



房 地 产 实用法律知识手册

云南人民出版社



责任编辑：李绍辉

特约编辑：马泽生

封面设计：徐 芸

房地产实用法律知识手册

寇孟良

云南人民出版社出版发行（昆明市书林街100号）
云南新华印刷厂印装 云南省新华书店经销

开本：787×1092 1/32 印张：6.5 字数：180,000
1988年11月第1版 1988年11月第1次印刷
印数：1—36,960

ISBN 7-222-00280-4/D 23 定价：3.55 元

序 言

房屋，是生活资料，是人们生活、休息的住所，受国家宪法和法律的保护。

房地产法律知识，属于民法的范畴，它所包含的内容涉及到每个公民的切身利益，是每个人应当具备的基本知识之一。房地产法律问题，也是多年来各地反映最强烈、最难办、纠纷最多的问题之一，在各级人民法院受理的民事案件中，房地产案件也占相当大的比例。今后，随着我国商品化住宅的推广，土地的有偿使用和进入国际经济大循环，有关房地产的问题只会有增无减，人们对房地产法律知识的渴求也会更加急迫。这本《房地产实用法律知识手册》的出版，就是为了普及这方面的知识，并为人们依法解决房地产方面所遇到的问题提供法律帮助。

作者寇孟良，是中国社会科学院首批法学硕士。曾担任中共中央纪委研究室法律顾问，整党时是中共中央纠正建房分房不正之风领导机构常务工作人员。又任北京、成都住宅研究会成员、理事，中国经济法研究会四川分会理事。近几年来，寇孟良同志已在《经济日报》、《法学研究》、人民出版社和中央电大等处及报、刊上，发表了房地产方面的论文百余篇，收到了来自全国政法界、房地产界以及包括裁判人员、律师、工人、农民、市民、在校师生、军人等其他各界人士

的大量信件，纷纷要求他解答如何正确处理房地产关系，帮助解决房地产纠纷的疑难。

我任《云南法制报》法律版编辑时，特约寇孟良同志撰写了《房地产知识法律讲座》20多讲，于1983年度至1984年上半年在《云南法制报》进行连载，受到广大读者的热忱欢迎。最高人民法院政策研究室也把该讲座作为研究资料收集，全国十多个省的读者纷纷来信来访索要载有该讲座的报纸。一致赞誉：《房地产知识法律讲座》，是审判、管理、处理房地产纠纷的良师益友；是正确解决房地产问题的钥匙。

寇孟良同志编写的这本《房地产实用法律知识手册》，约20万字。是我国迄今为止所出的第一部比较系统、全面地介绍房地产法律知识，正确处理各类房地产纠纷的实用书籍。它的内容：以建国近四十年来党和国家制定的房地产政策、法律为主，兼收了最高人民法院和国家主管房地产部门的内部规定为法律依据，把新中国建立后在土改运动、合作化运动、私房改造运动、“四清”运动、刮“共党风”时期、十年“文革”运动等各历史进程中，因错定成份、错做政治结论或因典当、租赁、买卖、赠与、继承、认领、强占、没收、互换、拆迁、征购、修改、建盖、保险、代管等而产生的房地产争执问题，坚持“以事实为根据，以法律为准绳”的原则进行分析、研究；对不同类型的城市居民房屋、农民房屋、华侨房屋、去台人员房屋、外国籍人在我国境内的房屋、宗教房屋、赆产房屋和属于国家、集体所有的房屋，分别阐述了正确处理的原则和方法。

《房地产实用法律知识手册》：所包括的范围是那么广

泛，而内容又是那么丰富多彩，其中的论述，既有深厚的法律理论基础，又有丰富的司法实践经验，人们不仅可以从中受到普法教育，还可以从中获得许多有关房地产的政策、法律知识，并据此运用法律武器维护自己的房地产权益。它的政策性、知识性和实用性，是不言而喻的。适合房地产管理部门全体工作人员和从事处理、解决房地产纠纷的司法审判人员、人民律师、司法助理员、人民调解员、街道居委会、乡村基层干部阅读，也适合城乡的党、政、工、团和妇女组织的工作者阅读，更适合有房地产纠纷的当事人和对此问题关心的普通读者阅读。在“中外住房法的现状介绍与研究”一编中，作者不但向我们概括介绍了国内外住房立法的情况，而且还针对我国房屋的现状和结构层次，以独特的见解大胆提出了房屋改革的战略方针，因此，《房地产实用法律知识手册》还可以作为政法院、系师生的参考教材，以及进行民事、法学学习、研究的参考资料。

