

主 编 陈龙业  
副主编 王竹

# 物权法

## 百问通

商品房预售及现售  
建筑物区分所有权  
物业管理  
相邻关系  
小区房屋租赁  
小区房地产抵押  
小区房屋拆迁

# 小区物权

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

主 编/陈龙业  
副主编/王竹

# 物权法 百问通

## 小区物权

编著：杨 琪 陈希国 赵萃萃

中 国 法 制 出 版 社  
CHINALEGALPUBLISHINGHOUSE

责任编辑:戴蕊

## 图书在版编目(CIP)数据

小区物权/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 - 857 - 9

I. 小… II. 陈… III. 房地产业 - 物权法 - 中国 - 问答  
IV. D923.25 D922.181.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第032732号

物权法百问通

小区物权

XIAOQU WUQUAN

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/8.375 字数/172千

2007年3月印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 80226 - 857 - 9

定价:15.00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:66065921

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，《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》、《房地产物权》、《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

房屋、土地是人类生存和生产的基本条件，是自然人、法人以及各类组织日常生活和生产经营活动的基础。随着我国经济的蓬勃发展，城市中房地产市场的发展也十分迅速，房屋和土地成为了社会财富的重要组成部分，房地产业也逐渐成为国民经济的基础产业，在社会主义市场经济中扮演着越来越重要的角色。特别的，对于城镇居民来说，房地产的市场化带来了居住方式的不断变革，小区也代替了以往的大杂院、四合院等等成为了现代人居住的基本单位。

但是，由于房地产业的高速发展，房地产所引起的诉讼案件也呈逐年上升趋势，小区居民之间，小区业主与房地产开发商，小区业主与物业管理企业以及物业管理企业与房地产开发商之间的矛盾与纠纷也不断增加，主体及内容呈复杂化，各级法院审理各类小区房地产案件的数量在民事审判中一直居高不下。这一方面说明了小区房地产在人们生产和生活中的重要地位；另一方面，也说明了相关法律法规的不完善以及普通民众对法律法规的不理解和不熟悉。

其实，中央和地方的各级立法机关和政府机构一直以来还是相当重视小区房地产相关的立法工作的。1988年修订的《宪法》确定的“土地的使用权可以依照法律的规定转让”，是我国房地产法律体系建设进入新阶段的标志。其特点主要体现为，在保留必要的土地划拨方式的同时，确立了有偿出让的土地使

用权制度，使土地使用权成为一种可转让、继承、出租、抵押的财产权利，继而使得大量商业房地产开发成为可能。1990年5月《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院55号令）明确规定：“国家按照所有权与使用权分离原则、实行城镇国有土地使用权出让和转让制度”，为我国小区房地产市场的形成奠定了基础。

十多年来，一方面国家各种基本法律的出台，包括《中华人民共和国民事诉讼法通则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等一系列法律，基本上奠定了小区房地产开发建设、城市房屋拆迁、房地产交易、房屋租赁、房地产中介、物业管理等房地产制度的基础。另一方面国务院以及下属的建设部、国家土地管理局等管理部门围绕规范土地使用权出让、转让、出租、抵押等交易行为和房地产开发、房地产市场的管理，相继出台了一系列行政法规、部门规章，2000年以来，以《物业管理条例》的出台为标志，其前后相继颁发了《房地产开发企业资质管理规定》（2000年3月）、《房产测绘管理办法》（2000年10月）、《商品房销售管理办法》（2001年4月）、《城市房地产权属档案管理办法》（2001年8月），建设部于2001年8月又修改了《城市房屋权属登记管理办法》、《城市房地产抵押管理办法》、《城市房地产中介服务管理规定》、《城市房地产转让管理规定》、《城市商品房预售管理办法》、《城市异产毗连房屋管理规定》、《城市地下空间开发利用管理规定》等规章。可以说，以上这些立法基本构建了目前我国房地产法律体系的基本框架。

本次出台的《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》），对于小区房地产的相关问题更是给予了相当的关注。其

实，在《物权法》制定的过程中，围绕着房屋土地使用权年限、小区物业管理、业主的建筑物区分所有权、小区内的相邻关系等等话题，社会上尤其是相关媒体对此的讨论和争议就一直没有停止，因为这些规定都确实关系到了百姓基本的生产、生活。

