

主 编 陈龙业
副主编 王 竹

物权法

百问通

土地使用权
房屋所有权
建筑物区分所有权
相邻关系
商品房预售
房屋租赁与抵押
土地承包经营权
宅基地使用权
地役权

房地产物权

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

物 权 法

1997

1. 100% 100% 100%
 2. 100% 100% 100%
 3. 100% 100% 100%
 4. 100% 100% 100%
 5. 100% 100% 100%
 6. 100% 100% 100%
 7. 100% 100% 100%
 8. 100% 100% 100%
 9. 100% 100% 100%
 10. 100% 100% 100%

房地产物权

100

主 编/陈龙业
副主编/王 竹

物权法 百问通

房地产物权

编著：刘 炘 刘丽娟 王倩倩

中 国 法 制 出 版 社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

责任编辑:罗莱娜

图书在版编目(CIP)数据

房地产权/陈龙业主编. —北京:中国法制出版社,
2007.3

(物权法百问通)

ISBN 978 - 7 - 80226 - 810 - 4

I. 房… II. 陈… III. 房地产业 - 物权法 - 研究 - 中国
IV. D923.24 D922.181.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 028065 号

法律百问通

房地产权法

FANGDICHAN WUQUANFA

主编/陈龙业

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850×1168 毫米 32

版次/2007 年 3 月第 1 版

印张/11.375 字数/226 千

2007 年 3 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 80226 - 810 - 4

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.zgfs.com>

编辑部电话:66010493

市场营销部电话:66033393

邮购部电话:66033288



总 序

2007年3月16日，在这个看似平凡的日子里，《中华人民共和国物权法》——这部与人民生活息息相关的市场经济基本法终于出台了！《物权法》是调整人与人之间财产关系的基本法。在社会主义市场经济中，《物权法》不仅关涉国家的基本经济制度、保护国家财产，而且确认我们每个人对财产的所有权，对个人财产采取与国家财产平等保护的做法，尊重人们对财产的进取心，合理确定财产利用的规则，对于富裕人民、繁荣经济具有十分重要的作用。

从对国家财产的保护到个人财产的不可侵犯，从房屋产权的归属到小区车库的归属，从农民对土地的承包到公司向银行的抵押贷款，从对交易安全的维护到邻里纠纷的解决……等等，这一切都离不开我们的《物权法》。正因为《物权法》与人民生活息息相关，我们在《物权法》颁布之际，不揣浅陋，撰写《物权法百问通》系列读物，希望以我们微薄之力，帮助大家更好地理解 and 运用《物权法》的规定。

《物权法百问通》系列包括六本：《物权法常见问题》、《财产取得与保护》、《房地产权》、《小区物权》、《农村物权》及《担保物权》。总体而言，本系列丛书具有以下特点：

第一，紧扣人们的日常生活，密切联系实际，做到理论与实践的有机结合。首先，在内容选取上，我们始终以便老百姓，解决现实生活中常见的与《物权法》有关的法律问题为主



体，对于理论争议问题及其他与人民群众的现实生活并不直接相关的内容不予涉及；其次，在语言上我们尽量采取通俗易懂的风格，方便和易于读者理解。

第二，紧扣《物权法》的规定，并辅之以其他相关法律规定，以求全面分析、解决相关法律问题。同时对于同样的案情，适用《物权法》与适用《物权法》以前的法律在结果上的不同也予以列举，以方便大家更加清楚对《物权法》的适用。

第三，以问答为形式，并辅之以典型案例，在形式上力求清新醒目。采取一问一答的形式，直接切入主题，简洁明了的介绍《物权法》的基本知识，最后再以贴近现实的案例，巩固大家对知识的理解与运用。