在全国人民正在抓紧进行普及法律常识学习的时候，云南人民出版社应广大人民群众的急需，适时地编辑出版了《房地产实用法律知识手册》，其社会意义是不言而喻的。

马泽生

1988年3月5日

目 录

序 言	马泽生 (1)
第一编 有关房地产的政策、法规简介	(1)
第一部分 关于房屋的综合性政策、法规类	(2)
第二部分 关于公房管理的政策、法规简介	(9)
第三部分 关于公房租金的政策、法规简介	(17)
第四部分 关于公房维修的政策、法规简介	(19)
第五部分 关于房屋建设的政策、法规简介	(25)
第六部分 关于私人房屋的政策、法规简介	(34)
第七部分 关于私房社会主义改造的政策、法 规简介	(50)
第八部分 关于建房用地管理的政策、法规 简介	(57)
第九部分 关于契税及房地产税的政策、法规 简介	(61)

第二编 依法正确处理各类房屋纠纷	(67)
第一节 什么是房屋纠纷	(67)
第二节 房屋纠纷产生的几个主要原因	(70)
第三节 解决房屋纠纷时值得注意的几个问题	(72)
第四节 刮“共产风”遗留的房屋退赔纠纷的 处理	(76)
第五节 “四清”运动中遗留的房屋纠纷的 处理	(79)
第六节 涉及土改的房屋产权纠纷的处理	(82)
第七节 涉及文化大革命的房屋纠纷的处理	(85)
第八节 因错定成份或错做政治结论造成房屋 纠纷的处理	(88)
第九节 房屋典当纠纷的处理	(91)
第十节 误登记产权人的房屋纠纷的处理	(95)
第十一节 诬认他人房屋为已有的纠纷的处理	(98)
第十二节 换房以后发生的房屋纠纷的处理	(100)
第十三节 因国家征购、征收、没收发生的 房屋纠纷的处理	(103)
第十四节 非产权人出卖房屋的纠纷的处理.....	(107)
第十五节 合法买卖、赠与房屋节外生枝的 纠纷的处理	(109)
第十六节 因修改、损坏房屋发生的纠纷的	

处理	(115)
第十七节 关于变更宅基地的房屋纠纷的处理	(119)
第十八节 因房屋使用权或产权转移发生的 房屋租赁纠纷的处理	(123)
第十九节 租赁合同不清或拖欠房租而发生的 纠纷的处理	(126)
第二十节 因租约期满发生的纠纷的处理	(129)
第二十一节 房屋局部产权纠纷的处理	(132)
第二十二节 妨碍正当建房引起的纠纷的处理	(136)
第二十三节 房屋拆迁纠纷的处理	(139)
第二十四节 涉及私改的房屋纠纷的处理	(142)
第二十五节 房屋保险纠纷的处理	(146)
第二十六节 涉及非法建筑、占用、转移房屋 的纠纷的处理	(150)
第三编 房地产法律问答	(154)
1. “文革”中房屋被占至今未退找谁解决?	(154)
2. 未满11岁的小孩卖了房屋怎么处理?	(155)
3. 寡妇改嫁后前夫房屋被没收怎么办?	(156)
4. 乘人之危和擅自涂改的契约是否有效?	(158)
5. 私人神堂要充公吗?	(159)
6. 私房在“四清”中被强行入股后可否要回?	(160)
7. 已经倒塌过的逾期未赎的典当房屋可以回	

