

50647

# 房地产法规选编



建设部房地产业司 编印

# 房地法规选编

(附录：香港、台湾地区法规)

建设部房地产业司编印

# 《房地产法规选编》编辑委员会

主任 杨幼如

副主任 郑吉荣 徐明亮 逯胜武

委员 顾云昌 张景伊 陈宏

姚凤城 吴惠琴

主编 姚凤城

责任编辑 孙荣杰

封面设计 包泰祥

# 说 明

根据建设部房地产业司的计划要求，在《国外住宅法规选编》出版之后，即由我们负责收集、整理、编辑、出版国内《房地产法规选编》。这项工作从1988年初开始，用了一年多的时间，经过反复地收集、整理、核对、比较，再征集、再增删等过程，从大的范围收录有关房地产和住宅法规政策文件，有：一、宪法、法律；二、国务院及部委行政、法规；三、地方（即各省、市、自治区及部分大城市）法规；以及四、附录香港、台湾地区的参考法规等四部分，共134件，60万字。举凡我国实施的有关房地产（住宅）的权属、管理、租赁、交易、规划、建设、开发、用地、拆迁等法规政策文件，均力争不予遗漏地收录在内，使选编工作具有权威性、完整性、指导性和时效性。既对现实工作有遵循指导作用，又能为国家及各地即将制订的《房地产法》、《住宅法》等法律、法规的立法工作有参考价值。

此书在收集、编印过程中，曾得到各地房地产业同行的领导和同志们的鼓励与帮助，北京市房地局在印刷经费上给予支援，在此一并表示衷心的感谢。

由于我们工作水平所限，编此大型法规文献资料，难免有不当和疏漏之处，恳请各界给予批评指正。

编 者

一九八九年四月

# 房地产法规选编目录

## 一、宪法、法律

- 1、中华人民共和国宪法(摘录).....(1)
- 2、中华人民共和国民法通则(摘录).....(2)
- 3、中华人民共和国民事诉讼法(试行)(摘录).....(8)
- 4、中华人民共和国继承法.....(10)
- 5、中华人民共和国婚姻法(摘录).....(14)
- 6、中华人民共和国合同法.....(15)
- 7、中华人民共和国土地管理法.....(24)

## 二、国务院及部委行政、法规

- 8、城市私有房屋管理条例(一九八三年十二月十七日国务院发布).....(31)
- 9、城镇个人建造住宅管理办法(一九八三年五月二十五日国务院批准一九八三年六月四日城乡建设环境保护部发布).....(34)
- 10、中华人民共和国房产税暂行条例(一九八六年九月十五日国务院发布).....(35)
- 11、中华人民共和国公证暂行条例(一九八二年四月十三日国务院发布).....(36)
- 12、中华人民共和国城乡建设环境保护部关于外国人私有房屋管理的若干规定(一九八四年八月二十五日).....(39)
- 13、契税暂行条例(一九五〇年三月三十一日政务院第26次政务会议通过一九五〇年四月三日公布).....(41)
- 14、财政部关于修改契税暂行条例的通知(一九五四年六月十一日).....(42)
- 15、财政部关于契税工作中几个问题的解决和规定(一九五四年九月二十九日).....(43)
- 16、财政部函复关于华侨用侨汇购买房屋免征契税的问题(一九六三年十一月六日).....(44)
- 17、中华人民共和国价格管理条例(一九八七年九月十一日国务院发布).....(46)
- 18、国务院转发国家城市建设总局、国务院侨务办公室关于用侨汇购买和建设住宅的暂行办法的通知(一九八〇年三月五日).....(51)
- 19、国务院办公厅转发国家城市建设总局、中华全国总工会关于组织城镇职工、居民建造住宅和国家向私人也售住宅经验交流会情况的报告的通知(一九八一年四月十日).....(53)
- 20、国务院关于城市出售住宅试点问题的复函(一九八二年四月十七日).....(56)
- 21、城市规划条例(一九八四年一月五日国务院颁发).....(58)

