

百姓法律“金钥匙”丛书·房产篇

房地产争议处理

FANG DI CHAN ZHENG YI CHU LI

吴章彬 主编



人民法院出版社

PUBLISHING HOUSE OF PEOPLE'S COURT



百 姓 法 律 · 房 产 篇
“金钥匙”丛书

房 地 产 争 议 处 理

主 编 吴章彬

撰稿人 (以姓氏笔划为序)

孙树国 齐秀敏 吴章彬

人 民 法 院 出 版 社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产争议处理/吴章彬主编. — 北京: 人民法院出版社, 2000.2

(百姓法律“金钥匙”丛书·房产篇)

ISBN 7-80056-988-8

I. 房… II. 吴… III. 房地产业-房屋纠纷-法规-中国-问答 IV. D923.44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2000) 第 03167 号

房地产争议处理

主编: 吴章彬

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 24.75 印张 596 千字

2000 年 3 月第 1 版 2000 年 3 月第 1 次印刷

印数: 1—5000 册

ISBN 7-80056-988-8/D·1060

定价: 37.00 元

前 言

房屋、土地与人类的关系可谓紧密，吃可以无鱼、穿可以无绸、而居却不可以无屋。自从人类产生后，除了吃饭、穿衣之外的主要任务便是建造自己的家园。从人类发展的历史来看，人们对房地产的重视和占有的欲望始终未曾削减。不管是奴隶社会的封爵分地、封建社会的土地私有、地主收租，还是近现代的土地革命，以至于现在的商品房预售、房屋出租，都已成为人类生活密不可分的一部分。起房建屋在百姓眼中不是一件小事，往往要耗费一生的精力和积蓄。而稍微变动一纸土地承包合同，又会制约整个农业的发展。可见，房产、地产在整个社会生活中具有十分重要的地位。

同时，因房地产滋生的纠纷也就无处不在，这也正是与房地产的重要性密切相关的。房地产的高价值、实用性和永久性使其一直成为一个人、一个家庭的重要财产，因而人们对房地产的占有、支配的欲望便愈发强烈，由此便愈容易产生各种纠纷。尤其是近年来，随着经济的腾飞和改革的深化，房地产市场逐步放开搞活，房地产交易日益火爆，处在实践摸索阶段中的房地产改革，难免会因政策、法规的漏洞或行为人的违规经营产生各种争议。

处理房地产争议不同于其他争议的解决，诸如婚姻家庭争议、合同争议、继承争议等。后者往往只涉及某一时期的某部法律，而房地产争议则不同，既包括房屋的产权、买卖、租赁、抵

押等争议，又包括土地的相邻、转让等争议；既包括军队、宗教团体的房地产争议，又包括华侨、涉外、涉港澳台同胞的房地产争议；既有婚姻案件的房产争议，又有继承遗产中的房产争议；既有土改时期、社会主义改造时期的历史遗留的房地产争议，又有现在进行中的炒楼花等新型房产预售争议。在对房地产争议的处理上，也不仅是某一部法律法规所能调整的。处理方式既有房地产行政管理机关的行政解决方式，又有人民法院作为审判机关的诉讼解决方式，还有仲裁机关作为第三者居中解决方式，还有各种社会团体调解、协商解决方式。处理房地产争议不仅要用《民法通则》、《民事诉讼法》还要涉及到《行政诉讼法》、《合同法》、《行政复议法》、《行政处罚法》、《国家赔偿法》、《仲裁法》、《房地产管理法》、《土地管理法》及各个时期的有关法律、法规。争议的处理上，又要根据不同的情况，分清行政解决与诉讼解决的先后程序与交叉结合。

房地产争议在日常遇到的纠纷中有相当的复杂性，对其恰当地处理解决也正是法律界人士探究的课题。为使群众及法律工作人员能全面了解该类争议的特点及处理对策，作者应邀写成此书，用简明扼要的问答形式，使用通俗易懂的语言文字，按三种不同的处理方式作为划分标准，基本涵盖了日常遇到的各种房地产争议，并指明了解决思路，有一定的参考、借鉴价值。

本书在编写过程中，参考了若干有关房地产的著作、文章，由于篇幅有限，特在此一并向作者表示真诚谢意。本书编写时间紧迫，作者水平有限，出现错误在所难免，请读者不吝指正，必将减纳而致敬！

