

公民常用法律新书架

○俞国根 编著

# 公民 房地产法律 知识手册

法律出版社

公民常用法律新书架

# 公民房地产业法律知识手册

俞国根 编著

法律出版社

公民常用法律新书架  
**公民房地产法律知识手册**

俞国根 编著

---

**出版·发行**/法律出版社

**经销**/新华书店

**印刷**/中国人民解放军第一三〇二工厂

**开本**/787×1092 毫米 1/64

**印张**/5.75 **字数**/154 千

---

**版本**/1996 年 4 月第 1 版      1996 年 4 月第 1 次印刷

**印数**/0,001—8,000

---

**社址**/北京市广安门外六里桥北里甲 1 号八一厂内干休所  
(100073)

**电话**/3266781 3266796

**出版声明**/版权所有,侵权必究。

---

**书号**:ISBN 7-5036-1881-7/D·1464

**定价**:8.50 元

(如有缺页或倒装,本社负责退换)

## 编者的话

改革开放带来了国家经济的繁荣、社会生活的多样化,以往那种传统的行为模式已难以适应日趋复杂、多变的实际需要,人们开始尝试从一种崭新的角度去思考生活中出现的问题,这就是法律的角度。这是一个可喜的局面,尽管还处在萌芽阶段,但它给了我们希望,因为大众法律意识的觉醒标志着国家法制建设将步入一个灿烂的前景。欣喜之余,我们仍感到法律工作者肩上的重任:人们的法律观念还相当淡薄,相当多的人在日常工作、生活中既不知依法行使权利,在合法权益受到侵害时,也不知用法律来维护,或违法乱纪,铤而走险,或忍气吞声,不了了之。曾在报刊上看到这样

的一则报道：某横行乡里的儿子，被愤怒已极的父母杀死。其父母认为自己在为民除害。每当看到这些，我们不禁在想，假如这些善良的百姓，在选择自己的行为方式时能有人给他们一些法律上的帮助，悲剧很可能不会发生。酝酿了很久，终于导致了这套丛书的产生。这套书的编写目的就是要为读者解决日常工作、生活中可能遇到的实际法律问题，因此，我们选择了这样一种方式：首先，将编写形式定位在问答这种简洁、明了的形式上；其次，在内容上不以法学理论上的分类标准作为我们的编书标准，而是充分考虑到读者的实际需要。比如，一本婚姻家庭手册，内容不仅包括婚姻法，而且还包括了与家庭生活密切相关的继承法、收养法、家庭保险知识等几个门类。这在我们是一种尝试，能否收到好的效果，得到广大读者的首肯，还有待时间的检

验。我们诚恳地希望听到各行各业读者的批评、指正,以利我们今后更好地为读者服务。

法律是高深的,但也是大众的。期望着我们这套小丛书能成为您学法、知法、守法、用法的好帮手、好参谋,那将是我们最大的欣慰。

**编 者**

**1996 年 1 月**

# 目 录

## 一、公民的房屋所有权 和土地使用权

1. 什么是公民的房屋所有权? ..... ( 1 )
2. 公民房屋所有权的取得有哪几种方式?  
..... ( 2 )
3. 哪些原因可以导致公民房屋所有权的丧  
失? ..... ( 3 )
4. 私房所有人怎样行使房屋的所有权?  
..... ( 4 )
5. 公民行使房屋所有权或土地使用权时可  
以损害他人的房屋吗? ..... ( 6 )
6. 当公民的私房所有权受到不法侵害时应  
如何保护? ..... ( 7 )
7. 私房改造时给房主留下的自住房产权归

- 谁所有? ..... ( 9 )
8. 擅自将他人私有房屋投资入股的应如何  
处理? ..... ( 9 )
9. 公民对自己所有的房屋占用的土地享有  
什么权利? ..... ( 10 )
10. 公民可以通过哪些方式获得国有土地  
使用权? ..... ( 11 )
11. 在签订土地使用权出让合同时公民应  
明确哪些事项? ..... ( 13 )
12. 公民通过出让方式取得的土地使用权  
有使用期限吗? ..... ( 16 )
13. 公民需改变国有土地使用权的用途时  
应该怎么办? ..... ( 17 )
14. 国家可以提前收回出让的国有土地使  
用权吗? ..... ( 18 )
15. 公民在出让合同规定的土地使用权使  
用年限届满后可以申请续期吗? ..... ( 19 )
16. 国家可以无偿地收回期限届满的国有  
土地使用权及地上建筑物吗? ..... ( 20 )
17. 什么是建筑物区分所有权? ..... ( 21 )