在本书的编写过程中，中国法制出版社编辑罗莱娜女士为编者提供了诸多便利，在此表示诚挚的感谢！

由于时间和能力所限，加之《物权法》本身博大精深，本丛书一定存在诸多不足，敬请批评指正。

陈龙业

2007年3月18日于中国人民大学明德楼



前 言

房地产是人们最重要的生产、生活资料。《物权法》的出台对人们的生活有重大意义，对中国房地产业同样具有十分重要的影响。在《物权法》出台之前，有关房地产的基本规则不完善，法律规则不清楚，因而房地产业的经营、开发和销售，难免会发生很多混乱。《物权法》的出台至少在制度建设上弥补了房地产业的不足，为房地产业的市场发展提供基本规则，有助于房地产业的健康发展，也有利于保护开发商的利益和购房者的利益。

房地产，用法律术语讲就是《物权法》中的不动产。有关不动产的登记制度在本法中再次做出了规定，并设立专章规定了建筑物的区分所有权，明确了业主的权利，对于解决目前大量出现的物业纠纷具有重要的指导意义。同时，《物权法》分别设立了土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、地役权等各章，本书就是希望通过通俗的语言来解读《物权法》中以上各章的规定，对于大家理解有关房地产部分的法律有所裨益。

由于城市和农村的房地产问题有很大区别，因此本书前半部分主要介绍城市房地产的有关知识，后半部分集中讲述农村房地产知识，将城市房地产和农村房地产都会涉及到的相邻关系置于本书最后。因此本书共分十二章：第一章土地使用权；第二章城市房屋所有权；第三章建筑物区分所有权；第四章商



商品房预售；第五章房屋租赁；第六章房地产抵押；第七章农村集体土地所有权和集体土地使用权；第八章土地承包经营权；第九章宅基地使用权；第十章农村房屋所有权；第十一章地役权；第十二章相邻关系。

本书可以满足公民日常学习房地产知识的需要，也可为法科学生学习和有关法律专业人员工作提供一定的参考。因时间和精力所限，本书中某些观点可能失之偏颇，不当之处，恳请读者批评指正。



目 录

前 言 / 1

第一章 土地使用权 / 1

- 一、什么是土地使用权? / 1
- 二、获得土地使用权的方式有哪些? / 4
- 三、土地使用权如何出让? / 7
- 四、土地使用权如何划拨? / 12
- 五、土地使用权如何转让? / 15
- 六、土地使用权能否抵押? / 18
- 七、土地使用权期限届满如何处理? / 21

第二章 城市房屋所有权 / 26

- 一、什么是房屋所有权? / 26
- 二、如何理解“房地一体”? / 30
- 三、如何处理“一房二卖”? / 33
- 四、能否以他人名义买房? / 38
- 五、房屋产权如何登记? / 42
- 六、如何处理房屋产权的继承问题? / 45

第三章 建筑物区分所有权 / 50

- 一、什么是建筑物区分所有权? / 50
- 二、如何理解业主的专有所有权和共有所有权? / 53

三、如何处理区分所有建筑物的相邻关系？ / 57

四、楼顶平台能否买卖？ / 60

五、住宅小区的地下车库归谁所有？ / 63

第四章 商品房预售 / 67

一、什么是商品房预售？ / 67

二、商品房预售需要满足什么条件？ / 69

三、房屋预售不进行预售登记有什么后果？ / 74

四、预售的商品房能否再转让？ / 78

五、如何理解商品房买卖中的定金和预付款？ / 82

六、商品房销售面积如何计算？ / 86

七、开发商逾期交房该怎么办？ / 89

八、商品房质量问题纠纷如何解决？ / 93

第五章 房屋租赁 / 97

一、什么是房屋租赁？ / 97

二、怎样防止签订无效的租赁合同？ / 100

三、如何理解“买卖不破租赁”？ / 105

四、未经房屋所有权人同意，承租人能转租吗？ / 109

五、什么是房屋承租人的优先购买权？ / 113

六、如何处理租赁房屋的装修物、增添物？ / 116

七、房屋损坏后谁负责维修？ / 120

八、什么条件下可以终止房屋租赁？ / 124

九、承租人欠租金，出租人能否留置其财产？ / 127

第六章 房地产抵押 / 131

一、什么是房地产抵押？ / 131

二、如被抵押的房地产价值减少，怎样处理？ / 134

- 三、被抵押的房地产如何转让？ / 137
- 四、房地产抵押合同签订后，新增房屋怎么办？ / 141
- 五、房地产如何进行重复抵押？ / 144
- 六、怎么办理按揭贷款？ / 146
- 七、房屋抵押权如何实现？ / 149

