



法学远程研究

房地产法字

主 编 吕雁泽 邓立强
副主编 臧东娥 孔莉 杨冬葳

Fangdichan
faxue

黑龙江人民出版社

法学远程研究

房 地 产 法 学

主 编 吕雁泽 邓立强

副主编 臧东城 孔 莉 杨冬崑

黑龙江人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

法学远程研究/吕雁泽、邓立强主编. —哈尔滨:黑龙江人民出版社,2007.3
ISBN 7 978 - 7 - 207 - 07299 - 3

I. 法... II. 邓... III. 法学—远距离教育—研究
IV. D90 - 4

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 034735 号

责任编辑:刘恺汐
封面设计:孙国林

房 地 产 法 学

Fangdichan Faxue

主 编 吕雁泽 邓立强
副主编 臧东城 孔 莉 杨冬崴

出 版 者 黑龙江人民出版社
通讯地址 哈尔滨市南岗区宣庆小区1号楼
邮 编 150008
网 址 www. longpress. com E-mail hljrmcbs@yeah. net
印 刷 黑龙江神龙联合制版印务有限公司
开 本 850 × 1168 毫米 1/32
印 张 13
字 数 320 000
印 数 1 - 1 000
版 次 2007 年 2 月第 1 版 2007 年 2 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978 - 7 - 207 - 07299 - 3/D · 942

定价:78.00 元(全套)
(如发现本书有印制质量问题,印刷厂负责调换)

编写说明

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的行业。房地产业是在我国改革开放之后,随着社会主义经济建设的发展和经济体制改革的深入而发展起来的一个新兴的行业。它对于国民经济中相关产业的发展、城市建设的进程、人民居住条件和环境的改善以及社会主义市场经济体系的建立,都具有十分重要的作用。有关房地产业管理的法律、法规,已成为我国法律制度的重要组成部分。

教育部于1999年启动了“中央广播电视大学人才培养模式改革和开放教育试点”项目研究工作。适应试点工作,黑龙江广播电视大学注重省开课资源建设,提出建设系列精品课目标,《房地产法学》便是该系列精品课程之一,该课程的多媒体资源已经被中央电大评为全国推荐使用的资源,我们编写的这本文字教材是其有机组成部分。房地产法学是一门新兴的学科,它是一门综合性的法律部门,体系庞大而复杂,涉及土地利用和城市建设规划、房地产用地开发、房屋建设、房地产交易、房地产中介、物业管理等法律制度。在写作过程中,我们根据应用学科的特点,以管理活动为主线,立足于我国房地产业发展和管理的具体情况,阐述了我国房地产管理的基本法律制度和重要的房地产交易规则,注意把握内容科学性与系统性的统一、知识性与实用性的统一,并力求全面总结和体现房地产法学的最新理论,反映房地产法立法和司法实

践的最新成果。

本书由吕雁泽、邓立强任主编,臧东娥、孔莉、杨冬崑任副主编,各章撰写分工如下:

邓立强:第一章、第五章、第六章

吕雁泽:第二章、第三章、第七章

臧东娥:第八章、第十一章、第十二章

孔莉:第九章、第十三章

杨冬崑:第四章、第十章

全书由吕雁泽、邓立强统稿。

由于作者的水平所限,本教材在结构设计和内容的安排上都存在一定的局限性,不足之处在所难免,谨望读者批评指正。

编者

2006年5月

目 录

第一章 房地产法概述 / 1

- 第一节 房地产及房地产业 / 1
- 第二节 房地产法的概念和调整对象 / 18
- 第三节 房地产法律关系 / 26
- 第四节 房地产法的体系和渊源 / 35
- 第五节 房地产法的基本原则 / 45

第二章 房地产权属制度 / 49

- 第一节 房地产权利与权属 / 49
- 第二节 土地权属制度 / 60
- 第三节 房屋权属制度 / 70
- 第四节 房地产相邻关系 / 79

第三章 土地管理法律制度 / 83

- 第一节 土地管理法概述 / 83
- 第二节 土地的所有权和使用权 / 90
- 第三节 土地用途管制制度 / 93
- 第四节 耕地保护制度 / 98
- 第五节 建设用地制度 / 106

