

法律 帮你忙

法律之光丛书

马军 石奇 编著

房屋拆迁 与 私房 建设

2.181.5

西苑出版社

法律之光丛书·法律帮你忙

房屋拆迁与私房建设

马 军 石 奇 编著

西苑出版社

图书在版编目(CIP)数据

房屋拆迁与私房建设/马军,石奇编著. —北京:西苑出版社,1999.3

(法律之光丛书·法律帮你忙)

ISBN 7-80108-164-1

I. 房… II. ①马… ②石… III. ①房屋拆迁—法规—中国—普及读物 ②住宅—个人所有—基本建设—行政管理—法规—中国—普及读物 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(98)第 32175 号

西苑出版社出版发行

(北京市海淀区永定路7号 100039)

山东肥城印刷厂印刷 新华书店经销

1999年3月第一版 1999年3月第一次印刷

开本:850×1168毫米 1/32 印张:5.375

字数:96千字 印数:1—5000册

定价:9.60元

房屋产权及相关知识

什么是房屋？房屋是如何分类的？

所谓房屋，是提供人们居住或者作其它用途的有上盖建筑物的总称。其中供人居住的房屋称为住宅，作其它用途的房屋主要包括工业交通仓库用房、商业服务用房、文化体育娱乐用房、教育医疗科研用房、办公用房等。房屋不同于宅基地的显著特征在于其有上盖，如果房屋上盖倒塌或拆除，便成了宅基地。上盖破漏不堪居住者属于破屋，但破屋还属于房屋，受房屋法规调整；没有上盖的则适用于宅基地法规。房屋可以买卖、继承、赠与；宅基地不能买卖、继承、赠与。房屋属于特定物，特定的标志是地址门牌号及四至，四至是东、西、南、北所至情况，也叫房屋界址。

房屋从不同的角度可以分成不同的类型。其可以从产别、性质、所有制及完损情况等角度进行分类。我国目前房屋产别可以分为十一类：公产、代管产、托管产、拨地产、全民所有单位自管公房、集体单位自管公房、私房、中外合资产、外产、军产和其它产。按照房屋所有制性质可分为四类：全民所有房屋（即国有房屋）、集体所有制房屋、私有房屋、公私合营房屋（包括中外合资、合作建筑住宅、国有企业与私人联营企业的生产、营业和居住用房等）。按照房屋使用

性质可以分为七类：民用住宅、工业交通仓库用房、商业服务用房、文化体育娱乐用房、教育医疗街道科研用房、办公用房和其它用房。按照建筑结构可以分为五类：钢铁结构、钢筋混凝土结构、混合结构、砖木结构和其它结构。按照房屋完损程度可以分为五类：完好房、基本完好房、一般损坏房、严重损坏房和危险房。按照房屋的经济属性可以分为两类：商品房和非商品房。除了上述不同分类外，还可以按照建筑特殊要求、建筑形式及建筑风格等对房屋进行分类。对房屋进行分类，有利于产籍登记、加强管理、合理使用、便于维修和分清责任。

什么是房产？

所谓房产，是指房屋财产，具体是指在法律上有明确权属关系，在不同所有者和使用者之间可以进行出租、出售或者由所有者自用或作其它用途的房屋。主要包括：住宅、厂房、仓库，以及商业、服务、办公、文化、教育、医疗、体育、娱乐等多方面用房。

房产不同于房屋。房屋是指由建设者按照规划、设计和要求，通过施工、安装，将各种建筑材料有机地组合成有墙、顶、门、窗，并能向人们提供居住、生产或其它用途的建筑物。其中包括一切附着在土地上面的全部城市的和农村的所有房屋建筑物。而房产，是指作为商品的和住宅的房屋의总称。根据划分房产标准的不同，可以分为商品房和非商品房；住宅房和非住宅房。

商品房，是指由开发商进行综合开发建成后，用于出售

的住宅房、商业用房、以及其它用房的建筑物；非商品房，是指自建或者委托施工单位建设或者参加统建，由自己使用的住宅房和其他房屋建筑。

住宅房，是指专门向人们提供居住使用的房屋、楼房和宅院等房屋建筑；非住宅房，是指不用于人们的居住，而专门用来作为生产、经营、办公等用途的房屋。

什么是地产？

所谓地产，是指土地财产。在一定的土地所有制关系下作为财产的土地，是由地貌、土壤、岩石、植被、水文、气候等条件所组成的一个独立的自然综合体。在理论上，对土地的概念有广义和狭义之分。广义的土地，不仅指地球的陆地表面，而且还包括水域；狭义的土地仅指地球上的陆地表面。地产，根据土地所有权性质的不同，可以分为国有土地和集体土地两大类。根据其使用目的的不同，还可以分为：工业用地、商业用地、铁路用地、道路用地、军事用地、住宅建设用地、耕地、园地、林地、牧地和荒闲地等。

