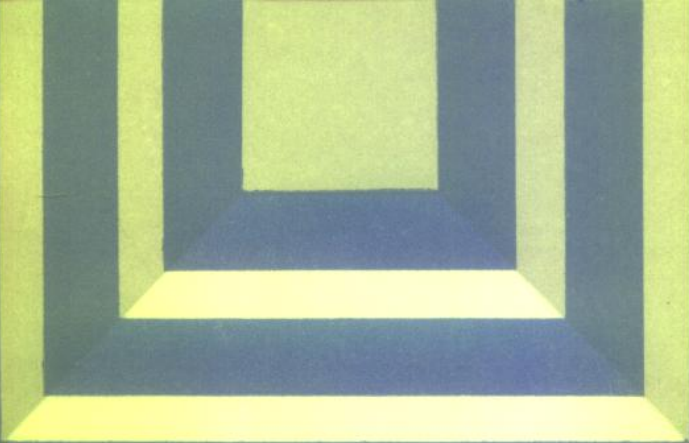




丘金峰 潘运根 杨树鑫 曾汉光 著

中国房地产法学



中国统计出版社

丘金峰 潘运根 著
杨树鑫 曾汉光

中国房地产法学

中国统计出版社

(京)新登字 041 号

中国房地产法学

ZHONGGUO FANGDICHAN FAXUE

丘金峰 潘运根 著
杨树鑫 曾汉光

*

中国统计出版社出版

(北京三里河月坛南街 38 号 100826)

新华书店北京发行所发行

北京市通县永乐印刷厂印刷

*

850×1168 毫米 32 开本 11.5 印张 24 万字

1993 年 8 月第 1 版 1993 年 8 月北京第 1 次印刷

印数: 1—3 000

ISBN7-5037-1242-2/D·9

定价: 15.00 元

序

经济体制改革正在不断更新着人们的观念。以往，人们一直同房屋、土地打交道，但从来不把它当作一个产业；虽把房屋、土地当作财产，却很少注意发挥其效益。因此，有关房地产的法律、法规甚少，研究者也寥寥无几。近几年，随着社会主义市场经济的发展，房地产市场正成为颇受人们青睐的一种市场，甚至出现了前所未有的“房地产热”。房地产业的迅速发展，提出了强烈的理论需求。不论是从事房地产业的业务干部，还是正在学习法学的大学生，都迫切需要学习房地产法的理论。不能设想，一个不具备房地产法律知识的人能够很好地从事房地产业的工作。也不能设想，没有源源不断的受过房地产法理论教育的人才，房地产业能够健康地发展。从这一意义上说，《中国房地产法学》的问世是适时的、必要的。它不仅为房地产业的业务干部、法学专业和经济学专业的大学生提供了一个好教本，也为系统研究房地产法律问题提供了一个范例。

房地产法理论应以房地产实践为出发点，而房地产实践又有助于理论上的说明和指导。《中国房地产法学》正是法学理论工作者和房地产实际工作者共同研究的结晶。其特点是：（一）资料丰富，内容翔实；（二）体系新颖，不拘一格。它既有对解决房地产共性问题起统帅作用的总论，又有解决不同房地产问题的分论，逻

辑结构严密；（三）不走某些同类书就事论事的老路，而是充分运用民法学等理论，概括房地产法学的范畴、体系。这种尝试无疑是大胆的，也是有益的；（四）规模适当，行文简要，深入浅出，易于理解。读者如能认真研读，定会对房地产法的理论有充分的了解，并可为进一步研究奠定良好基础。因此，我热诚欢迎此书的出版。

王保树

1992年1月1日于北京



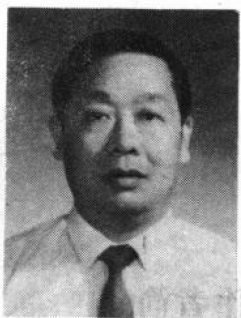
作者简介

丘金峰，1934年出生于广东潮安，1961年毕业于中南政法学院法律系本科，1981年起任律师工作，1985年调入汕头大学法律系任教，兼任律师。曾任潮州市、汕头大学律师事务所主任、法律系副主任。现任法律系副教授、党总支书记，中国香港法研究会理事，中国民法学经济法学研究会理事。先后在全国公开发表文章百余万字，其中专著有《房地产法律问题解答》、《房地产法律咨询》、《中国继承法》，主编《房地产法辞典》，参写《民法辞典》、合作《房地产实务全书》、《民事诉讼法学新论》。论文有《房产时效问题探讨》、《商品房价格规范刍议》、《对继承时效几个问题的质疑》等二十多篇。



作者简介

潘运根，又名潘一梗，男，1938年8月生，广东梅县人，汉族，广西大学法律系副教授，民法教研室主任，中国法学会个人会员，广西民法学研究会干事，广西知识产权研究会理事，广西版权研究会理事。先后在广西区内外发表了《谈平等主体间的财产关系》、《企业承包经营责任制的法理探讨》、《论企业法人的财产责任》、《谈民法对人身权的保护》、《浅议债在民法中的地位》等论文多篇，与人合著有《民法概要》。