- 22、国务院关于加强城市建设工作的通知（一九八七年五月二十一日）  
.....（63）
- 23、中华人民共和国外交部复关于加拿大驻沪总领事馆要求租赁私房  
问题函（一九八六年八月二日）.....（67）
- 24、外交部、财政部、城乡建设部、外汇管理局、中国银行关于对外  
国在华私人房产、企业的补偿问题。（一九八七年四月二十九日  
外领四函（1987）126号 .....（68）
- 25、城乡建设环境保护部、国家统计局关于开展全国城镇房屋普查的  
通知（84）城住字391号 附：第一次全国城镇房屋普查办法.....（71）
- 26、关于开展城镇房产产权登记中核发产权证工作的通知（一九八六  
年二月五日城乡建设环境保护部〔1986〕城住字第51号）.....（73）
- 27、关于颁发《房屋所有权证》式样及房屋所有权登记发证工作的通  
知（一九八七年一月十一日城乡建设环境保护部〔1987〕城住字  
12号）.....（74）
- 28、关于加强城市（镇）房地产产权，产籍管理工作的通知（一九八  
二年三月二十七日国家城市建设总局〔1982〕城发房字77号）.....（76）
- 29、附：关于城市（镇）房地产产权、产籍管理暂行规定.....（77）
- 30、关于加强城市房地产资料管理的通知（一九八七年四月二十三日  
城乡建设环境保护部〔87〕城住字第 246号）.....（78）
- 31、关于印发《城镇房屋所有权登记暂行办法》的通知（一九八七年  
四月二十一日城乡建设环境保护部（87）城住字第 242号）.....（79）
- 32、关于落实城镇房屋所有权登记发证工作所需测绘保障任务的通知  
（一九八七年八月三日城乡建设环境保护部（87）城房字第 422号）.....（81）
- 33、城乡建设环境保护部关于进一步加强城市私房管理工作的通知  
（一九八七年二月九日（87）城住字89）.....（82）
- 34、关于契税若干问题的批复（一九八六年十二月二十一日财政  
部〔1986〕财农字第 400号）.....（83）
- 35、转发财政部《关于城市个人购买公有住宅征契税问题的批复》  
（一九八五年三月十八日城乡建设环境保护部（85）城计字第 148号.....（84）
- 36、关于城市个人购买公有住宅免征契税问题的批复（一九八五年三  
月九日财政部〔1985〕财农字第22号.....（85）
- 37、函复关于华侨用侨汇购买房屋免征契税的问题（一九六三年十一  
月六日财政部〔1963〕财农申字第 797号）.....（85）
- 38、国家城建总局印发关于加强城市公房管理工作的意见的通知（一  
九八〇年七月十九日（80）城发房字 151号）.....（86）
- 39、国家建委转发浙江省建委关于不得将房管部门统一管理的非住宅  
用房划给各系统自行管理的通知（一九七九年七月二日（79）建  
发办字 346号）.....（90）
- 40、关于禁止将房管部门统一经营管理的非住宅用房划给使用单位

