



型高级法律人才系列教材

房地产法实务教程

主编 唐烈英 陈华杰



型高级法律人才系列教材

房地产法实务教程

主 编 唐烈英 陈华杰

撰稿人 (以撰写章节先后为序)

张志辽 唐烈英 何庆华 张 力
宋宗宇 沈 萍 夏良田 江 帆
刘永存 陈华杰 王建平 杨时敏
郑曙光 钟尔璞 洪海林



中国人民大学出版社

· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产法实务教程/唐烈英, 陈华杰主编. —北京: 中国人民大学出版社, 2012
应用型高级法律人才系列教材
ISBN 978-7-300-16561-5

I. ①房… II. ①唐… ②陈… III. ①房地产法-中国-研究生-教材 IV. ①D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 299308 号

应用型高级法律人才系列教材

房地产法实务教程

主编 唐烈英 陈华杰

Fangdichanfa Shiwu Jiaocheng

出版发行 中国人民大学出版社
社 址 北京中关村大街 31 号 邮政编码 100080
电 话 010-62511242 (总编室) 010-62511398 (质管部)
010-82501766 (邮购部) 010-62514148 (门市部)
010-62515195 (发行公司) 010-62515275 (盗版举报)
网 址 <http://www.crup.com.cn>
<http://www.ttrnet.com>(人大教研网)
经 销 新华书店
印 刷 北京东君印刷有限公司
规 格 185 mm×260 mm 16 开本 版 次 2012 年 8 月第 1 版
印 张 19.25 插页 1 印 次 2012 年 8 月第 1 次印刷
字 数 400 000 定 价 39.00 元

版权所有 侵权必究 印装差错 负责调换

编审委员会

主 任 付子堂

副主任 孙长永

委 员

赵万一 盛学军 梅传强 汪太贤 邓瑞平

唐 力 王学辉 任惠华 李 燕 张晓君

杨建学 张 耕 周祖成



总序

法学是研究法律现象及其规律的科学。法学的实践性、技术性要求法学教育密切关注社会现实，尤其要与法律职业形成衔接与互动机制，以更好地实现法学的社会功能，推进社会发展。社会分工的不断细化对应用型法律实务人才应具备的能力提出了更高的标准——熟练运用法律解决社会问题、化解社会纠纷、平衡利益冲突，进而维护社会秩序、实现社会公正。这种在应用法律的过程中融汇法学知识与社会现实的法律实务能力，既要求法律人才对法学知识精准理解，对社会、人性、案件细节等准确把握，更需要综合法律规范与事实情况，将职业技能和品质融会贯通。因此，作为法学教育的重要目标之一，法律实务能力培养必须以法律职业为导向，使知识结构、职业技能、职业伦理的学习与训练统筹兼顾，为经济发展和社会管理输送优秀的应用型高级法律实务人才。

近年来，各高校、科研院所及法律职业培训机构在应用型高级法律实务人才培养方面进行了有效探索。西南政法大学作为全国法学教育的重要基地，六十余年的法学教育经验积淀成型“论辩文化”和“实务人才培养”两个鲜明的办学特色；不断丰富和完善法律实务教育内涵的课堂教学与社会实践，初步构建具有西政特色的法律实务教育体系。以此为基础，西南政法大学在法律硕士研究生的教育培养中进行大胆实践。2010年，西南政法大学作为教育部首批确定的19所高水平法律硕士培养单位，参与了国家专业学位教育综合改革试点工作，在深化应用型高级法律实务人才教育改革、探寻应用型高级法律实务人才培养需求、开拓具有鲜明特色的法律实务教育模式等方面进行了有益的探索与创新：

——为丰富课堂教学手段，学校将课堂教学改革与考试制度改革紧密结合，通过“模拟法庭”、“法律诊所”、“案例分析报告”、“实践调研报告”等多样化的日常实务性教学内容，将真实案例纳入课堂教学，引导学生进行思考、讨论和演练，并聘请实务专家进行指导。

——为开拓学生的法律实践视野，学校广邀经验丰富的法律专家举办“律师面对面”、“实务课堂”、“法官论坛”、“律师周讲课堂”、“实务大讲堂”等系列讲

座，聘请法律实务专家担任校外兼职导师，邀请他们实质性地参与学生培养方案制定、课程设置和日常教学工作等培养工作。

——为弥补学院派法学教育在实务教学方面的不足，学校坚持学生到一线实践，通过与地方基层法律实务部门合作，建立了规模化法律实务实习基地，确立了“律师助理制度”、“法官助理制度”、“检察官助理制度”、“警官助理制度”等具有创新价值的实习制度。

