

民事案件司法实务丛书之二

# 房 地 产 案 件 司 法 实 务

汤树华 编著

新 时 代 出 版 社

· 民事案件司法实务丛书之二 ·

# 房地产案件司法实务

汤树华 编著

新 时 代 出 版 社

(京)新登字105号

内 容 简 介

本书是《民事案件司法实务丛书》第二册。作者把物权法理论与房地产法律融汇贯通，运用于房地产案件司法实务之中，详细阐述了包括房屋产权、房屋买卖、房屋租赁、房屋赠与、房屋交换、房屋继承、房屋典当、房屋抵押、房地产相邻关系、土地（宅基地）所有权和使用权等十大类房地产案件中涉及的民法原理、纠纷处理原则、房地产政策法律和司法解释的适用，以及在实践中应注意的一些疑难问题、新问题及其司法对策。本书对从事房地产案件司法实务工作和房地产代理、仲裁、公证及房地产开发、经营管理的人员均有较高的实用价值，同时也是指导广大公民、法人运用法律保护自己房地产权益的一本难得的参考书。

民事案件司法实务丛书之二  
房地产案件司法实务

汤树华 编著  
责任编辑 马征宇

\*

新 时 代 出 版 社 出 版 发 行

(北京市海淀区紫竹院南路32号)

(邮政编码 100014)

新华书店经售

北京经纬印刷厂印装

\*

787×1092 毫米 32 开本 15.5 印张 348 千字  
1993 年 7 月第 1 版 1993 年 7 月第 1 次印刷 印数：0001—5000 册

ISBN 7-5042-0188-X/D·7

定价：11.00 元

# 《民事案件司法实务丛书》编委会

**主 编：**梁书文

**副主编：**刘天弼 汤树华

**编 委**（以姓氏笔划为序）：

马孝樵 冯晓光 刘天弼

刘雅茗 李 凡 陈钦一

汤树华 汤树荣 吴晓芳

杨 伟 杨立新 胡久远

高 珂 徐瑞柏 梁书文

蒋志培

## 前 言

随着改革开放和经济建设步伐的加快，适应社会主义市场经济的法律、法规和司法解释不断制定和完善，越来越多的社会关系需要运用法律手段来调整，司法部门的任务将更加繁重，以调整平等主体之间各种财产关系和人身关系为内容的民事司法工作，将占有特别重要的地位。最高人民法院任建新院长在第五次全国民事审判工作会议上指出：“民事审判工作十分重要，民事案件占法院受理案件总数的60%以上，涉及到政治、经济、社会和家庭生活的各个方面。在当前和今后一个时期，我们必须进一步加强民事审判工作，贯彻执行党的基本路线，全面提高执法水平，切实保护公民、法人的民事权益，增强人民内部的团结，促进社会主义物质文明和精神文明建设，为社会的稳定和发展服务，为实现到本世纪末国民经济翻两番的宏伟目标服务。”

社会主义市场经济，一般包括商品市场、金融市场、科技市场、劳务市场、信息市场、房地产开发市场等，而这些市场的培育、健全和发展，都与民事案件的司法实践有着密切的关系。如商品市场中的产品侵权责任、商品违约责任；劳务市场中的劳务合同纠纷，劳动争议、劳动报酬纠纷；房地产开发市场中的城镇国有土地使用权有偿转让纠纷、商品房建设中的纠纷、商品房期货买卖纠纷、房地产交易及抵押、租赁等纠纷；科技、信息市场中的技术转让、有偿信息服务纠

纷、新闻传播媒介的侵权责任等等。有人认为，民事案件就是处理公民之间的离婚、子女抚养、赡养、继承、分家析产、损害赔偿等婆婆妈妈的纠纷，这是很不全面的。其实民事案件还要处理公民之间、公民与法人之间、公民与其他组织之间、法人之间的房地产纠纷，公民之间、公民与法人之间、公民与其他组织之间的债务纠纷、劳动争议纠纷，以及各种民事主体之间侵犯著作权、名誉权、荣誉权、名称权等纠纷。在经济发展较快的年代，人们相互之间的经济交往增多，民事案件也就相应增加。