- 自管的通知)一九八七年一月二十四日城乡建设环境保护部(87)城住字第30号).....(91)
- 41、国务院严格控制城镇住宅标准的规定(一九八三年十二月十五日国发〔1983〕193号).....(93)
- 42、国家城建总局关于做好住房分配工作的通知(一九八〇年十二月三十日(80)城发房字 314号).....(94)
- 43、中华全国总工会、国家城建总局关于做好厂矿企业职工住房分配工作的通知(一九八一年二月二十七日工发总字〔1981〕21).....(95)
- 44、国务院批转国家房产管理局关于制止降低公有住宅租金标准问题的报告的通知(一九六五年四月二十四日(65)国房字 157号).....(97)
- 45、国家城建总局关于重申制止降低公有住宅租金标准的通知(一九七九年六月十二日(79)城发房字17号).....(98)
- 46、外交部关于华侨及外籍人办理在华遗产继承手续事(一九八〇年九月十二日外交部〔1980〕领二字第 421号).....(98)
- 47、关于转发陕西省西安市《关于办理离婚、房产案件中有关户粮分立、迁转和房产变动问题的联合通知》的通知(一九八五年三月二十一日最高人民法院、公安部、商业部、城乡建设环境保护部法〔民〕发〔1985〕5号).....(99)
- 48、关于印发《全国城镇组织个人建造住宅南阳现场会纪要》的通知(一九八三年八月十一日(83)城 字第547号).....(101)
- 49、关于房屋所有权登记工作中违章建筑处理的原则(一九八八年二月十二日(88)城房字第95号).....(104)
- 50、转发天津市单位自有房产管理办的通知(85)城住字第527号.....(105)
- 51、建设部关于房管部门直管公房房产税问题的通知(一九八七年十二月七日).....(107)
- 52、财政部、税务总局《关于对房管部门经租的居民住房暂征收房产税的通知》一九八七年十二月一日(87)财税地字第030号.....(107)
- 53、城乡建设环境保护部转发上海、广州市人民政府《关于解决人均居住面积两平方米以下困难户住房的通知》的通知(一九八七年九月九日(87)城房字第465号).....(108)
- 54、转发部城市住宅局关于西北地区小城市解决住宅问题调查报告的通知(一九八五年十月三十一日(85)城住字第585号).....(114)
- 55、城乡建设环境保护部、国家计划委员会关于商品住宅建设问题的通知(一九八六年三月十一日(86)城住字第115号).....(115)
- 56、国家计委、建设部、国家统计局关于加强商品房屋建设计划管理的暂行规定(一九八七年一月二日).....(116)
- 57、关于印发《八省、区城镇组织个人建造住宅汇报会纪要》的通知(一九八七年十一月十九日(87)城房字第612号).....(118)

## 三、地方法规

### (一) 管理、租赁、交易

- 58、青岛市城市公有房产管理暂行办法 ..... (121)
- 59、西宁市房屋所有权登记发证管理办法 ..... (125)
- 60、西宁市私有房屋管理实施细则 ..... (128)
- 61、吉林省城市房产管理条例(试行) ..... (130)
- 62、新疆维吾尔自治区城镇房地产产权、产籍管理试行办法 ..... (135)
- 63、黑龙江省城镇公有房产管理条例 ..... (137)
- 64、黑龙江省城镇公有房产管理条例实施细则 ..... (140)
- 65、黑龙江省城市私有房屋管理实施细则 ..... (143)
- 66、辽宁省城镇房产管理暂行条例 ..... (146)
- 67、江苏省城镇房地产管理暂行办法 ..... (148)
- 68、北京市人民政府关于城市公有房屋管理的若干规定 ..... (153)
- 69、广州市铺面房屋管理暂行规定 ..... (156)
- 70、青岛市市区铺面房屋管理暂行办法 ..... (157)
- 71、郑州市关于进一步加强房产管理的通知 ..... (160)
- 72、郑州市房屋互换暂行办法 ..... (161)
- 73、无锡市城镇房产管理暂行条例 ..... (163)
- 74、沈阳市房产交易管理暂行办法 ..... (169)
- 75、关于对《沈阳市房产交易管理暂行办法》的补充规定 ..... (172)
- 76、《沈阳市房产交易管理暂行办法》实施细则 ..... (172)
- 77、广州市城郊地区租赁房屋管理暂行规定 ..... (175)
- 78、广州市房屋交易暂行办法 ..... (176)
- 79、杭州市人民政府关于农民私有房屋租赁管理的暂行规定 ..... (178)
- 80、深圳经济特区商品房管理规定 ..... (181)
- 81、上海市公有房屋租赁管理办法(试行) ..... (187)
- 82、《上海市公有房屋租赁管理办法(试行)》实施细则 ..... (189)
- 83、辽宁省房产税实施细则 ..... (195)
- 84、大连市城镇房屋交易管理规定 ..... (197)
- 85、郑州市城镇房产交易管理暂行办法 ..... (198)
- 86、石家庄市公有房屋租赁管理暂行规定 ..... (200)
- 87、石家庄市私有房屋租赁管理暂行规定 ..... (201)
- 88、石家庄市房产交易管理暂行规定 ..... (204)
- 89、西宁市房产交易管理暂行办法 ..... (208)
- 90、广东省市镇近郊地区出租房屋管理规定 ..... (211)
- 91、长春市房屋交易管理办法 ..... (213)
- 92、长春市房屋评价标准 ..... (214)