——为增强人才培养的针对性和适应性，学校与法律实务部门深入合作，开展联合订单培养工作试点，不仅为学生提供了较高的法律实践平台，还为法律实务部门建立了稳定的专业人才储备。

霍姆斯说：“法律的生命从来不是逻辑，而是经验”。应用型法律实务人才教育应当侧重于实务能力的培养，既要掌握扎实的法学“知识”，更要具备丰富的法律“经验”。在教学过程中充分体现实务的理念，将法学原理与法律实践密切结合，将学生对法律实践的零散认知升华为系统的法律实务能力训练，成为实务课程教学的重要任务。为此，急需一套能简明扼要地阐明法律精义、条分缕析地叙述法律逻辑、深入浅出地讲授实践案例的优质教科书，作为课堂教学的重要载体。

针对目前实务性法学教材比较匮乏的问题，我校结合长期培养经验，充分发挥师资力量雄厚与实务经验丰富的优势，将教材建设作为定位人才培养、凝练教学特色和强化实践环节的重要途径，组织编写了这套“应用型高级法律人才系列教材”，旨在为法律硕士专业研究生、法律实务工作者及重视实务教学的法学本科生提供一套理论与实务并重的特色教材。

与其他法学教材相比，本套教材主要有以下几个特点：

第一，多方合作、体系完整。本套教材分为两类：必修课教材和选修课教材。必修课教材涵盖了法律硕士专业学位研究生培养的全部学位课程，选修课教材则主要精选西南政法大学教学效果优良、师资力量雄厚、学科体系成熟的特色研究生课程。教材原则上实行双主编制，主编分别由来自实践部门和教学研究机构具有高级职称以上的专家、学者担任，编委成员中1/3来自法律实务部门，1/3为其他法律硕士培养单位院校的教师，西南政法大学校内编委成员不超过编委总人数的1/3，力求最大限度地保证教材体系的完整性、内容的充实性与学习的实用性。

第二，立足基础、突出应用。本套教材对于一些与基本知识关系不大的内容（如性质、特征、意义、历史沿革、中外对比等），或简述要领，或略而不谈，以突出重点、突出应用。同时，为透彻讲述知识的关联性、逻辑性，增强文本的形象性、可读性，在教材中适当使用了实务图表，如票据背书的举例图片、知识列举性的表格等，更便于学生理解和把握知识框架结构和内部逻辑关系。

第三，案例丰富、融会贯通。本套教材运用了丰富的实践案例，将知识讲授与案例评析有机结合，避免“两张皮”。真正做到以案说法，用案例突出、引导和解释重点知识，突出案例与知识的互动。

第四，启发思维、侧重能力。本套教材重视实务思维和实践能力的专门培养，每章设疑难问题、延伸阅读等板块，引导学生进行法律思维训练。

第五，立体多元、新旧并重。本套教材将配套建设背景知识、延伸阅读、图片音像、法律法规等网络资源，为教学、研习提供多元化、全方位的立体化服务。

第六，篇幅适中、便于使用。本套教材篇幅严格控制，一般不超过 30 万字，个别课程内容较多的也控制在 60 万字以内。每本教材各章的篇幅内容也较为均衡。

本套教材得以面世，首先要感谢校内外多位主编、编委和作者们的精诚合作和辛勤笔耕；还要感谢中国人民大学出版社的大力支持，特别感谢郭虹编辑对教材编写和出版的精心策划和宝贵建议。西南政法大学副校长孙长永教授、法律硕士学院院长李燕教授在教材设计和编写方面做了大量的开创性工作；西南政法大学研究生部（法律硕士学院）培养管理办公室的各位工作人员，在教材编写和出版过程中做了大量耐心细致的工作。还有很多为本套教材默默付出辛劳的人员，教材编委会一并表示诚挚的敬意和谢忱。

是为序。

付子堂 谨识

2012 年初春



编写说明

以土地使用、房地产开发、产权交易、不动产管理、物业服务等法律关系为研究对象的房地产法学是一门应用性法学。国家通过划拨、出让、租赁或者转让土地使用权，法人、个人在取得使用权后实施土地开发、房屋建设，平等主体之间相互转让、抵押、租赁房产或地产，房屋土地管理部门依职权审定房地产交易价格、核准房地产开发范围、房地产产权登记，物业服务企业按照约定实施物业管理和服务，等等，都具有很强的实务性。这就决定了掌握房地产法的相关基础知识、基本原理，必须以房地产法律及相关法规为依据，研究实务操作过程，了解司法审判实践，发现实际问题。

