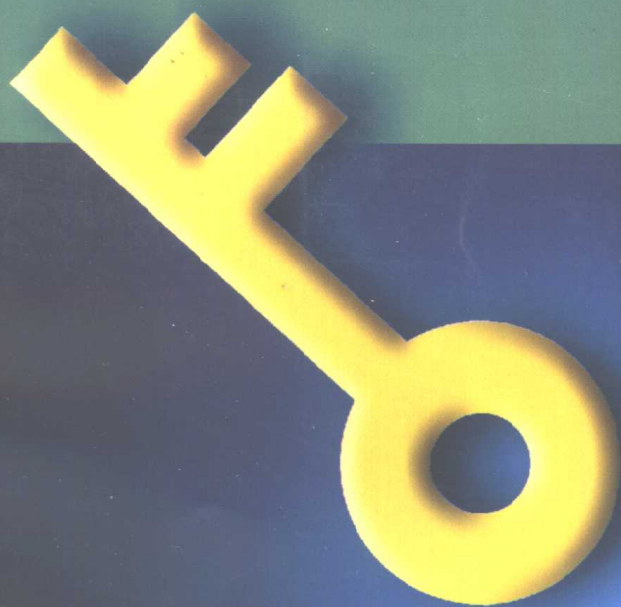


百姓法律“金钥匙”丛书·保护篇

怎样在房产、物业管理中保护业主的利益

ZEN YANG ZAI FANG CHAN WU YE GUAN
LI ZHONG BAO HU YE ZHU DE LI YI

陈恩阳 主编
鲍方柱



 人民法院出版社
PUBLISHING HOUSE OF THE PEOPLE'S COURT

D922.181.4

1

百 姓 法 律 · 房 产 篇
“金钥匙”丛书

怎样在房产、物业管理 中保护业主的利益

主 编 陈思阳 鲍方柱

撰稿人 本书编写组

人 民 法 院 出 版 社

图书在版编目 (CIP) 数据

怎样在房产、物业管理中保护业主的利益/陈思阳主
编. — 北京: 法院出版社, 2000.10
(百姓法律金钥匙丛书)
ISBN 7-80161-054-7

I. 怎… II. 陈… III. ①房地产业-法规-基本知识-中
国②物业管理-法规-基本知识-中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2000) 第 68679 号

怎样在房产、物业管理中保护业主的利益

主编: 陈思阳

人民法院出版社

(北京东交民巷 27 号 100745)

保定市印刷厂印刷

850×1168 毫米 1/32 23.625 印张 573 千字

2000 年 10 月第 1 版 2000 年 10 月第 1 次印刷

印数: 1 5000 册

ISBN 7-80161-054-7/D·054

定价: 36.00 元

目 录

一、房产权的确定

- 【问 1】 对寺庙、道观房屋产权归属如何确定? (1)
- 【问 2】 私房改造后留给房主自住房产权归谁所有? (3)
- 【问 3】 解放初期代管房产未按规定申请产权, 房屋应转归谁所有? (5)
- 【问 4】 对双方约定不明确的房产如何确定产权归属? (8)
- 【问 5】 房屋借用人能否以借居时间长, 对房屋进行过修缮为由而取得房屋所有权? (16)
- 【问 6】 因“文革”期间房管部门停办私房买卖登记业务而未能及时办理产权转移登记手续的, 房屋买卖关系是否有效? (17)
- 【问 7】 契约已载明借钱、借房的房产纠纷能否确认为房屋买卖关系? (17)
- 【问 8】 房屋的长期居住人对该房屋是否享有优先购买权? (18)
- 【问 9】 房地产转让、抵押所有权和使用权怎么办? (24)