第六节 违反土地管理法法律责任 / 115

第四章 房地产产权产籍管理法律制度 / 122

第一节 概述 / 122

第二节 土地权属登记管理 / 128

第三节 房屋权属登记管理 / 130

第四节 城市房屋管理 / 137

第五章 城市房屋拆迁法律制度 / 147

第一节 城市房屋拆迁概述 / 147

第二节 城市房屋拆迁管理 / 152

第三节 拆迁补偿与安置 / 158

第四节 违反房屋拆迁法的法律责任 / 165

第六章 房地产开发法律制度 / 167

第一节 房地产开发概述 / 167

第二节 房地产开发企业 / 173

第三节 房地产开发建设管理 / 183

第四节 房地产开发项目建设中的施工管理制度 / 201

第七章 城市房地产交易法律制度 / 219

第一节 房地产交易概述 / 219

第二节 房地产转让 / 223

第三节 房屋预售 / 234

第四节 房地产按揭 / 237

第五节 房地产抵押 / 248

第六节 房屋租赁 / 265

第七节 房屋出典 / 273

第八节 房屋赠与 / 277

第九节 房屋交换 / 278

第八章 物业管理法律制度 / 280

第一节 物业管理概述 / 280

第二节 物业管理法律关系 / 284

第三节 物业管理业务 / 291

第四节 物业管理法律责任 / 300

第九章 房地产中介服务法律制度 / 304

第一节 房地产中介服务 / 304

第二节 房地产评估法律制度 / 312

第十章 城镇住房制度的改革与立法 / 319

第一节 城镇住房制度改革概述 / 319

第二节 城镇住房制度的政策和立法 / 328

第三节 公房售后产权 / 339

第四节 已购公有住房和经济适用住房上市出售 / 343

第十一章 房地产税费法律制度 / 347

第一节 房地产税费概述 / 347

第二节 房地产主要税收 / 349

第三节 房地产费 / 359

第十二章 涉外房地产法律制度 / 364

第一节 涉外房地产概述 / 364

第二节 处理涉外房地产的原则 / 368

第三节 涉外房地产的法律规范 / 370

第十三章 房地产纠纷的处理 / 378

第一节 房地产纠纷概述 / 378

第二节 房地产法律责任 / 382

第三节 房地产纠纷的处理途径 / 386

参考书目 / 406

第一章 房地产法概述

→ 学习目的与要求

通过本章学习,要求学生掌握房地产的概念与特点,房地产业的概念与特征,房地产法的概念与调整对象,房地产法的基本原则,了解房产与地产的关系,房地产市场的特征,房地产法律关系,房地产法的渊源。

第一节 房地产及房地产业

一、房地产

(一) 房地产概念的产生

房地产是房产和地产的总称,是房产和地产的结合体。在我国,无论在理论界还是实务界,房地产往往被理解为与不动产是同一语义的两种表述。由于房地产具有不能移动或一经移动就会丧失或者破坏其价值和使用价值的特点,故在法律上又称之为不动产。

一般而言,不动产是民法常用的称谓,而房地产则是经济法与行政法及商事事务中较为常用的词语。在我国港澳和东南亚地

区,人们惯常以物业一词替代房地产,这也逐渐为我国大陆地区广泛使用,因此,物业实质上即指房地产,只是用词不同而已。

从产生的时间看,房地产概念比不动产概念要晚得多。自罗马法以来,不动产概念已有上千年历史,但我国法律上动产与不动产概念的沿用只是近百年的事情。汉语中财产的概念实际上包含了动产与不动产关系的含义。我国古代对房地产相关概念的称谓主要有“田产”、“宅业”,当二者合称时为“田宅产业”。从中文的语法规则来看,重要的概念在前,次要者居后,即“地”在前而“房”在后,这种表述与传统大陆法不动产的概念非常接近。事实上,在我国古代以农业经济为主的法律中,田地比房屋重要,从这种意义上来说,我国古代社会也不会有“房地产”的提法,而最相近似的当属“田宅产业”的概念。从房地产这个概念产生的时间上看,它应当是中国现代城市经济的产物,只有在城市中,土地才不再称为“田”而称“地”。房地产的概念本身体现了城市不动产特别法律规范的属性,它追求的是一种特殊的利益格局,即城市商业利益优势的格局。但是,这种利益格局仍然不能改变土地在经济生活中始终处于主导性和决定性地位的事实。