《房地产法实务教程》的特色在于，在阐述房地产法专业知识的同时，力求体现最新立法动态、司法审判活动，多以房地产实务中发生的真实案件为例进行分析，注重理论联系实际。全书共十章，每章都选择有较为典型、有理论知识、有影响力的房地产法案例。在全书百余个典型案例中，结合专业知识、现行法律法规作出分析的案例六十余个，供学生进行实务训练的案例四十余个。本书力图以鲜活生动的实务案例，来提高学生对房地产法学的兴趣和学习积极性，启发学生独立思考，培养其分析问题、解决问题的能力；最终达到正确理解法律法规条文、掌握专业知识、巩固基础理论，对实际案件能够快速归纳争议焦点，熟练准确适用法律，独立完成法律文书的撰写和妥善处理疑难纷争的学习目标。

在西南政法大学应用型高级法律人才系列教材编写委员会牵头组织下，下列人员参加了本教程的具体编写（以撰写章节先后为序）：

张志辽：西南政法大学经济法学院副教授，硕士生导师，法学博士。撰写第一章。

唐烈英：西南政法大学经济法学院教授，博士生导师，法学博士。撰写第二章。

何庆华：重庆市第四中级人民法院审判监督庭副庭长，硕士。撰写第二章。

张 力：西南政法大学民商法学院教授，博士生导师，法学博士。撰写第三章。

宋宗宇：重庆大学法学院教授，博士生导师，法学博士，建筑与房地产法研究中心主任。撰写第四章。

沈 萍：西南政法大学经济法学院副教授，硕士生导师，法学博士。撰写第五章。

夏良田：四川省社会科学院法研所所长，研究员，硕士生导师，法学博士。撰写第五章。

江帆：西南政法大学经济法学院教授，博士生导师，法学博士。撰写第六章。

刘永存：最高人民法院法官，法学博士。撰写第七章。

陈华杰：广东省高级人民法院常务副院长，法学博士。撰写第七章。

王建平：四川大学法学院教授，博士生导师，经济学博士。撰写第八章。

杨时敏：深圳市依法治市办专职副主任，深圳市委党校特邀研究员，深圳仲裁委员会仲裁员，硕士。撰写第八章。

郑曙光：宁波大学人文社科处处长，法学院教授，硕士生导师，法学硕士；中国社会科学院兼职博导。撰写第九章。

钟尔璞：四川省成都市中级人民法院副院长，四川大学法学院、西南财经大学法学院、西南民族大学法学院兼职教授。撰写第九章。

洪海林：西南政法大学民商法学院副教授，硕士生导师，法学博士。撰写第十章。

各位作者交稿后，西南政法大学民商法学院及经济法学院的研究生们对全书涉及的法律法规、行文文字句进行了系统校对，校对各章的同学主要是：第一章，颜永宇；第二章，徐爱民（博士生）；第三章，田卓秀；第四章，邓琼；第五章，满玉静；第六章，李晟；第七章，杨燕；第八章，邓捷；第九章，李放；第十章，施润（博士生）。

全书由主编唐烈英、陈华杰统一修改定稿。按教材编委会提出的格式要求对全书进行整理的工作由李放同学一人负责。

本教材具有较强的实践性和应用性，适合作为法律硕士专业学位研究生学习房地产法的基本教材，可以作为法学硕士专业学位研究生或法学专业本科生学习房地产法的参考读物，也可以为法人、个人解决和处理在实践中发生的相关房地产法律关系问题提供一定的参考。

本教程作为不系统阐述房地产法学理论而偏重于实践教学的初步尝试，加之各章作者来自不同单位和居于祖国各地，联系与沟通存在一定困难，书中谬误之处在所难免，欢迎读者批评指正。