 怎样在房产、物业管理中保护业主的利益=====

- 【问 10】 房地产权属怎样登记管理? (24)
- 【问 11】 对人民法院作出的产权各得一半的判决,
在执行二十多年以后, 还可否再变动? (25)
- 【问 12】 房屋被入股后, 久不主张权利的应如何
处理? (26)
- 【问 13】 土改前已分家析产的房屋土改时误登在
一人名下的产权是否仍归各自所有? (30)
- 【问 14】 对把个人财产当作“家产”进行分割的
情况应如何处理? (31)
- 【问 15】 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? (32)
- 【问 16】 非所有权人将他人房屋投资入股应如何
处理? (38)
- 【问 17】 对在解放前土地私有以家庙、宅基地
为标的物的借用性质的合同效力如何认
定? (42)
- 【问 18】 土改时登记在其名下的房产是否一定属
其所有? (43)
- 【问 19】 房屋买卖后未办产权更名手续达 40 年的
房屋纠纷应如何处理? (45)
- 【问 20】 对代管房屋的产权归属如何确定? (50)
- 【问 21】 对涉及公私合营和房屋典当中一些政策
问题的房屋产权纠纷如何处理? (52)
- 【问 22】 土改时献产且产权早已转移的房屋, 现
在要求返还的应否支持? (55)
- 【问 23】 共同经商、共同生活期间购置的房产应
否认定为共有? (58)

- 【问 24】 对已作价入股的房产其归属如何确定? (67)
- 【问 25】 无充分证据否定产权登记的纠纷应如何
处理? (71)
- 【问 26】 土改时未填入土地证中, 但在地外也未
参加土改的, 其应否被认定为共同财产
人? (77)
- 【问 27】 当事人讼争房屋在购买时, 买契上及换
证时均以其一当事人名字登记的, 产权
归属如何确定? (78)
- 【问 28】 对双方投工投料共建的房屋, 其权属如
何确定? (82)
- 【问 29】 对土改时已归公的房屋纠纷如何处理? (83)
- 【问 30】 对已分家析产没有充分事实根据的房屋
是否应确认为共有财产? (86)
- 【问 31】 购房人之一在购房时不完全具备条件,
但购房后长期共同居住管理使用, 纠纷
时已具备完全购房条件的, 应否认定产
权共有? (86)
- 【问 32】 被有关部门长期占用, 但产权并未转移
的房产, 其归属如何确定? (90)
- 【问 33】 地主在土改时隐瞒未报的房屋应如何处
理? (90)
- 【问 34】 房屋经过清产核资已折价入股的, 其归
属如何确定? (91)
- 【问 35】 当事人共同改建房屋后发生权属争议的,
应如何处理? (92)
- 【问 36】 名为合作建房, 实为土地使用权转让的



- 合同，其效力如何认定？ (95)
- 【问 37】 如何进行土地使用权和房屋所有权登记？ (95)
- 【问 38】 城市私有房屋的所有人应如何取得房屋
所有权证？ (96)
- 【问 39】 城市私有房屋的所有人应如何办理房屋
所有权登记或转移、变更登记？ (96)
- 【问 40】 城市公有房屋所有权的合法凭证是什么？ (97)
- 【问 41】 离婚后房屋权属变化是否征收契税？ (98)
- 【问 42】 什么是房屋权属登记？ (98)
- 【问 43】 由何部门主管房屋权属登记工作 (99)
- 【问 44】 公有房屋所有权怎样登记？ (100)
- 【问 45】 公有房屋的产权人和使用人应当怎样使
用？ (101)
- 【问 46】 如何进行房屋权属登记？ (102)
- 【问 47】 如何颁发、补发房屋权属证书？ (106)
- 【问 48】 城镇房屋所有权如何登记？ (107)
- 【问 49】 如何处理城镇房屋所有权登记中的政策
性问题？ (109)
- 【问 50】 如何对行政事业单位的房屋进行所有权
登记？ (111)
- 【问 51】 如何加强在房产登记管理中的公证工作？ (114)
- 【问 52】 对在房屋权属登记中的违法、失职行为
如何追究法律责任？ (116)
- 【问 53】 中央财政出资、地方出地皮合建房产如
何确认产权？ (117)
- 【问 54】 房屋借用中房屋借用人变换或借居时间
长或对房屋进行过修缮，能否因此改变

	所有权?	(121)
【问 55】	个体工商户集资兴建的市场房屋如何确权?	(122)
【问 56】	“文革”期间互换房屋是否有效?	(129)
【问 57】	土改时产权误登在一人名下的共有房屋如何处理?	(130)
【问 58】	土改时以个人名义向政府换取了“公定契”的共有房产如何处理?	(131)
【问 59】	在复查历史案件中如何处理私人房产?	(141)
【问 60】	合作商店入股的房产能否实物退还?	(142)
【问 61】	如何处理祠堂产权问题?	(144)
【问 62】	如何确认寺庙、道观房屋的产权?	(144)
【问 63】	如何妥善处理军队与地方部分房地产权的归属?	(146)
【问 64】	如何处理机关部队挤占私房的问题?	(148)
【问 65】	对城市公有房屋如何进行管理?	(158)
【问 66】	如何进行城市房屋产权管理?	(164)
【问 67】	如何进行城市房屋产籍管理?	(165)
【问 68】	对城市私有房屋如何管理?	(166)
【问 69】	如何对城市异产毗连房屋进行管理?	(170)
【问 70】	如何对中国人民解放军的房地产进行管理?	(173)

