

零距离上岗

《 高职高专房地产经营与估价系列规划教材

房地产法律 与制度

唐茂华◎主编



FANGDICHAN FALV
YU ZHIDU



电子工业出版社
PUBLISHING HOUSE OF ELECTRONICS INDUSTRY
<http://www.phei.com.cn>



《 高职高专房地产经营与估价系列规划教材

房地产法律 与制度

唐茂华◎主 编
李登科 曾福林◎副主编
黄 晔◎主 审



电子工业出版社

Publishing House of Electronics Industry

北京·BEIJING

内 容 简 介

本书以能力为本位,以实践案例为驱动,全面、深入地介绍了我国现行房地产方面的主要法律与制度,主要包括我国房地产开发用地、城乡规划、城市房屋拆迁、工程建设、房地产开发、房地产交易、房地产登记、房地产中介、物业服务等方面的法律与制度。本书既可以作为高职高专房地产经营与估价专业教学用书,也可以作为房地产业专业人员岗位培训及资格考试的参考用书,还可以作为房地产行政管理人员、专业技术人员的工具用书。

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,侵权必究。

图书在版编目(CIP)数据

房地产法律与制度/唐茂华主编. —北京:电子工业出版社, 2009.2

(零距离上岗·高职高专房地产经营与估价系列规划教材)

ISBN 978-7-121-07827-9

I. 房… II. 唐… III. ①房地产业—法律—中国—高等学校:技术学校—教材 ②房地产业—经济制度—中国—高等学校:技术学校—教材 IV. D922.181 F299.233.1

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第002495号

责任编辑:李 静

印 刷:北京市天竺颖华印刷厂

装 订:三河市鑫金马印装有限公司

出版发行:电子工业出版社

北京市海淀区万寿路173信箱 邮编100036

开 本:787×980 1/16 印张:16.25 字数:345千字

印 次:2009年2月第1次印刷

定 价:26.00元

凡所购买电子工业出版社图书有缺损问题,请向购买书店调换。若书店售缺,请与本社发行部联系,联系及邮购电话:(010) 88254888。

质量投诉请发邮件至 zlts@phei.com.cn, 盗版侵权举报请发邮件至 dbqq@phei.com.cn。

服务热线:(010) 88258888。

前言

为理解把握我国现行房地产业方面的法律、法规、政策体系,本书以相应法案为悬念,先行找到法律依据,再做法理描述。这种新型“理论够用、案例驱动”编写模式,读起来、用起来,形象具体,有血有肉,不感抽象乏味,为教学互动、教学相长、乐教乐学创造条件。全书每章都配有若干个驱动案例、思考题、特别提示等,以便教师精讲、学生参与,注重法案教学,兼顾资格认证,实现“以做带学、以学帮学、以评促学”的教学理念。

市场经济是法制经济,随着我国土地使用制度改革、城乡一体化建设、住房商品化的推行及房地产市场的繁荣与发展,每名从事房地产的工作者都应当全面了解、熟悉或掌握《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》四部相关联的法律基本知识及与房地产法律配套的行政法规、部门规章等,以促进我国房地产业的健康发展。基于此,本书以上述四部法律为主线,结合其他相关的法律、行政法规、部门规章、制度等,对我国房地产活动涉及的法律与制度做了简明而全面的介绍。

本书主要包括:① 房地产法律入门;② 房地产开发用地法律与制度;③ 城乡规划法律与制度;④ 城市房屋拆迁法律与制度;⑤ 工程建设法律与制度(以《中华人民共和国建筑法》所确定的五项基本制度为主要内容);⑥ 房地产开发、交易、登记、中介服务、物业服务法律与制度。各模块按照市场经济条件下,房屋开发建造顺序,即用地→规划→建造安装→房地产开发经营(拆迁、开发、交易、登记、中介服务、物业服务)的顺序展开,环环相扣。

全书课堂讲授以一学期 64 课时为宜,使用时可根据各校实际情况选择详略,进行取舍。

全书由唐茂华主编,负责全书的总体设计与修改、定稿,并独立编写第 1 章、第 3 章、第 5 章,参与编写第 2 章、第 7 章、第 10 章;特邀湖南经典房地产评估咨询有限公司董事长、英国皇家特许测量师李登科任副主编,独立编写第 4 章,并参与编写第 2 章、第 9 章;湖南城建职业技术学院房地产、物业管理教研室主任曾福林任副主编,独立编写第 6 章、