近年来，民事案件的数量大幅度增加。1992年全国各级人民法院共受理一审民事案件1948786件，达历史的最高记录，占人民法院受理的全部一审案件的63.87%。同时，民事案件的主体范围日益扩大，法律所调整的民事法律关系越来越广，民事司法实践中出现的新情况、新问题、新类型案件不断增多。而且，由于民事法律关系的复杂性，在民事司法实践中处理婚姻家庭继承关系、财产所有权和使用权关系、相邻关系、债权债务关系、劳动关系、人身权关系、知识产权关系等，除了必须适用《民法通则》、《婚姻法》、《继承法》、《经济合同法》、《著作权法》等民事实体法和新的《民事诉讼法》之外，有时还要适用行政法律法规中的有关民事法律规范，如《城市规划法》、《土地管理法》、《森林法》、《草原法》、《交通事故处理办法》、《医疗事故处理办法》及其他行政法规、规章等，通过民事司法裁决来解决其中所涉及的平等主体之间的权利义务关系、侵权责任等问题。随着社会经济的发展，各部门法律之间的交叉将会增多。凡此种种，都增加了民事司法实践的难度。因此，不仅要让民事审判人员、民事检察人员、律师等法律工作者以至全社会对民事司法实

务工作有一个新的认识，而且要使广大民事司法实务工作者能有机会通过各种形式提高自己的业务水平，在实践中正确地理解和执行法律，包括了解和执行最高人民法院依照法律赋予的职权，对司法实践中一些立法尚未明确的新情况、新问题所作出的民事司法解释。

为此，最高人民法院民庭婚姻家庭继承组、房地产组、债务赔偿组和涉外与程序组以及经济庭的部分审判业务人员利用业余时间编写了这套《民事案件司法实务丛书》，共分为《婚姻家庭继承案件司法实务》、《房地产案件司法实务》、《侵权损害赔偿案件司法实务》、《债务与劳动争议案件司法实务》、《民事案件司法程序实务》等五册。前四册的主要内容：一、各类民事案件及其民法原理概述；二、处理各类民事案件的主要政策法律依据及其适用；三、最高人民法院关于各类民事案件的所有司法解释性意见、规定、批复、函复、通知及其适用；四、各类民事案件的处理原则；五、司法实践中处理各类民事案件时应注意的一些疑难问题、新问题及其司法对策。第五册的主要内容包括民事案件在管辖、起诉、受理、诉讼参加人、证据运用、财产保全和先予执行、对妨害民事诉讼的强制措施、一审程序、二审程序、特别程序、审判监督程序、督促程序、执行程序、涉外程序等各方面的司法实践中经常遇到的一些疑难问题的司法对策。这套丛书具有理论紧密结合司法实践、实用性强、讲求务实、解决实际问题、例证丰富、可操作性强等特点，相信它对广大的民事审判人员、民事检察人员、律师和其他有关工作者会有一定的参考指导价值。但应说明的是，其中有些观点仅是作者一家之言，起个抛砖引玉、开拓办案思路的探讨作用，不能作为定论。

全套丛书由最高人民法院民庭梁书文庭长主编，刘天弼副庭长、汤树华同志任副主编。由梁书文庭长、刘天弼副庭长统稿定稿，汤树华同志承担了组稿工作并协助统稿。

有关领导和众多同仁对本套丛书的写作、出版工作给予了热情支持和大力帮助，在此一并致以诚挚的谢意。由于我们水平有限，当然也因时间和精力所致，书中缺点错误之处在所难免，请广大读者多提宝贵意见，以便修正。