(二) 房地产的概念

房地产是房产和地产的简称。“房地产”一词有狭义与广义之分。狭义的房地产是指房屋、地基和附属土地及由此产生的权利,所谓附属土地特指房屋的院落、楼间空地、道路等房产和地产在空间上紧密结合的部分;广义的房地产是指一个地区的全部土地和房屋以及附属于土地与房屋的其他建筑物、构筑物等及其由此产生的权利,这里的其他建筑物、构筑物包括道路、桥梁、球场等非房屋承载体。本书所称房地产是广义的房地产。

1. 房产

房产指在法律上有明确的权属关系,可在不同的所有者和使

用者之间进行出租、出售或者由所有者自用或做其他用途的房屋，又称房屋财产。房产具体包括住宅、厂房、仓库以及商业、服务、文化、教育、办公、医疗、体育等多方面的用房。房产不同于房屋，房屋是建筑物的自然形态，是自然科学研究的对象，而房产是建筑物的社会经济形态，是社会科学的研究对象，是房地产法调整和保护的对象之一，其调整结果就是赋予房产以房屋所有权的法律形态，并以国家强制力保证其实现。房产作为一种财产权利，体现的不仅仅是基于房屋自然属性满足人们物质需要的关系，而是不同主体之间基于物质利益所产生的权利义务关系。

无论是大陆法系还是英美法系都不存在房产的概念。虽然法国、日本等大陆法国家在处理土地与建筑物关系上采取的分别主义，使建筑物得以成为独立的不动产，但不动产制度并未分裂为房产与地产，亦不存在独立于物权法之外的房产制度。普通法中更不存在房产的概念，即使是经常使用房地产概念的香港和澳门地区，也从未有过与地产并列的所谓房产。而在我国，土地公有制往往使土地的所有权主体与房屋所有权主体分离，房产的概念在一定程度上具有独立于土地所有权的意义，同时，房屋与土地仍然实行不同的部门管理，现行制度亦将土地与建筑物分别作为不同的不动产处理。因此，房产是我国房地产制度中一个特有的历史概念。

2. 地产

地产有广义与狭义之分。狭义的地产是指在法律上有明确的权属关系，可以由所有者、经营者和使用者的进行开发和经营，并能够带来相应经济效益的建设用地。广义的地产从性质上说仅是土地财产的含义，指有明确法律权属关系的土地，而这个土地是由土地物质（纯自然土地）和全部土地资本构成的。地产是作为财产的土地，也指从事土地开发和经营的产业。通常与房产相结合称

为房地产业,是现代国民经济的一个重要部门。

地产本是普通法上的一个概念,准确地说是英国法的概念。在实行以国王为中心的英国封建土地制度中,全国的土地归国王所有,由国王将地产权分封给贵族,贵族再分给其下属。地产权往往经过多层转手后,才到实际种地的租户手中,而各层转手者都同时对该土地享有一定的地产权利和利益。国王是土地的所有者,租户是使用者,而中间这些经营者是地产权的主要享有者和地产权利益的主要受益者。由此,地产权成为地产制度中最活跃、最利益攸关、也是最核心的一项权利。与大陆法传统一物一权、一物一主物权理论形成对照的是,普通法地产权制度的一物多权多主的形式反而更有利于土地财产权利的流转。与英美法不同,大陆法上的地产强调的是以土地所有权为核心,而土地与其定着物在所有权上往往密不可分。至于土地使用权,往往被理解为土地所有权的四项权能之一,或是他物权的一些类型,其独立性和与所有权的对抗性远低于英国法上的地产。

