

高等院校商法经济法专业核心课精品系列教材

房地产法教程

附：典型案例及法律法规

◎ 主编 符启林

GAODENGYUANXIAO
SHANGFAJINGJIFAZHUANYEHXINKE
JINGPINXILIEJIAOCAI



首都经济贸易大学出版社



高等院校商法、经济法专业核心课精品系列教材

房地产法教程

主编 符启林

撰稿 符启林 谢永江 齐恩平



首都经济贸易大学出版社

·北京·

图书在版编目(CIP)数据

房地产法教程/符启林主编. —北京:首都经济贸易大学出版社, 2002 2

(高等院校商法、经济法专业核心课精品系列教材)

ISBN 7-5638-0951-1

I. 房… II. 符… III. 房地产业—法规—中国—高等学校—教材 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 098064 号

房地产法教程

符启林 主编

出版发行 首都经济贸易大学出版社

地 址 北京市朝阳区红庙(邮编 100026)

电 话 (010)65976483 (010)65071505(传真)

E-mail publish@cueb.edu.cn

经 销 全国新华书店

照 排 首都经济贸易大学出版社激光照排服务部

印 刷 河北三河腾飞印刷厂

开 本 787 毫米×980 毫米 1/16

字 数 369 千字

印 张 19 25

版 次 2002 年 2 月第 1 版 第 1 次印刷

印 数 1~4 000

书 号 ISBN 7-5638-0951-1/D·54

定 价 25.00 元

图书印装若有质量问题,本社负责调换

版权所有 侵权必究

出版总序

2001年11月10日。

这是一个历史性的庄严时刻。

世界贸易组织第四届部长级会议以全体协商一致的方式,审议并通过了我国加入世贸组织的决定。

它不仅标志着我国成为当今全球最大、最具代表性的国际经济组织的成员,而且标志着我国在融入经济全球化、参与国际经济竞争方面又迈出了决定性的一步,使我国的改革开放和经济发展从此步入了一个崭新的阶段。

入世,机遇与挑战并存。

可以预见到的是,经济领域中的竞争会更加激烈。

从某种意义上说,市场经济也是一种法制经济。

经济领域竞争的实质,是人才的竞争;而人才的培养,有赖于教育,尤其是培养高素质专业人才的高等教育。目前甚至今后相当长的一个时期内,我们还缺乏一大批既熟悉现代市场经济运行规则和世贸组织规则,又精通法律专业知识,适应国际竞争需要的高级法律人才。

教育是当代科技生产力发展的基础,是科学技术转化为现实生产力的条件,是培养高素质人才和劳动者的根本途径,也是实现管理思想、管理模式、管理手段现代化,实现依法治国的重要因素。

《中共中央国务院关于深化教育改革全面推进素质教育的决定》指出:“当今世界,科学技术突飞猛进,知识经济已见端倪,国际竞争日趋激烈。教育在综合国力的形成中处于基础地位,国力的强弱越来越取决于劳动者的素质,取决于各类人才的质量和数量,这对于培养和造就我国21世纪的一代新人提出了更加迫切的要求。”

中共中央和国务院的决定为高等教育的改革与发展确定了基本目标和方向。

教材是体现教学内容的知识载体,是进行教学的基本工具,更是培养人才的重要保证。

教材质量直接关系到教育质量,教育质量又直接关系到人才质量。因而,教材质量与人才质量密切相关。

正是由于教材质量在实施科教兴国和依法治国的发展战略中具有十分重要的作用,我们在策划与组织编写这套教材的过程中倾注了大量的人力、物力和财力。

我们希望奉献给广大教师、学生、读者的是一套经得起专家论证和实践检验的

商法、经济法专业核心课系列精品教材。

在策划和编写本套教材的过程中,我们始终贯彻精品战略的指导思想,使之具有如下特点:

第一,以全面推进素质教育为着眼点,以教育部《普通高等教育教材建设与改革的意见》为指导,面向现代化,面向未来,面向经济全球化,充分考虑学科体系的完备性、系统性和科学性,以及我国加入世界贸易组织后法学研究和法制建设所面临的一系列新课题,以适应教学和教材改革的需要,适应形势发展的需要,适应培养高素质、创造型、复合型法学人才的需要,并力求教材在内容质量方面具有体系新、内容新、资料新、方法新的特点。

