

● 罗思荣 朱彩华 颜忠良 著

房屋政策法律理论与实务

长春出版社

D92.181
899L

房屋政策法律理论与实务

罗思荣 朱彩华 颜忠良 著

长春出版社

(吉) 新登字 10 号

房屋政策法律理论与实务

罗思荣 朱彩华 颜忠良 著

责任编辑：张耀民

封面设计：孙宇

长春出版社出版
(长春市建设街 41 号)

新华书店经销
河北沙河第二印刷厂印刷

开本：787×1092 1/32

1994 年 8 月第一版

印张：9.00

1994 年 8 月第一次印刷

字数：200 千

印数：1—5,000 册

ISBN 7-80604-185-0/D·12

定价：8.80 元

目 录

第一章 房屋所有权	(1)
第一节 房屋所有权的概念和特征.....	(1)
一、房屋所有权的概念.....	(1)
二、房屋所有权的特征.....	(2)
三、我国房屋所有权的种类.....	(3)
第二节 房屋所有权的内容.....	(4)
一、占有权.....	(4)
二、使用权.....	(6)
三、收益权.....	(6)
四、处分权.....	(7)
第三节 房屋所有权的取得和消灭.....	(8)
一、房屋所有权的取得.....	(8)
二、房屋所有权登记	(15)
三、房屋所有权的消灭	(24)
第四节 房屋所有权的民法保护	(25)
一、请求确认房屋所有权	(26)
二、请求返还房屋	(26)
三、请求恢复原状	(26)
四、请求停止侵害	(27)
五、请求排除妨害	(27)
六、请求赔偿损失	(27)
第五节 房屋共有	(28)
一、房屋共有的概念和特征	(28)

二、房屋共有的分类	(29)
三、共有房屋的分割	(35)
第六节 房屋相邻关系	(37)
一、房屋相邻关系的概念和特征	(37)
二、房屋相邻关系的种类及处理	(38)
三、城市异产毗连房屋的管理	(42)
第七节 历史遗留房产问题的处理原则	(43)
一、涉及土地确权的房产问题的处理	(43)
二、涉及私房改造的房产问题的处理	(45)
三、“文革”遗留房产问题的处理	(47)
第二章 房屋买卖和房屋赠与	(49)
第一节 房屋买卖概述	(49)
一、房屋买卖(合同)的概念和特征	(49)
二、房屋买卖的主要政策法律依据	(51)
第二节 房屋买卖合同	(55)
一、房屋买卖合同的订立原则	(55)
二、房屋买卖合同当事人的资格	(56)
三、房屋买卖合同的内容	(60)
四、房屋买卖合同的形式	(61)
五、房屋买卖合同的订立程序	(61)
第三节 房屋买卖双方当事人的权利和义务	(62)
一、出卖方的义务和权利	(62)
二、买受方的义务和权利	(63)
三、房屋缺陷的处理	(64)
四、房屋买卖合同签订后发生毁损、灭失的风险责任	(65)
第四节 房产(出售)价格及其管理	(66)

一、房产价格的涵义及特点	(66)
二、房屋出售价格的构成	(67)
三、我国现行的房产价格政策	(70)
四、房产价格的管理	(73)
第五节 房屋的优先购买权及其保护	(78)
一、房屋优先购买权的种类	(79)
二、房屋优先购买权的保护	(80)
第六节 公有住房买卖	(82)
一、公有住房买卖的基本政策	(82)
二、公有旧住房买卖的政策和措施	(85)
三、住房制度改革试点城市关于房屋买卖的规定	(86)
第七节 房屋买卖的程序	(88)
一、房屋买卖程序的一般规定	(88)
二、房屋买卖应履行的一般手续	(88)
三、城市房屋交易工作的具体程序	(89)
第八节 房屋买卖的有效、无效及其处理	(93)
一、确认房屋买卖的有效、无效的基本依据	(93)
二、无效房屋买卖的表现形式	(94)
三、无效房屋买卖的处理	(99)
第九节 房屋赠与	(101)
一、房屋赠与的概念和特征	(101)
二、房屋赠与与纠纷的处理	(102)
第三章 房屋租赁	(104)
第一节 房屋租赁合同的概念和特征	(104)
一、房屋租赁合同的概念	(104)
二、房屋租赁合同的特征	(104)
三、关于房屋租赁问题的主要政策、法律规定	(105)