第七章 农村集体土地所有权和集体土地使用权 / 153

- 一、什么是集体土地所有权？ / 153
- 二、集体土地所有权是否需要登记？ / 157
- 三、如何行使集体土地所有权？ / 160
- 四、集体土地所有权能否用于抵押？ / 164
- 五、什么是集体土地使用权？ / 166
- 六、集体土地使用权能否转让？ / 170
- 七、集体土地使用权能否抵押？ / 173
- 八、集体土地使用权能否用于出资？ / 177

第八章 土地承包经营权 / 180

- 一、什么是农村土地承包经营权？ / 180
- 二、土地承包经营期限有哪些规定？ / 184
- 三、土地承包经营权何时取得？ / 186
- 四、土地承包的原则与程序是什么？ / 190
- 五、土地承包中有哪些其它方式的承包？ / 194
- 六、土地承包经营权能否流转？ / 198
- 七、土地承包经营权流转应该遵循什么原则？ / 200
- 八、家庭承包的土地承包经营权如何流转？ / 204
- 九、土地承包经营权流转登记有什么意义？ / 206
- 十、法律如何保护土地承包经营权？ / 207

十一、土地承包经营权可以抵押吗? / 212

十二、土地承包经营权能否继承? / 214

第九章 宅基地使用权 / 219

一、什么是宅基地使用权? / 219

二、农村居民如何取得宅基地使用权? / 223

三、宅基地使用过程中哪些问题值得注意? / 225

四、宅基地使用权如何转让? / 228

五、宅基地使用权能否继承? / 229

六、宅基地使用权能否出租? / 233

七、自家宅基地里挖出的物品归谁所有? / 235

八、宅基地使用权能否抵押? / 238

九、宅基地使用权何时消灭? / 240

第十章 农村房屋所有权 / 242

一、什么是农村房屋所有权? / 242

二、什么是农村房屋共有? / 245

三、相邻的农村房屋之间应当注意哪些问题? / 248

四、农村房屋能否买卖? / 251

五、农村房屋能否抵押? / 253

六、农村房屋如何继承? / 255

七、丧偶的儿媳、女婿能否继承公婆或者
岳父母的房屋? / 260

第十一章 地役权 / 263

一、地役权是什么? / 264

二、地役权有哪些法律特征? / 267

三、如何理解地役权的不可分性? / 270

- 四、如何理解地役权中的不动产效益? / 273
- 五、地役权与相邻权有哪些区别? / 273
- 六、地役权与所有权以及其他用益物权之间的关系是什么? / 277
- 七、地役权人的权利义务有哪些? / 280
- 八、供役地不动产权利人的权利义务有哪些? / 284
- 九、地役权取得方式有哪些? / 287
- 十、通过合同设立地役权时, 需要注意哪些问题? / 290
- 十一、地役权合同应该包含哪些条款? / 295
- 十二、地役权都有哪些种类? / 298
- 十三、地役权消灭有哪些形式? / 300
- 十四、地役权消灭产生什么效力? / 304

第十二章 相邻关系 / 307

- 一、什么是相邻关系? / 307
- 二、业主委员会可否成为相邻关系的诉讼主体? / 311
- 三、相邻关系中的“相邻”应该如何界定? / 314
- 四、何为相邻关系中“必要的便利”? / 316
- 五、相邻关系与所有权的联系和区别是什么? / 319
- 六、如何认定相邻侵权行为? / 321
- 七、相邻关系案件中举证责任如何分配? / 323
- 八、侵害相邻关系的民事责任承担方式有哪些? / 326
- 九、相邻关系案件中有哪些具体类型? / 328
- 十、如何认识相邻关系中的排水关系? / 332
- 十一、如何认识相邻关系中的用水关系? / 334
- 十二、如何认识相邻关系中的通行关系? / 336
- 十三、如何认识相邻关系中的建筑物营缮、