作者简介

杨树鑫，男，1942年生，1966年大学机械专业毕业。现任广东省汕头市房地产管理局局长，兼任本局党委书记，曾任汕头市中级人民法院民事审判庭副庭长，汕头地区司法处办公室副主任，对房地产政策法律有较深入研究，曾参与主编《房地产法辞典》，该书已于1992年由法律出版社出版发行。



作者简介

曾汉光，男，1955年6月出生，汉族，潮州市人，1973年至今一直担任房地产管理工作，1985年大专毕业，现任汕头市房地产管理局房地产产权地政科科长。该同志熟悉房地产政策法律，曾参与编写《房地产法辞典》，该书已由法律出版社出版发行。

目 录

第一编 房地产法概述

第一章 房地产法概念、特征和沿革	(3)
第一节 房地产法的概念	(3)
第二节 我国房地产法的特征	(4)
第三节 我国房地产法的沿革	(6)
第二章 我国房地产法的调整对象	(12)
第一节 调整房屋财产关系	(12)
第二节 调整宅基地关系	(13)
第三节 调整房建和房修社会关系	(14)
第四节 调整房地产行政管理、市场管理和经营管理所引起的社 会关系	(14)
第三章 我国房地产法的基本原则	(17)
第一节 遵循社会主义市场经济原则	(17)
第二节 商品性和福利性相结合原则	(19)
第三节 自愿、公平原则	(20)
第四节 房地产活动遵守法律原则	(21)
第四章 我国房地产法的渊源和解释	(23)
第一节 房地产法的渊源	(23)
第二节 我国房地产法的解释	(25)

第二编 房建与房修法律制度

第五章 我国房建法律制度	(29)
第一节 房建法律制度概述	(29)

第二节	房建法律制度基本原则	(32)
第三节	房建管理体制	(36)
第四节	房建程序	(43)
第五节	房建合同制度	(46)
第六章	土地开发法律制度	(52)
第一节	土地开发法概述	(52)
第二节	土地开发的经营管理者和开发经营者	(54)
第三节	土地开发企业的开发经营活动	(56)
第四节	征用土地的法律规定	(58)
第五节	加强土地开发经营的管理	(63)
第七章	房屋修缮法律制度	(65)
第一节	房屋修缮的概念和意义	(65)
第二节	房屋修缮责任人	(67)
第三节	房屋修缮计划及修缮资金	(69)
第四节	房屋修缮质量	(71)
第五节	房屋修缮企事业单位	(74)
第六节	房屋修缮工程施工管理	(75)
第七节	房屋修缮管理机构及其职责	(76)

第三编 房地产物权

第八章	房地产物权概述	(81)
第一节	房地产物权的概念和特征	(81)
第二节	房地产物权的种类	(82)
第三节	我国房地产物权法的历史发展	(84)
第四节	房地产物权的法律保护	(89)
第九章	房地产所有权	(91)
第一节	房地产所有权的概念和特征	(91)
第二节	房地产所有权的权能	(94)
第三节	房地产所有权的取得和消灭	(96)
第四节	房地产所有权的移转	(99)
第五节	房地产所有权种类	(100)

第六节	房地产所有权、使用权登记发证	(103)
第七节	房地产所有权的民法保护	(106)
第十章	房地产其他物权	(109)
第一节	房地产其他物权概述	(109)
第二节	房地基地使用权	(112)
第三节	房地产典权	(116)
第四节	房地产抵押权	(120)
第十一章	房地产共有	(126)
第一节	房地产共有的概念和特征	(126)
第二节	房地产按份共有	(127)
第三节	房地产共同共有	(129)
第十二章	房地产相邻关系	(132)
第一节	房地产相邻关系的概念和特征	(132)
第二节	房地产相邻关系的种类	(133)
第三节	处理房地产相邻关系的原则	(136)

第四编 房地产债权

第十三章	房地产债权概述	(141)
第一节	房地产债权的概念、特征	(141)
第二节	房地产债权产生的依据	(142)
第三节	房地产债的履行	(143)
第四节	房地产债的转移	(146)
第五节	房地产债的担保	(147)
第六节	房地产债的消灭	(148)
第十四章	房地产买卖合同	(150)
第一节	房地产买卖合同的概念	(150)
第二节	房地产买卖成立的条件	(151)
第三节	房地产买卖合同的种类	(154)
第四节	房屋价格的评定	(161)
第十五章	房地产其他转让合同及遗赠	(162)
第一节	房地产赠与合同	(162)