地产不同于土地，地产是指法律上有明确的权属关系，可以由所有者、经营者和使用者进行土地开发、土地经营，并能够带来相应的经济效益的建设用地。土地开发，是指根据社会经济开发的需要，改变其原有土地使用方式、增加经济效益的一种活动。如农村集体土地的被征用，城市土地的内涵开发和外延开发，房地产综合开发等。土地经营，是指以城市和城市以外的土地为对象，以土地的开发、利用为内容，以获得一定的经济效益为目的而进行的一种经济活动。

如土地使用权的出让、转让、出租、抵押等。土地建设,是指在土地表面和地下的用地建设。如土地的开发利用、房屋建设、地下各项基础设施的建设。如供水、供热、供气、供电、排水、排污等线路和管网等。

什么是房地产?

在实践中,房地产有两种含义,即广义的房地产和狭义的房地产。广义的房地产,是指房屋和宅基地,以及房产与地产经营活动的总称。狭义的房地产,是指专门进行房产经营业务和地产经营业务的经济活动。所谓房产经营,是指对厂房、仓库、住宅、以及商业、服务、文化教育、办公、医疗、体育、娱乐等用房进行营造、维修、租赁、买卖、使用和交换等的经营活动。地产经营,是指按照土地所处的位置优劣和使用价值,对土地的使用权进行出让、转让、出租和开发(包括地面平整、建筑物拆除、铺设地下管线、道路建设等)的经营活动。我们平时所称的房地产,一般是指广义的房地产。

什么是房屋产权?

房屋产权,即房屋所有权,是指在法律规定的范围内,房屋所有人对自己的房屋享有的占有、使用、收益和处分的权利。房屋产权是一种财产所有权,其主体是房屋所有人,客体是房屋,其内容是房屋所有人对其房屋所享有的占有、使用、收益、处分的权利。房屋产权和其他财产所有权一样,是由一定的社会所有制形式决定并由统治阶级通过国家立法形式加以确定或认可的。

所谓占有权,是指对房屋的实际控制的权利。占有权可以由房屋所有人行使,也可以由非房屋所有人依法行使。而且,有时占有权和所有权的分离对所有权来说是十分必要的。如房屋出租,通过租赁合同所有权人将房屋的占有、使用的权能转让给非房屋所有人来行使。在这时,所有人并不因此而丧失所有权,反而是所有权的体现。

所谓使用权,是指房屋所有人对房屋进行的事实上利用的权利。使用是实现房屋使用价值的手段。房屋所有人通过对房屋的使用,以满足自己生产或生活的需要,房屋所有人以外的其他人都不不得妨碍房屋所有人行使这一权利。

所谓收益权,是指房屋所有人在房屋上取得某种经济利益的权利。例如出租房屋而享有的收取租金的权利。

所谓处分权,是指在法律允许的范围内对房屋进行处置的权利。处分分为事实上的处分和法律上的处分。前者指房屋的直接消耗,后者指依法将房屋转让。处分权是房屋所有人的重要权能,它直接涉及房屋所有权是否发生变更或者消失的问题,因此在一般情况下,由房屋所有人直接行使。

房屋所有权的四项权利都可以根据房屋所有人的意志和利益与房屋所有人发生分离。通过这种分离,所有权人能获得更大的经济利益。这种分离并不意味着房屋所有人因此而丧失所有权,而正是房屋所有人行使其所有权的方式。