二、房地产交易

【问 71】	《城市私有房屋管理条例》发布前国营企业购买私房已经使用多年经补办批准
--------	------------------------------------

- 手续后可否承认买卖合同有效? (180)
- 【问 72】 契约已载明借钱、借房的房产纠纷可否
确认为房屋买卖? (181)
- 【问 73】 对私人间买卖房屋经多年后反悔的, 应
如何确认? (182)
- 【问 74】 出租人出卖出租房屋的, 应如何办理? (186)
- 【问 75】 共有人之一擅自出卖共有房屋的是否应
确认为无效? (186)
- 【问 76】 房屋买卖双方约定的生效条件不具备,
可否不认定买卖合同成立? (192)
- 【问 77】 公房买卖的成立一般应否以产权转移登
记为准? (194)
- 【问 78】 非产权人擅自出卖他人房屋其买卖合同
应否属于无效? (199)
- 【问 79】 农村的房屋买卖应具备哪些要件? (203)
- 【问 80】 对名为房屋租佃, 实为房屋买卖的情况
应如何认定? (204)
- 【问 81】 对没有订立房屋买卖合同, 只有借房费
和交房款借据的房屋纠纷, 应如何处理? (207)
- 【问 82】 对无当地户口的人购买城镇房屋的效力
如何确定? (210)
- 【问 83】 审理房地产案件时应对预售商品房问题
如何认定? (211)
- 【问 84】 审理房地产案件对转卖预售商品房的行
为如何认定? (211)
- 【问 85】 对房屋买卖价格如何确认? (212)
- 【问 86】 商品房的预售合同效力应如何认定? (212)

【问 87】	对预售商品房的转让合同效力如何认定?	(213)
【问 88】	预售商品房的价格应如何确定?	(213)
【问 89】	预售商品房因预售方的过错造成合同无 效的, 预售方应承担哪些责任?	(214)
【问 90】	进行房地产交易应符合哪些规定?	(215)
【问 91】	哪些房地产不得转让?	(215)
【问 92】	以出让方式取得土地使用权的, 转让房 地产时应符合哪些条件?	(216)
【问 93】	以划拨方式取得土地使用权的, 转让房 地产时应办理哪些手续?	(217)
【问 94】	房地产转让合同中应载明哪些内容?	(217)
【问 95】	以出让方式取得土地使用权的, 转让房 地产应办理哪些手续?	(218)
【问 96】	商品房预售应符合哪些条件?	(218)
【问 97】	商品房预售还需办理哪些手续?	(219)
【问 98】	房地产开发经营企业如何取得《商品房 预售许可证》?	(220)
【问 99】	房地产开发企业预售商品房, 应符合哪 些条件?	(220)
【问 100】	哪些已购公有住房和经济适用住房不得 上市出售?	(221)
【问 101】	已购公有住房和经济适用住房所有权人 要求将已购公有住房和经济适用住房上 市出售的, 如何处理?	(222)
【问 102】	城镇职工以成本价、标准价购买的已购 公有住房和经济适用住房上市出售的, 其收入如何确定?	(223)

- 【问 103】 《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? (224)
- 【问 104】 商品住宅性能分为哪几个等级? (225)
- 【问 105】 房地产开发企业申请商品住宅性能认定
应具备哪些条件? (225)
- 【问 106】 商品住宅性能认定的内容包括哪些? (226)
- 【问 107】 出售或租赁房屋使用权是否征收契税? (227)
- 【问 108】 已参加房改的职工住房可否允许计提折
旧? (227)
- 【问 109】 抵押贷款购买商品如何办理契税事宜? ... (228)
- 【问 110】 城市房地产转让如何管理? (228)
- 【问 111】 城市房地产抵押如何进行? (233)
- 【问 112】 如何进行个人住房担保贷款? (242)
- 【问 113】 如何管理城市商品房预售? (251)
- 【问 114】 如何管理商品住宅的价格? (254)
- 【问 115】 对城市房产交易价格如何进行管理? (257)
- 【问 116】 无当地户口的人可否购买城镇房屋? (262)
- 【问 117】 如何处理预售商品房和转卖预售商品房
问题? (262)
- 【问 118】 如何处理房屋买卖价格问题? (263)
- 【问 119】 在《城市私有房屋管理条例》公布前单
位购买或租用私有房屋是否有效? (263)
- 【问 120】 未经国家契税手续,也未取得房管部门
认可的房屋买卖关系是否有效? (264)
- 【问 121】 对单位私自购买城市私房的如何处理? (265)
- 【问 122】 机关、部队、团体、企事业单位无特殊

