



大众法律书屋

主编 李贵方 杨震华

怎样依法解决房地产纠纷

邵维国 编著

吉林人民出版社

怎样 | 处理 | 房地产纠纷

D923.2-44
S335

李贵方 主编
杨震华
邵维国 编著

吉林人民出版社

(吉)新登字 01 号

怎样依法解决房地产纠纷

主 编	李贵方 杨震华	编 著	邵维国
责任编辑	李书源	封面设计	尹怀远
责任校对	苏 源	版式设计	胡学军

出 版 者 吉林人民出版社
(长春市人民大街 124 号 邮编 130021)
发 行 者 吉林人民出版社
制 版 吉林人民出版社激光版排中心 0431—5637018
印 刷 者 长春市第四印刷厂

开 本 787×1092 1/32
印 张 6
字 数 130 千字
版 次 1999 年 9 月第 1 版
印 次 2000 年 6 月第 2 次印刷
印 数 5 201—8 200 册

标准书号 ISBN 7-206-03323-7/D·856
定 价 7.50 元

如图书有印装质量问题,请与承印厂联系。

目 录

1. 什么是公民的房屋所有权? (1)
2. 公民最初可以通过哪些方式取得房屋所有权? (2)
3. 现阶段我国公民购买的房屋产权有哪几种? (2)
4. 房屋有限产权(又称部分产权)是怎样产生的? ... (3)
5. 我国房屋有限产权的“有限性”表现在哪里? (3)
6. 公民怎样正确地行使自己的房屋所有权? (5)
7. 公民房屋所有权由于哪些原因导致丧失? (5)
8. 当公民的私有房屋受到各种不法侵害时
 应通过哪几种诉讼请求方式进行保护? (6)
9. 什么是房屋共有? (8)
10. 什么叫按份共有? 什么叫共同共有? (8)
11. 房屋的按份共有人怎样行使权利, 履行义务? (9)
12. 房屋的共同共有人怎样行使权利, 履行义务? (9)
13. 处理房屋共有关系的原则有哪些? (10)
14. 部分共有人未经其他共有人同意擅自将共有
 房屋出卖或转让给他人的, 应当怎样处理? (10)
15. 在分割共同共有房屋时, 怎样体现适当
 照顾共有人生产、生活的实际需要? (11)
16. 哪些房屋可以成为夫妻共有房屋? (11)

17. 哪些房屋属于家庭共有房屋? (12)
18. 夫妻双方离婚时应怎样分割共有房屋? (13)
19. 父母购置或建造的房屋, 登记在一个子女名下 (或祖父母将自己购置或建造的房屋登记在一个孙子名下), 父母去世后, 其他子女对该房屋有无产权? (14)
20. 父母用子女的赡养费购置或建造房屋的产权归谁所有? (14)
21. 子女因结婚、分家等购、建的房屋自住的, 其产权归谁所有? (15)
22. 家庭成员中一人经批准新建房屋, 其他家庭成员如有少量资金、实物或劳动投入的, 应怎样处理产权? (15)
23. 在农村, 父母明确为子女结婚所盖的房屋, 其产权归谁所有? (15)
24. 父母遗留下的房产, 由子女们中的一个人以个人名义领取了产权证, 在这种情况下, 其他子女们对房屋有产权吗? (15)
25. 家庭成员共同经商、共同生活期间购置的房产, 用其中一人的名字登记房产的, 该房产是否是共同房产? (16)
26. 家庭成员中一人用自己的资金经营工商业供养全家, 并在外购建房屋, 其房屋能否成为家庭共有房屋? (16)
27. 一方出资购买房屋, 将产权登记在自己和他人名下, 这是双方共有房屋吗? (16)