第8章，并参与编写第9章；王娟编写第7章；舒盈渊编写第10章。

本书由湖南城建职业技术学院高级工程师、国家注册房地产估价师、注册造价工程师黄晔主审，其在全书写作过程中予以精心指导、认真审阅并提出许多宝贵意见，本人谨此表示衷心感谢。

本书在编写过程中，得到湖南城建职业技术学院与湖南经典房地产评估咨询有限公司的大力支持，参考了大量文献资料，在此谨向他们表示衷心的感谢。由于作者水平所限，书中难免存在不妥之处，恳请读者在使用过程中给予指正并提出宝贵意见。

唐茂华
2009年1月

反侵权盗版声明

电子工业出版社依法对本作品享有专有出版权。任何未经权利人书面许可，复制、销售或通过信息网络传播本作品的行为；歪曲、篡改、剽窃本作品的行为，均违反《中华人民共和国著作权法》，其行为人应承担相应的民事责任和行政责任，构成犯罪的，将被依法追究刑事责任。

为了维护市场秩序，保护权利人的合法权益，我社将依法查处和打击侵权盗版的单位和个人。欢迎社会各界人士积极举报侵权盗版行为，本社将奖励举报有功人员，并保证举报人的信息不被泄露。

举报电话：(010) 88254396; (010) 88258888

传 真：(010) 88254397

E-mail: dbqq@phei.com.cn

通信地址：北京市万寿路 173 信箱

电子工业出版社总编办公室

邮 编：100036



第 1 章 绪论	1
1.1 房地产法律规范	1
1.2 房地产法律关系与法律事实	5
1.3 房地产法律责任	8
1.4 房地产纠纷的处理	12
本章小结	17
思考题	17
第 2 章 房地产开发用地法律与制度	18
2.1 我国现行土地法律与制度	18
2.2 集体土地征收	22
2.3 国有土地使用权出让与划拨	27
2.4 闲置土地	36
本章小结	38
思考题	38
第 3 章 城乡规划法律与制度	39
3.1 城乡规划基本概念及城乡规划基本内容	39
3.2 城乡规划的编制与审批	42
3.3 城乡规划的实施	46
本章小结	53
思考题	53

第4章 城市房屋拆迁法律与制度	54
4.1 城市房屋拆迁概述	54
4.2 城市房屋拆迁补偿与安置	59
4.3 城市房屋拆迁纠纷	64
4.4 城市房屋拆迁补偿标准与拆迁估价	68
本章小结	73
思考题	73
第5章 工程建设法律与制度	74
5.1 工程建设法律与制度概述	74
5.2 工程报建与施工许可	83
5.3 工程建设招标投标与工程建设监理	91
5.4 建筑安全生产与工程质量管理	98
本章小结	103
思考题	103
第6章 房地产开发法律与制度	105
6.1 房地产开发企业的管理	105
6.2 房地产开发项目管理	110
6.3 房地产项目经营管理制度	114
本章小结	123
思考题	124
第7章 房地产交易法律与制度	125
7.1 房地产交易概述	125
7.2 商品房销售管理	128
7.3 房地产转让管理	136
7.4 房屋租赁管理	139
7.5 房地产抵押管理	141
本章小结	153
思考题	153
第8章 房地产登记法律与制度	154
8.1 房地产登记概述	154

8.2 房地产登记制度	157
8.3 房地产登记信息查询	176
8.4 房地产权属档案管理	182
8.5 房地产面积测算	187
本章小结	193
思考题	193
第9章 房地产中介服务法律与制度	194
9.1 房地产中介服务行业管理概述	194
9.2 房地产估价管理	200
9.3 房地产经纪人管理	215
9.4 住房置业担保管理	220
9.5 房地产中介服务行业信用管理	223
本章小结	227
思考题	228
第10章 物业服务法律与制度	229
10.1 物业服务概述	229
10.2 《物业管理条例》立法原则与确立的基本制度	234
10.3 物业服务的实施与物业服务收费	238
本章小结	249
思考题	249
参考文献	250

第1章

绪论

本章学习目标

能力目标	知识要点	权重	自测分数
掌握法的概念	阶级、国家与法的关系	30%	
理解法律事实的概念	法律事实的种类	25%	
理解并把握房地产法律关系、法律责任的概念	法律关系的构成要素；法律责任的构成要件	45%	