	需要并未经批准，擅自购买私房的作为是否有效？	(266)
【问 123】	国营企业购买私房已经使用多年可否补办批准手续？	(270)
【问 124】	国有企业购买私房已经使用多年何时补办批准手续方可承认买卖关系有效？	(271)
【问 125】	机关、团体、企业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？	(273)
【问 126】	企业法人购买房屋，其上级主管部门不同意的怎么办？	(274)
【问 127】	公有房屋怎样买卖？	(280)
【问 128】	商品房预售的条件是什么？	(281)
【问 129】	申请办理《商品房预售许可证》应当提交哪些证件？	(281)
【问 130】	房地产管理部门怎样审批核发商品房预售许可证？	(282)
【问 131】	开发经营企业怎样进行商品房预售？	(282)
【问 132】	开发经营企业在预售商品房中有违规行为的怎么办？	(283)
【问 133】	房地产价格评估制度的原则是什么？	(284)
【问 134】	房地产成交价格的制度是什么？	(284)
【问 135】	什么是房地产转让？	(284)
【问 136】	哪些房地产不得转让？	(285)
【问 137】	以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合什么条件？	(285)
【问 138】	以划拨方式取得土地使用权的，怎样转让房地产？	(286)

- 【问 139】 房地产转让，应履行哪些手续？ (287)
- 【问 140】 以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后怎么办？ (287)
- 【问 141】 商品房预售，应当符合哪些条件？ (288)
- 【问 142】 房地产怎样进行抵押？ (288)
- 【问 143】 商品房交付使用后，购买人认为主体结构质量不合格的，有权要求哪些事项？ (289)

三、房屋典当

- 【问 144】 对诉请回赎其先祖已出典逾百余年并在土改时已经没收的房屋应如何处理？ (290)
- 【问 145】 可否无代价收回典当房产权？ (290)
- 【问 146】 对私房改造时被改造户出典的房屋，私改前未回赎，现提出回赎的，如何处理？ ... (291)
- 【问 147】 视为绝卖的房屋的出典人确实无房居住的，如何处理？ (292)
- 【问 148】 房屋抵押能否改为房屋典当处理？ (293)
- 【问 149】 不是出典人的继承人将房屋续典的行为应如何认定？ (295)
- 【问 150】 典当房屋在“文革”期间未能按期回赎，应否作时效中止处理？ (299)
- 【问 151】 典当房屋回赎中应注意哪几个问题？ (300)
- 【问 152】 典当房屋私改期间应否计入回赎期限？ (301)
- 【问 153】 土改前地主出典的城镇房屋经过 30 年能否回赎？ (304)
- 【问 154】 出典房屋未纳入私房社会主义改造的，

	是否视为漏改户?	(306)
【问 155】	房屋出典期间或典期届满时, 承典人要求出典人高于原典价回赎的, 是否予以支持?	(311)
【问 156】	处理私房社会主义改造中房屋典当回赎案件应依哪些政策处理?	(311)
【问 157】	典当房屋被视为绝卖以后应依什么程序确认产权?	(312)
【问 158】	出典的房屋倒塌后, 在原地重建的房屋是否仍视为出典房屋?	(313)
【问 159】	公私合营中典权入股的房屋应如何处理? ...	(314)
【问 160】	私房改造中典当双方都是被改造户的回赎案件应如何处理?	(318)
【问 161】	应予准予出典人回赎原房屋和新建的房屋?	(319)
【问 162】	对以“当票”形式签订的房屋典当协议, 如何认定其性质?	(321)
【问 163】	对哪些房屋典当纠纷应认定为抵押借款? ...	(322)
【问 164】	法院可否在解除双方房屋典当关系的同时, 判决双方建立房屋租赁关系?	(324)
【问 165】	出典人要求回赎已卖断的出典房屋可否予以准许?	(328)
【问 166】	典权转让后, 受让人取得房屋所有权的, 原转让人的后代可否对该房主张回赎?	(329)
【问 167】	如何处理公私合营中典权入股的房屋?	(330)
【问 168】	如何处理私房改造中房屋典当回赎案件? ...	(331)
【问 169】	如何处理私房改造中典当双方都是被改	