28. 在家庭共有房屋的分割过程中, 如个别共有人
不在场, 在场的其他共有人共同作出的分
割共有房屋的协议有效吗? (17)
29. 什么是宅基地? 它有哪些法律特征? (18)
30. 城镇居民怎样获得国有土地使用权? (19)
31. 农村居民怎样获得宅基地? (20)
32. 村民的宅基地被他人非法侵占了, 怎么办? (20)
33. 城市郊区的农民在自己承包的农田地上盖房出售
符合法律规定吗? (22)
34. 什么是协议出让土地使用权? (23)
35. 什么是招标出让土地使用权? (24)
36. 什么是拍卖出让土地使用权? (24)
37. 在签订土地使用权出让合同时, 应注意写明哪些
主要内容? (25)
38. 国有土地使用权出让的期限有哪几种? (26)
39. 改变国有土地使用权的用途应办理什么手续? (26)
40. 国有土地使用权出让期限届满, 国家有权
收回土地上的住宅等建筑物吗? (28)
41. 公民在出让合同规定的土地使用权出让年
限届满前可以申请续期吗? (28)
42. 国家可以提前收回出让的国有土地使用权吗? (29)
43. 公民的宅基地使用权可以转让、出租吗? (29)
44. 转让或出租宅基地时, 土地使用权出让合同规定
的有关权利、义务及使用期限怎样处理? (30)
45. 农村居民出卖、出租住房后, 还能再申请取
得宅基地吗? (31)

46. 宅基地长期闲置的其使用权可以被收回吗？ (31)
47. 城镇非农业人口居民建设住宅需要使用集体
土地的，应怎样办理申请手续？ (31)
48. 农村居民使用集体所有土地建房是否应支付
补偿费和安置费？ (32)
49. 未经批准或用欺骗方法骗取批准，非法占用
土地建房的，应当怎样处理？ (32)
50. 解决宅基地纠纷的途径有哪些？ (33)
51. 什么是建筑物区分所有权？ (33)
52. 什么是建筑物区分所有权的专有所有权？区分所有
权人对专有部分的权利义务是怎样的？ (34)
53. 什么是建筑物区分所有权的持份权？区分所有
权人作为共有所有人的权利义务是怎样的？ (35)
54. 什么是建筑物区分所有权的成员权？区分所有权人作
为成员人的权利义务是怎样的？ (36)
55. 楼房所有人在装修自己房屋时，给他人房屋
的正常使用造成损害，应怎样处理？ (36)
56. 建筑物区分所有权人专有部分的范围包括哪些？ ... (38)
57. 建筑物区分所有权人的共有部分的范围有哪些？ ... (39)
58. 什么是房地产的相邻关系？ (39)
59. 处理房地产相邻关系纠纷的原则有哪些？ (40)
60. 公民房屋的通风、采光权受到侵害应怎样处理？ (40)
61. 房屋相邻各方应如何处理因通
道问题引起的纠纷？ (41)
62. 相邻一方架设管线设施可以通过他方
房屋或土地吗？ (41)

63. 相邻方应如何处理因房屋和土地的用水、排水产生的纠纷? (42)
64. 相邻各方应怎样处理因房屋屋檐滴水引起的纠纷? (43)
65. 相邻防险关系发生纠纷应怎样处理? (43)
66. 相邻一方因施工需要临时占用他方使用的土地时应怎么办? (43)
67. 什么是房地产转让? (44)
68. 房地产转让具有哪些法律特点? (44)
69. 房地产转让有哪几种形式? (45)
70. 房屋买卖生效的条件是什么? (46)
71. 房屋赠与行为生效的条件是什么? (47)
72. 房屋互换行为生效的条件是什么? (47)
73. 怎样确定房屋转让的价格? (48)
74. 房地产价格评估的标准和程序是怎样的? (48)
75. 什么是基准地价、标定地价和房屋的重置价格? (49)
76. 房地产成交价格必须申报吗? 为什么? (50)
77. 房地产买卖合同一般应具备哪些条款? (51)
78. 公民买卖房地产的合同是否必须办理公证? 怎样办理公证? (52)
79. 房屋买卖应办理哪些手续? (52)
80. 共有房屋的买卖应如何办理? (53)
81. 买卖的房屋有承租人的应当怎样办理? (54)
82. 将只有管理权而无所有权的房屋出卖, 应如何处理? (55)
83. 房屋出卖时, 哪些人享有优先购买权? (56)