《民事案件司法实务丛书》编委会

一九九三年六月于北京



## 目 录

<b>第一章 房地产案件总述</b> .....	1
<b>第一节 房地产概论</b> .....	1
一、房屋、土地的概念及分类 .....	1
二、房产、地产与房地产 .....	3
三、对房地产权的民法保护方式 .....	5
<b>第二节 房地产案件概况</b> .....	8
一、房地产案件的类型 .....	8
二、房地产案件的特点 .....	10
三、房地产案件的发展 .....	12
四、房地产案件的成因 .....	20
<b>第二章 各类房地产案件及其民法原理概述</b> .....	25
<b>第一节 房屋产权概述</b> .....	25
一、房屋产权的概念和内容 .....	25
二、房屋产权的取得、转移和消灭 .....	27
三、房屋赠与 .....	29
四、房屋互易（换房） .....	29
五、房屋产权的分类 .....	31
六、房屋产权的登记与管理 .....	35
<b>第二节 房屋买卖概述</b> .....	42
一、房屋买卖的概念及法律特征 .....	42
二、房屋买卖双方当事人的权利和义务 .....	44

<b>第三节 房屋租赁概述</b> .....	46
一、房屋租赁的概念及法律特征 .....	46
二、房屋租赁合同的内容 .....	47
三、房屋租赁纠纷概述 .....	48
<b>第四节 房屋继承概述</b> .....	49
一、房屋继承的概念 .....	49
二、房屋继承权 .....	51
三、房屋的法定继承 .....	52
四、房屋的遗嘱继承 .....	54
五、房屋继承的开始与接受、放弃和丧失 .....	57
<b>第五节 房屋典当、抵押概述</b> .....	60
一、房屋典当、抵押的民法原理 .....	60
二、房屋典当概述 .....	62
三、房屋抵押概述 .....	64
<b>第六节 土地(宅基地)纠纷概述</b> .....	66
一、土地纠纷的种类 .....	67
二、对土地纠纷处理的分工和程序 .....	70
三、土地纠纷中的民事责任 .....	74
<b>第七节 房地产相邻关系概述</b> .....	75
一、相邻关系的民法原理 .....	75
二、相邻关系纠纷的分类 .....	77
<b>第八节 历史遗留房产纠纷案件概述</b> .....	79
<b>第九节 宗教房地产概述</b> .....	83
<b>第三章 处理房地产案件的主要政策法律依据</b> .....	85
<b>第一节 房地产政策法律概述</b> .....	85
一、全国人民代表大会及其常务委员会制定的 国家法律中与处理房地产案件有关的规定 .....	85

二、国务院、中央军委制定的行政法规、军事法规中 与处理房地产案件有关的规定 .....	90
三、国务院各部、委、局制定的行政规章中与处理 房地产案件有关的规定 .....	92
四、各省、自治区、直辖市制定的规章中与处理 房地产案件有关的规定 .....	93
五、党和国家的政策文件中有关房地产的规定 .....	94
六、最高人民法院关于房地产的司法解释 .....	96
<b>第二节 处理房屋产权案件的</b>	
<b>主要政策法律依据 .....</b>	<b>96</b>
一、关于房屋产权管理方面的政策法律规定 .....	96
二、关于建房的政策法律规定 .....	97
三、关于房屋产权保护的 policy 法律规定 .....	100
<b>第三节 处理房屋买卖案件的</b>	
<b>主要政策法律依据 .....</b>	<b>101</b>
一、有关城市私房和公房买卖的政策规定 .....	102
二、有关房屋买卖的法律规定 .....	104
三、关于农村房屋买卖的规定 .....	105
<b>第四节 处理房屋租赁案件的</b>	
<b>主要政策法律依据 .....</b>	<b>107</b>
<b>第五节 处理房屋继承案件的</b>	
<b>主要政策法律依据 .....</b>	<b>111</b>
<b>第六节 处理房屋典当、抵押案件的</b>	
<b>主要政策法律依据 .....</b>	<b>113</b>
<b>第七节 处理土地（宅基地）案件的</b>	
<b>主要政策法律依据 .....</b>	<b>116</b>
一、有关的法律规定 .....	116