- 93、长春市私有房屋租赁办法 ..... (216)
- 94、长春市私有房屋月租金标准 ..... (219)

## (二) 建设、用地、拆迁

- 95、广东省城市建设管理暂行条例 ..... (221)
- 96、江西省关于加强城市建设工作的若干规定 ..... (225)
- 97、南昌市城市房屋开发公司管理暂行规定 ..... (227)
- 78、上海市建筑管理办法(试行) ..... (230)
- 79、北京市农村建房用地管理暂行办法 ..... (233)
- 80、天津市城市建设拆迁安置办法 ..... (237)
- 81、上海市拆迁房屋管理办法 ..... (241)
- 82、上海市基本建设征用土地管理办法(试行) ..... (245)
- 83、上海市拆迁房屋管理若干问题的规定 ..... (250)
- 84、广东省土地管理暂行规定(摘录) ..... (253)
- 85、广东省国家建设征用土地拆除城镇华侨房屋的规定 ..... (254)
- 86、广东省人民代表会常务委员会关于通过《广州市国家建设征用土地和拆迁房屋实施办法》的决定 ..... (255)
- 87、广州市国家建设征用土地和拆迁房屋实施办法 ..... (255)
- 88、广州市征收中外合营企业土地使用费暂行办法 ..... (260)
- 89、深圳经济特区土地管理暂行规定 ..... (262)
- 90、黑龙江省城市建设动迁安置暂行办法 ..... (264)
- 91、沈阳市建设动迁安置条例 ..... (268)
- 92、厦门经济特区土地使用管理规定 ..... (271)
- 93、厦门市国家建设征用土地暂行办法 ..... (272)
- 94、厦门市基本建设拆迁安置暂行办法 ..... (276)
- 95、厦门经济特区土地使用费征收办法 ..... (278)
- 99、宁波市城市建设房屋拆迁暂行办法 ..... (281)
- 97、杭州市革命委员会关于国家建设拆迁城市房屋暂行办法 ..... (283)
- 98、重庆市征收城镇土地使用费暂办法 ..... (285)
- 99、重庆市征收城镇土地使用费暂办法实施细则 ..... (286)
- 100、大连经济技术开发区土地使用管理办法 ..... (289)
- 101、北京市征收中外合营企业土地使用费暂行规定 ..... (291)
- 102、重庆市城镇房地产纠纷仲裁条例 ..... (293)
- 103、大连市城镇房产仲裁实施办法 ..... (297)
- 104、广州市征用土地拆迁房屋纠纷仲裁暂行办法 ..... (299)
- 105、呼和浩特市城市建设拆迁安置管理办法 ..... (301)
- 106、长春市城市建设动迁安置管理条例 ..... (305)
- 107、大连市城市规划建设管理办法(试行) ..... (309)

108、大连市城镇房产管理实施细则	( 314 )
109、大连市中外合资经营企业场地开发费计收暂行办法	( 317 )
110、郑州市单位自有房产管理暂行办法	( 318 )
111、上海市土地使用权有偿转让办法	( 320 )
112、深圳经济特区土地管理条例	( 326 )
113、深圳土地招标投标暂行办法	( 329 )
114、《长春市城市建设动迁安置管理条例》的若干规定	( 332 )
115、大连市城镇房屋动迁安置实施细则	( 335 )
116、大连市城市住宅建设负担动迁费暂行办法	( 337 )
117、大连市城市拆迁和私有房屋外偿费标准	( 339 )
118、大连市中外合资经营企业土地使用管理暂行办法	( 340 )
119、济南市城市建设房屋拆迁安置补偿试行办法	( 344 )
120、景德镇市城市房屋拆迁安置办法	( 349 )