第二节 房屋租赁合同的订立、有效条件和主要条款	(108)
一、房屋租赁合同的订立	(108)
二、房屋租赁合同的有效条件	(109)
三、房屋租赁合同的主要条款	(111)
第三节 租金	(113)
一、我国房屋租金的现状和改革	(113)
二、房屋租金的构成和计算方法	(117)
三、租金计算面积的确定	(119)
第四节 房屋租赁合同当事人的主要权利和义务	(120)
一、出租人的主要权利和义务	(120)
二、承租人的主要权利和义务	(122)
第五节 房屋租赁合同的变更和终止	(125)
一、房屋租赁合同的变更	(125)
二、房屋租赁合同的终止	(128)
第四章 房屋抵押	(131)
第一节 抵押概述	(131)
一、抵押权具有物权属性	(131)
二、抵押权是一种担保物权	(132)
三、抵押人和抵押权人的权利与义务	(134)
四、抵押权的实现	(138)
五、我国抵押制度的法律依据	(139)
第二节 房屋抵押的一般法律特征	(139)
一、房屋抵押的法律特征	(140)
二、房屋抵押与房屋典当的区别	(141)
三、关于房屋抵押问题的主要规定	(143)
第三节 房屋抵押合同	(145)

一、房屋抵押合同的形式	(145)
二、房屋抵押合同当事人的权利和义务	(146)
三、抵押房产的限制	(149)
四、房屋抵押合同的主要条款	(150)
第四节 房屋抵押权的实现	(151)
一、房屋抵押权实现的条件	(151)
二、房屋抵押权实现的方式	(152)
三、抵押房产拍卖后债务的清偿	(154)
第五节 房屋抵押手续及抵押登记	(155)
一、房屋抵押权设立的手续及登记	(155)
二、房屋抵押权实现后的登记	(157)
第五章 房屋典当	(158)
第一节 房屋典当的概念和特征	(158)
一、房屋典当的概念	(158)
二、房屋典当的特征	(158)
三、房屋典当与相近房屋法律制度的区别	(160)
第二节 房屋典当合同的主要内容	(162)
一、标的	(162)
二、典价	(163)
三、典期	(163)
四、回赎期限	(164)
五、当事人责任	(164)
第三节 房屋典当合同当事人的主要权利和义务	(165)
一、出典人的主要权利、义务	(165)
二、典权人的主要权利、义务	(167)
第四节 处理房屋典当问题的主要政策、法律依据	(169)

一、对土改前后房屋典当问题的主要规定·····	(169)
二、私房改造中对房屋典当问题的主要规定·····	(171)
三、最高人民法院对房屋典当问题的主要司法解释·····	(172)
第六章 房屋代管 ·····	(176)
第一节 房屋代管概述·····	(176)
一、房屋代管的概念和种类·····	(176)
二、国家代管与委托代管的异同·····	(176)
三、房屋代管民法上代理制度的异同·····	(177)
第二节 房屋代管权的发生及代管房屋的范围·····	(178)
一、国家代管权的发生及代管房屋的范围·····	(178)
二、委托代管权的发生及代管房屋的范围·····	(178)
第三节 房屋代管权的行使·····	(179)
一、国家代管中的代管权行使·····	(179)
二、委托代管中的代管权行使·····	(180)
第四节 房屋代管权的消灭·····	(181)
一、国家代管中代管权的消灭·····	(181)
二、委托代管中代管权的消灭·····	(181)
第五节 房屋代管纠纷的处理·····	(182)
一、房屋代管纠纷的处理依据·····	(182)
二、房屋代管纠纷的处理原则·····	(185)
三、原去台人员代管房产的处理·····	(186)
四、代管房屋收归固有后产权人重新出现并主张产权的处理·····	(187)
五、代管房产纠纷中的补偿·····	(188)
第七章 房屋拆迁 ·····	(189)
第一节 房屋拆迁的概述·····	(189)

一、房屋拆迁的概念·····	(189)
二、房屋拆迁的原则·····	(189)
三、房屋拆迁的种类·····	(190)
四、房屋拆迁的批准程序·····	(192)
第二节 房屋拆迁合同·····	(194)
一、房屋拆迁合同的概念·····	(194)
二、房屋拆迁合同的主要条款·····	(194)
三、房屋拆迁合同的特征·····	(195)
第三节 拆迁补偿·····	(196)
一、拆迁补偿的概念·····	(196)
二、拆迁补偿的范围·····	(196)
三、拆迁补偿的形式·····	(198)
第四节 拆迁安置·····	(201)
一、拆迁安置的概念·····	(201)
二、拆迁安置的原则·····	(201)
三、拆迁安置的种类及具体安置办法·····	(202)
第五节 违反房屋拆迁法规的法律责任·····	(203)
一、拆迁人的法律责任·····	(203)
二、被拆迁人的法律责任·····	(204)
三、房屋拆迁主管部门工作人员的法律责任·····	(204)
第八章 房屋保险 ·····	(205)
第一节 房屋保险概述·····	(205)
一、保险的概念·····	(205)
二、保险合同的及其特点·····	(205)
三、房屋保险合同的定义·····	(206)
四、房屋保险的投保人·····	(207)
第二节 房屋保险合同的订立·····	(208)