主编：唐烈英

2012年6月

本书法律法规缩略语

名 称	缩 略 语
《中华人民共和国城市房地产管理法》	《城市房地产管理法》
《中华人民共和国城乡规划法》	《城乡规划法》
《中华人民共和国公司法》	《公司法》
《中华人民共和国公证法》	《公证法》
《中华人民共和国合同法》	《合同法》
《中华人民共和国婚姻法》	《婚姻法》
《中华人民共和国继承法》	《继承法》
《中华人民共和国建筑法》	《建筑法》
《中华人民共和国律师法》	《律师法》
《中华人民共和国土地管理法》	《土地管理法》
《中华人民共和国招标投标法》	《招标投标法》
《中华人民共和国物权法》	《物权法》
《中华人民共和国宪法》	《宪法》
《中华人民共和国消防法》	《消防法》
《中华人民共和国民事诉讼法通则》	《民法通则》
《中华人民共和国民事诉讼法》	《民事诉讼法》
《中华人民共和国农村土地承包法》	《农村土地承包法》
1993年《中华人民共和国农业法》	《农业法》(1993年)(已废止)
2003年《中华人民共和国农业法》	《农业法》(2003年)
《中华人民共和国户口登记条例》	《户口登记条例》
《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》	《土地使用权出让转让条例》
《中华人民共和国公司登记管理条例》	《公司登记管理条例》
《中华人民共和国企业法人登记管理条例》	《企业法人登记管理条例》
《中华人民共和国土地管理法实施条例》	《土地管理法实施条例》
《城市房地产开发经营管理条例》	《房地产开发经营条例》
《城市房地产转让管理规定》	《房地产转让规定》
《城市商品房预售管理办法》	《商品房预售办法》
《房地产开发企业资质管理规定》	《房地产开发企业资质规定》
《国有土地上房屋征收评估办法》	《房屋征收评估办法》
《国有土地上房屋征收与补偿条例》	《房屋征收补偿条例》

- 《商品房销售管理办法》
《注册资产评估师执业资格制度暂行规定》
1991年《城市房屋拆迁管理条例》
2001年《城市房屋拆迁管理条例》
最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国继承法〉若干问题的意见》
《继承法意见》
最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民事诉讼法通则〉若干问题的意见（试行）》
《民法通则意见》
最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》《民事诉讼证据规定》
最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》
《租赁合同问题解释》
最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件司法解释的理解与适用》
《租赁合同解释的理解与适用》
最高人民法院《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》
《建设工程施工合同问题解释》
最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》
《商品房买卖合同问题解释》
最高人民法院《关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》
《土地使用权合同问题解释》
最高人民法院《关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》
《农村土地承包问题解释》
最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（一）》
《合同法解释（一）》
最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》
《合同法解释（二）》
最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（一）》
《婚姻法解释（一）》
最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（二）》
《婚姻法解释（二）》
最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（三）》
《婚姻法解释（三）》
最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见》
《民事诉讼法意见》
最高人民法院《关于行政诉讼证据若干问题的规定》
《行政诉讼证据规定》
最高人民法院《关于执行〈中华人民共和国行政诉讼法〉若干问题的解释》
《行政诉讼法问题解释》



目 录

第一章 城市建设用地使用权法律制度	1
内容摘要	1
知识要点	1
一、建设用地使用权概述	1
二、房地产开发的含义与法律适用	3
三、城乡规划制度对房地产开发的约束	5
案例评析	6
案例一：房地产联合开发纠纷案	6
案例二：建筑楼盘发包分包案	17
案例三：建设用地使用权纠纷案	20
案例四：国有土地使用权转让合同纠纷案	22
实务训练	25
课后练习	28
延伸阅读	31
第二章 农村土地权利法律制度	32
内容摘要	32
知识要点	32
一、农村集体土地使用权概述	32
二、土地承包经营权	33
三、宅基地使用权	35
四、农村建设用地使用权	35
五、四荒土地使用权	35
案例评析	36
案例一：果园承包合同纠纷案	36
案例二：承包地退耕还林补偿费侵权案	39
案例三：土地承包合同纠纷案	42

案例四：土地补偿费分配纠纷案·····	46
案例五：土地承包经营权继承纠纷案·····	49
案例六：土地承包经营权、林地使用权转让纠纷案·····	52
案例七：集体建设用地房屋买卖合同纠纷案·····	55
实务训练·····	57
课后练习·····	58
延伸阅读·····	59

第三章 农村土地征收与城市房屋征收补偿制度····· 60

内容摘要·····	60
知识要点·····	60
一、集体土地征收法律制度·····	60
二、城市房屋征收法律制度·····	65
案例评析·····	70
案例一：被征收土地的补偿款、安置费分配纷争案·····	70
案例二：已征收的原农村集体土地上的房屋拆迁补偿案·····	73
案例三：未经批准征地、用地纠纷案·····	75
案例四：间接租用人房屋拆迁安置纠纷案·····	76
案例五：商业用房被征收，评估价格争议案·····	78
案例六：房屋拆迁纠纷案·····	79
案例七：拆迁主体不合法强制拆迁房屋纠纷案·····	81
案例八：商用摊位强制拆迁案·····	83
实务训练·····	85
课后练习·····	87
延伸阅读·····	90

