外,基本完成了土地改革;从1951年开始组织农业生产互助合作;从1953年,开始发展农业生产合作社;再接着是从1958年起实行农村人民公社化。

从1956年开始,城市开展了包括私房在内的社会主义改造,虽然取得了很大的胜利,但也产生过一些过左的做法。

从总体上看,到1978年12月,房地产方面称得上是“立法”的规范性文件甚少,主要是依靠大量政策和行政文件进行管理。可以说,房地产方面没有走上法制化的轨道。

2. 十一届三中全会以来

我国在改革房地产管理制度、逐步推动房地产市场和房地产业发展的过程中,制定了一系列相应的法律规范。

(1) 宪法

全国人民代表大会制定的宪法,规定国家的根本制度和根本任务,是国家的根本大法,具有最高的法律效力。

1982年12月4日通过的《中华人民共和国宪法》,规定了土地实行国家所有和集体所有;规定保护公民的合法的房屋所有权。

1988年4月12日《宪法》修正案规定:“任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。”后来的立法文件将《宪法》中提出的“转让”具体化为“出让”(一级市场)和“转让”(二级市场)。

(2) 法律

全国人民代表大会及其常务委员会制定的法律,包含了调整一般民事、经济关系的基本法律和调整具体民事、经济关系的专门法律。

1986年4月12日的《民法通则》,根据《宪法》和我国实际情况,规定了包括土地、房屋在内的所有权、使用权等一系列问题。

1986年6月25日的《土地管理法》,经过1988年12月29日第一次修正、1998年8月29日第二次修正,已成为一部崭新的土地法律。最新修订的《土地管理法》自1999年1月1日起施行。