而随着《物权法》的出台，如何理解和适用其中关于小区房地产的相关规定，以及如何与以前颁布的法律法规进行衔接考虑就成为了城镇百姓关注的热点。本书的体例就是以介绍和分析《物权法》中关于小区房地产的相关规定为基础，并辅以相关法律法规的介绍，在对问题详细解答的基础上，通过案例对其进行实务分析。

本书共分七章，分别是：第一章，商品房预售及现售；第二章，建筑物区分所有权；第三章，物业管理；第四章，区分所有建筑物的相邻关系；第五章，小区房屋租赁；第六章，小区房地产抵押；第七章，小区房屋拆迁。在每一章下面，根据社会关注的热点各设置了十个左右的问题，通过对问题的分析和解答，以求达到使读者更好的掌握小区房地产法律实务、了解我国现行小区房地产法律法规的目的。

本书可以满足公众在日常生活中对于房地产相关法律知识及实务操作的需要，也可以作为法学院学生学习的辅导以及相关法律执业人员实务操作的参考。

由于我们对《物权法》以及其他相关法律法规中有关小区房地产的规定的理解有限，书中错误在所难免，欢迎广大读者批评指正。



# 目 录

## 前 言 / 1

### 第一章 商品房预售及现售 / 1

- 一、什么是商品房预售? / 1
- 二、什么是商品房现售? / 5
- 三、商品房预售需要满足什么条件? / 7
- 四、房屋预售不进行预售登记有什么后果? / 12
- 五、预售的商品房能否再转让? / 17
- 六、如何理解商品房买卖中的定金和预付款? / 20
- 七、商品房销售面积如何计算? / 24
- 八、开发商逾期交房该怎么办? / 28
- 九、商品房质量问题纠纷如何解决? / 32

### 第二章 建筑物区分所有权 / 37

- 一、什么是建筑物区分所有权? / 38
- 二、如何理解业主的专有所有权和共有所有权? / 42
- 三、什么是房屋所有权? / 46
- 四、如何理解“房地一体”? / 50
- 五、如何处理“一房二卖”? / 53
- 六、如何理解职工住房的有限产权? / 58
- 七、能否以他人名义买房? / 63
- 八、房屋产权如何登记? / 68



- 九、如何处理房屋产权的继承问题? / 72
- 十、出嫁的女儿能否继承父母的房屋? / 76
- 十一、丧偶的儿媳、女婿能否继承公婆或者岳父母的房屋? / 78
- 十二、楼顶平台能否买卖? / 81
- 十三、住宅小区的地下车库归谁所有? / 84

### 第三章 物业管理 / 88

- 一、业主有哪些权利及义务? / 88
- 二、业主委员会的法律地位及相关权利义务如何? / 94
- 三、业主公约的内容及效力如何? / 99
- 四、物业管理企业具有哪些职权? / 102
- 五、如何认识前期物业服务合同? / 106
- 六、普通物业服务合同具有什么样的法律性质? / 109
- 七、物业服务费的纠纷及处理? / 114
- 八、如何对物业使用和修缮责任进行划分? / 121
- 九、物业安全纠纷如何处理? / 126

### 第四章 区分所有建筑物的相邻关系 / 130

- 一、什么是区分所有建筑物相邻关系? / 131
- 二、区分所有建筑物相邻关系是否只能由法律进行规定? / 134
- 三、区分所有建筑物相邻关系中的“相邻”应该如何界定? / 136
- 四、何为区分所有建筑物相邻关系中“必要的便利”? / 139
- 五、区分所有建筑物相邻关系与所有权的联系

- 和区别? / 142
- 六、侵害区分所有建筑物相邻关系与侵害人格权的联系和区别? / 144
- 七、如何认定区分所有建筑物相邻侵权行为? / 147
- 八、区分所有建筑物相邻关系案件中举证责任如何分配? / 148
- 九、侵害区分所有建筑物相邻关系的民事责任承担方式有哪些? / 151
- 十、如何认识区分所有建筑物相邻关系中的排水关系? / 153
- 十一、如何认识区分所有建筑物相邻关系中的用水关系? / 155
- 十二、如何认识区分所有建筑物相邻关系中的通行关系? / 157
- 十三、如何认识区分所有建筑物相邻关系中的建筑物修缮、管线安设关系? / 160
- 十四、如何认识区分所有建筑物相邻关系中的通风、采光和日照关系? / 161
- 十五、如何认识区分所有建筑物相邻关系中的不可量物侵害? / 163
- 第五章 小区房屋租赁 / 167**
- 一、什么是房屋租赁? / 167
- 二、怎样防止签订无效的租赁合同? / 170
- 三、如何理解“买卖不破租赁”? / 175
- 四、未经房屋所有权人同意承租人能转租吗? / 179
- 五、什么是房屋承租人的优先购买权? / 183