第二,在广泛调查研究的基础上,通过多所高等院校一批有着丰富教学经验的专家教授论证和推荐,优化选题,优选编者。参加本套教材论证和编写的专家教授分别来自中国社会科学院、北京大学、中国人民大学、中国政法大学、中国人民公安大学、对外经济贸易大学、复旦大学、上海交通大学、首都经济贸易大学、北京工商大学等多所国内著名或知名高等院校及研究机构。

第三,在选择教材内容以及确定知识体系和编写体例时,注意素质教育和创新能力、实践能力的综合培养,为学生在基础理论、专业知识、业务能力以及综合素质的协调发展方面创造条件。在确定选题时,一方面考虑了当前法学发展和司法实践的迫切需求,一方面又贯彻了教育部关于专业核心课的设置及素质教育的要求;在编写体例上,在充分学习和借鉴国外经典教材的基础上,每本书编选了数十个带有典型意义的案例,并将案例在全书中所占比例大幅度提高,达到 1/3 左右。这样,不仅能使法律学科的实用性得到凸显,同时也使学生能够进一步深化对各法律学科的理解,增强其运用法律解决实际问题的能力。为方便学生学习及教师教学,本书还将最新法律法规附在书后,使学生能方便地研读法律条文,加深对法规的理解。

第四,考虑到商法及经济法在经济生活中的重要地位,本丛书特将商法和经济法作为一个系列出版。这样做并不代表或反映编者对各法学学科进行划分的意见和观点,而只是反映了编者对学科实际应用的重视。

本套丛书自身也是开放式的。我们将根据学科发展的需要、教学改革的需要、专业设置和课程调整的需要、社会实践及法制建设的需要,不断加以补充和完善。

本套教材不仅是一大批法学专家教授多年科研成果的总结和教学实践的总结,而且在编写体例上也有所突破和创新,希望它的问世能够对我国法律人才的培养有所帮助。

出版者
2002 年 1 月

目 录

第一章 房地产法概述	(1)
第一节 房地产法的概念及其调整对象.....	(1)
第二节 房地产法律关系.....	(3)
第三节 房地产法的特征、原则和作用	(7)
第四节 我国房地产法立法进程、法律渊源和法律体系.....	(13)
复习思考题	(19)
第二章 国有土地法律制度	(20)
第一节 国家土地所有权	(20)
第二节 国有土地使用权出让的法律制度	(27)
第三节 国有土地使用权划拨的法律制度	(37)
第四节 国有土地使用权转让的法律制度	(47)
第五节 国有土地租赁法律制度	(52)
第六节 国有土地使用权抵押的法律制度	(56)
复习思考题	(66)
第三章 集体土地法律制度	(67)
第一节 集体土地制度的历史沿革	(67)
第二节 集体土地所有权的法律制度	(71)
第三节 集体土地使用权的法律制度	(74)
第四节 集体土地征用的法律制度	(79)
复习思考题	(87)
第四章 房地产开发法律制度	(88)
第一节 房地产开发概述	(88)
第二节 房地产开发公司设立的法律规定	(95)
第三节 城市房屋拆迁的法律制度.....	(101)
第四节 建设工程项目的招标和投标.....	(106)
第五节 房地产开发建设的管理制度.....	(110)
复习思考题.....	(116)
第五章 房地产交易制度	(118)

第一节 房地产交易制度概述·····	(118)
第二节 房地产转让制度·····	(123)
第三节 房地产抵押·····	(131)
第四节 房屋租赁制度·····	(139)
第五节 房地产中介服务机构·····	(143)
复习思考题·····	(147)
第六章 涉外房地产法律制度·····	(148)
第一节 涉外房地产概述·····	(148)
第二节 外商投资企业用地的法律规定·····	(153)
第三节 涉外房地产开发经营的法律规定·····	(160)
第四节 外商投资开发经营成片土地的法律规定·····	(167)
复习思考题·····	(170)
第七章 房地产产权产籍管理·····	(171)
第一节 房地产产权产籍管理概述·····	(171)
第二节 土地产权登记制度·····	(176)
第三节 房屋产权登记·····	(180)
第四节 房地产产籍管理·····	(188)
复习思考题·····	(189)
第八章 房地产税费制度·····	(190)
第一节 房地产税费概述·····	(190)
第二节 房地产税·····	(192)
第三节 房地产费·····	(203)
复习思考题·····	(205)
第九章 物业管理法律制度·····	(207)
第一节 物业管理概述·····	(207)
第二节 物业管理机构·····	(214)
第三节 住宅小区管理·····	(218)
第四节 房屋维修管理·····	(223)
第五节 房屋设备管理·····	(225)
复习思考题·····	(227)
附录一 案例及分析·····	(228)
案例 1. 历史遗留的土地权属纠纷应如何处理·····	(228)
案例 2. 公民个人不享有土地所有权·····	(229)
案例 3. 寺庙拥有合法土地使用权的土地能否确定为信教群众所有·····	(232)
案例 4. 宅基地使用权能否单独转让·····	(233)