- 赎吗? (161)
8. 土改时家中有人分房, 自有房就应归公吗?
..... (163)
9. 出租房屋不够私改起点私改了该怎么办?
..... (164)
10. 如何才能收回契证遗失的代管房? (166)
11. 怎么理解私房改造起点? 错改私房的问题
 应找谁解决? (167)
12. 私房作食堂被改造而未留自住房怎么办...? (168)
13. 机关单位强占民房地基怎么办? (170)
14. 生产队长有权将他人房屋赠给生产队吗? ... (171)
15. 受管制和监视居住的公民换房有效吗? (173)
16. 象这起房产问题如何解决? (174)
17. 机关占用市民私房以农房抵退行吗? (176)
18. 补偿过低的被拆房可否要求追补? (177)
19. 房主接受了单位的款后, 房屋是否能再索
 回? (178)
20. 解放后土改前借作公用的富农房产怎样处
 理? (180)
21. 已被公私合营的小商的房产应如何解决?
 (181)
22. 姐姐把父母遗留的房子改建后妹妹主张产
 权, 怎么处理? (183)
23. 公私合营前已被占用后又没有纳入公私合
 营的铺子, 应如何解决? (185)
24. “文革”中被迫交出的房契能要求退还吗?

.....	(186)
25. 土改时被错征的劳动人民房屋应如何处理?	(187)
26. 因受错误处理而房屋被占应如何解决?	(189)
27. 哥哥有子女在世, 妹妹能否继承哥哥房屋?	(192)
28. 法人拆毁所租民房建职工房怎么处理?	(194)
29. 建国初期租典的私人空地可以回赎吗?	(197)
30. 土改时留给地主家的住房应退给原使用人 吗?	(198)
31. 生产队可以强行把宅基地划给其他人吗?	(199)
32. 抵押人能取得房屋产权吗?	(201)
33. 改造40平方米的出租私房, 合乎规定的精神 吗?	(203)
34. 土改时没有注明房屋面积的地基, 如何办理 土地使用证?	(205)
第四编 中外住房立法的现状介绍与研究	(207)
第一节 我国住房立法情况综述	(207)
第二节 外国住房立法简述	(214)
第三节 房租改革战略刍议	(228)
第四节 我国个人所有房屋的地位及其法律保 护	(241)
第五编 附录: 我国主要房地产法规和政策目录	(249)
一、房产一般管理	(249)

二、公房的流转和取得	(250)
(一) 公房补贴出售	(251)
(二) 公房修建	(251)
(三) 公房出租	(254)
三、私房的流转和取得	(255)
(一) 宗教房产	(256)
(二) 遗产问题	(256)
(三) 华侨房屋	(256)
(四) 去台人员房产	(257)
(五) 落实私房改造和“文革”遗留问题的 政策	(257)
(六) 社员私房	(259)
(七) 涉外房产	(259)
(八) 私房建设	(259)
(九) 私房继承	(260)
四、征地和拆迁	(260)
五、契税和其他费、证、税	(261)
(一) 契税	(261)
(二) 房地产税	(261)
(三) 城市维护建设税	(261)
(四) 契证出入境	(261)
(五) 涉外房地税收	(262)
六、宪法有关规定及最高人民法院有关意见	(262)
七、房地产诉讼	(262)

第一编 有关房地产的政策、 法规简介

为了使读者全面、系统地理解本书要讲的内容，便于读者核对、检索、引用原文，首先把有关房屋的政策、法规作一简要介绍。除了“文革”前所出的各种形式的法规汇编、公报外，有关房屋的政策、法规，近几年来许多市一级房地产部门分别出版了一些自己汇编的本子。国家住宅局与《北京日报》社理论部合编的、1981年10月由北京日报出版社出版的《城镇住房问题》；选编了中共中央、国务院以及有关部、委、总局印发的有关房地产管理（包括房屋维修、房产管理、住房分配、租金政策、房地产税、土地管理、私房政策）、住宅建设（包括中央、地方、企业、私人建设住宅）的主要政策文件，并介绍了一些地方房产管理、住宅建设方面的经验材料。天津的《房产通讯》月刊，及时介绍了国家的新的政策和规定。1982年7月《房产通讯》杂志社增刊《国家房地产政策文件选编》，收录了1948—1981年底止的全国性文件186个，是迄今为止最详的一种印本。中央经委发出的一系列通报，尤其是1983年2月22日《必须坚决制止党员、干部在建房分房中的歪风》（简称《公开信》）及同年7月23日登于各大报的中纪委负责人“答记者问”，对前述各个印本又有所发展与补充。