1.1 房地产法律规范

1.1.1 房地产法律规范概述

1. 法与房地产法律的概念

(1) 法的起源与法的概念。生产工具的改进(如石器改为铁器,畜力、风力改为蒸汽机以至今天的计算机),促进社会生产力的提高,导致社会剩余产品的出现,导致谁来占有剩余产品这一不可调和的矛盾的产生;导致阶级、国家的出现,进而产生法。法是统治阶级意志的集中反映,亦是统治阶级意志上升为国家意志的反映。

法是由国家制定或认可的并由国家强制力保证其实施的调整人们之间权利与义务关系的行为规范的总称。法是由一定物质生活条件所决定的统治阶级意志的集中反映,法律通过调整和规范人们的行为,确认和保证统治阶级所期待的社会关系和社会秩序。用以规整人们行为的手段,除法律这一行为规范体系外,还有道德、伦理、宗教信仰、风俗习惯等。法作为调整人们之间权利与义务关系的行为规范体系,具有阶级性、国家强制性。法是随着阶级、国家的产生而产生的,也必将随着阶级的消亡而消亡。

从广义上讲,法和法律是有区别的。法律强调的是具体的、明确的规范;法则是这些具体规范的总和。所以,法是抽象的、伦理性的;法律是具体的、应用性的。法作为一种行为规范体系,具有如下特征:①法是上层建筑的组成部分,受经济基础的制约,具有什么样的经济模式就必然形成什么样的法;②法是人们的行为规范,它调整的是人们的行为而不是思想或非行为的东西;③法的内容不是所有人的想法,只能是国家利益,且不是简单相加,而是高度集中、概括;④法是国家确立、维护和发展社会秩序的工具。这个工具的使用,是以军队、法庭、监狱等为后盾的。



特别提示

生产工具的改进,社会生产力的提高,社会剩余产品的出现,导致人类社会阶段、国家、法的出现。

(2) 房地产法律的概念。法律依据其所调整的社会关系的特殊性,划分为不同的门类。房地产法律是指国家权力机关或其授权的行政机关制定的,旨在调整在房地产开发、经营、管理及各种相关活动(房地产中介等)过程中所发生的社会关系的法律、法规的统称(房地产法律所调整的具体社会关系和具体种类见第1.2节“房地产法律关系与法律事实”)。



特别提示

房地产法律作为我国法律体系中的一个门类,其内容涵盖了行政法、民法和刑法等多个部门法。房地产法律的定义,与其他法律门类一样,是依据其所调整的社会关系的特殊性来定义的。

2. 房地产法律的表现形式

房地产法律的表现形式有宪法、房地产法律、房地产行政法规、地方性房地产法规、行政规章、规范性文件与技术规范等。

(1) 宪法。宪法是我国的根本大法,具有最高法律地位和效力,是其他法律、法规的立法依据和立法基础。宪法无疑也是房地产法律立法的依据,其规定土地属于社会主义公有制,实行国家所有和集体所有;国家为了公共利益需要,可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿;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等,这些规定直接规范和调整房地产业的活动。

(2) 房地产法律。它是由我国最高国家权力机关全国人民代表大会及其常务委员会制定的规范性文件,是当前房地产法律的主要内容。例如,《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等,这些法律关系密切,既有分工又相辅相成。

(3) 房地产行政法规。它是由国务院制定的有关行政管理的规范性文件,以国务院令颁布,其数量较多,是我国房地产行政法律的主要内容,如《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》、《物业服务条例》等。

(4) 地方性房地产法规。它是指省、自治区、直辖市和省会所在地的市、经济特区市及经国务院批准的较大的市的国家权力机关制定的规范性文件,在不违背上位法的前提下,在本行政区域内发生法律效力。

(5) 行政规章。它包括国务院所属各部门制定的部门规章和省、自治区、直辖市、省会所在地的市、经济特区市及经国务院批准的较大的市的人民政府制定的地方政府规章。目前,部门规章(以国务院房地产行政主管部门的部长令颁布)在我国房地产法律中数量众多,对我国房地产业起着至关重要的调整和规范作用,如《房地产开发企业资质管理办法》、《注册房地产估价师管理办法》、《城市房地产转让管理规定》、《城市房地产中介服务管理规定》、《房屋登记办法》等。