编著者

二〇〇〇年二月

百姓法律“金钥匙”丛书

怎样订立合同

合同争议处理

下岗职工与再就业

社会保险与社会保障

劳动争议仲裁与诉讼

怎样买保险

保险理赔与索赔

房屋买卖与租赁

物业管理与家居装修

房地产争议处理

结婚离婚、财产分割与子女抚养

财产继承246问

怎样投资理财——储蓄分册

怎样投资理财——股票分册

人身损害赔偿

医疗事故与医疗纠纷处理

怎样保护消费者权益

责任编辑 \ 钱小红

技术编辑 \ 谷 雨

封面设计 \ 温京博

ISBN 7-80056-988-8



ISBN7-80056-988-8/D · 106

定价：37.00元

目 录

一、综合知识

【问 1】	什么是房产？	(1)
【问 2】	什么是地产？	(2)
【问 3】	房产和地产是什么样的关系？	(4)
【问 4】	什么是房地产？	(4)
【问 5】	什么是房地产业？为什么要把它纳入法制化的轨道？	(6)
【问 6】	房地产业具体包括哪些业务？	(7)
【问 7】	什么是房地产法？	(8)
【问 8】	房地产法具体调整什么样的法律关系？	(9)
【问 9】	房地产法有哪些基本特征？	(10)
【问 10】	处理房地产案件应依据哪些原则？	(12)
【问 11】	房地产的法律主体包括哪些？	(14)
【问 12】	房地产法律关系客体指什么？	(15)
【问 13】	什么是房地产法律关系的内容？	(17)
【问 14】	什么是房地产法律关系的产生、变更和终止？	(18)
【问 15】	引起房地产法律关系产生、变更或终止的原因是什么？	(19)

【问 16】 房地产纠纷包括哪些? (20)

【问 17】 解决房地产争议有哪几种方法? (22)

二、房地产争议的行政解决

【问 18】 什么是房地产争议的行政解决? (25)

【问 19】 房地产行政管理部门作出一级行政决定的
处理程序有哪些? (26)

【问 20】 什么是房地产行政管理机关的行政处罚? (28)

【问 21】 房地产行政管理机关进行行政处罚时应
遵循什么原则? (29)

【问 22】 在什么情况下, 房地产行政管理机关可
以对违法行为不予处罚? (34)

【问 23】 房地产行政管理机关对哪些违法行为可
以从轻或减轻处罚? (36)

【问 24】 房地产行政管理机关实施行政处罚有无
时间限制? (37)

【问 25】 房地产行政管理机关进行行政处罚的基
本程序包括哪些内容? (38)

【问 26】 在什么情况下, 房地产行政管理机关可
以采用简易程序进行处罚? (40)

【问 27】 在什么情况下, 房地产行政管理机关进
行行政处罚应采取一般程序? (41)

【问 28】 在一般程序中, 房地产行政管理机关如
何收集证据? (42)

【问 29】 房地产行政管理机关对违反房地产管理
法规的行为可以作出什么决定? (43)

- 【问 30】 房地产行政管理机关制作的行政处罚决定书，应包括什么内容？ (45)
- 【问 31】 房地产行政管理机关如何向当事人送达作出的行政处罚决定书？ (47)
- 【问 32】 房地产行政管理机关作出什么处罚时，应采取听证程序？ (49)
- 【问 33】 房地产行政管理相对人如何要求举行听证？ (50)
- 【问 34】 房地产行政管理相对人如何自觉履行行政处罚决定书？ (53)
- 【问 35】 行政管理相对人不自觉履行处罚决定的，房地产行政管理机关可以采取哪些强制执行措施？ (54)
- 【问 36】 什么是房地产行政处罚中的罚缴分离原则？ (56)
- 【问 37】 实施行政处罚中，在什么情况下，应当对房地产行政管理人员给予行政处分？ (58)
- 【问 38】 房地产行政管理人员实施行政处罚时，在哪些情况下，应承担刑事责任？ (62)
- 【问 39】 什么是房地产争议的行政复议？ (65)
- 【问 40】 房地产争议的行政复议应遵循什么基本原则？ (66)
- 【问 41】 如何正确理解房地产争议行政复议时应遵循合法、公正、公开、及时、便民原则？ (67)
- 【问 42】 房地产争议的复议机关如何对具体行政行为的合法性与适当性进行审查？ (69)