二、有关的法规规定 .....	126
三、有关的主要政策规定 .....	144
第八节 处理房地产相邻关系案件的	
主要政策法律依据 .....	153
第九节 处理历史遗留房产纠纷案件的	
主要政策法律依据 .....	154
一、处理土改遗留房产纠纷案件的	
主要政策法律依据 .....	154
二、处理公私合营和私房改造遗留房产纠纷案件的	
主要政策法律依据 .....	156
三、处理代管房产纠纷案件的主要政策法律依据 .....	165
第十节 处理宗教房地产案件的	
主要政策法律依据 .....	172
<b>第四章 最高人民法院关于房地产的</b>	
<b>司法解释性规定 .....</b>	<b>182</b>
第一节 关于房屋产权的司法解释性规定 .....	185
第二节 关于房屋买卖的司法解释性规定 .....	196
第三节 关于房屋租赁的司法解释性规定 .....	210
第四节 关于房屋继承的司法解释性规定 .....	214
第五节 关于房屋典当、抵押的	
司法解释性规定 .....	231
一、关于房屋典当的司法解释性规定 .....	231
二、关于房屋抵押的司法解释性规定 .....	249
第六节 关于土地（宅基地）权属的	
司法解释性规定 .....	254
第七节 关于房地产相邻关系的	
司法解释性规定 .....	265

第八节 关于历史遗留房产纠纷的 司法解释性规定	267
一、关于土改遗留房产纠纷的司法解释性规定	269
二、关于公私合营和私房改造遗留房产纠纷的 司法解释性规定	277
三、关于房屋代管的司法解释性规定	281
第九节 关于宗教房地产的司法解释性规定	285
第十节 关于房地产诉讼程序的 司法解释性规定	289
<b>第五章 各类房地产案件的处理原则</b>	<b>301</b>
第一节 处理房地产案件的一般原则	301
第二节 房屋产权案件的处理原则	306
第三节 房屋买卖案件的处理原则	309
第四节 房屋租赁案件的处理原则	311
第五节 房屋继承案件的处理原则	313
第六节 房屋典当案件的处理原则	320
第七节 土地(宅基地)案件的处理原则	323
第八节 房地产相邻关系案件的处理原则	328
第九节 历史遗留房产纠纷案件的处理原则	330
第十节 宗教房地产案件的处理原则	336
<b>第六章 处理各类房地产案件时应注意的     若干疑难问题及其司法对策</b>	<b>339</b>
第一节 处理房屋产权案件时应应注意的 一些疑难问题及其司法对策	339
一、借用房屋的产权问题	339
二、公民之间因建房而引起的房屋产权问题	339
三、公民之间因房屋产权登记而引起的产权问题	341

四、因换房（房屋互易）引起的产权问题 .....	342
五、公民之间因房屋赠与引起的产权问题 .....	342
六、家庭成员之间的房屋产权问题 .....	343
七、共建（合建）房屋的产权问题 .....	345
八、房产的占有时效问题 .....	351
九、房改中的有限产权问题 .....	354
<b>第二节 处理房屋买卖案件时应注意的</b>	
<b>一些疑难问题及其司法对策 .....</b>	<b>364</b>
一、房屋买卖过户手续的问题 .....	364
二、机关、团体、部队、企事业单位	
购买私房的问题 .....	366
三、优先购买权的保护问题 .....	368
四、善意有偿购买的第三人的利益保护问题 .....	371
五、农民购买城镇房屋的问题 .....	372
六、城镇居民（非农业户口）购买	
郊区农村房屋的问题 .....	374
七、异地城镇居民到本地城镇买房问题 .....	375
八、居委会是否在禁止单位购买	
城市私房之列的问题 .....	376
九、商品房买卖中的“卖楼花”问题 .....	377
<b>第三节 处理房屋租赁案件时应注意的</b>	
<b>一些疑难问题及其司法对策 .....</b>	<b>382</b>
一、房屋租赁合同的解除问题 .....	382
二、租金问题 .....	385
三、租赁期间因修缮、改建引起的问题 .....	386
四、互换房屋使用权纠纷的处理问题 .....	387
五、转租、倒卖公房使用权（承租权）问题 .....	389