(6) 规范性文件与技术规范。规范性文件包括《房地产估价师执业资格制度暂行规定》、《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》、《房地产估价师执业资格考试实施办法》、《房地产经纪人执业资格考试实施办法》、《城市房地产市场评估管理暂行办法》、《关于加强与银行贷款业务相关的房地产抵押和评估管理工作的通知》、《关于房地产中介服务收费的通知》、《城市房屋拆迁估价指导意见》、《房地产抵押估价指导意见》等;技术规范包括国家标准《房地产估价规范》、《房产测量规范》等。

1.1.2 房地产法律规范的特征

1. 行政强制性

根据《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)第四十三条的规定,任何单位和个人进行建设,需要使用土地的,必须依法申请使用国有土地;但是,兴办乡镇企业和村民建设住宅经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有的土地的,或者乡(镇)村公共设施和公益事业建设经依法批准使用农民集体所有的土地的除外。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称《城市房地产管理法》)第六十条的规定,国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

根据《中华人民共和国城乡规划法》(以下简称《城乡规划法》)第九条的规定,任何单位和个人都应当遵守经依法批准并公布的城乡规划,服从规划管理,并有权就涉及其利害关系的建设活动是否符合规划的要求向城乡规划主管部门查询。

2. 经济性

根据《城乡规划法》第四条的规定,制定和实施城乡规划,应当遵循城乡统筹、合理

布局、节约土地、集约发展和先规划后建设的原则，改善生态环境，促进资源、能源节约和综合利用，保护耕地等自然资源 and 历史文化遗产，保持地方特色、民族特色和传统风貌，防止污染和其他公害，并符合区域人口发展、国防建设、防灾减灾和公共卫生、公共安全的需要。

3. 国家干预性

不论对国家、法人还是自然人，房地产都是一笔重要的财富，可以说房地产财产关系整个社会经济的发展和社会稳定，所以国家对房地产领域的行政干预往往十分显著。

4. 主体广泛性

任何组织和个人都会与房地产发生各种关系，因为房地产是人类进行生产和生活活动的基本物质条件。这种通过房地产所形成的人与人之间的社会关系，由房地产法律加以确认和调整时，即上升为房地产法律关系，所以房地产法律关系的主体是非常广泛的。

5. 权属基础性

房地产最重要的特点是位置的不可移动性，因此房地产的转移并非实际物体发生位置移动，而是权利主体的变动。任何房地产交易的实质往往是权属的变动。房地产法是一个以权属为基础的法，这被众多学者所公认，因此房地产法具有权属基础性。

1.1.3 房地产法律规范的作用

1. 维护房地产市场秩序

根据《城市房地产管理法》第一条的规定，为了加强对城市房地产的管理，维护房地产市场秩序，保障房地产权利人的合法权益，促进房地产业的健康发展，制定本法。

房地产市场经济是社会主义市场经济的重要组成部分，市场经济离不开交易，交易离不开法律，因此市场经济是法制经济，房地产市场经济应有相应的房地产法律规范予以调整。通过加强房地产市场立法，规整房地产市场当事人的行为，保障房地产权利人的合法权益，维护房地产市场秩序，促进房地产业的健康发展。



特别提示

市场经济是法制经济。

2. 确保土地资源的合理利用

根据《土地管理法》第一条的规定，为了加强土地管理，维护土地的社会主义公有制，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展，根据宪法，制定本法。

我国人均占有土地不到世界人均占有土地的 1/3；13 亿人口占世界人口的 22%，但耕地面积只占世界的 9%，人均耕地只有 1.4 亩，不到世界人均占有量的 47%。因此，国家为加强土地管理，合理利用土地，切实保护耕地，促进我国经济的可持续发展，制定了大量的法律、法规及政策。如《土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《基本农田保护条例》等，这些法律、法规的颁布施行，确保了我国土地资源的合理开发和利用。

3. 促进房地产业的健康发展

实践证明，房地产业是国民经济发展的一个基本生产要素。任何行业的发展都离不开房地产业，因为任何行业都拥有一定的房地产，都是房地产经济活动的参与者。可以说，房地产业是发展国民经济和改善人民生活的基础产业之一。房地产业关联度高、带动力强，可以为国民经济的发展提供重要的物质条件，可以为城市建设开辟重要的积累资金的渠道，有利于吸引外资、加速经济建设。当今时代，房地产业已经成为国民经济的支柱产业。而相关房地产法的实施，能有效地推动我国房地产业的健康发展，使其真正成为国民经济的支柱产业。