- 【问 43】 房地产争议的复议不停止执行原则的含义是什么？ (71)
- 【问 44】 房地产争议的复议不能适用调解吗？ (72)
- 【问 45】 如何理解房地产争议的复议机关依法独立行使行政复议权的原则？ (73)
- 【问 46】 房地产争议的行政复议有哪些特征？ (74)
- 【问 47】 房地产争议的行政复议是一种什么性质的行为？ (77)
- 【问 48】 房地产争议的行政复议与房地产管理机关的具体行政行为有何区别？ (78)
- 【问 49】 房地产争议的行政复议与行政诉讼有何区别？ (79)
- 【问 50】 行政复议在房地产管理中有什么样的作用？ (80)
- 【问 51】 房地产争议的行政复议与行政裁决有何异同？ (81)
- 【问 52】 什么是房地产争议的行政复议机构？复议机构与复议机关是一样的吗？ (82)
- 【问 53】 房地产争议的行政复议机构有何特点？ (83)
- 【问 54】 房地产争议的行政复议机构的主要职责是什么？ (84)
- 【问 55】 房地产争议的行政复议的范围有哪些？ (87)
- 【问 56】 房地产争议中哪些行政行为不能申请复议？ (92)
- 【问 57】 什么是房地产争议的行政复议的一般管辖？ (95)
- 【问 58】 房地产争议行政复议的特殊管辖都有哪些

	些规定?	(97)
【问 59】	房地产争议行政复议的申请人不知道特殊管辖的, 该到哪里申请复议?	(100)
【问 60】	对同一房地产争议, 能否既申请复议, 又提起行政诉讼?	(101)
【问 61】	哪些人可以参加房地产争议的行政复议?	(103)
【问 62】	房地产争议行政复议的申请人应具备什么条件?	(104)
【问 63】	房地产争议行政复议的申请人死亡或变更的, 如何处理?	(105)
【问 64】	房地产争议行政复议的申请人有哪些权利和义务?	(106)
【问 65】	什么是房地产争议行政复议的被申请人? 应具备什么条件?	(108)
【问 66】	如何区分不同的行政机关的复杂情况, 来确定房地产争议行政复议的被申请人?	(109)
【问 67】	房地产争议行政复议的被申请人有什么权利义务?	(111)
【问 68】	什么是房地产争议行政复议的第三人?	(113)
【问 69】	在房地产争议行政复议的实践中, 复议第三人指哪些人?	(114)
【问 70】	什么是房地产争议行政复议的复议代理人? 有几种类型?	(115)
【问 71】	在房地产争议行政复议中, 被申请人的行为能否代理?	(117)
【问 72】	什么是房地产争议行政复议的申请? 提起申请应具备什么条件?	(118)

- 【问 73】 房地产争议行政复议的申请期限和原来
《行政复议条例》相比有什么变化? (120)
- 【问 74】 申请人以什么方式申请房地产争议行政
复议? (121)
- 【问 75】 申请房地产争议行政复议, 如何书写申
请书? (122)
- 【问 76】 申请人提出房地产争议行政复议后, 复
议机关要从几个方面进行审查? (124)
- 【问 77】 复议机关对房地产争议的行政复议申请
审查完毕后, 可以作出哪些处理结果? (125)
- 【问 78】 复议机关决定受理房地产争议的行政复
议申请, 会产生什么样的法律后果? (126)
- 【问 79】 复议机关对房地产争议的行政复议申请
决定不予受理或不予答复的, 申请人该
怎么办? (128)
- 【问 80】 行政复议期间, 处理房地产争议的具体
行政行为是否停止执行? (130)
- 【问 81】 房地产争议行政复议机关在处理行政复
议前应作哪些准备工作? (131)
- 【问 82】 被申请人在房地产争议行政复议审理前,
应作好哪些准备工作? (133)
- 【问 83】 在房地产争议的行政复议决定作出之前,
申请人能否撤回复议申请? (134)
- 【问 84】 房地产争议的行政复议采用什么方式进
行审理? (136)
- 【问 85】 房地产争议的行政复议的复议期限是多
长时间? (137)

- 【问 86】 在房地产争议的行政复议中，在什么情况下，复议人员应该回避？ (138)
- 【问 87】 什么原因可以导致房地产争议行政复议的中止？ (139)
- 【问 88】 房地产争议的行政复议机关作出复议决定的依据有哪些？ (140)
- 【问 89】 审理房地产争议的行政复议案件应按什么程序进行？ (142)
- 【问 90】 房地产争议的行政复议中的证据有几种？ (143)
- 【问 91】 在房地产争议的行政复议案件审理中，被申请人如何举证？ (144)
- 【问 92】 复议机关审理房地产争议的行政复议案件时，申请人应提供什么证据？ (146)
- 【问 93】 在审理房地产争议行政复议案件时，复议机关如何调查取证？ (147)
- 【问 94】 复议机关在房地产争议的行政复议中，如何对证据认证？ (148)
- 【问 95】 房地产争议的行政复议机关能作出哪些复议决定？ (149)
- 【问 96】 房地产争议的行政复议中，哪些情况下，复议机关应当决定维持具体行政行为？ (151)
- 【问 97】 哪些情况下，复议机关能作出复议决定，撤销或变更房地产行政复议的被申请人作出的具体行政行为？ (152)
- 【问 98】 在什么情况下，复议机关应作出决定要求房地产争议行政复议的被申请人履行法定职责？ (154)