我们选上述文件中的重要者，向读者作简要的介绍。以利于把有关房屋的政策、法规交给群众，并资司法工作者参考。以促进我国城乡房屋建设按高度文明、高度民主的社会主义秩序进行，早日实现我国人民居住条件的重大改善。以利于及时防止和解决房屋纠纷，增强人民的团结，保障人民安居乐业。为坚持四项基本原则，实现四化，创造有利条件。

按照文件的主要内容，把它们划分为九大类、九个部分进行介绍。即：第一部分综合类；第二部分公房管理类；第三部分公房租金类；第四部分公房修缮类；第五部分住房建设类；第六部分私人房产类；第七部分私房社会主义改造类；第八部分建房用地管理类；第九部分契税及房地产税类。

第一部分 关于房屋的综合性政策、法规类

1982年12月颁布的《中华人民共和国宪法》中有一系列关于房屋的规定。其中，关于建房用地的规定是：“城市的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。国家为了公共利益的需要，可以依照法律的规定对土地实行征用。任何组织或者个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地。一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。”（第十条）关于公房产权的规定是：“社会主义的公共财产神圣不可侵犯。”（第十二条）关于私房产权的规定是：“国家保护公民的合

法的收入、储蓄、房屋和其他合法财产的所有权。国家依照法律规定保护公民的私有财产的继承权。”（第十三条）对特殊房屋的规定是：“国家保护名胜古迹、珍贵文物和其他重要历史文化遗产。”（第二十二条）对房屋的居住的规定是：“中华人民共和国公民的住宅不受侵犯。禁止非法搜查或者非法侵入公民的住宅。”（第三十九条）对私房主承担的纳税义务的规定是：“中华人民共和国公民有依照法律纳税的义务。”（第五十六条）这些条文继承、补充和发展了1954年、1975年、1978年所颁布的三个宪法的有关条文。

同时，中共中央、国务院及有关部门对房屋方面的若干政策问题，先后以报告、通知、意见、指示等形式作了解答或规定。其中综合性的规定或解答主要有：

（一）1949年8月12日人民日报新华社信箱《关于城市房产、房租的性质和政策》，宣布了中央保护公私房屋的合法产权及正当出租的政策。它宣布：“承认一般私人所有的房产的所有权，并保护这种产权所有人的正当合法经营；禁止任何机关、团体或个人任意占用私人房屋。对于官僚资本的房产，在调查确实后必须加以接收；战争罪犯和罪大恶极的反革命分子的房产，经政府依法判决，则加以没收，属于人民民主国家所有。”它指出，城市土地同农村的土地有区别，土地是自然物，房屋不是自然物，而是劳动的产品；城市土地有填平整理关系，有若干投资在内，并且经过几次手的买卖，已构成房产资本的不可分离的一部分，和农村的土地不同。它还指出：房屋税赁不构成任何生产方式。并强调，“对于凭借特权强收高额房租或强占、强赁房屋，都应加以禁止，务必使得房屋的租赁确能在自由协议的方式底下

进行”。

(二) 1950年1月22日人民日报人民信箱《关于城市房屋问题答平原省人民政府问》，对公私房屋的产权处理作了进一步的解释。它指出：1.官地民房的官地仍为公有，官地已凭旧政府红契转为私有的，均应承认私人房产的所有权，并予以保护；对其地基仍按习惯办事，实行房地有偿转移。对于私人欲在公地建房的，要求其经政府批准，否则以侵犯公产论处。2.城市中的房屋，属地主的，现不没收；属官僚资本和反革命分子或恶霸分子的，经政府判决方能没收，列为公产，不应分配。他们强占私人部分，得经政府酌情判决，发还原主。3.会馆房产不应没收或接收。4.保护教会房产。