18. 区分所有的建筑物区分所有权人专有的范围有哪些？对专有部分区分所有人享有什么权利？ ..... (22)
19. 对区分所有的建筑物各区分所有权人共有的范围有哪些？对共有部分各区分所有权人享有什么权利？ ..... (23)
20. 什么是异产毗连房屋？ ..... (25)
21. 城市异产毗连房屋发生自然损坏所需的修缮费用由谁承担？ ..... (25)
22. 城市异产毗连房屋发生纠纷应如何处理？ ..... (27)
23. 我国目前的物业管理有什么新特点？  
..... (28)

## 二、公民的房屋共有权

24. 什么是公民的房屋共有？ ..... (30)
25. 公民的房屋共有分为哪几种？它们之间有何区别？ ..... (31)
26. 房屋的按份共有人的权利和义务有何特点？ ..... (32)

27. 什么是公民房屋的共同共有,它有哪些特点? ..... ( 33 )
28. 哪些情况下可以形成公民房屋的共同共有? ..... ( 33 )
29. 房屋的共同共有人的权利和义务关系有什么特点? ..... ( 34 )
30. 处理房屋共同共有关系时应注意哪些问题? ..... ( 35 )
31. 哪些房产归夫妻双方共有? ..... ( 36 )
32. 夫妻双方离婚时应怎样分割共有的房屋? ..... ( 37 )
33. 哪些房屋属于家庭共有房产? ..... ( 38 )
34. 共同使用的庭院、中堂、大门等权属应如何确认? ..... ( 39 )
35. 对于共有的庭院、中堂、门厅、大门等,共有人可以出卖自己的份额吗? ..... ( 40 )

### 三、房地产的相邻关系

36. 什么是房地产的相邻关系? ..... ( 41 )
37. 公民在处理房地产的相邻纠纷时应遵

- 循哪些原则? ..... ( 42 )
38. 公民建房为什么不得妨碍邻居的通风、  
采光的权利? ..... ( 43 )
39. 暖气管、水管、煤气管等可以通过邻居  
室内吗? ..... ( 44 )
40. 房屋相邻各方应如何处理因通道产生  
的纠纷? ..... ( 44 )
41. 相邻方应如何处理因房屋和土地的用  
水、排水产生的纠纷? ..... ( 45 )
42. 相邻各方应怎样处理因房屋屋檐滴水  
引起的纠纷? ..... ( 46 )
43. 相邻一方因施工需临时占用他方使用  
的土地应怎么办? ..... ( 47 )
44. 房屋相邻各方因噪音产生的纠纷应当  
怎样处理? ..... ( 47 )

#### 四、公民房屋的代管

45. 什么是私房代管,它有哪几种形式?  
..... ( 49 )
46. 公民私房的国家代管与委托代管有什

- 么区别? ..... ( 50 )
47. 哪些私房由国家代管? ..... ( 51 )
48. 国家代管的私房遭毁损时代管机关是否应承担民事责任? ..... ( 51 )
49. 国家代管私房有无期限限制? ..... ( 52 )
50. 公民能向房管机关要求归还被代管的房屋吗? ..... ( 53 )
51. 契证已遗失的代管房公民能收回吗?  
..... ( 54 )
52. 代管房收归国有后,原产权人重新出现并要求收回其房屋所有权时应如何处理? ..... ( 55 )
53. 私房作为无主财产经诉讼程序收归国有后,产权人要求发还有无时间限制?  
..... ( 56 )
54. 公民之间建立私房代管关系应当履行什么手续? ..... ( 57 )
55. 什么是房屋的托管? ..... ( 58 )
56. 房管机关对代管的私房可以行使哪些权利? ..... ( 59 )