84. 房屋所有人出卖房屋时剥夺了其他共有人或承租人优先购买权的, 应当怎样处理? (57)
85. 共有人的优先购买权与承租人的优先购买权并存时, 怎样处理? (58)
86. 一个房屋两次出卖应怎样处理? (59)
87. 无效的房地产买卖合同有哪几种? (61)
88. 房屋买卖合同被确认为无效后, 其法律后果是什么? (64)
89. 可撤销的房屋买卖合同有哪些? 房屋买卖合同被依法撤销后, 产生什么法律后果? (66)
90. 在 1983 年 12 月 17 日《城市私有房屋管理条例》颁布之前, 由于历史原因而没有办理产权过户登记手续的房屋买卖应怎样处理? (66)
91. 非所有权人将他人房屋投资入股应如何处理? (67)
92. 违章建筑能进行买卖吗? (68)
93. 公民的哪些房地产不能买卖? (68)
94. 以出让方式取得国有土地使用权的房地产买卖应符合哪些条件? (69)
95. 以划拨方式取得土地使用权的房地产转让的条件有哪些? (69)
96. 转让以划拨方式取得土地使用权的房地产时, 在哪些情况下可以不办理土地使用权出让手续? ... (70)
97. 转让以划拨方式取得土地使用权的房地产时, 应当怎样缴纳土地收益金? (71)
98. 商品房预售的应当具备哪些条件? (72)
99. 签订商品房预售合同应齐备哪些主要条款? (73)

100. 能否将购买的预售商品房在未竣工前再行
转让? (73)
101. 国家机关、团体、部队和企业事业单位
购买私有房屋有何限制? (74)
102. 什么是公民私有房产继承? (75)
103. 公民房屋继承有几种形式? (75)
104. 公民房产继承在什么情况下发生法定继承? (76)
105. 什么是房产遗赠? (76)
106. 怎样行使房产继承权? (77)
107. 房屋法定继承人的范围包括哪些人? (79)
108. 房屋法定继承人的继承顺序是怎样的? (81)
109. 胎儿可以继承已死亡的生父的房屋吗? (82)
110. 公民房屋遗嘱继承人的范围包括哪些人? (82)
111. 房产遗赠有效的条件有哪些? (84)
112. 什么是房产遗赠扶养协议? (86)
113. 子女可以代替父母继承祖父母、
外祖父母的房产吗? (87)
114. 死者生前立有数份处理自己房产的遗嘱,
应该执行哪份? (88)
115. 房产继承人在什么条件下丧失继承权? (89)
116. 对无人继承的房屋应怎样处理? (89)
117. 什么是房产继承的接受和放弃? (90)
118. 继承开始时继承人没表示放弃继承
又未分割的房产应如何处理? (91)
119. 什么是房屋租赁? (92)
120. 房屋租赁应具备哪些条件? (92)

121. 什么是公房租赁？	(93)
122. 什么是私房租赁？	(94)
123. 私房租赁的原则有哪些？	(94)
124. 私有房屋的租金应如何确定？	(94)
125. 房屋承租权可以继承吗？	(95)
126. 承租人可以将自己承租时房屋再转租给他人吗？	(95)
127. 转租合同成立后，出租人、承租人、转租人 三者之间是一种什么样的权利义务关系？	(96)
128. 承租未经出租人同意擅自将房屋转租 给他人的，应如何处理？	(97)
129. 什么是房屋租赁合同？	(97)
130. 房屋租赁合同应具备哪些条款？	(98)
131. 房屋出租人的义务有哪些？	(98)
132. 房屋承租人的义务有哪些？	(99)
133. 房屋租赁是否应向房产管理部门登记备案？ 应怎样办理登记备案？	(100)
134. 房屋租赁证起什么作用？	(101)
135. 哪些房屋不得出租？	(101)
136. 我国关于住宅用房租赁有哪些政策性规定？	(102)
137. 为从事生产经营而租用房屋的租金如何确定？ ...	(102)
138. 房屋承租人要求延长租期怎么办？	(103)
139. 出租房屋的维修由谁来承担？	(103)
140. 机关团体租用私有房屋有何限制？	(104)
141. 承租人私自改、拆、扩建承租的房屋 应如何处理？	(104)
142. 出租人在什么情况下可以提前解除房屋	