第四章 建设工程与质量保修法律制度····· 92

内容摘要·····	92
知识要点·····	92
一、建设工程的招标与投标·····	92
二、建筑施工企业的资质·····	95
三、建设工程的施工许可·····	97
四、建设工程的监理·····	98
五、建设工程的验收·····	100
六、建设工程的质量保修·····	101
案例评析·····	103

案例一：招标投标复议案	103
案例二：施工主体资质不符导致合同无效案	106
案例三：非法开发土地行政处罚案	108
案例四：建设工程监理合同纠纷案	110
案例五：建筑合同纠纷案	113
案例六：建设工程施工质量纠纷案	116
实务训练	119
课后练习	122
延伸阅读	125

第五章 房屋买卖法律制度

内容摘要	126
知识要点	126
一、商品房买卖	126
二、二手房买卖	130
案例评析	133
案例一：办证请求权诉讼时效纠纷案	133
案例二：房屋设计变更纠纷案	138
案例三：商品房预售合同备案登记效力案	143
案例四：预约合同效力案	144
案例五：房屋买卖合同律师虚假见证案	149
案例六：购房户口迁移案	151
案例七：房屋买卖纠纷案	152
案例八：参与出资不参与房屋登记纠纷案	155
案例九：房屋代购协议纠纷案	158
案例十：自建房屋买卖纠纷案	160
案例十一：夫妻共有房屋买卖案	163
实务训练	164
课后练习	168
延伸阅读	169

第六章 房地产抵押法律制度

内容摘要	171
知识要点	171
一、房地产抵押的基本理论	171
二、房屋抵押	174
三、土地抵押	177

四、房屋抵押与土地抵押的关系	179
五、在建工程抵押	179
六、商品房按揭	180
案例评析	181
案例一：土地抵押权与土地收回权的法律冲突案	181
案例二：在建工程抵押权与其他民事权利法律冲突案	185
案例三：假按揭效力认定案	189
实务训练	191
课后练习	192
延伸阅读	195

第七章 房屋租赁法律制度

内容摘要	196
知识要点	196
一、房屋转租	196
二、房屋承租人的优先购买权	198
三、租赁房屋添附物的处理	201
四、租赁房屋的买卖规则	203
五、房屋租赁合同的备案登记	203
六、租赁标的物为违法建筑的法律后果	204
案例评析	205
案例一：房屋转租纠纷案	205
案例二：承租人优先购买权受侵害案	207
案例三：房屋租赁合同无效纠纷案	210
案例四：租赁物未经验收合格导致租赁合同无效案	211
案例五：租赁期间租赁物所有权发生变更纠纷案	213
实务训练	215
课后练习	217
延伸阅读	220

第八章 房屋继承、遗赠、赠与、交换法律制度

内容摘要	221
知识要点	221
一、房屋继承与遗赠	221
二、房屋赠与	222
三、房屋交换	223

案例评析	224
案例一：房屋法定继承登记纠纷案	224
案例二：强制放弃继承权期待权案	227
案例三：理解遗嘱意思表示分歧纠纷案	228
案例四：房屋继承中自书遗嘱与代书遗嘱变更纠纷案	229
案例五：撤销经公证的房屋赠与合同案	231
案例六：两个不同的房产赠与案	234
案例七：婚后受赠房产权属争议案	237
实务训练	239
课后练习	240
延伸阅读	243

第九章 房地产权属登记法律制度

内容摘要	244
知识要点	244
一、房地产权属登记概述	244
二、房地产登记的类型	247
三、房地产登记的程序	251
案例评析	253
案例一：村民变居民原依法取得的农村房屋登记案	253
案例二：冒名登记房屋产权纠纷案	255
案例三：租赁房屋买卖登记中的行政民事交叉纠纷案	257
案例四：房屋善意取得纠纷案	259
案例五：出卖改建未重新登记房屋案	261
实务训练	264
课后练习	264
延伸阅读	266

第十章 物业服务法律制度

内容摘要	267
知识要点	267
一、物业管理概述	267
二、物业管理法律关系	268
三、管理规约	272
四、物业服务合同	273
案例评析	276

案例一：前期物业服务合同关系案	276
案例二：庭院绿地使用权纠纷案	277
案例三：物业服务费纠纷案	279
案例四：物业服务企业的安保义务纠纷案	281
案例五：物业管理公约与业主封闭自家阳台冲突案	283
实务训练	285
课后练习	286
延伸阅读	288