- 【问 99】 房地产争议行政复议的复议决定书的内容包括什么? (155)
- 【问 100】 房地产争议的行政复议决定具有什么法律效力? (158)
- 【问 101】 对申请人逾期不起诉又不履行复议决定书或被申请人不履行复议决定书的情况应该怎么办? (159)
- 【问 102】 房地产争议的行政复议决定的执行与原具体行政行为的执行有何区别? (161)
- 【问 103】 房地产争议的行政复议决定的执行与行政诉讼执行是否一样? (162)
- 【问 104】 房地产争议的行政复议决定执行应遵循什么原则? (163)
- 【问 105】 房地产争议的行政复议决定执行方式有哪几种? (164)
- 【问 106】 房地产争议的行政复议决定执行的依据有哪些? (165)
- 【问 107】 行政机关执行房地产的行政复议决定书的程序有哪些? (166)
- 【问 108】 房地产争议行政复议决定书的执行中,出现什么情况应当中止执行? (167)
- 【问 109】 在什么情况下,房地产争议的行政复议决定书可以终结执行? (168)
- 【问 110】 房地产争议的行政复议决定书在执行完毕后,发现执行错误,应该怎么办? (169)
- 【问 111】 房地产争议的行政复议执行中的再执行是如何规定的? (170)

- 【问 112】 房地产争议的行政复议中，构成违反
《行政复议法》的违法行为需要具备什
么条件？ (170)
- 【问 113】 房地产争议的行政复议机关的哪些行为
构成违法行为？ (172)
- 【问 114】 房地产争议的行政复议机关的工作人员
的什么行为是违反《行政复议法》的行
为？ (173)
- 【问 115】 房地产争议的行政复议申请人、被申请
人、第三人的违法行为是指哪些行为？ (174)
- 【问 116】 房地产争议的行政复议机关及其工作人
员、复议参加人违反《行政复议法》的
行为，应承担什么法律责任？ (175)
- 【问 117】 房地产行政管理相对人在什么情况下可
以请求行政赔偿？ (180)
- 【问 118】 在什么情况下，房地产行政管理机关不
承担赔偿责任？ (182)
- 【问 119】 房地产行政管理相对人怎样提起行政赔
偿？ (183)
- 【问 120】 房地产行政管理机关在什么条件下可以
行使行政追偿权？ (187)
- 【问 121】 如何确定房地产争议行政复议案件中的
期间？ (188)
- 【问 122】 房地产争议行政复议中的送达有几种方
式？ (189)
- 【问 123】 涉外房地产争议的行政复议应遵循哪些
原则？ (192)

- 【问 124】 涉外房地产争议的行政复议文书如何送达? (193)

三、房地产争议的诉讼

(一) 行政诉讼

- 【问 125】 什么是房地产行政诉讼? (195)
- 【问 126】 房地产的行政诉讼的基本原则有哪些? (196)
- 【问 127】 对房地产行政管理机关作出的哪些行为, 行政管理相对人能够提起行政诉讼? (199)
- 【问 128】 对哪些房地产争议向法院提起行政诉讼, 人民法院会不予受理? (204)
- 【问 129】 人民法院如何对房地产行政诉讼行使管辖权? (205)
- 【问 130】 房地产行政诉讼的原告有什么权利和义务? (207)
- 【问 131】 如何确定房地产行政诉讼的被告? (209)
- 【问 132】 房地产管理机关在行政诉讼中有什么权利和义务? (212)
- 【问 133】 什么是房地产行政诉讼的第三人? (214)
- 【问 134】 在哪些房地产行政诉讼中可以有第三人参加? (215)
- 【问 135】 房地产行政诉讼中有哪几种诉讼代理人? ... (216)
- 【问 136】 房地产行政诉讼证据的一般特征和特殊性表现在哪几方面? (219)
- 【问 137】 房地产行政诉讼的证据有几种? (221)