在计划经济条件下,我国并不把土地和土地权利作为商品,便以房产代替房地产,而土地财产权事实上处于缺位或者虚无主义的状态,在我国房地产政策法规中大都使用房产或房地产的提法,而很少使用地产一词。直到改革开放以后,特别是实行土地使用权有偿转让制度以后,才开始出现地产的提法。为了最大限度地利用土地和保护土地资源,形成我国特有的地产权法律制度,我们有必要在不改变土地所有权关系的前提下,突破传统大陆法土地不动产概念的束缚,根据我国改革的实际需要,借鉴普通法的优点,赋予我国地产制度以新的内容。

3. 房产与地产的关系

(1) 房产与地产是特定的结合关系。房地产是特定的房产与特定的地产之间的结合,具体包括:①地产是土地中的特定部分。

我国的一切土地都有所有权,但只有那些与使用权相联系的土地、而且发生了使用权移转的土地才具有地产的意义,因而一切作为资源予以保留的土地和法律禁止发生土地使用权流转关系的土地,不具有地产的意义。②房产是房屋中的特定部分。广义上的房产既包括城市房产,也包括乡村房产,但有些不具备房产商品特征的房屋不能成为房产,法律上禁止这些房屋进入房地产市场,如古迹建筑、军事建筑等。③乡村房地产属于广义上的房地产。乡村房地产关系并非只为民法所调整,它同时也为经济法和行政法所调整,乡村房地产关系中应该严格限制引入商法或经营性质因素,特别是集体土地进入房地产市场应当按照国家土地征收的规定进行,开发商不能直接开发乡村房地产以牟取商业利益,城市居民也不应允许购买乡村房地产。④具有商品意义的城市房地产构成狭义上的房地产。城市中具有商品意义的房屋是城市房产或称为狭义房产;城市规划土地中包括已批出(土地使用权出让或用于房地产开发的土地使用权划拨)的和待批出的土地为城市地产;城市规划土地中不能批出的土地属于其他土地而不应列入城市地产;城市中不能作为房地产商品的房屋属于其他房屋而不应列入城市房产。⑤城市地产与房产结合才产生地价。地价是房地产制度的核心问题,它是各种利益的交叉重合,既有商业利益,又有国家作为所有者的利益,还包括民法所保护的公民整体的社会公共利益,只有城市地产与房产结合才产生地价。由于我国集体土地禁止买卖,集体土地级差地租不可能实现为地价,同时,农民使用集体土地建造住宅,不存在购买和租借土地问题,无需交纳地价款,且乡村集体土地所有者不得出卖其土地收取地价款,即不得将集体土地纳入商法范畴而从事房地产业经营。集体土地进入城市房地产业的唯一途径是通过国家征用将集体土地变为国有土地,然后再由国家批出或划拨,农村土地所有者无权将其土地有偿

转让给其他人,因此,乡村房地产不存在地价问题。上述划分是基于房地产法律制度自身特点而进行的界定,它与传统民商法意义上物的概念有所不同,传统民商法意义上的物不仅包括可以流转的物,也包括禁止和限制流通物。

(2)房产与地产不是绝对的从属关系。在相当长的时期里,我国否认土地权利的商品性,但保留了部分房产的商品性,在立法上,采取房产和土地分别立法进行调整的模式。随着改革开放的深入人们逐渐认识到房产与地产的不可分割性,但在房产与地产的关系上却又出现了所谓“房随地走”还是“地随房走”之争。“房随地走”的主张认为,应当以地产为主权利,房屋为从属权利;“地随房走”的主张则认为房屋所有权或房产应成为房地产的核心,地产为从权利。