房屋产权与其他产权相比,具有其独特的特征,主要体现在以下几个方面。第一,房屋产权是一种绝对权。所谓“绝对权”,是指在所有权法律关系中,权利人不需要他人积极

行为的协助,就可以实现其权利。换句话说,房屋所有权权利的实现是以义务人不作为为前提的,房屋所有人对其房屋行使占有、使用、收益、处分的权利,是不需要他人帮助的,只要房屋所有人以外的人履行了不作为的义务,所有权人对其房屋的所有权就可以实现,所有权人以外的人就算尽到了自己的义务。例如,张某拥有一处私房,张某即是房屋的所有权人,其可以自由地占有、使用、处分他的私房,只需到当地房管部门办理必要的登记手续,就可以将其房屋的产权出让或转让给其他人。第二,房屋产权是一种对世权。在房屋所有权关系中,其权利主体是特定的,义务主体是不特定的。换句话说,只有房屋所有人能够正常行使其对房屋的占有、使用、收益、处分的权利,其他任何人都负有对其房屋不侵犯的义务,即房屋所有权法律关系的义务主体是房屋所有人以外的任何人。因此说,房屋产权是对世权。只有当房屋所有权为特定主体所享有时,才能具有行使房屋的占有、使用、收益和处分的权利。只有义务主体包括所有权人以外的一切人都承担不侵犯所有人行使所有权的义务时,所有权人才能充分行使其对自己房屋的占有、使用、收益、处分的权利。如果所有权人以外的人不履行不作为的义务,所有权人的权利就无法实现。第三,房屋产权具有排他性。所谓“排他性”,是指房屋所有人对自己所拥有的房屋享有充分的独占权和支配权,任何人都不得对所有人正当行使权利加以妨碍或干涉。如果房屋所有人对其拥有房屋的利益受到非法侵犯或者权利的行使受到他人妨碍时,所有人有向侵犯、妨碍其行使权利的人提出追索、排除妨碍等

请求权而不受任何限制。房屋所有人对其拥有的房屋享有排他性,并不指该房屋的所有人只能有一个,也就是说,房屋产权所具有的排他性,并不排斥两个或两个以上的人共同拥有该房屋,要区别开房屋产权排他性和民法上的财产共有关系。房屋的所有权只有一个,不可分割,但所有人可以有二个或二个以上。第四,房屋产权的客体是特定的房屋,房屋产权的客体,是指标的物,是指房屋产权关系中所有人与非所有人的权利、义务共同指向的对象。这种对象就是法律所规定的所有权人有权占有、使用、收益、处分的物质财富。在房屋产权关系中,其权利客体是特定的房屋。房屋即可以作为生活资料,也可以作为生产资料,并且有不可代替性,这是与种类物不同的,每一幢楼房都具有特定的环境、位置、外观、结构、质量、数量和用途,彼此不能相互替代。如住宅楼和办公楼其结构、用途各不相同,就不能相互替代。

房屋产权主要包括哪些种类?

在我国房地产实践中,一般都是按照房屋产权主体的不同将房屋产权进行分类的,主要分为以下几类:

(一)国家所有的房屋产权。国家所有的房屋产权,是国家对全民所有的房屋所享有的占有、使用、收益、处分的权利。目前仍是房屋产权最主要的拥有者,这也是国家所有权在房屋产权上的体现。

(二)集体所有的房屋产权。集体所有的房屋产权,是劳动群众集体组织依法对其所有的房屋享有占有、使用、收

益、处分的权利。

(三)公民个人所有的房屋产权。公民个人所有的房屋产权,是指公民个人对其所拥有的房屋所享有的占有、使用、收益、处分的权利。我国《宪法》第十三条规定:“国家保护公民个人的合法收入、储蓄、房屋和其他合法财产的所有权。”在我国《民法通则》第七十五条中也规定:“公民个人的财产,包括公民的合法收入、房屋、储蓄、生活用品、文物、图书资料、林木、牲畜和法律允许公民所有的生产资料及其他合法财产。”这些规定都表明,国家对公民个人的房屋产权的保护是十分充分的。在我国目前的房改中,公民个人的房屋产权范围会逐步扩大,相信相应的法律保护措施也会进一步得到完善。

房屋产权取得的方式是什么?

房屋产权的取得与其他财产所有权的取得一样,可以分为原始取得和继承取得两种。

(一)原始取得。原始取得是指房屋所有权第一次产生或者不依靠原房屋所有人的权利而取得的所有权。房屋产权的原始取得方式有:1、依法新建房屋。2、依法没收房屋,这里是指依照法律规定强制收归国有的房屋。3、收归国有的无主房屋。无主房屋是指没有所有人或所有人不明的房屋。如无人继承又无人受遗赠依法归国家所有或集体所有的房屋。4、添附的房屋,如对房屋翻建、加层、扩充等。

(二)继承取得。继承取得是指房屋所有人通过某种法律行为从原房屋所有人的那里取得房屋所有权。房屋产权

的继承取得的方式有:1. 因法律行为而取得房屋产权。例如,房屋的买卖行为,赠予行为,互换行为而继受取得房屋的产权。因法律行为而取得房屋产权的时间,应自产权手续完备后发生转移效力,即自登记时取得房屋的产权。2. 因法律事件而继受取得房屋产权。如因房屋的所有人死亡的法律事件而发生的继承或遗赠,继承人受遗赠人取得房屋的产权。

公民个人的房屋产权是如何取得的?