1.2 房地产法律关系与法律事实

1.2.1 房地产法律关系

1. 房地产法律关系的概念

所谓法律关系，就是由法律规范所确定和调整的人与人之间的权利与义务关系；法律的直接内容就是规定人的权利和义务，这些不同的权利和义务就形成了不同的法律关系。它具有合法性、国家意志性和主体特定性的特征。

房地产法律关系是由房地产法律规范所确定和调整的人与人之间的权利与义务关系（人包括自然人、法人）。房地产法律关系与其他法律关系一样，也包含房地产法律关系的主体、客体和内容三个构成要素。



特别提示

社会关系是人在社会交往中所形成的人与人之间的关系，当这种人与人之间的关系由法律规范所确定和调整时，就成为法律关系，所以法律关系也是人与人之间的关系，通过人与物之间的关系来体现。

（1）房地产法律关系的主体。它是房地产法律关系的参加者，即在房地产活动中一定权利的享有者和一定义务的承担者。主要有：国家机关、中介组织、银行等金融机构、企事业单位、社会团体、其他组织及自然人等。



特别提示

房地产法律关系主体的权利能力和行为能力；自然人主体与其他主体权利能力和行为能力的区别。自然人与公民是两个不同的概念。中介组织是房地产市场中的桥梁和纽带，既不同于政府行政职能部门，也不同于生产企业，是专业服务走向市场化、社会化、专业化、现代化的结果，具有政府行政管理不可替代的作用。法人的概念，一般取得法人资格的条件。

(2) 房地产法律关系的客体。它是指房地产法律关系主体享有的权利和承担的义务所共同指向的对象。通常情况下，房地产法律关系主体为了某一客体，彼此通过设立一定的权利、义务形成了房地产法律关系，双方各自享有权利、承担义务所共同指向的对象，便是房地产法律关系的客体。在法学理论上，房地产法律关系的客体主要包括以下几点。

1) 表现为物。法律意义上的物是指法律关系主体支配的、为生产和生活所需要的客观实体。在房地产法律关系中主要表现为土地和房屋。

2) 表现为行为。在很多法律关系中，其主体的权利和义务所指向的是人的有意识的活动（即行为）。在房地产法律关系中，行为是指在房地产开发、经营、管理及相关活动过程中的行为，如房地产开发用地审批行为、房屋建设行为等。

3) 表现为非物质财富。它也称为智力成果、精神产品等，是指人们脑力劳动的成果或智力方面的创造，如规划设计图纸等。

(3) 房地产法律关系的内容。它是指房地产法律关系的主体各方所享有的权利和所承担的义务，是联系各方主体的纽带。在房地产法律关系中，平等的主体之间的权利和义务往往是对等的，双方都既享有一定的权利，也负有一定的义务。房地产法律关系的内容是房地产法律关系的核心要素。

2. 房地产法律关系的种类

房地产法律所调整的社会关系主要如下。

(1) 横向的房地产民事关系。它是指平等的民事主体之间发生的社会关系。具体包括：

① 房屋拆迁中拆迁人与被拆迁人之间的关系；② 房地产开发关系；③ 房地产交易关系；④ 房地产融资关系；⑤ 房地产中介服务关系；⑥ 物业管理关系；⑦ 房地产共有、相邻关系。

(2) 纵向的房地产行政关系。它是指国家行政机关与房地产行政管理相对人的关系。

具体包括：① 土地利用规划和房屋建设规划关系；② 房地产开发建设审批关系；③ 土地征收关系；④ 房地产产权产籍管理关系。

1.2.2 房地产法律事实

1. 法律事实与房地产法律事实的概念

任何一个法律关系的产生、变更和消灭都须具备一定的条件,其中最主要的条件有两个:一是法律规范;二是法律事实。法律规范是法律关系形成、变更和消灭的法律依据;法律事实则是其不可或缺的前提条件,是法律规范和法律关系联系的中介。

所谓法律事实,就是法律规范所规定的,能够引起法律关系产生、变更和消灭的客观情况和现象。依是否以人的意志为转移做标准,可以将法律事实分为两类,即法律事件与法律行为。