- 造户的回赎案件? (332)
- 【问 170】 房屋抵押能否作为房屋典当处理? (332)
- 【问 171】 典当房屋被视为绝卖以后, 确认产权应
适用哪些程序? (335)
- 【问 172】 典期届满后出典方提出回赎的, 回赎期
是否中断? (335)
- 【问 173】 出典人出典房屋后又承租该房屋并一直
居住使用的, 能否成为回赎期间中断的
法定理由? (338)
- 【问 174】 典权出让后, 能否回赎? (340)
- 【问 175】 土改前剥削阶级出典的房屋是否受保护? ... (344)

四、房屋租赁

- 【问 176】 公有土地的原租用人可否将公有土地转
租给第三人使用? (348)
- 【问 177】 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? (349)
- 【问 178】 出租人出卖出租房屋应履行哪些义务? (350)
- 【问 179】 私有房屋租赁未定租期, 房主要求收回
自住的, 是否准许? (351)
- 【问 180】 房屋租赁应符合哪些要求? (351)
- 【问 181】 哪些城市房屋不得出租? (352)
- 【问 182】 房屋租赁合同应具备哪些条款? (352)
- 【问 183】 房屋租赁期限届满, 承租人需要继续租
用的, 如何办理? (353)

【问 184】	租赁期限内，出租人、承租人发生变化的，如何处理？	(354)
【问 185】	在哪些情况下，房屋租赁当事人可以变更或解除租赁合同？	(354)
【问 186】	房屋租赁当事人享有哪些权利，承担哪些义务？	(355)
【问 187】	房屋的承租人有哪些行为的，出租人有权终止合同？	(355)
【问 188】	如何签订房屋租赁合同？	(356)
【问 189】	如何进行房屋租赁登记？	(357)
【问 190】	房屋租赁当事人有哪些权利和义务？	(358)
【问 191】	如何进行房屋转租？	(360)
【问 192】	租赁契约在履行期间发生争执，又新订立协议，在办理公证时一方翻悔的应如何处理？	(361)
【问 193】	房屋长期租赁人能否主张房屋产权？	(362)
【问 194】	对违法进行房屋租赁的如何追究法律责任？	(368)
【问 195】	房屋怎样租赁？	(368)
【问 196】	哪些房屋不能出租？	(369)
【问 197】	公有住房怎样租赁？	(370)
【问 198】	以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，如何处理？	(371)
【问 199】	房屋转租应符合哪些规定？	(372)
【问 200】	城镇廉租住房的来源有哪些？	(373)
【问 201】	城镇廉租住房的租金标准如何定价？	(373)

- 【问 202】 承租廉租住房的家庭将承租的廉租住房
转租的, 如何处理? (374)

五、房屋管理

- 【问 203】 如何对城市房屋拆迁进行管理? (375)
- 【问 204】 国家对城镇个人建造住宅的管理有哪些
具体规定? (382)
- 【问 205】 国家对城市危险房屋进行管理有哪些具
体规定? (384)
- 【问 206】 国家对城市房屋修缮的管理有哪些具体
规定? (389)
- 【问 207】 如何对公有住宅进行售后维修、养护和
管理? (395)
- 【问 208】 如何加强公有住房售后维修养护? (398)
- 【问 209】 对建筑装饰装修如何进行管理? (400)
- 【问 210】 对城市居民住宅安全防范设施建设如何
管理? (406)
- 【问 211】 房地产中介服务机构应具备哪些条件? (408)
- 【问 212】 建筑工程怎样进行质量管理? (409)
- 【问 213】 违反建筑法应怎样承担法律责任? (411)
- 【问 214】 什么是房地产中介服务机构? (414)
- 【问 215】 房地产中介服务机构应当具备哪些条件? ... (414)

六、房地产开发管理

- 【问 216】 对房地产开发项目应如何确定? (416)