#### 四、附录香港、台湾地区参考法规

##### (一) 香港

121、香港(地区)建筑管理法规	( 353 )
122、香港法团第三四四章高层大厦(业主立案法团)条例	( 365 )

##### (二) 台湾

123、国民住宅社区规划及住宅设计规范	( 380 )
124、国民住宅条例	( 400 )
125、区域计划法	( 402 )
126、区域计划法施行细则	( 405 )
127、土地法	( 408 )
128、土地法施行法	( 434 )
129、土地登记规则	( 440 )
130、兴建国民住宅贷款条例	( 459 )
131、国有财产处理办法	( 459 )
132、房屋税条例	( 461 )
133、房屋税征收细则	( 464 )
134、契税法	( 466 )

# 中华人民共和国宪法（摘录）

（1982年12月4日中华人民共和国第五届全国人民代表大会第五次会议通过）

**第五条** 国家维护社会主义法制的统一和尊严。

一切法律、行政法规和地方性法规都不得同宪法相抵触。

一切国家机关和武装力量、各政党和各社会团体、各企业事业组织都必须遵守宪法和法律。一切违反宪法和法律的行为，必须予以追究。

任何组织或者个人都不得有超越宪法和法律的特权。

**第十条** 城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用。

任何组织或者个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

**第十二条** 社会主义的公共财产神圣不可侵犯。

国家保护社会主义的公共财产。禁止任何组织或者个人用任何手段侵占或者破坏国家和集体的财产。

**第十三条** 国家保护公民的合法的收入、储蓄、房屋和其他合法财产的所有权。

**第三十九条** 中华人民共和国公民的住宅不受侵犯。禁止非法搜查或者非法侵入公民的住宅。

## 中华人民共和国宪法修正案

（1988年4月12日第七届全国人民代表大会第一次会议通过）

**第一条** 宪法第十一条增加规定：“国家允许私营经济在法律规定的范围内存在和发展。私营经济是社会主义公有制经济的补充。国家保护私营经济的合法的权利和利益，对私营经济实行引导、监督和管理。”

**第二条** 宪法第十条第四款“任何组织或者个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地”。修改为：“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。”