- 六、如何处理租赁房屋的装修物、增添物? / 186
- 七、房屋损坏后谁负责维修? / 190
- 八、什么条件下可以终止房屋租赁? / 194
- 九、承租人欠租金出租人能否留置其财产? / 198

## 第六章 小区房地产抵押 / 201

- 一、什么是房地产抵押? / 201
- 二、房地产抵押如何登记? / 204
- 三、如果房地产在抵押过程中价值减少,怎样保护抵押权人的利益? / 208
- 四、被抵押的房地产如何转让? / 211
- 五、房地产抵押合同签订后,新增房屋怎么办? / 215
- 六、房地产如何进行重复抵押? / 218
- 七、怎么办理按揭贷款? / 221
- 八、房屋抵押权如何实现? / 224

## 第七章 小区房屋拆迁 / 229

- 一、什么是城市房屋拆迁? / 229
- 二、城市房屋拆迁的法定程序是什么? / 233
- 三、房屋拆迁后对被拆迁人如何补偿和安置? / 238
- 四、如何处理租赁房屋的拆迁? / 243
- 五、如何处理设定抵押房屋的拆迁? / 247
- 六、强制拆迁房屋时应该注意什么? / 250

## 附:法规索引 / 255



## 第一章 商品房预售及现售

房地产行业一直被公众认为是暴利行业，同时这个行业中法律纠纷尤其的多，原因有二：一是开发商想尽一切办法赚取高额利润，不惜采取欺瞒公众的方式；二是广大购房者法律观念淡薄，维权意识薄弱，权益受到损害不愿诉求法律救济。在商品房预售过程中，由于商品房尚未建成，对购房者来说购房风险相对较大，掌握必要的购房知识就显得尤为必要；而在商品房现售过程中，尽管风险相对较小，但在法律上仍然有许多值得注意的地方。在本章，作者将介绍以下内容：什么是商品房预售？什么是商品房现售？商品房预售需要满足什么条件？房屋预售不进行预售登记有什么后果？预售的商品房能否再转让？如何理解商品房买卖中的定金和预付款？商品房销售面积如何计算？开发商逾期交房该怎么办？商品房质量问题纠纷如何解决？上述内容都属于日常生活中经常遇到的问题，大家只有了解必要的法律知识，才能避免上当受骗，退一步说，即使权利受到他人的侵犯，了解法律知识后也可以寻求合法的途径进行救济。

### 一、什么是商品房预售？

**第 20 条：**当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申



请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。

预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。<sup>①</sup>

### 【相关规定】

#### 《城市商品房预售管理办法》

第2条 本办法所称商品房预售是指房地产开发企业将在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为。

第4条 国务院建设行政主管部门归口管理全国城市商品房预售管理。

省、自治区、建设行政主管部门归口管理本行政区域内城市商品房预售管理。

市、县人民政府建设行政主管部门或房地产行政主管部门负责本行政区域内城市商品房预售管理。

第6条 商品房预售实行许可证制度，开发企业进行商品房预售，应当向房地产管理部门中申请预售许可，取得《商品房预售许可证》。

未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售。

#### 《商品房销售管理办法》

第6条 商品房预售实行预售许可制度。

商品房预售条件及商品房预售许可证明的办理程序，按照《城市房地产开发经营管理条例》和《城市商品房预售管理办法》的有关规定执行。

---

① 本书每个问题之下直接列出的法条均出自《中华人民共和国物权法》。

商品房买卖分为期房买卖和现房买卖。期房，又称楼花，是指正在建造中或者虽然已经建成但尚不具备交付房屋和产权转移条件的商品房。商品房预售指的是期房买卖，即房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款而在未来某一时期拥有现房的一种行为。采用预先出售商品房是国际上一种通行的筹集住宅建设资金的经营方式，我国内地首先在深圳等沿海城市地区采用，继而在全国各地城市普遍推广。