公民个人取得房屋产权,主要有以下几种方式:

(一)建造。公民个人的住宅有相当一部分是由自己建造的,尤其是在农村更为突出。随着农村人民生活水平的提高,建造房屋已成为农民富起来后要做的最重要的事情。在城镇居民兴建房屋也越来越多。

(二)购买。目前,国家采取一系列措施,如建立住房公积金、银行低息或无息贷款给公民个人的形式,鼓励公民个人购买房屋,这也是我国目前城镇住房制度改革的主要举措。各地的房地产开发公司、住宅公司也为公民提供优惠的购房政策和提供优质的售后服务,私人购买商品房以取得房屋产权方式,将成为私人取得房屋产权的最主要方式之一。

(三)继承。继承也是公民个人取得私房产权的主要方式之一。

(四)接受赠与。

(五)依照法律规定而取得房屋产权。如依照《中华人民

共和国土地改革法》规定分得房屋而取得房屋产权等。

如何对房屋产权加以确认？

房屋产权的确认，是对房屋产权的归属问题的划分和证明。目前，房屋产权的确认主要通过以下两种方式：首先，应查一查有无房屋所有权原始取得的事实；第二，应查一查有无继受取得的事实。没有取得房屋所有权的事实，就没有房屋的产权。这里的“事实”即包括书证、物证，也包括证人证言，但首先应以书证、物证为依据，找不到书证、物证的，再寻找证人证言或其他证明。

上述房屋产权的书证、物证主要包括：1. 产权证，包括土改时发的房地产证、建造房屋后领取的房屋所有权证、产权变更后领取的所有权证，其中主要是指买受、受赠、继承等方式取得的房屋产权证。2. 其他证书、物证。包括：遗嘱、信件、分家析产合约书、基建时的加工费及材料费单据，历年缴纳房地产税的税单，赠与书等。3. 其他证明。房屋产权的确认，要以上述材料为依据，如果上述材料均不具备的，还可以通过提供证人证言、历史事件等作为证明。

房屋产权在什么情况下丧失？

房屋产权的丧失是指因一定的法律事实而使房屋所有人丧失对房屋的所有权。房屋产权丧失的主要原因有：

（一）转让所有权。通过房屋的买卖、赠与、互换等法律行为，使原房屋所有人丧失房屋所有权。

（二）房屋的消灭。作为所有权客体的房屋，由于自然灾

害、意外事故、消耗等原因发生丧失,而使房屋产权丧失。

(三)国家的法律规定和法院的裁判。前者如根据《关于没收战犯、汉奸、官僚资本家及反革命分子财产的指示》,对上述人员的房屋的没收;后者是指人民法院根据国家有关法律的规定,将房屋收归国有或者交他人所有。

(四)抛弃房屋。由于某种原因,房屋所有人抛弃房屋,在实施抛弃行为后丧失了房屋的产权。

(五)房屋所有人的消灭。如公民的死亡、法人的终止而引起的房屋产权的丧失。

在私有房屋产权受到不法侵犯时如何对其进行保护?

保护房屋产权,就是保护房屋所有人在法律允许的范围内,对其房屋行使占有、使用、收益、处分的权利。目前我国对私房产权的保护是通过司法和行政保障程序来实现的。国务院发布的《城市私有房屋管理条例》第三条规定:“国家依法保护公民城市私有房屋的所有权,任何单位和个人都不得侵占、毁坏城市私有房屋。”这一规定为公民保护个人所有的合法房屋的所有权提供了法律依据。当公民个人所有的合法房屋所有权受到侵害时,房屋所有人有权请求法律保护,通过司法和行政途径保障自己对房屋行使占有、使用、收益、处分的权利。目前,对私有房屋受到不法侵犯时的保护措施主要有:

(一)确认房屋所有权。房屋所有人可以请求公证机关对有关房屋所有权的契约予以公证,以预防房屋所有权方面的争议。当房屋所有权受到侵害时,房屋所有人可以向人

民法院提起诉讼,请求确认其所有权。例如,甲与乙就同一间房屋的产权发生纠纷,甲诉至法院,请求就产权加以确认,法院根据事实和法律,判决或裁定这间房归甲或归乙,或第三人所有。将房屋产权判归真正的产权人就保护了房屋所有人的合法权益,维护了产权人的利益。