案例 5. 无偿收回土地使用权对地上建筑物应如何处理	(235)
案例 6. 土地承包经营权如何转让	(237)
案例 7. 没收土地使用权出让金是否合法	(238)
案例 8. 已经出售的土地使用权能否抵押	(241)
案例 9. 土地抵押权的标的物范围	(242)
案例 10. 国有土地使用权可以作为抵押物	(244)
案例 11. 擅自改变土地用途应当受罚	(245)
案例 12. 划拨土地使用权中的国家利益不容侵犯	(247)
案例 13. 拍卖划拨土地上的房产实质包含划拨土地使用权的转让	(249)
案例 14. 出租划拨土地使用权应将租金中所含土地收益上缴国家	(250)
案例 15. 集体土地变国有, 非经征用惹争议	(252)
案例 16. 果园承包经营权依法受保护	(254)
案例 17. 征地补偿费不得非法克扣	(256)
案例 18. 集体土地不能自行出让	(257)
案例 19. 未交纳出让金的土地使用权不得转让	(258)
案例 20. 名为房地产合作开发实为土地使用权转让	(261)
案例 21. 土地用途必须符合土地规划	(264)
案例 22. 开发商逾期交付商品房应负什么责任	(265)
案例 23. 隐瞒房价的房屋买卖已成立, 原业主对该房屋能否收回	(266)
案例 24. 应当保护出租人对房屋的合法权利	(266)
案例 25. 出租人负有修缮房屋的义务	(267)
案例 26. 外商投资企业如何取得土地使用权	(268)
案例 27. 未获得产权的房屋作商品房出售的购买合同是无效合同	(269)
案例 28. 谁享有房屋的所有权	(269)
案例 29. 物业管理承包合同是否有效	(270)
案例 30. 金集公司是否享有物业管理权	(273)
附录二 相关法律法规	(276)
中华人民共和国城市房地产管理法	(276)
中华人民共和国土地管理法	(285)

第一章

房地产法概述

本章要点及学习要求

本章主要对房地产法进行法理学研究,以达到对房地产法整体上的认识。重点将房地产法作为一个新型的相对独立的法律分支学科和体系进行原理分析,以明确房地产法的概念、调整对象、原则及房地产法律关系的构成要素等基本理论问题。

第一节 房地产法的概念及其调整对象

一、房地产及房地产业的概念

房地产是房产和地产的总称,是房产和地产的结合体。用法律术语来说,房地产一般又称不动产,因为土地和房屋属于不可移动或一经移动就有极大价值损失的物体。不动产有狭义和广义之分。狭义的不动产系指土地和土地上永久性建筑物及其衍生的权利;广义的不动产除上述内容外,还包括诸如水坝、港口、码头、地下工程、矿藏和森林等自然资源。我们所要研究的房地产是指狭义上的不动产,即土地和土地上永久性建筑物及其衍生的权利,而且主要研究的是城市的房地产。因为依据现行法律规定,农村的房地产尚不列入《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》)的调整范围。我们所指的地产主要是指土地及其上下一定的空间,包括地下的各种基础设施、地面道路等;房产是指建筑在土地上的各种房屋,包括住宅,厂房,仓库,以及商业、服务、文化、教育、卫生、体育以及办公用房等。

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的行业,属于第三产业。随着社会的发展,房地产业已经成为国民经济的一个重要部门。联合国在 1986 年修订的《全部

经济活动产业分类》中,把经济活动分为十大类,房地产业属于第八类;我国现行的行业分类中,将房地产业列为第七类。这说明,无论在国际还是在国内,房地产业都作为一个重要的独立的产业部门而存在。房地产业虽然与建筑业有着千丝万缕的联系,但房地产业绝不等同于建筑业。建筑业是直接从事房屋生产和其他建筑物的建造、改造、装修、安装等活动的一个物质生产部门,属于第二产业;而房地产业则是从事房地产的投资开发、经营、管理和服务,主要在流通领域活动的产业部门,属于第三产业。在现代社会,房地产业和建筑业具有兼容性,即不排除许多建筑商兼营房地产业,而房地产商又兼营建筑业,但两者还是有本质上的区别。

二、房地产法的概念

房地产法是调整房地产经济关系的法律规范的总称。经济关系包括经济管理关系和经济协作关系,并且这两者是互相连结为一体的。在这个关系里面,既有财产关系,也有非财产关系。具体而言,房地产法是调整人们在房地产权属、房地产开发、房地产经营交易、房地产管理服务、房地产金融、涉外房地产等方面所发生的权利与义务关系的法律规范的总称。在这些法律关系里面,包括众多的法律主体,既包括国家管理机构,也包括企事业单位、公民个人、外国房地产所有者或外商投资企业等。

房地产法有广义与狭义之分。广义的房地产法,包括了对房地产经济关系进行调整的所有法律规范,比如包括宪法规范、民法规范、经济法规范、行政法规规范、刑法规范等等,甚至还包括国务院以及中央各部委所颁发的条例、规章、规定等。狭义的房地产法,人们一般理解为房地产法典,在我国,一般均指《城市房地产管理法》。

三、房地产法的调整对象

房地产法的调整对象包括房地产经济管理关系和经济协作关系,这其中既包括当事人之间的平等协作关系,也包括当事人之间的管理与被管理的不平等关系;既包括财产关系,也包括非财产关系。房地产法所调整的应是房地产运行的全过程,即包括开发、交易、消费、管理、服务的全过程。具体而言,房地产法调整以下几类重要的经济关系。

(一)土地利用管理关系

这主要是指城市土地利用的管理关系。哪些城市土地可以用于房地产开发,哪些土地不能开发,土地使用者通过何种方式取得土地的使用权,土地的价格、用途和使用期限如何,怎样进行土地的征用和旧城改造等等,都要接受政府的管理,接受政府的审查和批准。

(二)土地财产关系

土地是有价值的。国家为了实现土地有偿使用、增加财政收入,必须考虑土地的价值,因此就发生了土地的财产关系。这类财产关系主要包括两类:一是土地所有关系,

指国家所有权与集体所有权在经济利益上的要求;二是土地使用关系,指土地使用者因使用土地向土地所有权人或原土地使用者所必须支付的对价。

(三)土地利用规划关系

任何单位或个人在城市开发房地产,都必须接受政府的土地规划管理。《中华人民共和国城市规划法》已于1990年4月1日起施行,它标志着我国的城市规划管理已开始走上法制的轨道。任何单位和个人,未领取规划许可证,擅自违章建筑,都必将受到法律的制裁。

(四)城市房屋管理关系

这类关系包括:房地产产权产籍管理关系;房屋拆迁管理关系;房地产交易管理关系及商品房预售管理关系;房地产评估及鉴定等管理关系;房屋维修管理关系;物业管理关系等等。在这些众多的管理关系里面,都要体现国家的意志,都要发生国家有关机关与产权人或使用人之间的管理与被管理的关系。

(五)房屋财产关系

这里主要是指横向的、平等主体之间的经济利益关系。调整这种关系应当适用民法上的“平等互利、协商一致、等价有偿”的原则。这类经济关系也十分复杂、宽泛,包括:房屋买卖关系、房屋交换关系、房屋租赁关系、房屋继承关系、房屋抵押关系、房屋典当关系、房屋相邻关系、房屋共有关系、物业管理关系等等。

(六)涉外房地产管理关系和协作关系

这类关系也明显地包括两类关系:一是外商在中国开发房地产的经济关系,另一类是外国人在中国拥有房地产的管理关系或财产关系。

第二节 房地产法律关系

一、房地产法律关系的概念和特征

(一)房地产法律关系的概念

房地产法律关系是指房地产法律规范在调整房地产经济关系过程中发生的房地产主体之间的权利义务或职责职权关系。房地产法律关系在房地产社会关系中的地位是一个社会房地产经济发展程度的重要标志,同时也对一个社会房地产经济的发展方向和利益格局起着重要的决定作用。例如,在计划经济体制下,房地产被视做社会的或企事业单位的福利而主要通过行政手段进行分配,且所有权主要为国家或集体所有,相应地这种房地产社会关系主要通过行政命令和政策以及内部规章调整;只有在市场经济的条件下,才对房地产社会关系应以法律调整为主提出要求。房地产业是以现代城市经济为重要标志的市场经济发展到较高程度的产物,房地产社会关系上升为法律关系是市场经济发展的客观要求;另一方面,对房地产法律关系的正确调整也是房地产业健康发展

展的基本保障。

(二) 房地产法律关系的特征

1. 房地产法律关系是一种新型的法律关系。房地产法律关系体现了现代社会新型法律关系的各种原则和价值。在产权制度方面, 房地产法体现了现代物权法和财产法重土地使用权的原则; 在价值趋向方面, 房地产法强调房地产的社会价值和公民的居住权利的价值; 在调整方法上, 房地产法提倡法律对各种不同利益的协调、兼顾和综合调整; 在法理学方面, 房地产法贯穿了现代法理学的许多新理念, 突破了大陆法和普通法的界限、公法和私法的界限。上述新型法律关系的原则在一些具有调整房地产法律关系功能的相关法律中个别地体现, 而在房地产法对房地产法律关系的综合调整体系中得以全面地体现。

2. 房地产法律关系具有相对稳定性。房地产恒基于某地不动或移动后通常会丧失其经济价值的属性, 以及房地产投资大、回收期长的特征, 充分显示了房地产法律关系的稳定性。地产不能像一般商品那样可以批量生产, 不断复制, 这突出表现了房地产资源的有限性。房地产作为人们生活生产必不可少的基本物质资料, 在国民经济发展中有着特殊的地位和作用。鉴于房地产资源的有限性和房地产法律关系的相对稳定性的特点, 现代国家都通过房地产立法直接或间接地对不动产资源进行严格管理限制, 这使得房地产法律关系比其他民事、经济法律关系更多、更直接地体现国家意志和国家利益。例如, 我国对房地产开发贯彻“全面规划、合理布局、综合开发、配套建设”的方针, 从土地的选址布局, 房地产的规划设计、征地拆迁、工程发包、房屋建造、竣工验收直至交付使用, 均受国家房地产法律规范的调整; 房地产法律关系的产生、变更和消灭, 必须采用书面形式, 并办理法定登记手续方为有效。

二、房地产法律关系的构成要素

房地产法律关系包括三个要素: 主体、内容和客体。三者对房地产法律关系的构成缺一不可, 任何一个要素的变更或消灭都会导致房地产法律关系的变更或消灭。

(一) 房地产法律关系的主体

房地产法律关系的主体指房地产法律关系的参加者, 是房地产法律关系中经济权利的享有者和经济义务的履行者, 或是经济职权的行使者和经济职责的承担者。

房地产法律关系主体按照其在房地产法律活动中的不同作用可分为以下几类:

1. 房地产管理主体。这类主体包括国家各级房地产管理机关(土地管理部门、房屋管理部门、规划管理部门、建设管理部门)、计划部门、物价管理部门以及房地产产业协会等。

2. 房地产开发主体。这主要是指房地产开发商和建筑商。房地产开发商, 又称房地产发展商, 是指房地产开发的企业。建筑商, 又称工程承包商, 是指承接开发商提供的房地产开发项目, 进行建筑施工的企业。

3. 房地产交易主体。指从事房地产交易的公民、法人及其他社会组织等。包括房地产买方、房地产卖方、房地产抵押权人及其相对人、房地产出租人和承租人等。

4. 房地产服务主体。指从事除直接进行房地产开发和交易以外的房地产服务性经营的主体。包括：(1) 房地产经纪人；(2) 房地产交易行；(3) 房地产金融和保险机构；(4) 房地产估价机构；(5) 房地产咨询顾问人；(6) 物业管理公司；(7) 房地产律师。

在房地产法律关系的种种主体当中，房地产管理主体处于最强有力的地位，而其权力又是与其利益密切相关的。其次是房地产开发主体，他们拥有较强的实力。处于最弱势地位的是作为房地产买方的公民个人，他们势单力薄，根本无法同其他主体抗衡。为了解决商业利益同消费者利益之间的对立冲突问题，平衡国家、地方、部门、企业、个人之间的利益，我国房地产法律调整的总方针应当是：严格规范批地制度，保证国家地产资源利益不流失，限制商业利益的过度扩张，杜绝炒地皮、倒项目的恶性投机，拓展房地产消费市场，保护公民的住宅消费利益。

(二) 房地产法律关系的内容

房地产法律关系的内容，是指房地产法律关系主体所享有的权利和承担的义务，或所拥有的职权和履行的职责。

1. 房地产权利和房地产义务。房地产权利即房地产法律关系主体为实现某种利益，有权依法作出或不作出一定行为或要求义务主体作出或不作出一定行为的资格。如房屋租赁权、赠与权、转让权、抵押权等。房地产义务即房地产法律关系主体依法作出一定行为或不作出一定行为的责任。如房地产交易价格申报义务、全面履行房地产合同的义务、依法缴纳税收的义务。

2. 房地产职权和房地产职责。房地产职权，是房地产法律关系主体为履行职务在依法行使领导或组织监管的职能时所拥有的权力，如审查批准权、监督管理权、调查处理权、指导协调权等。行使职权的主体通常为城市规划部门、房地产主管部门、物价与税务管理部门等等。房地产职责，是房地产法律关系主体为符合法律、法规、规章制度的儒些要求在从事行政管理职权时，必须作出或不作出一定行为的制约。房地产权职和职责是不可转让和放弃的，有关的房地产法律关系主体必须依法行使。

(三) 房地产法律关系的客体

房地产法律关系的客体是指房地产法律关系主体享有的权利、行使的职权和履行的义务、承担的职责所共同指向的对象。能够成为房地产法律关系客体的有物、行为和无形资产。

1. 物。这一客体形式在房地产法律关系当中具体表现为土地与房屋及其附属物。

土地依其使用权属的不同，可以分为：(1) 国有土地，包括城市市区的土地、国家依法征用的土地、国家依法划拨和出让的土地、其他合格主体由转让或承租或继承等途径取得国有土地使用权的土地。(2) 集体所有土地，包括城市郊区的土地，依法由乡村农民集体所有的自留山、自留地和宅基地等。

房屋根据地理位置的不同分为农村房屋和城市房屋。在我国,农村房屋和城市房屋除了地理位置的不同外,还因房屋占有土地使用权属的不同,因城乡户籍不同等,而在法律上呈现出差异。最重要的是两种房屋适用的规则不同,农村房屋还不能完全商品化等。按照房屋用途又可将房屋分为住宅用房和商业用房;城市住宅用房又可分为私房、公房和商品房。这几个概念可以说是历史上和习惯上对不同房屋的称谓。城市私房专指历史上遗留下来个人拥有私人所有权的房产,但现在房产的概念已大大拓宽了,个人合法建造房屋、购买的商品房均属于私房范畴。城市公房也分为两种,一种是历史上形成的由房屋管理部门享有所有权或管理的公房;另一种是由国有企事业单位投资兴建的,分配给个人居住,居住者享有使用权的房屋。公房和私房的划分不是绝对的,随着城市住房商品化的推行,公房将逐渐转化为私房,并最终消除公房的存在。另外,我国还存在商品房概念,专指房地产开发商开发的租赁给个人的房屋,而一旦出售给个人也就成为私有房屋。今后,我国城市房屋将朝着商品化、私有化、可自由转让的方向发展。

2. 行为。指房地产法律关系主体为享受权利、行使职权或承担义务、履行职责所进行的活动。如房地产开发活动,房地产交易活动,物业管理等等。

3. 无形资产。指可为从事房地产经济活动的房地产法律关系主体带来的非物质财富。无形资产可以成为某些房地产法律关系的客体,如用于房地产综合开发的各类规划设计方案等,作为设计者的个人或单位对该设计方案依法享有著作权,但目前国内对此尚未给予足够的重视。再如用于房地产投资决策或销售的各种具有竞争优势的信息、数据,诸如商业秘密等,也属于无形资产,并受到反不正当竞争法的保护。

三、房地产法律关系的产生、变更和消灭

(一) 房产法律关系的产生、变更和消灭的条件

房地产法律关系的产生、变更和消灭,需要具备一定的条件,其中最重要的条件有两个:一是房地产法律规范,二是房地产法律事实。房地产法律规范是房地产法律关系形成、变更和消灭的法律依据,关于这一点,请参见本章第四节中的房地产法律渊源部分;房地产法律事实是法律所规定的能够引起房地产法律事实产生、变更和消灭的客观情况或现象。

(二) 房地产法律事实的种类

依是否依人们的意志为转移为标准,房地产法律事实大体上可以分为两类,即房地产法律行为和房地产法律事件。

1. 行为。具体来说,这一类法律事实又分为以下两类:

(1) 房地产法律行为。房地产法律行为是指房地产法律关系主体为了设定、变更和消灭一定的房地产法律关系而实施的合法行为,如房地产开发的申请行为、房地产合同行为等。

(2) 房地产违法行为。房地产违法行为是指房地产法律关系主体不履行法定义务或侵犯其他房地产主体权利、扰乱房地产市场秩序的行为,如不按土地使用出让合同约定进行房地产开发的行为、不进行交易价格申报的行为等。房地产违法行为往往会导致房地产法律关系无效,或引起损害赔偿及行政处罚关系的产生。

2. 事件。房地产法律事件是指房地产法律规定的不以当事人的意志为转移的能够引起房地产法律关系产生、变更和消灭的客观情况,主要是指国家房地产法律、法规的颁布实施或修改废止,不可抗力等。

第三节 房地产法的特征、原则和作用

一、房地产法的特征

房地产法的特征就是房地产法的特点,是房地产法区别于其他法律部门的明显标志。与其他的法律部门相比,房地产法有如下几个明显特征:

(一)调整的社会关系的稳固性

房地产法调整不动产领域,不动产是指土地和地上附着物,是不能移动或移动后会丧失其经济价值或经济用途的物,它是人们在生产和生活中一刻也不能离开的物质资料。不动产使用期限比较长,一般也不轻易改变用途。比如,我国有关房地产法律规定,商品房用地可长达 70 年,期满后还可以再续期。不动产的这个特性,可以从不同方面比较长期地满足人们的需要。任何一个统治阶级,都会从其目的出发,运用法律的手段来维护其占有和使用不动产的权利,我国也不例外。另外,不动产的转移并非实际物体发生位移,而是权利主体发生变动。房地产交易实际上是权利的交易。因此,房地产法是一个以权属为基础的法;只要权属还存在,就可以不断交易下去。

(二)房地产社会关系严密置于国家的控制之下

房地产社会关系可以分为两大类,一类是当事人之间平等的社会关系,另一类是管理和被管理的社会关系。房地产对国家、企事业单位和公民来说,都是一笔很重要的财富,它关系到经济的发展和社会的稳定,因此,国家对这一领域的行政干预十分显著。在我国,从土地的无偿划拨到有偿出让、转让,从土地的利用规划到工程施工管理,从商品房的开发到售后服务,从房地产产权产籍登记过户的管理到土地联营登记、房地产抵押登记等等,几乎无处不体现国家有关职能部门行使监督和管理权力。

(三)房地产法律关系的确定一般都要采用书面形式

房地产法律关系的相对稳定性,客观上要求它应当采用书面形式,即要求房地产法律关系的参加者将其相互间的权利义务关系用文字记叙下来,并由有关机关签证、批准,有的甚至还要经过公证部门公证,以确保这种法律关系的稳定性和严肃性。仅以合同为例,房地产方面的合同要求内容完整,条文也比较复杂,有些合同还是标准格式合

同,有些合同还必须报送有关部门批准或备案,或者公证。除此之外,土地所有权证、房屋所有权证、土地使用权证、房屋他项权利证、房屋租赁许可证等,都需要通过书面形式表现出来。

(四)以登记公示为合同的成立要件

这是房地产权利变动的基本要求。动产的权利变动以标的物的转移占有为原则,而不动产的权利变动,则以当事人在政府有关管理部门办理变动登记为原则,未经政府管理机关办理权利变动登记,其行为不具有法律效力,这是动产权利与不动产权利变动的显著区别,世界各国的法律规定莫不如此。我国《城市房地产管理法》第59条规定:“国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。”本法第60条还规定:“以出让方式或者划拨方式取得土地使用权,应当向县级以上地方人民政府土地管理部门申请登记,经县级以上地方人民政府土地管理部门核实,由县级人民政府颁发土地使用权证书。在依法取得的房地产开发用地上建成房屋的,应当凭土地使用权证书向县级以上地方人民政府房产管理部门申请登记,由县级以上地方人民政府房产管理部门核实并颁发房屋所有权证书。”其他法律法规也有类似的规定。

二、房地产法的原则

房地产法的原则,是社会主义市场经济体制下房地产法本质的集中体现,是房地产经济规律在法律上的反映。它是房地产立法、执法、司法、守法全过程的基本指导思想和行动准则。

(一)坚持社会主义土地公有制的原则

社会主义土地公有制是我国土地制度的核心。建国后不久,通过土地改革,我国实现了土地的公有制。我国目前的土地所有形态表现为两种,即国家所有和集体所有。在土地所有权上的表现,也分为国家土地所有权和集体土地所有权。我国《宪法》第10条规定:“城市的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地,除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,可以依照法律规定对土地实行征用。”宪法规定了全民所有制的财产和集体所有制的财产神圣不可侵犯的原则,即任何组织或个人未经批准,不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地。在房地产开发领域坚持社会主义的土地公有制,主要目的就是要坚持城市的土地国有制,维护土地的国家所有权不受侵犯。因为依据法律规定,房地产开发用地,主要指城市国有土地,不包括集体所有土地,集体所有土地要依法征用为国有土地后,才允许进入房地产市场。坚持土地的国有制,主要是为了保证国家土地所有权经济利益上的实现,直接通过土地所有权获得收益。另外,坚持土地的国有制,还要坚持国家垄断土地一级市场,由国家来出让土地,让国家的职能起到开源节流、合理配置土地资源的作用,并且,一级土地市场从来就不是充分竞争的市场,而是国家垄断的市场。

(二)坚持土地有偿使用的原则

土地资源就其自然形态本身来说,并不具有价值,但在商品经济条件下,土地经过开发利用,凝结了人类的活劳动和物化活动,土地不仅具有价值,而且受着商品价值规律的支配,使它变成一种有价值的自然资源。然而在计划经济的年代,行政手段无偿、无限期划拨、调剂土地,排除了市场机制的作用,土地使用价值的商品化未能得到发挥。这一方面使得政府捧着土地这个“金饭碗”讨饭;另一方面巨额土地的级差收益又沉淀于开发企业,同时使得土地利用率低,使用效益差,土地资源浪费严重,且非法占地和违章建设、买卖土地,非法出租或变相买卖土地等现象层出不穷。《宪法》规定,城市土地属于国家所有,这种所有权只有在经济上得到体现时,才能予以确保,国家放弃了国有土地应得的经济收益,就等于放弃了对土地拥有的所有权。用经济手段管理土地,就是要变土地无偿使用为有偿使用,变土地无限期使用为有限期使用。国有土地实行有偿使用制度,实质上是符合马克思主义的地租理论的。马克思曾经指出:不论地租有什么独特的形式,它的一切经济类型,有一个共同特点,即地租的占有是土地所有权借以实现的经济形式。恩格斯在《论住宅》一书中也明确指出:消灭土地私有制并不要求取消地租,而是要求把地租——虽然是改变过的形式——转交给社会。所以,由劳动人民实际上占有一切劳动工具,无论如何都不排除承租和出租的保存。这里,他们所讲的地租,实质上是讲土地使用权的有偿使用问题。

土地有偿使用的形式在我国有多种,可以结合不同时期、不同地区的情况加以运用。一种形式是土地使用者按规定的标准向政府逐年缴纳土地使用税或土地使用费。如1988年9月颁发的《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》明确规定:“在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人,为城镇土地使用税的纳税义务人;应当依照本条例的规定缴纳土地使用税。”1980年7月国务院发布的《关于中外合营企业建设用地的暂行规定》中也明确指出:“中外合营企业用地,不论新征用土地,还是利用原有企业的场地,都要计收场地使用费。”另一种形式是借鉴国际经验,采用土地使用权有偿出让的办法,即在坚持土地所有权属于国家的前提下,国家将土地这种无形资产的使用权有偿出让给使用者,使用者向国家支付地价,然后按合同规定的用途去开发经营土地,而国家通过土地使用权的出让获得收入,用这部分收入去发展经济,进行城市基础建设,改善和提高人民生活水平。我国的城市房地产开发用地取得方式,目前基本是第二种做法。

(三)符合城市规划的原则

城市规划是城市发展的纲领,也是房地产开发和城市各项建设的依据。城市规划的任务是:根据国家城市发展和建设方针、经济技术政策、国民经济和社会长远规划、区域规划,以及城市所在地区的自然条件、历史情况、现状特点和建设条件,布置城镇体系,合理地确定城市在规划期内经济和社会发展的目标,确定城市的性质、规模和布局,统一规划、合理利用城市土地,综合部署城市经济、文化、公用事业等各项建设,保