#### 第四节 处理房屋继承案件时应注意的

一些疑难问题及其司法对策·····	390
一、房屋继承的遗产范围的确定问题·····	390
二、房屋继承权人的确定问题·····	397
三、“五保户”的遗留房产问题和 无人继承的房产问题·····	405
四、房屋遗嘱继承、房屋遗赠、房屋赠与、房屋遗赠 扶养协议四者之间的区别与联系问题·····	410
五、《继承法》第八条与第二十五条之规定在 房屋继承中的适用问题·····	416
六、房屋继承的诉讼时效与《民法通则》中的 诉讼时效的冲突问题·····	419

#### 第五节 处理房屋典当、房屋抵押时应注意的

一些疑难问题及其司法对策·····	422
一、典期的认定问题·····	422
二、回赎期限问题·····	424
三、“回赎期限”与“回赎时效”及其中止、 中断问题·····	427
四、典价问题·····	431
五、典当关系存续期间，因承典人修建、重建典当 房屋发生纠纷的处理·····	433
六、借钱借房的纠纷能否比照典当关系处理·····	434
七、抵押房产的处置问题·····	434
八、房屋抵押与房屋典当的区别·····	439
九、典当商行与以房抵押贷款问题·····	441

#### 第六节 处理土地（宅基地）纠纷案件时应注意的

一些疑难问题及其司法对策·····	444
-------------------	-----

一、租地建房和借地建房问题的处理 .....	444
二、宅基地使用证的法律效力问题 .....	448
三、因违章建筑用地而引起的纠纷问题的处理 .....	450
第七节 处理房地产相邻关系案件时应注意的	
一些疑难问题及其司法对策 .....	451
一、因流水引起的相邻关系纠纷案件的处理问题 .....	451
二、因通行、通道引起的相邻关系案件的处理问题 .....	452
三、相邻防险纠纷案件的处理问题 .....	453
四、因通风、采光引起的相邻关系案件的处理问题 .....	455
五、因共墙引起的相邻关系纠纷案件的处理问题 .....	457
六、城市异产毗连房屋相邻关系纠纷的处理问题 .....	458
第八节 处理历史遗留房产纠纷案件时应注意的	
一些疑难问题及其司法对策 .....	460
一、处理土改遗留房产纠纷案件时	
应注意的一些问题 .....	460
二、处理公私合营和私房改造遗留房产纠纷案件时	
应注意的一些问题 .....	462
三、处理房屋代管案件时应注意的一些问题 .....	465
第九节 处理宗教房地产案件时应注意的	
一些疑难问题及其司法对策 .....	469
第十节 房地产案件在程序方面出现的	
新问题及其司法对策 .....	470
一、新形势下出现的几种不属于人民法院	
管辖的房屋纠纷 .....	470
二、法院内部关于房地产案件管辖问题的分工 .....	476
后    记 .....	478



# 第一章 房地产案件总述

## 第一节 房地产概论

### 一、房屋、土地的概念及分类

房屋，是人类用于生活、生产以及从事其他活动的具有顶盖和护围的建筑物的总称。土地，是指地球的表层，其主要作用是用于承载。土地是一种自然资源，是一切生产和一切存在的源泉。科学地说，土地是一种垂直系统，它是由气候、地貌、岩石、土壤、植被（物）和水文等组成的一个独立的自然综合体。法律上所称的“宅基地”，是指用于建筑房屋的那部分土地。房屋是建筑于土地之上的（当然，房屋一般都有地下部分，如房屋基础、地下建筑、设施），房屋和土地是紧密相连的，俗称“房依地建，地为房载”。

房屋可分为城市（含建制镇）房屋和农村房屋；房屋，按其用途又可分为以下五类：

（1）住宅。住宅是最重要的生活资料，是人们从事一切社会、经济、文化活动的最基本的物质前提之一。人们首先要有安居的处所，然后才能正常地从事各项活动。在现代城市中，住宅一般要占城市房屋总量的一半左右。在农村，则大多数房屋是用于居住。

（2）生产用房。指物质生产部门作为基本生产要素使用的房屋，包括工业、农林牧副渔业、交通运输业和建筑业等