(二)请求返还房屋。当房屋被他人非法占有时,房屋所有人可以向人民法院提起诉讼,请求人民法院强制非法占有人迁出,将房屋返还房主。例如,甲在“文革”期间,租用乙的私房,后来乙受到冲击下放到农村,甲一直占有该房屋。待乙平反回来后,向甲要求返还,甲拒不返还。乙向人民法院提起诉讼,要求甲返还,法院按照有关规定强令甲搬出,将房屋归还给乙。

(三)请求恢复原状。恢复原状是指房屋遭受非法损坏时,如果能够修复,房屋所有人有权要求非法侵害者恢复房屋的原始状态。损坏人如无理拒绝,所有人即可请求法院强令修复,以保护产权人的合法权益。

(四)请求排除妨害。当他人的不法行为妨碍房屋产权人行使所有权时,房屋产权人有权请求排除妨碍。这种妨碍包括实际存在的妨碍和可能发生的妨碍。例如,某甲和某乙系邻居,甲在自家院墙边盖一个猪圈,使处在下风口的乙屋内弥漫着臭味。乙可向人民法院提起诉讼,请求甲排除妨碍,将猪圈拆除。

(五)请求赔偿损失。由于他人的不法行为或因拆除、扩建、改建使房屋遭到毁损或灭失而不能恢复其原状或返还原房时,房屋产权人有权要求赔偿损失。如甲和乙的房屋相

邻,甲的排水设施不合理,日久天长将乙家的院墙冲毁,乙权向人民法院提起诉讼,要求甲赔偿其损失。

在以上几种保护措施中,确认房屋产权是最重要的,凡对房屋产权产生争议的首先要确认产权,然后再运用其他方法以保障房屋所有人的合法权益,也可以采取同种方法并用的方式以解决纠纷,保护房屋产权人的利益。

为什么要对城市私有房屋进行产权登记?

所谓城市私有房屋产权登记制度,是指国家对城市中属于公民个人所有的房屋,通过一定的法定手续,确认房屋产权人,并向房屋产权人发放房屋主权证的法律制度。我国城市私有房屋产权登记工作,是由城市房地产管理机关负责进行的。我国房地产管理机关之所以要对城市私有房屋进行产权登记工作,主要考虑到以下几点因素:一是为了加强对城市私有房屋的管理,使其处于一种井然有序的状态;二是为了确认私有房屋的产权,保护房屋产权人的合法权益;三是为了预防房屋产权纠纷,维护社会的安定。

我国法律规定城市哪些私有房屋要进行产权登记?

据国务院 1983 年 12 月 17 日发布的《城市私有房屋管理条例》以及其他相关法律、法规和政策的规定,凡是坐落于直辖市、市、镇和未设镇建制的县城、工矿区内的一切私有房屋都需进行产权登记。其包括个人所有、数人共有的自用或出租的住宅和非住宅用房,具体包括以下各类私有房屋:1、经过房屋所在地规划管理部门批准新建、翻建和扩建

的房屋；2、经过合法手续购买的房屋；3、房屋所有权人经合法互换产权的房屋；4、经合法手续受赠、继承、分家析产分割的房屋；5、经批准数人集资或合作新建的或经过合法手续数人共同购买的房屋；6、经过社会主义改造后，已经明确属于个人所有或落实私房政策发还给个人的房屋；7、经过其他合法手续取得产权的房屋。

如何办理城市私有房屋的产权登记手续？

城市私有房屋的产权登记手续，主要包括房屋产权登记手续和房屋产权转移、变更登记手续。对此，我国于1982年和1987年分别颁布了《关于城镇房地产权籍管理暂行规定》和《城市房屋所有权登记暂行办法》，对房屋产权登记工作作了专门性规定；此外，我国《城市私有房屋管理条例》对此也作了明确规定。如《城市私有房屋管理条例》第六条规定：“城市私有房的所有人，须在房屋所在地房管机关办理所有权登记手续，经审查核实后，领取房屋所有权证；房屋所有权转移或房屋现状变更时，须到房屋所在地房管机关办理所有权转移或房屋现状变更登记手续。”“数人共有的城市私有房屋，房屋所有人应当领取共同共有或按份共有的房屋所有权证。”根据这些规定，城市私有房屋产权人应办理以下登记手续：

（一）新建登记。新建登记，是指在新建房屋或重建房屋后，向房屋所在地房屋产权管理部门办理的房屋产权登记。根据《城市房屋所有权登记暂行办法》第十条的规定：“新建房屋，应于竣工后三个月内申请办理所有权登记。”