# 中华人民共和国民法通则（摘录）

（1986年4月12日第六届全国人民代表大会第四次会议通过）

## 第一章 基本原则

**第三条** 当事人在民事活动中的地位平等。

**第四条** 民事活动应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则。

**第五条** 公民、法人的合法的民事权益受法律保护，任何组织和个人不得侵犯。

**第六条** 民事活动必须遵守法律，法律没有规定的，应当遵守国家政策。

**第八条** 在中华人民共和国领域内的民事活动，适用中华人民共和国法律，法律另有规定的除外。

本法关于公民的规定，适用于在中华人民共和国领域内的外国人、无国籍人，法律另有规定的除外。

## 第二章 公民（自然人）

### 第一节 民事行为能力

**第九条** 公民从出生时起到死亡时止，具有民事行为能力，依法享有民事权利，承担民事义务。

**第十条** 公民的民事行为能力一律平等。

**第十五条** 公民以他的户籍所在地的居住地为住所，经常居住地与住所不一致的，经常居住地视为住所。

### 第三节 宣告失踪和宣告死亡

**第二十条** 公民下落不明满二年的，利害关系人可以向人民法院申请宣告他为失踪人。

战争期间下落不明的，下落不明的时间从战争结束之日起计算。

**第二十一条** 失踪人的财产由他的配偶、父母、成年子女或者关系密切的其他亲属、朋友代管。代管有争议的，没有以上规定的人或者以上规定的人无能力代管的，由人民法院指定的人代管。

失踪人所欠税款、债务和应付的其他费用，由代管人从失踪人的财产中支付。

**第二十二条** 被宣告失踪的人重新出现或者确知他的下落，经本人或者利害关系人申请，人民法院应当撤销对他的失踪宣告。

**第二十三条** 公民有下列情形之一的，利害关系人可以向人民法院申请宣告他死亡：

（一）下落不明满四年的；

（二）因意外事故下落不明，从事故发生之日起满二年的。

战争期间下落不明的，下落不明的时间从战争结束之日起计算。

**第二十四条** 被宣告死亡的人重新出现或者确知他没有死亡，经本人或者利害关系人申请，人民法院应当撤销对他的死亡宣告。

有民事行为能力人在被宣告死亡期间实施的民事法律行为有效。

**第二十五条** 被撤销死亡宣告的人有权请求返还财产。依照继承法取得他的财产的公民或者组织，应当返还原物；原物不存在的，给予适当补偿。

### 第三章 法 人

**第四十三条** 企业法人对它的法定代表人和其他工作人员的经营活动，承担民事责任。

### 第四章 民事法律行为和代理

#### 第一节 民事法律行为

**第五十四条** 民事法律行为是公民或者法人设立、变更、终止民事权利和民事义务的合法行为。

**第五十五条** 民事法律行为应当具备下列条件：

- (一) 行为人具有相当的民事行为能力；
- (二) 意思表示真实；
- (三) 不违反法律或者社会公共利益。

**第五十六条** 民事法律行为可以采取书面形式、口头形式或者其他形式。法律规定用特定形式的，应当依照法律规定。

**第五十七条** 民事法律行为从成立时起具有法律约束力。行为人非依法律规定或者取得对方同意，不得擅自变更或者解除。

**第五十八条** 下列民事行为无效：

- (一) 无民事行为能力人实施的；
- (二) 限制民事行为能力人依法不能独立实施的；
- (三) 一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危，使对方在违背真实意思的情况下所为的；
- (四) 恶意串通、损害国家、集体或者第三人利益的；
- (五) 违反法律或者社会公共利益的；
- (六) 经济合同违反国家指令性计划的；
- (七) 以合法形式掩盖非法目的的。

无效的民事行为，从行为开始起就没有法律约束力。

**第五十九条** 下列民事行为，一方有权请求人民法院或者仲裁机关予以变更或者撤销：

- (一) 行为人对行为内容有重大误解的；
- (二) 显失公平的。

被撤销的民事行为从行为开始起无效。

**第六十条** 民事行为部分无效，不影响其他部分的效力的，其他部分仍然有效。

**第六十一条** 民事行为被确认为无效或者被撤销后，当事人因该行为取得的财产，应当返还给受损失的一方。有过错的一方应当赔偿对方因此所受的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。