第二节	房地产交换合同	(163)
第三节	房地产遗赠扶养协议	(165)
第四节	房地产遗赠	(166)
第十六章	房屋租赁合同	(168)
第一节	房屋租赁合同概述	(168)
第二节	国有房屋租赁合同	(169)
第三节	私有房屋租赁合同	(171)
第十七章	房屋保险合同	(177)
第一节	房屋保险合同的概念和意义	(177)
第二节	房屋保险合同的订立、变更和终止	(178)
第三节	房屋保险合同双方当事人的义务	(179)
第四节	保险补偿及补偿时效	(180)
第十八章	房屋拆迁合同	(182)
第一节	房屋拆迁合同概述	(182)
第二节	房屋拆迁合同的订立及内容	(183)
第三节	房屋拆迁合同当事人的权利和义务	(184)
第四节	房屋拆迁补偿	(185)
第五节	房屋拆迁安置	(186)
第六节	拆迁纠纷的处理	(188)
第十九章	房地产代管与托管	(190)
第一节	房地产代管	(190)
第二节	房屋托管	(194)
第二十章	无因管理、不当得利所生的房地产债	(196)
第一节	无因管理所生的房地产债	(196)
第二节	不当得利所生的房地产债	(198)

第五编 涉外和涉华侨房地产法律制度

第二十一章	涉外房地产法律制度	(203)
第一节	涉外房地产法律制度概述	(203)
第二节	调整涉外房地产关系的主体的法律	(206)
第三节	调整涉外房地产关系的客体的法律	(207)

第四节	涉外房地产继承关系的法律适用	(210)
第二十二章	“三侨”房地产法律制度	(214)
第一节	“三侨”房地产法律制度概述	(214)
第二节	调整“三侨”房地产关系的基本原则	(216)
第三节	落实土改时期华侨房地产政策	(218)
第四节	历次政治运动侨房遗留问题的处理	(221)
第五节	落实侨房改造政策	(222)
第六节	处理房管机关代管的侨房的政策	(226)
第七节	华侨房地产继承	(228)

第六编 房地产行政管理法律制度

第二十三章	房地产行政管理概述	(233)
第一节	房地产行政管理的概念和特点	(233)
第二节	房地产行政管理的沿革	(237)
第三节	房产与地产合管与分管的讨论	(238)
第二十四章	房政管理	(241)
第一节	房政管理的概念和内容	(241)
第二节	城镇房屋产权产籍管理	(241)
第三节	城镇个人建房管理	(245)
第四节	城市房屋修缮管理	(246)
第五节	房屋拆迁管理	(248)
第六节	城市住宅小区建设管理	(250)
第二十五章	房地产经营行政管理	(254)
第一节	房地产经营行政管理概述	(254)
第二节	房地产市场管理	(255)
第三节	地产转让管理	(258)
第二十六章	房地产行业管理	(261)
第一节	房地产行业	(261)
第二节	房地产计划管理	(263)
第三节	房地产开发企业资质管理	(264)
第四节	房地产开发企业升级管理	(267)

第二十七章 城市土地管理	(270)
第一节 城市土地管理概述	(270)
第二节 土地管理机构	(272)
第三节 城市土地管理的主要内容	(274)
第二十八章 房地产税、费管理	(277)
第一节 房地产税概述	(277)
第二节 房产流转中的税和费	(278)
第三节 城镇土地使用税	(282)

第七编 违反房地产法的责任

第二十九章 违反房地产法的责任组成	(289)
第一节 违反房地产法之责任及责任组成的概念	(289)
第二节 违反房地产法的民事责任	(290)
第三节 违反房地产法的行政责任	(295)
第四节 违反房地产法的刑事责任	(300)
第三十章 房地产法律责任的内容	(302)
第一节 违反土地管理法的责任	(302)
第二节 违反建设制度的法律责任	(306)
第三节 侵犯房地产物权的责任	(311)
第四节 侵犯房地产债权的责任	(314)
第五节 违反房地产行政管理规范的责任	(316)

第八编 房地产仲裁及房地产诉讼

第三十一章 房地产仲裁	(323)
第一节 房地产仲裁的概念	(323)
第二节 我国房地产案件的仲裁原则	(324)
第三节 我国房地产仲裁机构及其发展	(325)
第四节 房地产仲裁的程序和效力	(326)
第五节 仲裁管辖	(329)
第三十二章 房地产行政复议	(331)
第一节 房地产行政复议概述	(331)

第二节 房地产行政复议案件的当事人和复议机构	(334)
第三节 房地产行政复议的程序	(335)
第四节 行政复议的决定	(338)
第三十三章 房地产行政诉讼	(340)
第一节 房地产行政诉讼的受案范围	(340)
第二节 房地产行政诉讼的法律依据	(341)
第三节 房地产行政诉讼的证据	(344)
第三十四章 房地产民事诉讼	(346)
第一节 房地产民事诉讼的概念和特点	(346)
第二节 房地产民事诉讼与房地产行政诉讼、经济诉讼的区别	(347)
后记	(350)



第一编 房地产法概述