租赁合同, 收回房屋?	(104)
143. 将以划拨方式取得土地使用权的国有土地上 建成的房屋出租应办理哪些手续?	(105)
144. 在房屋租赁期间出租房屋被买卖, 原租赁关系是否有效?	(106)
145. 出租人可以要求承租人交付租赁保证金吗?	(106)
146. 承租人改变租赁房屋用途应怎样处理?	(106)
147. 房屋租赁当事人可以变通或解除租赁合同吗? ...	(107)
148. 在租赁期间, 承租人没有任何过错, 出租人 可以提前收回房屋吗?	(107)
149. 什么是房屋典当?	(108)
150. 在房屋典当法律关系中, 典权人 具有哪些权利义务?	(108)
151. 在房屋典当法律关系中, 出典人有 哪些权利义务?	(109)
152. 在典期届满后多少年, 出典房屋原则上 应视为绝卖?	(110)
153. 土改中已经确定归属的典当房屋能否回赎?	(110)
154. 如何处理因不可抗力未能按期回赎房屋 引起的典当纠纷?	(111)
155. 如何计算房屋典当回赎时效期间?	(111)
156. 典当房屋在典期内灭失了怎么办?	(111)
157. 出典房屋的修缮责任应当由谁来承担?	(112)
158. 什么是房地产抵押?	(112)
159. 房地产抵押合同可以用口头形式吗?	(113)
160. 房地产抵押合同应具备哪些条款?	(114)

161. 房地产抵押合同怎样才能产生法律效力? (114)
162. 怎样办理房地产抵押合同登记手续? (115)
163. 哪些房地产可以设定抵押权? (115)
164. 哪些房地产不得设定抵押? (116)
165. 房地产可以重复设定抵押吗? (117)
166. 被抵押的房屋灭失了对所担保债权
产生哪些效果? (117)
167. 房地产抵押担保的范围是什么? (117)
168. 能否在抵押合同中约定当债务履行期届
满抵押权人未受清偿时, 抵押物归
债权人所有? (118)
169. 债务履行期届满, 债务人不履行债务
致使抵押房地产被人民法院扣押的,
抵押权人怎么办? (118)
170. 转让抵押的房地产受到哪些限制? (119)
171. 房地产抵押权怎样实现? (119)
172. 什么是房屋拆迁? (120)
173. 什么是房屋拆迁许可证制度? (121)
174. 房屋拆迁合同应包括哪些条款? (121)
175. 房屋拆迁合同是否必须公正? (122)
176. 什么是房屋拆迁补偿? 它有几种形式? (122)
177. 拆迁公益事业用房及附属物应怎样补偿? (123)
178. 拆除非公益事业房屋的附属物应怎样补偿? (123)
179. 拆除住宅房屋应怎样补偿? (123)
180. 拆除出租的住宅房屋怎样补偿? (124)
181. 拆迁有产权纠纷的房屋应怎样补偿? (124)