双方恶意串通，实施民事行为损害国家的、集体的或者第三人的利益的，应当追缴双方取得的财产，收归国家、集体所有或者返还第三人。

**第六十二条** 民事法律行为可以附条件，附条件的民事法律行为在符合所附条件时生效。

## 第二节 代理

**第六十三条** 公民、法人可以通过代理人实施民事法律行为。

代理人在代理权限内，以被代理人的名义实施民事法律行为。被代理人对代理行为，承担民事责任。

依照法律规定或者按照双方当事人约定，应当由本人实施的民事法律行为，不得代理。

**第六十四条** 代理包括委托代理、法定代理和指定代理。

委托代理人按照被代理人的委托行使代理权，法定代理人依照法律的规定行使代理权，指定代理人按照人民法院或者指定单位的指定行使代理权。

**第六十五条** 民事法律行为的委托代理，可以用书面形式，也可以用口头形式。法律规定用书面形式的，应当用书面形式。

书面委托代理的授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、权限和期间，并由委托人签名或者盖章。

委托书授权不明的，被代理人应当向第三人承担民事责任，代理人负连带责任。

**第六十六条** 没有代理权、超越代理权或者代理权终止后的行为，只有经过被代理人的追认，被代理人才承担民事责任。未经追认的行为，由行为人承担民事责任。本人知道他人以本人名义实施民事行为而不作否认表示的，视为同意。

代理人不履行职责而给被代理人造成损害的，应当承担民事责任。

代理人和第三人串通，损害被代理人的利益的，由代理人和第三人负连带责任。

第三人知道行为人没有代理权、超越代理权或者代理权已终止还与行为人实施民事行为给他人造成损害的，由第三人和行为人负连带责任。

**第六十七条** 代理人知道被委托代理的事项违法仍然进行代理活动的，或者被代理人知道代理人的代理行为违法不表示反对的，由被代理人和代理人负连带责任。

**第六十八条** 委托代理人为被代理人的利益需要转托他人代理的，应当事先取得被代理人的同意。事先没有取得被代理人同意的，应当在事后及时告诉被代理人，如果被代理人不同意，由代理人对自己所转托的人的行为负民事责任，但在紧急情况下，为了保护被代理人的利益而转托他人代理的除外。

**第六十九条** 有下列情形之一的，委托代理终止：

- (一) 代理期间届满或者代理事务完成；
- (二) 被代理人取消委托或者代理人辞去委托；
- (三) 代理人死亡；
- (四) 代理人丧失民事行为能力；

(五) 作为被代理人或者代理人的法人终止。

**第七十条** 有下列情形之一的，法定代理或者指定代理终止、

(一) 被代理人取得或者恢复民事行为能力；

(二) 被代理人或者代理人死亡；

(三) 代理人丧失民事行为能力；

(四) 指定代理的人民法院或者指定单位取消指定；

(五) 由其他原因引起的被代理人和代理人之间的监护关系消灭。

## 第五章 民事权利

### 第一节 财产所有权和与财产所有权有关的财产权

**第七十一条** 财产所有权是指所有人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。

**第七十二条** 财产所有权的取得，不得违反法律规定。按照合同或者其他合法方式取得财产的，财产所有权从财产交付时起转移，法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

**第七十三条** 国家财产属于全民所有。

国家财产神圣不可侵犯，禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏。

**第七十五条** 公民的个人财产，包括公民的合法收入、房屋、储蓄、生活用品、文物、图书资料、林木、牲畜和法律允许公民所有的生产资料以及其他合法财产。

公民的合法财产受法律保护，禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、破坏或者非法查封、扣押、冻结、没收。

**第七十六条** 公民依法享有财产继承权。

**第七十七条** 社会团体包括宗教团体的合法财产受法律保护。

**第七十八条** 财产可以由两个以上的公民、法人共有。

共有分为按份共有和共同共有。按份共有人按照各自的份额，对共有财产分享权利，分担义务。共同共有人对共有财产享有权利，承担义务。

按份共有财产的每个共有人有权要求将自己的份额分出或者转让。但在出售时，其他共有人在同等条件下，有优先购买的权利。

**第八十条** 国家所有的土地，可以依法由全民所有制单位使用，也可以依法确定由集体所有制单位使用，国家保护它的使用、收益的权利，使用单位有管理、保护、合理利用的义务。

公民、集体依法对集体所有的或者国家所有由集体使用的土地的承包经营权，受法律保护。承包双方的权利和义务，依照法律由承包合同规定。

土地不得买卖、出租、抽押或者以其他形式非法转让。

**第八十三条** 不动产的相邻各方，应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神，正确处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系。给相邻方造成妨碍或者损失的，应当停止侵害，排除妨碍，赔偿损失。