谁随谁走问题的法律实质是主权利与从权利关系问题以及法律可能对不同的所有权实行不同程度的保护问题。无论是我国还是实行土地使用权制度的其他国家和地区,土地使用权已经作为一项独立的财产权存在,而不是传统大陆法仅作为所有权权能之一的从权利。在房地产法律制度中,土地所有权、土地使用权和房屋所有权是相互并列的,并无从属意义。此外,我国实行社会主义市场经济以来,已经摒弃了以往旧体制下对公有制财产和私有财产在所有权上有高低贵贱之分并实行不同程度的法律保护的旧观念,主体的平等性当然意味着法律保护的平等性,如果从居民居住权和房屋所有权受宪法保护的角度的来分析,这种财产权的法律地位绝不会低于作为房地产商的国有企业所享有的任何房地产权利。在这种情况下,房产与地产谁随谁走的提法已无实质意义,也是不科学的。因此,虽然房产与地产在客观上存在不可分性,但不能简单地将房产与地产界定为一种绝对的从属关系。

4. 房地产的特点

(1) 不动性。土地和房屋是最典型的不动产,它总是固定在某一个地方,不能随便移动,否则,会破坏或降低其价值和使用价值;而普通的工业产品则不同,在其生产出来后可以通过水陆空运输工具运往全国或世界各地销售,具有可移动性。此种特点决定了房地产的流转受到严格的市场地域限制,房地产的开发、经营等一系列活动必须就地运作,具有空间上的恒定性,这也使其成为最安全的财产。

(2) 长期性。土地能持久存在、永久使用,具有不可毁灭性,即使自然灾害造成土地的减损,但也只是破坏了它的特定用途;相对于其他商品而言,建筑物一旦建成则能使用数十年、甚至上百年,亦体现了其长期性。基于此种使用上的特点,法律规定了所有权与使用权的可分性以及允许在同一项房地产上同时设立多种不同权益。

(3) 特定性。房地产是典型的特定物,每幢建筑物的建筑风格、结构位置、建造年代、建筑等级以及用途、层次、朝向等等皆不可能完全一样,故它有别于服装、鞋帽、汽车等大多数可以不断复制的属于种类物的商品;同时,每一项房地产的开发过程亦千差万别。这就决定了房地产价值也各不相同。

(4) 资源有限性。人类生活居住需要房屋,一切生活必需品和工业品均直接或间接来源于土地,土地被认为是一切财富之母,是一切生产和社会生活得以开展的前提条件。但是,土地不是用原材料生产出来的产品,而是天然存在物,具有不可创造和再生性,陆地面积和可利用的土地面积是无法因人类的努力而无限扩大。尽管高楼大厦可耸立入云,但土地数量或面积依然有限。土地资源供给的有限性,必将导致房屋资源供给的有限性。

(5) 风险性。房地产是人类必需之财富,而其供给又是有限

的,因此,房地产具有资本价值。虽然在通常情况下,随着人口的增长和社会经济的持续发展,人们对房地产的总体需求日益递增,房地产的价格总趋势会不断上扬。但是,由于房地产投机性强,投资风险大,特别是当经济萧条时,房地产业则率先滑坡,大量房地产公司因亏本纷纷倒闭。同时,市场上炒卖地皮、楼花等投机行为的存在,必然增加投资房地产的风险性。

二、房地产业

(一) 房地产业的概念和性质

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的产业。房地产业在国外又称不动产业、不动产交易、不动产市场等。1987年城乡建设环境保护部《关于发展城市房地产业的报告》对房地产业范围的定义为:“土地的开发,房屋的建设、维修、管理,土地使用权的出让、转让,房屋所有权的买卖、租赁,房地产的抵押,以及由此而形成的房地产市场。”

房地产业不同于房地产,房地产业是一种经营行为,经营的客体是房地产,经营服务的对象是房地产消费者;而房地产是一种财产权,房地产消费者直接追求的是这种财产权,尤其是这种财产权的稳定,此种财产权对于农村房地产和城市房地产消费者并不具有经营性,而基本囿于民事消费范围;房地产业经营者直接追求的并不是这种财产权,而是这种财产权的商业利益。房地产业主要是指与狭义房地产有关的第三产业。

房地产业的特征即房地产产业意义上的特征,主要有以下三个:

1. 经营性与投机性

这是房地产业商品经济意义上的特征。与其他产业相比,房地产业的经营性更强、商品化程度更高。此种性质: