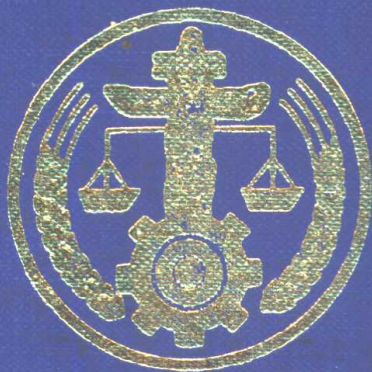


简明房地产审判手册

最高人民法院民事审判庭 编
人民法院出版社



人民法院出版社

简明房地产审判手册

最高人民法院民事审判庭 编
人 民 法 院 出 版 社

人 民 法 院 出 版 社

1993年10月

(京) 新登字 051 号

责任编辑：侯笑宇 陈健

技术编辑：姚家清

简明房地产审判手册

最高人民法院民事审判庭 编
人 民 法 院 出 版 社

人民法院出版社出版发行

人民卫生出版社印刷厂印刷

787×1092 毫米 32 开 32 印张 867 千字
1993 年 10 月第 1 版 1993 年 10 月第 1 次印刷

印数：00001—10000

ISBN7-80056-200-8/D·102 定价：18.20 元

编辑说明

为了适应房地产业振兴发展的新形势，根据房地产案件审判工作的需要，我们编辑了这本《简明房地产审判手册》。

本手册收入了自 1947 年《中国土地法大纲》颁布以来至 1993 年初由国家及主管机关制订和颁布、转发的部分有关房地产的政策、法律、法规，以及最高人民法院有关房地产问题的重要的司法解释性文件、批复、函复、解答和讲话等。按类型划分为总类、房屋、土地和程序四篇，其中房屋篇和土地篇分别分为十二部分和四部分，所收文件均按发文时间先后顺序排列，以方便查阅。为了便于研究历史遗留的房地产问题和处理历史老案时参考，本书还编入了少量的已不再生效的历史性文件、资料，并在这部分文件、资料的标题后面加了 * 号，在使用本手册时务请注意。

本手册由最高人民法院民事审判庭、人民法院出版社共同编选。由于房地产政策、法规、资料浩繁，收集、编辑较为匆忙，加之编者水平所限，不当之处在所难免，请批评指正。

编 者

1993 年 5 月

目 录

总 类 篇

中华人民共和国民法通则（节录）

（1986年4月12日第六届全国人民代表大会第四次会议

通过 1987年1月1日起施行） (2)

最高人民法院

印发《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通
则〉若干问题的意见（试行）》的通知

（1988年4月2日） (21)

附 关于贯彻执行《中华人民共和国民法通则》若干
问题的意见（试行）（节录） (21)

中华人民共和国继承法

（1985年4月10日第6届全国人民代表大会第三次会议通过

1985年4月10日中华人民共和国主席令第24号发布 自

1985年10月1日起施行） (37)

最高人民法院

印发《关于贯彻执行〈中华人民共和国继承法〉若干问题的
意见》的通知

（1985年9月11日） (43)

附 关于贯彻执行《中华人民共和国继承法》若干问题的
意见 (43)

中华人民共和国婚姻法（节录）

（1980年9月10日第五届全国人民代表大会第3次

会议通过） (51)

全国人民代表大会常务委员会

关于修改《中华人民共和国土地管理法》的决定

(1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会

第五次会议通知 1988年12月29日中华人民共和国主席令

第12号公布 自公布之日起施行) (53)

中华人民共和国土地管理法

(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第

十六次会议通过 根据1988年12月29日第七届全国人民

代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共

和国土地管理法〉的决定》修正) (55)

中华人民共和国城市规划法

(1989年12月26日第七届全国人民代表大会常务委员会

第十一次会议通过) (65)

行政区域边界争议处理条例

(1988年12月27日国务院第三十次常务会议通过 1989年

2月3日国务院令 第26号发布施行) (72)

中华人民共和国土地管理法实施条例

(1991年1月4日中华人民共和国国务院令 第73号发布

自1991年2月1日起施行) (77)

国家土地管理局

关于对贯彻《中华人民共和国土地管理法实施条例》几个
问题的答复

(1991年4月8日) (85)

国家土地管理局

关于对《中华人民共和国土地管理法实施条例》几个问题
请示的答复

(1991年4月26日) (86)

国务院

关于发展房地产业若干问题的通知

(1992年11月4日) (87)

最高人民法院	
关于房地产案件受理问题的通知	
(1992年11月25日)	(92)
建设部	
关于贯彻《国务院关于发展房地产业若干问题的通知》	
有关问题的通知	
(1993年4月16日)	(93)
国务院办公厅	
关于严禁开发区和城镇建设占用耕地撂荒的通知	
(1992年12月9日)	(96)
全国人大常委会法制工作委员会	
关于如何理解和执行法律若干问题的解答(一)(节录)	
(1988年—1989年)	(97)
全国人大常委会法制工作委员会	
关于如何理解和执行法律若干问题的解答(四)	
(1989年—1991年)	(103)
最高人民法院	
对在审判工作中有关适用民法通则时效的几个问题的批复	
(1987年5月22日)	(107)
最高人民法院	
关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见(节录)	
(1984年8月30日最高人民法院审判委员会讨论通过) ...	(108)
最高人民法院	
关于贯彻执行民事政策几个问题的意见(修正稿)(节录)	
(1963年8月28日)	(115)
最高人民法院	
关于贯彻执行民事政策法律的意见(节录)	
(1979年2月2日)	(122)

房屋篇

一、房屋管理

城市私有房屋管理条例

(1983年12月17日国务院发布) (128)

国家城市建设总局

关于加强城市公房管理工作的意见 (节录)

(1980年7月19日) (133)

城镇个人建造住宅管理办法

(1983年5月25日国务院批准 1983年6月4日城乡建设
环境保护部发布) (138)

城市房屋修缮管理规定

(1991年7月8日建设部发布 自1991年8月1日
起施行) (140)

国家经委

关于建筑面积计算规则

(1982年11月12日) (146)

城市建设环境保护部

关于禁止将房管部门统一经营管理的非住宅用房划拨给使 用单位自管的通知

(1987年1月24日) (149)

附 关于城市公有房屋要统一经营管理的有关文件摘录..... (151)

城乡建设环境保护部

关于印发建筑工程质量责任暂行规定的通知

(1987年1月22日) (152)

附 建筑工程质量责任暂行规定..... (152)

城乡建设环境保护部

关于进一步加强城市私房管理工作的通知

(1987年2月9日)	(160)
楼堂馆所建设管理暂行条例	
(1988年7月26日国务院第十四次常务会议通过	
1988年9月22日发布施行)	(162)
城市异产毗连房屋管理规定	
(1989年11月21日建设部发布)	(168)
城市危险房屋管理规定	
(1989年11月21日建设部发布)	(171)
国家计委 国家建委 国家经委 国务院环保小组	
关于《基本建设项目环境保护管理办法》(节录)	
(1981年5月11日)	(175)
建设部 公安部	
关于在住宅建设设计中加强安全防范措施的暂行规定	
(1991年7月16日发布)	(178)

二、房屋拆迁

最高人民法院

关于由省级人民政府确定单独编制城市规划的矿区
 行政管理部门有权对拆迁纠纷作出处理决定并可向人民
 法院申请强制执行的函

(1989年7月4日) (180)

国务院

城市房屋拆迁管理条例

(1991年3月22日发布 1991年6月1日起施行) (181)

建设部

城市房屋拆迁单位管理规定

(1991年7月8日发布 1991年8月1日起施行) (188)

三、房屋产权

国家房产管理局

关于房产管理工作中几个问题的复函 (1968 年 4 月 21 日)	(191)
国家城市建设总局	
关于加强城市(镇)房地产产权、产籍管理工作的通知 (1982 年 3 月 27 日)	(192)
附 关于城市(镇)房地产产权、产籍管理暂行规定	(192)
城乡建设环境保护部	
关于颁发《房屋所有权证》式样及房屋所有权登记发证工作的 通知 (1987 年 1 月 11 日)	(195)
附 房屋所有权证填证说明	(197)
城乡建设环境保护部	
关于印发《城镇房屋所有权登记暂行办法》的通知 (1987 年 4 月 21 日)	(199)
附 城镇房屋所有权登记暂行办法	(200)
城乡建设环境保护部	
关于房屋所有权登记工作中对违章建筑处理的原则 (1988 年 2 月 12 日)	(203)
建设部	
印发《关于城镇房屋所有权登记中几个涉及政策性 问题的原则意见》的通知 (1989 年 11 月 1 日)	(204)
附 关于城镇房屋所有权登记中几个涉及政策性 问题的原则意见	(205)
建设部	
发布《城市房屋产权产籍管理暂行办法》 (1990 年 12 月 31 日)	(207)
司法部 建设部	
关于房产登记管理中加强公证的联合通知 (1991 年 9 月 12 日)	(211)

最高人民法院

关于吴天爵等与新宾镇集体饮食服务店房产纠纷案的批复
(1985年3月15日) (213)

附1 广西壮族自治区高级人民法院《关于吴天爵等与新宾
集体饮食服务店房产纠纷案处理
意见的请示报告》 (213)

附2 广西壮族自治区高级人民法院《关于吴天爵等与新宾
集体饮食服务店房产纠纷案调查
情况的补充报告》 (217)

最高人民法院

关于房屋借用纠纷的批复
(1985年8月12日) (221)

最高人民法院

关于黄大荣与臧学稷等房屋纠纷案的批复
(1985年9月10日) (222)

最高人民法院

关于在土改前已分家析产的房屋土改时误登在一人名下的
产权仍归双方各自所有的批复
(1985年12月27日) (223)

最高人民法院

关于审理土改中地主、富农被遗漏房屋产权案件有关政策
问题的批复
(1986年1月27日) (224)

最高人民法院

关于任遵庵与任金华房屋纠纷案的批复
(1986年3月1日) (225)

最高人民法院

关于产权人双方在“文革”期间互换房屋各自行使权利
多年后能否翻悔的批复
(1986年6月17日) (226)

附 四川省高级人民法院《关于巴中县董明珍与张国惠、 罗成友房屋掉换纠纷上诉案的请示报告》	(227)
最高人民法院	
关于地方各级人民法院不应制定司法解释性文件的批复 (1987年3月31日)	(231)
最高人民法院	
关于金瑞仙与黄宗廉等房产纠纷一案的批复 (1988年2月4日)	(232)
最高人民法院	
关于刘好福、刘好祯与刘好禄、刘好祥房屋纠纷案的批复 (1988年4月13日)	(234)
附 1 辽宁省高级人民法院《关于刘好福、刘好祯与刘好禄、 刘好祥房屋纠纷案件处理意见的请示报告》	(235)
附 2 关于请示报告的补充报告	(237)
最高人民法院	
关于土改时献产且产权早已转移的房屋，现在要求返还不 支持的复函 (1989年4月3日)	(239)
附 河南省高级人民法院《关于晋贞轩与济源市邵原镇政府 房屋纠纷一案的请示报告》	(239)
最高人民法院	
关于共同经商、共同生活期间购置的房产应认定为共有的复函 (1989年6月9日)	(242)
附 江西省高级人民法院《关于高三妹等人诉陈德晶房屋 确权一案的请示报告》	(242)
最高人民法院	
关于无充分证据否定产权登记的纠纷应如何处理的复函 (1989年9月27日)	(250)
附 1 广东省高级人民法院《关于陈汉麟、李志辉与李细 房屋租赁纠纷一案的请示报告》	(250)

附 2 关于陈汉麟、李志辉与李细因房屋租赁纠纷申诉一案 的案情报告	(251)
最高人民法院	
关于吴淑芳房产申诉案的复函 (1989 年 12 月 13 日)	(256)
附 河北省高级人民法院《关于吴淑芳申诉 一案的请示报告》	(256)
最高人民法院	
关于周维鸿诉周维华房屋产权纠纷案的复函 (1990 年 3 月 10 日)	(258)
附 云南省高级人民法院《关于周维鸿诉周维华房屋产权 纠纷一案的请示报告》	(258)
最高人民法院	
关于以一方名义申请双方投工投料, 建成后共同住用的房 产可认定为共有的复函 (1990 年 3 月 28 日)	(262)
附 吉林省高级人民法院《关于韩俊诉周凯房产纠纷案件 的请示报告》	(262)
最高人民法院	
关于土改中地主的房产, 已确权部分归地主所有, 未确权 又未分配的部分应属公产的批复 (1990 年 6 月 13 日)	(265)
附 江苏省高级人民法院《关于兴化县大垛乡政府诉孙鸿祥 房屋纠纷一案的请示报告》	(266)
最高人民法院	
关于当事人的诉讼请求超过诉讼时效人民法院不再予以 保护的函复 (1992 年 4 月 11 日)	(269)
附 河北省高级人民法院关于闫贵子与王华珠、陈安国 房屋产权纠纷案的请示报告	(269)

最高人民法院

关于庞启林在庞永红房屋近处挖井对该房造成损坏应按
相邻关系原则处理的复函

(1991年5月22日) (271)

附1 广东省高级人民法院请示报告 (271)

附2 庞启林与庞永红房屋损害赔偿纠纷申诉一案

的案情报告 (272)

最高人民法院

关于陈伯恩与泉州制药厂房产纠纷一案的复函

(1992年1月23日) (276)

附 福建省高级人民法院关于陈伯恩与泉州制药厂房产

纠纷案的请示报告 (276)

最高人民法院

关于地主在土改时隐瞒未报的房屋应如何处理问题的函复

(1992年3月26日) (280)

附 陕西省高级人民法院关于韩树堂、韩兆升与泾阳县云阳

供销社房屋纠纷一案的请示报告 (281)

最高人民法院

关于周祖德、周祖明等诉周祖华、周祖荣等房屋纠纷案的复函

(1992年7月13日) (283)

最高人民法院

关于张永昌合伙建房案的复函

(1993年1月4日) (284)

附 四川省高级人民法院《关于张永昌合伙建房申诉案

的请示报告》 (284)

最高人民法院

关于湖北省龙感湖农场驻江西省九江市中转站与王秀英
房屋改建纠纷案的函复

(1993年1月12日) (289)

附 江西省高级人民法院关于江西省九江市王秀英房屋

纠纷申诉案的请示报告·····	(289)
-----------------	-------

四、房屋租赁

最高人民法院

关于解放前租地建房问题的批复

(1957年7月23日)·····	(292)
-------------------	-------

附 江西省高级人民法院报告·····	(292)
--------------------	-------

财政部

关于使用城市公地应否收取租金及公房变价收入如何处理 等问题的复函(节录)

(1979年7月21日)·····	(294)
-------------------	-------

最高人民法院

关于张树江与陈伯寅房屋租赁案的批复

(1981年12月2日)·····	(295)
-------------------	-------

附 上海市高级人民法院《关于处理张树江与陈伯寅房屋 租赁纠纷案的请示报告》·····	(295)
---	-------

国务院办公厅

转发国务院机关事务管理局《关于一些国家机关、事企业 单位租用招待所和购租社队房地产问题的调查报告通知》

(1982年2月18日)·····	(298)
-------------------	-------

最高人民法院

关于租赁契约在履行期间发生争执新订立协议在办理公证时 一方反悔并拒绝签字、受领公证书,应如何处理问题的批复

(1987年1月19日)·····	(301)
-------------------	-------

五、房屋买卖

最高人民法院

解答关于处理房产行使优先购买权案件,发生疑义问题的函

(1952年5月17日)·····	(303)
-------------------	-------

国务院财贸办公室

关于供销社购买农村生产队、社员房产问题的答复 (1965年9月11日)	(304)
国务院	
关于城市出售住宅试点问题的复函 (1982年4月17日)	(305)
附 国家建委、国家城市建设总局《关于城市出售住宅试点 工作座谈会情况的报告》	(305)
国务院	
批转城乡建设环境保护部《关于扩大城市公有住宅补贴 出售试点的报告》 (1984年10月11日)	(308)
建设部 国家物价局 国家工商局	
关于加强房地产交易市场管理的通知 (1988年8月8日)	(311)
最高人民法院	
关于农民未经批准购买城镇房屋无效的批复 (1982年12月18日)	(315)
附 浙江省高级人民法院《关于王正贵与林作信、江妙法 房屋买卖是否有效的请示报告》	(315)
最高人民法院	
关于《城市私有房屋管理条例》发布前机关、团体、部队、 企业、事业单位购买或租用私有房屋是否有效问题的答复 (1984年4月17日)	(317)
最高人民法院	
《城市私有房屋管理条例》发布前关于国营企业购买私房已经 使用多年经补办批准手续后可承认买卖关系有效的批复 (1985年8月10日)	(318)
司法部	
关于机关、团体、企事业单位未经批准购买私有房屋合同 的公证证明是否有效问题的答复	

(1985年5月9日)	(319)
城乡建设环境保护部	
对机关、团体、部队、企业、事业单位私自购买城市私房 的处理原则	
(1987年7月10日)	(320)
最高人民法院	
关于契约已载明借钱、借房的房产纠纷不宜确认为房屋 买卖的批复	
(1987年4月8日)	(322)
最高人民法院	
关于如何具体适用最高人民法院《关于贯彻执行民事政策 法律若干问题的意见》第五十六条规定的批复	
(1987年12月10日)	(323)
附 辽宁省高级人民法院《关于曹根田与张仁吉房屋买卖 纠纷案件如何适用政策、法律的请示报告》	(323)
最高人民法院	
关于李德成诉邓崇勋房屋买卖纠纷一案的批复	
(1988年3月21日)	(326)
附 四川省高级人民法院《关于处理成都市李德成诉邓崇勋 房屋买卖纠纷一案的请示报告》	(326)
最高人民法院	
关于共有人之一擅自出卖共有房屋无效的批复	
(1988年10月24日)	(330)
附 河南省高级人民法院《关于于金明与赵文运等5人房屋 纠纷一案的请示报告》	(330)
最高人民法院	
关于房屋买卖双方约定的生效条件不具备可不认定买卖关系 成立的复函	
(1989年12月31日)	(335)
附 湖北省高级人民法院《关于王欣然、任桂香与邓志荣房屋	