### 第二节 债 权

**第八十四条** 债是按照合同的约定或者依照法律的规定，在当事人之间产生的特定的权利和义务关系。享有权利的人是债权人，负有义务的人是债务人。

债权人有权要求债务人按照合同的约定或者依照法律的规定履行义务。

**第八十五条** 合同是当事人之间设立、变更、终止民事关系的协议。依法成立的合同，受法律保护。

**第八十八条** 合同的当事人应当按照合同的约定，全部履行自己的义务。

## 第六章 民事责任

### 第二节 违反合同的民事责任

**第一百一十一条** 当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定条件的，另一方有权要求履行或者采取补救措施，并有权要求赔偿损失。

**第一百一十二条** 当事人一方违反合同的赔偿责任，应当相当于另一方因此所受到的损失。

当事人可以在合同中约定，一方违反合同时，向另一方支付一定数额的违约金；也可以在合同中约定对于违反合同而产生的损失赔偿额的计算方法。

**第一百一十三条** 当事人双方都违反合同的，应该分别承担各自应负的民事责任。

**第一百一十四条** 当事人一方因另一方违反合同受到损失的，应当及时采取措施防止损失的扩大；没有及时采取措施致使损失扩大的，无权就扩大的损失要求赔偿。

**第一百一十五条** 合同的变更或者解除，不影响当事人要求赔偿损失的权利。

**第一百一十六条** 当事人一方由于上级机关的原因，不能履行合同义务的，应当按照合同约定向另一方赔偿损失或者采取其他补救措施，再由上级机关对它因此受到的损失负责处理。

### 第三节 侵权的民事责任

**第一百一十七条** 侵占国家的、集体的财产或者他人财产的，应当返还财产，不能返还财产的，应当折价赔偿。

损坏国家的、集体的财产或者他人财产的，应当恢复原状或者折价赔偿。

受害人因此遭受其他重大损失的，侵害人并应当赔偿损失。

**第一百二十一条** 国家机关或者国家机关工作人员在执行职务中，侵犯公民、法人的合法权益造成损害的，应当承担民事责任。

**第一百二十四条** 违反国家保护环境防止污染的规定，污染环境造成他人损失的，应当依法承担民事责任。

**第一百二十五条** 在公共场所、道旁或者通道上挖坑、修缮安装地下设施等，没有设置明显标志和采取安全措施造成他人损害的，施工人应当承担民事责任。

**第一百二十六条** 建筑物或者其他设施以及建筑物上的搁置物、悬挂物发生倒塌、脱落造成他人损害的，它的所有人或者管理人应当承担民事责任，但能够证明自己没有过错的除外。

### 第四节 承担民事责任的方式

**第一百三十四条** 承担民事责任的方式主要有：

(一) 停止侵害；



- (二) 排除妨碍;
- (三) 消除危险;
- (四) 返还财产;
- (五) 恢复原状;
- (六) 修理、重作、更换;
- (七) 赔偿损失;
- (八) 支付违约金;
- (九) 消除影响、恢复名誉;
- (十) 赔礼道歉。

以上承担民事责任的方式，可以单独适用，也可以合并适用。

人民法院审理民事案件，除适用上述规定外，还可以予以训诫、责令具结悔过、收缴进行非法活动的财物和非法所得，并可以依照法律规定处以罚款、拘留。

## 第七章 诉讼时效

**第一百三十五条** 向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为二年，法律另有规定的除外。

**第一百三十六条** 下列的诉讼时效期间为一年：

- (一) 身体受到伤害要求赔偿的;
- (二) 出售质量不合格的商品未声明的;
- (三) 延付或者拒付租金的;
- (四) 寄存财物被丢失或者损毁的。

**第一百三十七条** 诉讼时效期间从知道或者应当知道权利被侵害时起计算。但是，从权利被侵害之日起超过二十年的，人民法院不予保护。有特殊情况的，人民法院可以延长诉讼时效期间。

**第一百三十八条** 超过诉讼时效期间，当事人自愿履行的，不受诉讼时效限制。

不可抗力或者其他障碍不能行使请求权的，诉讼时效中止。从中止时效的原因消除之日起，诉讼时效期间继续计算。

**第一百四十条** 诉讼时效因提起诉讼、当事人一方提出要求或者同意履行义务而中断。从中断时起，诉讼时效期间重新计算。

**第一百四十一条** 法律对诉讼时效另有规定的，依照法律规定。

## 第八章 涉外民事关系的法律适用

**第一百四十三条** 中华人民共和国公民定居国外的，他的民事行为能力可以适用定居国法律。

**第一百四十四条** 不动产的所有权，适用不动产所在地法律。

**第一百四十六条** 侵权行为的损害赔偿，适用侵权行为地法律。当事人双方国籍相同或者在同一国家有住所的，也可以适用当事人本国法律或者住所地法律。

**第一百四十九条** 遗产的法定继承，动产适用被继承人死亡时住所地法律，不动产适用不动产所在地法律。