一、房屋保险合同的主要条款·····	(208)
二、房屋保险合同的形式·····	(210)
第三节 房屋保险合同的基本原则·····	(213)
一、保险利益原则·····	(213)
二、补偿原则·····	(213)
三、代位求偿原则·····	(214)
四、最大诚信原则·····	(214)
第四节 房屋保险合同的履行·····	(215)
一、房屋保险合同当事人的主要权利、义务·····	(215)
二、房屋保险合同的索赔与理赔·····	(218)
第五节 房屋保险合同的变更、无效、解除和终止 ·····	(220)
一、房屋保险合同的变更·····	(220)
二、房屋保险合同的无效·····	(222)
三、房屋保险合同的解除·····	(222)
四、房屋保险合同的终止·····	(222)
第九章 房屋继承 ·····	(224)
第一节 房屋继承概述·····	(224)
一、房屋继承的概念和特征·····	(224)
二、房屋继承的基本原则·····	(225)
三、房屋继承开始的时间和地点·····	(228)
四、房屋继承权的丧失·····	(230)
第二节 房屋法定继承·····	(233)
一、法定继承的概念和适用范围·····	(233)
二、法定继承人的范围·····	(234)
三、法定继承的顺序·····	(239)
四、房屋代位继承·····	(240)

五、遗产分配的原则.....	(242)
第三节 房屋遗嘱继承.....	(243)
一、遗嘱继承的概念和特征.....	(243)
二、遗嘱的有效条件.....	(244)
三、遗嘱的形式.....	(246)
四、遗嘱的变更和撤销.....	(248)
五、房屋遗赠.....	(250)
六、房屋遗赠扶养协议.....	(251)
第四节 房屋继承的其他几个问题.....	(253)
一、继承的通知和遗产的保管.....	(253)
二、继承的接受和放弃.....	(254)
三、遗产的分割和被继承人债务的清偿.....	(257)
四、无人继承房屋的处理.....	(259)
第十章 房屋纠纷的处理.....	(261)
第一节 概述.....	(261)
一、房屋纠纷的概念和种类.....	(261)
二、房屋纠纷的产生的原因.....	(261)
三、房屋纠纷的解决的途经.....	(262)
第二节 启发纠纷的调解.....	(263)
一、调解的概念和特点.....	(263)
二、调解的原则.....	(263)
三、调解的程序和方式.....	(264)
第三节 房屋纠纷的仲裁.....	(265)
一、房产纠纷仲裁的概念.....	(265)
二、房产纠纷仲裁的机构和收案范围.....	(265)
三、仲裁管辖.....	(267)
四、房产仲裁的原则.....	(267)

五、房产仲裁的程序.....	(268)
第四节 房产纠纷的诉讼.....	(269)
一、房产诉讼的审判机关及其任务和收案范围.....	(269)
二、房产纠纷案件的司法管辖.....	(270)
三、房产纠纷案件的诉讼程序.....	(271)
四、房产诉讼时效.....	(273)

第一章 房屋所有权

第一节 房屋所有权的概念和特征

一、房屋所有权的概念

房屋所有权是指房屋所有人依法对自己的房屋享有的占有、使用、收益和处分的权利。

房屋所有权作为一项具体的所有权制度，归根结底是由所有制的形式决定的。随着社会制度的变革，人们占有、支配物质资料的方式也随之发生变化，因而，构成了性质不同的所有制关系。在原始社会，由于生产力水平的极端低下，人们共同劳动，共同消费，共同占有相当有限的生产资料和生活资料，生活在一个没有阶级、没有私有财产、也没有国家和法律的社会中，那时，人们只有占有，还没有国家强制力保护下的所有权。随着原始社会的解体 and 私有财产、阶级、国家的出现，所有权制度也由法律加以确立。与人类社会四个不同的发展阶段相适应，所有权制度也经历了奴隶主所有权、封建主所有权、资本主义所有权和社会主义所有权四种不同的类型。在一切剥削阶级占统治地位的社会里，所有权实质上都是剥削阶级对私有财产的占有和支配权，是确认私有制，维护剥削阶级财产利益的法律武器。在我国，建立在社会主义公有制基础上的财产所有权，是巩固和发展社会主义经济，改善人民生活水平的一项重要法律制度。