房地产法律关系的产生、变更和消灭,除房地产法律规范外,同样离不开一定的法律事实。房地产法律事实是房地产法律规范所规定的,能够引起房地产法律关系产生、变更和消灭的客观情况和现象。并非任何事实都可成为房地产法律事实,只有当房地产法规把某种客观情况同一定的法律后果联系起来时,这种事实才被认为是房地产法律事实,才能成为产生房地产法律关系的原因,从而与法律后果形成因果关系。



特别提示

法律关系并不是由法律规范本身直接产生的,法律事实是产生法律关系的直接原因。

2. 房地产法律事实的分类

依据房地产法律事实是否以人的意志为转移,将其分为房地产法律事件和房地产法律行为。

(1) 房地产法律事件。它是法律规范规定的,不以当事人的意志为转移而引起法律关系形成、变更或消灭的客观事实。房地产法律事件对于特定的法律关系主体而言,都是不可避免的,是不以其意志为转移的,但由于这些事件的出现,主体之间的权利与义务关系就有可能产生、变更,甚至完全归于消灭。例如,洪水造成建筑用地被冲毁,致使房屋建筑合同不能履行;大雪冰冻灾害造成房屋延期交付使用等。

房地产法律事件又可分为:① 相对事件,如车祸等人为事故;② 绝对事件,如台风、水灾、火灾等非人为事故。

(2) 房地产法律行为。它是法律规范所规定的,能够引起法律关系产生、变更或消灭的人的有意识的活动。房地产法律行为可以分为以下几种。

1) 合法行为。它是指房地产法律关系当事人所为的符合房地产法律规范的行为,如申领销售(预售)许可证的行为、签订土地使用权出让合同的行为等。

2) 违法行为。它是指房地产法律关系主体所为的违反房地产法律、法规的规定并承担相应法律责任的行为,具体还可分为:① 民事违法行为(包括违约行为、侵权行为和缔约

过失行为),如施工单位不按设计图纸施工造成开发单位财产损失的行为;② 行政违法行为,如挂靠其他单位,假借他人资质开发的行为;③ 刑事违法行为,如工程因质量低劣造成重大人员伤亡或财产损失的行为等。

3) 行政行为。它是指国家行政机关及其授权的组织依法对房地产业实施行政管理的行为。它是国家机关的职权活动。

4) 立法行为。它是指国家机关依据法定职权和法定程序,制定、修改和废止房地产法律规范性文件的活动,如国家制定或颁布房地产法律、法规、条例等行为。

5) 司法行为。它是指国家司法机关依据法定职权和程序,具体运用法律处理案件的活动,如人民法院对房地产纠纷案件依法做出判决。



特别提示

严格区分房地产法律事件与房地产法律行为,房地产法律事件与房地产法律关系主体的法律责任的承担密切相关。

1.3 房地产法律责任

1.3.1 房地产法律责任的内涵与一般特征

1. 房地产法律责任的内涵

法律责任是由特定法律事实所引起的对损害予以赔偿、补偿或接受惩罚的特殊义务,即由于违反第一性义务而引起的第二性义务。

房地产法律责任是指房地产法律关系主体由于违反房地产法律而应依法承担的对损害予以赔偿、补偿或接受惩罚的义务。房地产法律责任具有国家强制性,它是促使房地产各方当事人自觉履行义务,维护房地产市场良好秩序的可靠保障。

2. 房地产法律责任的一般特征

(1) 具有法定性。房地产法律责任的法定性主要表现了法律的强制性,即违反法律时必然要受到法律的制裁,它是国家强制力在法律规范中的一个具体体现。

(2) 法律关系的主体违反了法律会引起法律责任。法律关系的主体违反的法律不仅包括没有履行法定义务,而且包括超越法定权利。任何违反法定义务或超越法律权利的行为,都是对法律秩序的破坏,因而必然要受到国家强制力的修正或制裁。

(3) 法律责任的大小同违反法律义务的程度相适应。违反法律义务的内容多、程度大,法律责任就大;相反,法律责任就小。

(4) 法律责任须由专门的国家机关或部门来认定。法律责任是根据法律的规定让违法者承担一定的责任,是法律适用的一个组成部分。因此,它必须由专门的国家机关或部门来认定。