## 五、公民房屋的继承

57. 什么是房屋继承,它有哪些形式?  
..... ( 61 )
58. 房屋法定继承人的范围包括哪些人?  
..... ( 62 )
59. 胎儿可以继承已死亡的生父的房屋吗?  
..... ( 64 )
60. 子女可以代替父母继承祖父母、外祖父  
母的房产吗? ..... ( 65 )
61. 房产遗嘱的有效条件有哪些? ..... ( 66 )
62. 死者生前立有数份处分自己房产的遗  
嘱时,应该执行哪份? ..... ( 68 )
63. 公民可以用口头遗嘱处分房产吗? ... ( 69 )
64. 房产共有人所立的处分全部共有房屋  
的遗嘱具有法律效力吗? ..... ( 70 )
65. 继承人根据遗嘱继承了房产后还有权  
参加遗嘱未处分部分的房产的继承吗?  
..... ( 70 )
66. 无人继承又无人受遗赠的房产应归谁

- 所有? ..... (71)
67. 华侨或外国人应怎样继承在中国境内的  
的房产? ..... (71)

## 六、公民房地产的转让

68. 什么是公民房地产的转让?它有什么特  
点? ..... (74)
69. 公民房地产转让有哪几种形式? ..... (75)
70. 公民房地产转让应按怎样程序进行?  
..... (77)
71. 为什么国家要实行房地产转让成交价  
格申报制度? ..... (78)
72. 公民对房地产转让的评估价格有异议  
时怎么办? ..... (79)
73. 公民房地产买卖合同的成立应具备哪  
些条件? ..... (80)
74. 房地产买卖合同一般应具备哪些条款?  
..... (81)
75. 公民应怎样办理房地产买卖合同的公  
证? ..... (82)

76. 公民私房买卖应办理哪些手续? ..... (83)
77. 城市私房买卖的价格应如何确定? ... (84)
78. 国家机关、团体、部队和企事业单位购买私有房屋有何限制? ..... (85)
79. 违章建筑的房屋可以出卖吗? ..... (86)
80. 未经其他共有人同意擅自出卖共有房地  
产的纠纷应如何处理? ..... (87)
81. 享受国家或单位补贴购买或建造的城市  
私有房屋, 公民在出卖时是否受限制? ..... (88)
82. 私有房屋出卖时, 哪些人享有优先购买  
权? ..... (89)
83. 公民的哪些房地产不能转让? ..... (90)
84. 公民以出让方式取得国有土地使用权  
的, 转让房地产时应符合哪些条件?  
..... (91)
85. 公民转让以划拨方式取得的国有土地  
使用权的房地产时有无特殊规定。 ... (91)
86. 公民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? ..... (93)
87. 公民转让以划拨方式取得土地使用权的房地产时,应怎样交纳土地收益金?  
..... (94)
88. 在何种情况下公民转让国有土地使用权国家有优先购买权? ..... (96)
89. 公民购买预售的商品房应注意哪些事项? ..... (96)
90. 公民可以将购买的未竣工的预售商品房再行转让吗? ..... (99)
91. 公民房屋赠与合同的成立条件是什么?  
..... (100)
92. 华侨、侨眷使用侨汇或外汇购买房屋有何优惠规定? ..... (100)

## 七、公民房屋和土地使用权的租赁

93. 什么是房屋租赁合同,它有哪些种类?  
..... (102)
94. 房屋租赁合同应包括哪些内容? ..... (103)
95. 私有房屋的租金应如何确定? ..... (104)



96. 公民的房屋承租权可以继承吗? ..... (105)
97. 承租人可以转租房屋吗? ..... (106)
98. 承租人要求延长租期的应怎么办? ... (107)
99. 机关、团体、企业事业单位租用城市私有房屋有何限制? ..... (107)
100. 出租人可以要求承租人交付租赁保证金吗? ..... (108)
101. 新的房屋所有人是否有权解除原有的租赁关系? ..... (108)
102. 出租房屋的维修应当由谁来承担? ..... (109)
103. 对承租人私自拆改房屋的行为应如何处理? ..... (110)
104. 承租户有权改变租赁房屋的用途吗? ..... (110)
105. 房屋的承租人之间可以相互换房吗? ..... (111)
106. 出租人在哪些情况下可以提前解除房屋租赁合同, 收回房屋? ..... (112)
107. 房屋租赁应如何申办租赁登记备案手