可见，所有权制度并不是从来就有的，它是所有制发展到一定阶段的产物。有什么样的所有制形式，就有什么样的所有权制度。所有权是所有制在法律上的表现，房屋所有权也不例外，它是房屋所有制在法律上的集中反映和表现。保护房屋所有权是我国法律保护财产所有权的一项重要内容。

二、房屋所有权的特征

房屋所有权，是所有权制度的具体表现形式，它具有以下特征：

（一）基础性

房屋所有权是房屋所有人享有的一项最根本的权利，它是房屋财产权利的核心。基于房屋而形成的任何权利，都是从房屋所有权的基础上派生出来的，无论中间经过多少环节，最终皆可追溯到所有权，如房屋的买卖、租赁、赠与、借用等，实际上都是所有人通过法律行为对自己的房屋行使处分权的表现；又如房屋的法定继承，虽然从表面上看，是法律对房屋直接规定的处分形式，然而，其基础仍然是被继承人的房屋所有权。

（二）完整性

以房屋为标的而产生的物权很多，除所有权外，还有房屋的抵押权、承租权、典权、相邻权等等。但是，只有房屋所有权才是最完整的物权，它同时具备占有、使用、收益和处分四项权能。其他物权都是从房屋所有权中派生出来的，不可能同时具备四项权能。如抵押权中，抵押权人只享有处分权，即在抵押人不履行义务时变卖房屋并从中优先受偿的权利，占有、使用、收益权一般都由抵押人享有；承租权中，承租人只享有占有、使用的权利，但没有处分权，除合同另有约定外，也不享有收益权；典权中，典权人在典期内享有占

有、使用和收益的权利，但不享有处分权。

（三）排他性

房屋所有权的排他性，一方面表现在某一房屋上只能设立一个所有权，不得同时并存两个所有权，也即“一物无二主。”另一方面表现在房屋所有人在法律规定的范围内，有权按照自己的意愿来行使自己对房屋的权利，未经房屋所有人许可，其他任何人都不得对房屋行使权利。

（四）权利主体的特定性和义务主体的不特定性

房屋所有权关系中的权利主体即所有权人必须是特定的，因为，权利只有为特定的对象享有，才能得到具体的行使。而义务主体必须是不特定的，也就是义务主体，都必须承担不侵犯所有人行使所有权有义务。只有这样，所有人才能够实现对自己房屋的占有、使用、收益和处分的权利。否则，所有人的权利就无法实现。

房屋所有权的这一特点，使它与房屋的买卖、租赁等财产关系严格区别开来，在房屋的买卖、租赁关系中，无论是习受人或出卖人、承租人或出租人，都必须是特定的当事人。

（五）权利主体实现权利的自主性

房屋年有人不需要任何人的帮助，就可以独立行使自己的所有权，所有人以外的任何人，只要不作为，就是尽了自己的义务。而在租赁，买卖关系中，承租人或买受人的权利是通过出租人或出卖人交付房屋的行为来实现的，同样，出租人或出卖人的权利，也必须通过承租人交付租金或买受人支付价金的行为来实现。没有对方的积极行为，任何一方都无法实现其权利。

三、我国房屋所有权的种类

与我国现阶段的所有制形式相适应，我国房屋所有权主

要也可分为三大类，即国家房屋所有权、集体房屋所有权和公民个人房屋所有权。由国家和集体享有所有权的房屋，就是我们通常所说的公有房屋，简称公房，包括房管部门直管房屋和单位自管房屋。由公民个人有所有权的房屋，即私有房屋，简称私房，包括城乡居民个人所有房屋和数人共有的房屋。另外，外国人个人所有的房屋，也属私房范围。

从我国目前情况看，广大的农村基本上私房，公房（主要是集体所有房屋）所占的比例很小。而在城市，公房则占有很大的比重，从1986年第一次全国城镇房屋普查结果来看，二十八个省、自治区、直辖市的城镇普查范围内，共有房屋建筑面积46.76亿平方米，其中单位自管公房35.16亿平方米，占75.2%；房管部门直管房4.22亿平方米，占9.0%，私人房屋7.38亿平方米，仅占15.8%。

第二节 房屋所有权的内容

房屋所有权的内容，就是房屋所有人在法律规定范围内享有的各项权能，包括占有权、使用权、收益权和处分权四个方面。

一、占有权

占有权是指房屋所有人对其房屋进行实际控制的权利，它是房屋所有权的一项最基本的权能，是房屋所有人使用和处分房屋的前提。占有权可以根据所有人的意志和利益与所有权相分离，由非所有人享有。例如，根据房屋租赁合同规定，承租人在租赁期限内享有房屋的占有权。

占有权与占有是两个不同的概念。占有是指对物实际控制的事实状态。对房屋的占有只反映房屋由谁实际控制这一