182. 拆迁设有抵押权的房屋应怎样补偿? (125)
183. 拆除违章建筑物和临时建筑物是否应给予补偿? (125)
184. 公房承租人在拆迁中享有哪些权利? (125)
185. 房屋拆迁安置的对象包括哪些? (126)
186. 对房屋拆迁安置对象如何进行安置和补偿? (126)
187. 什么是房地产权属登记? (127)
188. 房地产权属登记具有哪些效力? (127)
189. 我国房地产权属登记的机关有哪些? (128)
190. 城市私有房屋应办理哪些登记手续? (129)
191. 申请办理私有房屋所有权登记或转移、变更
 登记应提交哪些证件? (129)
192. 共有房屋应怎样申请登记? (129)
193. 房屋所有权登记有哪几种? (130)
194. 房屋所有权登记的主要内容有哪些? (130)
195. 购买私有房屋应如何申请办理所有权转移登记?
 (131)
196. 赠与私有房屋应如何办理房屋所有权转移
 登记? (131)
197. 分家析产和继承房屋应怎样办理所有权转
 移手续? (131)
198. 互换房屋应如何办理所有权转移登记? (132)
199. 怎样办理房地产抵押登记? (132)

附录

1. 中华人民共和国城市房地产管理法 (133)

2. 城市私有房屋管理条例	(145)
3. 城市房屋拆迁管理条例	(150)
4. 城镇房屋所有权登记暂行办法	(157)
5. 城市公有房屋管理规定	(160)
6. 城市商品房预售管理办法	(168)
7. 城市房屋租赁管理办法	(171)

怎样依法解决房地产纠纷

1. 什么是公民的房屋所有权？

公民的房屋所有权是指公民依法对自己房屋所享有的占有、使用、收益和处分的权利。所谓占有，是指对房屋的实际占据、控制、支配的权利。所谓使用，是指对房屋的居住等利用以发挥房屋使用价值的权利。所谓收益，是指对房屋特定商品的使用、租赁、转让等而获得合法收益的权利。所谓处分，是对房屋最终的处理权，包括转让、租赁、出卖、赠与等权利。处分权是所有权的核心，是所有权的根本体现。

我国公民对房屋的所有权还有自身独有的特点：第一，它是公民对特定房屋的所有权。所谓特定房屋，是指某一具体的、四至、坐落位置十分特定的房屋，而不可能泛指一个地区的房地产。第二，它是公民拥有的特定房屋的所有权与该房屋占用范围内的土地使用权的总称。公民获得的仅是该房屋占用范围内的土地的一定年限的使用权，而不可能是土地的所有权。第三，公民的房屋所有权的权能可以分离。公民可以在符合法律规定的条件下，自己享有所有权，而将占有、使用、收

益权能与自己分离，以此来达到满足生产、生活需要、发挥房屋价值、谋取经济利益的目的。

2. 公民最初可以通过哪些方式取得房屋所有权？

公民主要可以通过以下四种方式取得房屋所有权：第一，继承或接受遗赠；第二，添附的房屋，如翻建、扩建、加层等；第三，依法新建的房屋；第四，通过转让取得，即通过买卖、赠与、交换、处分抵押的房地产等取得。

3. 现阶段我国公民购买的房屋产权有哪几种？

在我国，公民购买房屋可分为城市居民购房和农村居民购房。农村居民所购买的房屋，一般是全部房屋所有权，也称全部产权房屋。所有者可以占有、使用、处分并获得收益。对城市而言，城市居民购买的房屋的产权有两种：一是全部产权；二是有限产权，也称部分产权。

当城市居民按商品房的市场价而购买商品房时，他所享有的是全部产权。享有全部产权的房屋所有者在行使占有、使用、收益、处分等权能时，不受法律法规的特别限制。房屋全部产权的特征是：第一，按商品房的市场价格购买；第二，一般从房地产开发公司或从拥有全部产权的房屋所有者再转让中购买来；第三，房屋产权证上注明是全部产权房屋。

当城市居民享受政府或企事业单位补贴而购买本单位分配的房屋时，一般他所享有的是部分产权或有限产权。享有部分产权的房屋所有者，在行使占有、使用、收益和处分权能时，受到法律、法规的特别限制。