

这是一本以案释法的应用图书，为您提供一站式的法律信息检索，
通过案例解读，深度延展您的法律知识运用技能。

★★★★★

中华人民共和国 城市房地产管理法 (案例应用版)

Cases and Practical Application

立案·管辖·证据·裁判



案例是我们理解法律的窗户，使抽象的法律以鲜活的面貌呈现在我们的面前。
法律的生命力不在于逻辑，而在于经验。

The life of the law has not been logic,
it has been experience.

法律法规案例应用版系列



中华人民共和国 城市房地产管理法

(案例应用版)

Cases and Practical Application

立案 · 管辖 · 证据 · 裁判

图书在版编目 (CIP) 数据

中华人民共和国城市房地产管理法: 立案·管辖·
证据·裁判 / 中国法制出版社编. —北京: 中国法制
出版社, 2015. 4

(案例应用版系列)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 5773 - 6

I. ①中… II. ①中… III. ①房地产法 - 案例 - 中国
IV. ①D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 246755 号

策划编辑: 戴蕊

责任编辑: 潘孝莉

封面设计: 孙希前

中华人民共和国城市房地产管理法: 立案·管辖·证据·裁判

ZHONGHUARENMINGONGHEGUO CHENGSHI FANGDICHAN GUANLIFA;

LIAN · GUANXIA · ZHENGJU · CAIPAN

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2015 年 6 月第 1 版

印张/7.5 字数/178 千

2015 年 6 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 5773 - 6

定价: 19.80 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfsz.com>

市场营销部电话: 010 - 66033296

值班电话: 010 - 66026508

传真: 010 - 66031119

编辑部电话: 010 - 66022958

邮购部电话: 010 - 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

编辑说明

法律的生命力在于适用，而案例则是法律适用的结果。因此，案例为我们理解法律打开了一扇窗，使抽象的法律以鲜活的面貌呈现在我们的面前。通过学习一个个真实、具体而又生动的案例，我们可以知道，法律语言如何成为我们的生活语言，从而更好地理解法律条文的精神实质；通过学习案例，我们可以知道，如果类似的事情发生在自己身上，应该怎样恰当处理与应对；通过学习案例，我们可以知道，当自己的权益正在受到侵害时，可以运用哪些法条去维护权益；通过学习案例，我们可以知道，哪些情况下存在着法律的陷阱，应该如何提高警惕、防患于未然……

中国法制出版社一直致力于编辑出版在全社会普及法律知识、传播法治理念、适合大众需求的法律图书，近年来先后推出了注解与配套系列、实用版系列等一大批适合大众学习、应用的法律图书，颇受读者好评。在总结这些法律图书成功经验的基础上，我们选择事关百姓切身利益的热点法律法规，精心挑选案例，针对法条适用中的重点和难点，编辑出版了“法律法规案例应用版丛书”。本丛书具有以下特点：

1. **条文注释**——将法律条文中不易理解的关键点加以注释，以帮助读者正确理解与适用法律。注释均来源于全国人大法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院、最高人民检察院等立法与司法部门对法律条文的权威解读。

2. **案例解读**——用实践中发生的大量生动真实的案例来解读法律，帮助读者深刻领会条文精神，更好地运用法律维护权益。案例来源包括但不限于最高人民法院、最高人民检察院公布的指导案例、公报案例以及各级人民法院审结公布的典型案例，还有我们从实践中争议最多、咨询最多的问题中归纳整理出的案例。

3. **应用要点**——为了帮助读者掌握诉讼中的关键流程，我们列出了各类案件的立案、管辖、证据、裁判等程序性的要点内容，以期加强对进入实质性诉讼阶段的案件的应用指导。

我们相信，这套书一定能帮助读者朋友深入领会法律精神，增强学法遵法守法用法和依法维权的意识，使法律真正为人民所掌握、所遵守、所运用！

中华人民共和国城市房地产管理法

理解与适用

十一届三中全会以来，特别是我国进行城镇国有土地使用制度的改革和房地产综合开发建设体制改革以来，房地产业迅速崛起。同时，房地产业也出现了一些问题，有的还比较严重。要从根本上解决这些存在的问题，必须通过法律的形式规范房地产市场行为，所以在客观上要求用法律加以规范、引导、推动和保障。

在这种背景下，《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称《房地产管理法》）应运而生。1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，同日中华人民共和国主席第29号令公布，自1995年1月1日起施行。《房地产管理法》共有七章72条，《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）出台之后，为了体现《物权法》精神，与《物权法》的适用相配合，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议决定对《房地产管理法》作出修改：在第一章“总则”中增加一条，作为第6条：“为了公共利益的需要，国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋，并依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。具体办法由国务院规定。”此后，2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过的《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》又对《房地产管理法》第九条和第七十一条进行了修改。

《房地产管理法》规范的主要内容包括：房地产开发用地的取得；房地产开发的基本原则、开发土地期限、开发项目设计和施工；房地产价格、房地产转让及其方式；商品房预售及其条件；房地产抵押及抵押登记、抵押物范围；房屋租赁以及房屋租赁的特别规定；房地产中介服务机构的设立；房地产权属登记和房地产权属证书；房地产违法行为及其相应处罚以及关于商品房买卖合同和涉及国有土地使用权合同等等。为更方便地了解、适用该法，对其大体框架作如下简述：

第一章，总则。阐明《房地产管理法》的立法目的、适用范围、调整对象和一般原则，规定国务院建设行政主管部门和土地管理部门依照国务院规定的职权划分，各司其职，密切配合，管理全国房地产工作。地方的管理机构设置及其职权，由省、自治区、直辖市人民政府确定。

第二章，房地产开发用地。在第一节中，对土地使用权出让的方式、程序、土地用途及使用年限的确定与改变，土地使用权出让金的收缴与用途，土地使用权的终止与收回等分别作了规定；并明确规定城市规划区内集体所有的土地，经依法征收转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让。第二节对土地使用权的划拨原则以及对象作了规定。此外，《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《协议出让国有土地使用权规定》等法规对房地产开发用地作了更具体的规定。

第三章，房地产开发。对房地产开发必须遵守的方针、原则、时间要求，房地产开发企业的设立程序，必须具备的条件等作了规定。《城市房地产开发经营管理条例》则相应地作了更细致的规定。

第四章，房地产交易。对房地产的转让、抵押，房地产价格评估和成交价格申报，商品房预售和房屋租赁，中介服务机构的开业条件等作了规定。与此相配套适用的法规有《城市房地产转让管理规定》、《城市商品房预售管理办法》、《城市房地产抵押管理办法》、《商品房屋租赁管理办法》等，这些法规与《房地产管理法》相配合，对房地产交易行为的规范起着不可或缺的作用。

第五章，房地产权属登记管理。规定对土地使用权和房屋所有权实行登记发证制度。新颁布的《土地登记办法》和《房屋登记办法》对此也进行了更有可操作性的规定，并且使房地产的登记管理制度与《物权法》的相关规定协调一致。

第六章，法律责任。规定了违反本法第11、12、30、39、40、45、58条的法律责任，以及非法向房地产开发企业收费，管理部门玩忽职守、滥用职权、索贿、受贿的法律责任。

第七章，附则。规定在城市规划区外的国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、交易活动以及实施房地产管理，参照该法执行。

此外,《中华人民共和国民法通则》(以下简称《民法通则》)、《中华人民共和国担保法》(以下简称《担保法》)、《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)、《中华人民共和国合同法》(以下简称《合同法》)、《物权法》等法律,《房地产经纪管理办法》、《确定土地所有权和使用权的若干规定》、《闲置土地处置办法》等行政法规、部门规章以及最高人民法院相关的司法解释也对房地产的取得、转让、登记、担保等有关问题作了规定。因此,要了解房地产法律制度,预防房地产法律问题,解决房地产法律纠纷,理解这些规定是必经之途,而本书对《房地产管理法》以及与其相配套的这些法律、行政法规、部门规章及司法解释的整理则为此提供了简明的指引。

目 录*

中华人民共和国城市房地产管理法

第一章 总 则

第一条	【立法宗旨】	1
第二条	【适用范围】	1
第三条	【国有土地有偿、有限期使用制度】	2
第四条	【国家扶持居民住宅建设】	2
第五条	【房地产权利人的义务和权益】	2

【房地产权利人可能涉及到的税收】

案例 1. 通过司法拍卖取得房屋所有权是否确定的成为
房地产权利人？

第六条	【房屋征收】	4
-----	--------------	---

【案由选择】

案例 2. 政府征收国有土地上房屋应依据何种标准和程序？

第七条	【管理机构设置】	7
-----	----------------	---

【机构分工说明】【管理机构分工】

案例 3. 房屋变更登记行政诉讼如何确定被告？

* 本目录中的时间为法律文件的公布时间或最后一次修正、修订公布时间。

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第八条 【土地使用权出让的定义】	8
【农用地转用审批】	
第九条 【集体所有土地征收与出让】	9
案例 4. 集体土地转让合同未经审批是否生效?	
第十条 【土地使用权出让宏观管理】	10
【出让无效的处理】 【出让方案的拟定、批准】	
第十一条 【年度出让土地使用权总量控制】	11
第十二条 【土地使用权出让主体】	12
【土地使用权出让】 【土地使用权出让规划】	
【土地使用权出让审批】	
案例 5. 房产权属尚存争议, 租赁合同效力如何确定?	
第十三条 【土地使用权出让方式】	14
【拍卖出让国有建设用地使用权】 【招标出让国有建设 用地使用权】 【挂牌出让国有建设用地使用权】	
案例 6. 征收宅基地违反法定程序承担何种法律后果?	
第十四条 【土地使用权出让最高年限】	16
【土地使用权各用途最高年限】	
第十五条 【土地使用权出让合同】	17
【出让合同的条款】	
第十六条 【支付出让金】	17
【支付出让金时间】	
案例 7. 土地使用权出让合同解除后, 土地出让金应如 何处理?	
第十七条 【提供出让土地】	19
案例 8. 出让方未按约定提供土地, 受让方享有何种权利?	

第十八条 【土地用途的变更】	20
【土地用途变更的程序】	
案例 9. 土地使用权取得性质是否因用途变更而改变?	
第十九条 【土地使用权出让金的管理】	22
【土地使用权出让金分配比例】	
第二十条 【出让土地使用权的提前收回】	23
【出让土地使用权提前收回情形】	
第二十一条 【土地使用权终止】	23
第二十二条 【土地使用权出让年限届满】	24

第二节 土地使用权划拨

第二十三条 【土地使用权划拨的定义】	24
【建设用地使用权设立方式】	
【划拨土地使用权的转让、出租、抵押的条件】	
第二十四条 【土地使用权划拨范围】	25
案例 10. 土地使用权划拨程序违法如何进行补救?	

第三章 房地产开发

第二十五条 【房地产开发基本原则】	27
第二十六条 【开发土地期限】	27
【裁判规范】	
【案由选择】	
案例 11. 闲置土地收回应履行何种程序?	
第二十七条 【房地产开发项目设计、施工和竣工】	29
【案由选择】	
【证据规则】	
案例 12. 日照时间不足是否可以成为撤销房屋买卖合同的理由?	
第二十八条 【土地使用权作价】	32
案例 13. 医院以土地使用权出资的行为是否有效?	
第二十九条 【开发居民住宅的鼓励和支持】	34

第三十条	【房地产开发企业的设立】	34
第三十一条	【房地产开发企业注册资本与投资总额的比例】 ...	35

第四章 房地产交易

【案由选择】 【管辖法院】 【立案标准和程序】

第一节 一般规定

第三十二条	【房地产权利主体一致原则】	37
-------	---------------------	----

案例 14. 案外人取得房屋产权证书后由于法院查封的原因未能办理土地使用权证的, 可以请求法院解除查封吗?

案例 15. 房屋使用功能与合同约定不符, 如何救济?

案例 16. 未经承租人同意擅自出卖房屋, 是否有效?

案例 17. 以房屋抵押的, 该房屋占用范围内的建设用地使用权是否应一并抵押?

案例 18. 以划拨方式取得土地, 所建房屋转让是否有效?

第三十三条	【房地产价格管理】	45
-------	-----------------	----

第三十四条	【房地产价格评估】	45
-------	-----------------	----

【房地产估价活动】 【房地产市场估价管理部门和机构】

【房地产市场估价程序】

第三十五条	【房地产成交价格申报】	46
-------	-------------------	----

【房地产成交价格为缴纳税费的依据】

第三十六条	【房地产权属登记】	47
-------	-----------------	----

案例 19. 房屋过户手续是否影响房屋买卖合同效力?

第二节 房地产转让

第三十七条	【房地产转让的定义】	48
-------	------------------	----

【其他合法方式】

案例 20. 独立门市房是否可确认为公共通道?

第三十八条 【房地产不得转让的情形】 50

案例 21. 被查封的土地使用权转让合同效力如何认定?

案例 22. 房屋买卖合同未办理过户是否影响合同效力?

案例 23. 夫妻一方处分共有财产是否有效?

案例 24. 一屋两卖权属如何确定?

案例 25. 未取得房屋产权证的房屋买卖合同是否有效?

案例 26. 未领取产权证是否影响房屋交易效力?

案例 27. 房屋买卖合同标的物尚未建成是否影响合同效力?

第三十九条 【以出让方式取得土地使用权的房地产转让】 59

【以出让方式取得土地使用权时的要求】

【案由选择】

案例 28. 土地使用权转让协议不符合以出让方式取得土地使用权时的要求, 是否必然无效?

案例 29. 标的物瑕疵是否影响土地使用权转让合同效力?

第四十条 【以划拨方式取得土地使用权的房地产转让】 64

【以划拨方式取得土地使用权的房地产转让的特殊要求】

【可以不办理土地使用权出让手续的情况】

【土地收益与出让金】

案例 30. 划拨土地使用权人在划拨土地上建造的房屋未经相关政府部门审批是否可以转让?

第四十一条 【房地产转让合同】 67

【房地产转让合同的主要内容】

案例 31. 房地产转让未签订书面合同应如何处理?

案例 32. 房屋买卖中立约定金是否成立?

第四十二条 【房地产转让合同与土地使用权出让合同的关系】 70

第四十三条 【房地产转让后土地使用权的使用年限】 70

第四十四条	【房地产转让后土地使用权用途的变更】	70
第四十五条	【商品房预售的条件】	70

【证据规则】

案例 33. 未取得《商品房预售许可证》销售商品房的合同是否可以撤销?

案例 34. 开发商不履行协助义务如何救济?

案例 35. 购房优惠资格转让是否有效?

第四十六条	【商品房预售后的再行转让】	77
-------	---------------	----

第三节 房地产抵押

第四十七条	【房地产抵押的定义】	77
-------	------------	----

第四十八条	【房地产抵押物的范围】	77
-------	-------------	----

【不得设定抵押的房地产】

第四十九条	【抵押办理凭证】	77
-------	----------	----

案例 36. 未审查房屋产权证的抵押登记是否可以被撤销?

第五十条	【房地产抵押合同】	78
------	-----------	----

【房地产抵押合同的主要内容】

案例 37. 房屋抵押未签订书面合同, 抵押是否有效?

第五十一条	【以划拨土地使用权设定的房地产抵押权的实现】	80
-------	------------------------	----

第五十二条	【房地产抵押后土地上的新增房屋问题】	80
-------	--------------------	----

第四节 房屋租赁

第五十三条	【房屋租赁的定义】	81
-------	-----------	----

【房屋不得出租的情形】【承租人的优先购买权】

【案由选择】

案例 38. 转租房屋租赁合同的效力如何判定?

第五十四条	【房屋租赁合同的签订】	83
-------	-------------	----

【租赁合同内容】【租赁合同终止、续租、继续履行】

【租赁合同的变更、解除】【租赁登记备案】【证据规则】

案例 39. 租赁房屋失火, 损失如何承担?

第五十五条 【住宅用房和非住宅用房的租赁】 86

**第五十六条 【以划拨方式取得的国有土地上的房屋出租的
特别规定】** 86

【以划拨方式取得土地使用权的房屋租赁的土地收益】

案例 40. 划拨方式取得土地使用权土地上的房屋租赁
合同是否有效?

第五十七条 【房地产中介服务机构】 87

【案由选择】

案例 41. 如何认定房地产中介是否全面履行了中介服务?

第五节 中介服务机构

第五十八条 【房地产中介服务机构的设立】 89

【房地产中介机构的设立要求】

案例 42. 房地产中介服务资质是否影响包销合同效力?

第五十九条 【房地产估价人员资格认证】 91

第五章 房地产权属登记管理

第六十条 【房地产登记发证制度】 91

案例 43. 所购房屋未经法定程序是否能够取得使用权?

案例 44. 商品房出售方未按合同约定为买受方办理房
产证应如何处理?

第六十一条 【房地产权属登记】 94

【不动产物权变更的登记】【房地产开发项目转让备案】

【房屋所有权初始登记】【申请房屋所有权转移登记】

案例 45. 一屋两证分属不同权利人如何处理?

案例 46. 市政府越权颁发房屋所有权证是否可以被撤销?

案例 47. 迟延办理土地使用权证是否需要承担支付违约金的责任?

案例 48. 没有充分证据证明房产登记有误的, 如何推定真实权利人?

第六十二条 【房地产抵押登记】 101

【房地产抵押登记部门】

案例 49. 房屋抵押行政登记应提交哪些审查材料?

第六十三条 【房地产权属证书】 103

第六章 法律责任

第六十四条 【擅自出让或擅自批准出让土地使用权用于房地产开发的法律责任】 103

第六十五条 【擅自从事房地产开发的法律责任】 103

第六十六条 【非法转让土地使用权的法律责任】 103

第六十七条 【非法转让划拨土地使用权的房地产的法律责任】 ... 103

第六十八条 【非法预售商品房的法律责任】 103

第六十九条 【擅自从事房地产中介服务业务的法律责任】 104

第七十条 【向房地产开发企业非法收费的法律责任】 104

第七十一条 【管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权、索贿、受贿的法律责任】 104

案例 50. 骗取土地征用款如何认定刑事责任?

第七章 附 则

第七十二条 【参照本法适用的情形】 105

第七十三条 【施行时间】 105

【案由选择】

❖ 关联规定

中华人民共和国物权法（节录）	106
（2007 年 3 月 16 日）	
中华人民共和国合同法（节录）	119
（1999 年 3 月 15 日）	
中华人民共和国土地管理法	127
（2004 年 8 月 28 日）	
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例	144
（1990 年 5 月 19 日）	
城市房地产开发经营管理条例	150
（2011 年 1 月 8 日）	
城市房地产转让管理规定	157
（2001 年 8 月 15 日）	
城市房地产抵押管理办法	161
（2001 年 8 月 15 日）	
不动产登记暂行条例	168
（2014 年 11 月 24 日）	
国有土地上房屋征收与补偿条例	175
（2011 年 1 月 21 日）	
土地登记办法	181
（2007 年 12 月 30 日）	
房屋登记办法	193
（2008 年 2 月 15 日）	

❖ 实用附录

1. 不动产所有权人与不动产权利人的关系	212
2. 房屋所有权初始登记申请书	213
3. 房屋所有权转移登记申请书	214
4. 房屋所有权变更登记申请书	215
5. 房屋所有权注销登记申请书	216
6. 房屋抵押登记申请书	217
7. 二手房交易当事人双方提供材料目录（仅供参考）	218
8. 其他城市房地产管理相关法律规定索引	219