(三) 1957年7月26日，当时的城市服务部《关于召集城市房产工作座谈会给国务院第五办公室的报告》，对城市缺房问题、租金问题、私房社会主义改造问题、房地产管理问题，分别提出了明确的政策。对缺房问题，提出适当新建、自建，控制农民入城，保养现有房屋，合理调配房屋，实行私房社会主义改造，加强私房租赁管理等六种办法缓和住房紧张情况；对租金问题，提出了“以租养房”的方针，以及把公房租金提到能修缮以至更新房屋的水平，私房租金可以比提高后的公房租金高10—30%，房屋过于紧张地区，只要租赁双方自行商议，可以再高些，对公房及改造后的私房实行减免房地产税的政策；对私房社会主义改造问题，提出了改造起点、形式、定息或定租、人员安排、华侨房及会馆房的改造、献房、留房改造时的公私债务、缓改范围及未改房的管理等方面的政策性意见；对房地产管理，提出了在现阶段

“逐步实现统一管理，积极维护现有房屋，以租养房，量力重建，合理分配使用，继续进行对私有房产的社会主义改造，加强租赁管理，鼓励私人新建自住房屋，逐步改善人民的居住条件”的方针并作了说明。

(四) 内务部王一夫副部长在任期内提出了《关于城市房地产工作上的几点意见》，其中提到，公房租金可据房屋的松紧而定，一要照顾生活，二要以租养房；公产登记使用，任何单位或个人不得隐匿、变卖、转租、转让、顶兑、拆迁破坏；收租与修缮挂钩，谁收租谁修缮；缺房的城市，一般禁止公家租购民房，成立新单位要新建房来解决用房问题，特殊情况必须租购的须经市人民政府批准，通过管理局办理租赁、购买手续，任何单位不得直接向市民租购房屋。奖励私人修建住宅；掌握私房的合理租赁，在房主有利、房客能负担、一般不动、过低调整的原则下，公平合理地处理房租纠纷；保养现有私房，杜绝投机倒把。

(五) 1958年2月8日发表的城市服务部张永勋副部长《在第一次全国房产工作会议上的总结报告》，包含了以下主要内容：第一，提出对出租私房社会主义改造的目的是，把城市最后的资本主义因素变为社会主义因素，解决城市房屋私人占有制和社会主义建设之间的矛盾。就改造的起点、改造的形式、定息或定租额、人员安排、房基地的处理、留房、房主债务的清偿、发证、抽回被改造房屋、不服改造、捐献、华侨（宗教、会馆）房屋的改造、房主的思想改造等，作了说明。提出了防止漏改的三条措施：①所有出卖房屋的，要经房管机关登记批准；②停止公买私房；③不准赶房客搬家。第二，提出公房住宅租金应按周总理指示，一般

应包括折旧、维修、管理三项费用。第三，提出房屋凡由几个部门分管的城市，要设专门机构统一管起来。第四，提出控制城市人口增加，鼓励私人自建和大力推行自建公助；十五年内使人均居住面积达到四、五、六平方米。

(六) 1978年3月国务院发出的《关于加强城市建设工作的意见》中提出：1.要切实做好城市的整顿工作；2.要控制大城市规模，多搞小城镇；3.要抓好城市规划工作；4.要加强人防、城防建设；5.狠抓现有设施的维修养护和旧城区的改造，对旧城区要采取充分利用、加强维修、逐步改造的方针，影响交通的房屋要拆除，沿街危房、棚要尽先拆除或加固；6.加速住宅及市政公用设施的建设，试行每年从上年工商利润中提成5%，作为城市维护和（住宅、市政）建设费；7.逐步实行对民用建设的“六统一”（统一规划、统一投资、统一设计、统一施工、统一分配、统一管理），以及对公用房屋的统一管理；8.对修改损坏古迹的，除恢复原貌外，还要负损坏文物的责任；9.房屋的改建、新建、扩建和翻修，要在城市建设部门办理手续，不得随意开工、乱拆、乱占、乱挖、乱建。对违章建筑，城市管理部门有权检查制止，进行处理，直至拆除。城市各项建设，都要按照国家建设征用土地办法办理用地手续，领取施工执照。要精打细算，节约用地，防止多征少用或早征晚用；要尽量利用荒地、山地、劣地、不占良田，有条件的还要尽可能改土造田。对于征而未用、多征少用的土地，超过规定时间，城市规划部门有权收回，按照城市规划的要求，统一调整，合理安排使用。不论部属、省属或外地派驻机构、党政机关和军事单位，都要自觉遵守所在城市的各项制度和规定。各部门