管线安设关系? / 338

十四、如何认识相邻关系中的通风、采光和
日照关系? / 340

十五、如何认识相邻关系中的不可量物侵害? / 342

十六、如何认识相邻关系中的邻地损害防免? / 346

附：法规索引 / 350



第一章 土地使用权

我国是社会主义国家，实行生产资料公有制的社会主义经济制度，土地是人们最重要的生产资料，由国家和集体享有所有权，个人仅仅享有使用土地的权利。那么，什么是土地使用权？怎样获得土地使用权？土地使用权如何出让？土地使用权如何划拨？土地使用权如何转让？土地使用权能否抵押？土地使用权期限届满后如何处理？这些问题马上会出现在读者面前，在这里，作者将列出最新的立法规定，并结合实践中出现的问题和纠纷，逐一向大家介绍应对之策。看完本章内容，相信大家会对土地使用权的概况和运转有个详细的了解，了解之后，希望大家依法办理有关土地使用权的法律事宜，并能够借助法律的神圣之剑来捍卫自己的合法权益。

一、什么是土地使用权？

《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）第135条：建设用地使用权人依法对国家所有的土地享有占有、使用和收益的权利，有权利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施。



【相关规定】

《中华人民共和国宪法》（以下简称《宪法》）

第10条第3款 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。土地使用权可以依照法律的规定转让。

《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）

第2条第1款 中华人民共和国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。

第2条第3款 任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。

第2条第5款 国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是，国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第9条 国有土地和农民集体所有的土地，可以依法确定给单位或者个人使用。使用土地的单位和个人，有保护、管理和合理利用土地的义务。

《确定土地所有权和使用权的若干规定》

第26条 土地使用权直接确定给直接使用土地的具有法人资格的单位或者个人。但法律、法规、政策和本规定另有规定的除外。

根据我国《宪法》、《物权法》等法律的规定，我们可以看出在我国土地不可能归个人所有，个人仅仅有使用土地的权利。土地使用权是指单位或个人依法或依约定对国有土地或集体土地所享有的占有、使用、收益和有限处分的权利。它是土地使用制度在法律上的体现。土地使用权是土地所有权中派生出来的一项相对独立的土地权利，它的发生以所有权人行使所有权为前提，其



存续受所有权的制约。

从广义上而言，土地使用权包括建设用地使用权、宅基地使用权和农村土地承包经营权等在内，甚至还可以包括对其他自然资源的使用权；但是，狭义上的土地使用权则仅指为营造建筑物或者其他工作物而使用国有土地的权利。本书作者为方便阐述问题，把土地使用权定位为利用国有或集体土地建造建筑物或其他工作物的权利，基本上等同于建设用地使用权。

提醒大家注意的是：土地使用权与使用土地的含义不同。土地使用权是依法经确认以后取得的，是土地使用者使用土地的法律保障。使用土地则是一种土地利用行为。有合法使用，也有非法使用，而非法使用不受法律保护。通常情况下，土地使用权的拥有者和具体的土地使用者同为一人，但是由于土地使用权的可转让性，使用土地的行为当然可以与土地使用权分离。

为了维护自己的合法权益，有两点需要大家明白：

（一）国家保护土地使用权人依法享有利用土地的权利，合法的土地使用者有依法利用土地并获取利益的权利。土地使用权可以依法转让、出租和抵押。这些权利均受到法律保护，任何人侵犯它们，土地使用权人都可以对其造成的损害请求赔偿。

（二）土地使用权人在遭受第三人不法侵害时，可以以权利受侵害为由向人民法院提起诉讼。但是，在提起诉讼前要注意证据的搜集和保全，因为没有证据证明你的权利确实受到侵害，法院不会支持你的赔偿请求。

【相关案例】

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