为什么要允许商品房进行预售呢？因为房地产开发不仅所需资金巨大，而且开发周期很长。房地产开发商不仅要投入巨额的资金——而这是很多实力不那么雄厚的开发商所无法做到的，而且还要承担房屋竣工后房地产市场行情下跌的风险。实行商品房预售，不仅使房地产开发商可以在施工过程中获得一部分建设资金，加快了资金的回笼过程，减轻了借贷压力，而且大大推动了楼宇的销售，把房产市场行情变化的风险部分地转嫁出去。反过来讲，商品房预售对买受人也有好处，从房地产开发商发售楼花到楼宇的正式竣工交付之间尚有一段较长的时间，房地产行业的行情处于变动状态，买楼花时的房价与正式竣工时的房价可能形成差价，该差价促使买受人愿意进入房地产市场，成为商品房预售合同的买方。由于以上种种原因，为了促进房地产市场的发展，各国一般都允许商品房预售。

商品房预售和商品房现售有什么区别呢？商品房预售作为商品房销售的方式之一，它有着自己的特殊要求：

首先，房屋标的在出卖过程中是不存在的，或者是在建设中尚未竣工，正因如此，预售商品房是一种房屋买卖预约行为，对购买者来说意味着他取得了在建商品房的产权期待权，房屋在合



同约定的时间内建成后，开发商只能将房屋交给预购者，不能再出卖给第三人。

其次，预售商品房是附期限的行为，承购人预先支付定金或房屋价款，而预购者支付的定金或预付款只能用于商品房开发建设，不能挪作他用。一般情况下，预售方向购房者预收的购房款在商品房开工建设前，不得超过全部售价的 50%。

再次，在程序上买卖双方签订《商品房预售合同》并予公证，申请预告登记。

最后，商品房预售具有一定的风险性。通过预售商品房，对于加速房地产开发、活跃房地产市场具有重要作用，但对购房者来说具有一定的风险。比如，由于房地产开发商经营不善导致房屋不能建成或者不能按期交房；房地产开发商在建设过程中偷工减料造成房屋质量低劣。所以，在购买预售商品房时，应该谨慎从事，以免给自己造成损害。

### 【相关案例】

陈某与甲房地产开发公司签订了《房屋预售协议》，协议约定了付款方式、交房日期、以及甲公司须于房屋交付后 50 天内为陈某办理房屋所有权证。陈某接受房屋后，甲公司未能在约定期限内为陈某办理过户登记手续。后来，陈某了解到甲公司是假借某乡旧村改造工程名义立项、由某县批准施工的住宅。该工程未缴纳土地出让金，未办理相关手续，也不可能取得国家认可的产权。陈某将甲公司诉至法院，要求认定房屋销售合同无效并返还购房款。

本案是典型的开发商未取得相应资格就向外销售商品房引起的纠纷。

本案涉及的就是所谓的“乡产权”（即乡行政管理机允诺的



由房地产开发商发放的产权)房屋,由于手续不全,不能依法销售,其售房行为是违法的,双方订立的房屋买卖合同也就认定无效,应按照无效合同处理。

《房地产管理法》第8条规定:“城市规划区内的集体所有的土地,经依法征用转为国有土地后,该幅国有土地的使用权方可有偿出让。”“乡产权”房屋所占用的土地归农村集体所有,在没有办理土地征用手续的前提下,不能进行房地产开发。

## 二、什么是商品房现售?

**第14条:** 不动产物权的设立、变更、转让和消灭,依照法律规定应当登记的,自记载于不动产登记簿时发生效力。

**第15条:** 当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同,除法律另有规定或者合同另有约定外,自合同成立时生效;未办理物权登记的,不影响合同效力。

### 【相关规定】

#### 《商品房销售管理办法》

**第7条** 商品房现售,应当符合以下条件:

(一) 现售商品房的房地产开发企业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书;

(二) 取得土地使用权证书或者使用土地的批准文件;

(三) 持有建设工程规划许可证和施工许可证;

(四) 已通过竣工验收;

(五) 拆迁安置已经落实;