



法学远程研究

房地产法学 学习指导

主 编 邓立强

Fangdichanfaxue
xuexizhidaο

黑龙江人民出版社

法学远程研究

房地产法学学习指导

主 编 邓立强

黑龙江人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

法学远程研究/邓立强主编. —哈尔滨:黑龙江人民出版社, 2007. 3

ISBN 978 - 7 - 207 - 07299 - 3

I. 法... II. 邓... III. 法学—远程教育—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

房地产法学学习指导

Fangdichan Faxue Xuexizhidao

主 编 邓立强

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 hljmcbs@yeah.net

印 刷 黑龙江神龙联合制版印务有限责任公司

开 本 850 × 1168 毫米 1/32

印 张 10.5

字 数 260 000

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)

目 录

第一部分 学习指导说明 / 1

第二部分 学习辅导与自测练习 / 3

第一章 房地产法概述 / 3

第一节 房地产及房地产业 / 4

第二节 房地产法的概念和调整对象 / 6

第三节 房地产法律关系 / 7

第四节 房地产法的体系和渊源 / 10

第五节 房地产法的基本原则 / 11

第二章 房地产权属制度 / 21

第一节 房地产权利与权属 / 22

第二节 土地权属制度 / 24

第三节 房屋权属制度 / 25

第四节 房地产相邻关系 / 28

第三章 土地管理法律制度 / 34

第一节 土地管理法概述 / 35

第二节 土地的所有权和使用权 / 39

第三节 土地用途管理制度 / 41

第四节 耕地保护制度 / 42

第五节 建设用地制度 / 45

第六节 违反土地管理法法律责任 / 49

第四章 房地产产权产籍管理法律制度 / 67

第一节 概述 / 68

第二节 土地权属登记管理 / 70

第三节 房屋权属登记管理 / 71

第四节 城市房屋管理 / 72

第五章 城市房屋拆迁法律制度 / 96

第一节 城市房屋拆迁概述 / 97

第二节 城市房屋拆迁管理 / 98

第三节 拆迁补偿与安置 / 101

第四节 违反房屋拆迁法的法律责任 / 104

第六章 房地产开发法律制度 / 117

第一节 房地产开发概述 / 118

第二节 房地产开发企业 / 119

第三节 房地产开发建设管理 / 122

第四节 房地产开发项目建设中的施工管理制度 / 129

第七章 城市房地产交易法律制度 / 145

第一节 房地产交易概述 / 147

第二节 房地产转让 / 148

第三节 房屋预售 / 152

第四节 房地产按揭 / 154

第五节 房地产抵押 / 155

第六节 房屋租赁 / 160

第七节 房屋出典 / 163

第八节 房屋赠与 / 165

第九节	房屋交换 / 166
第八章	物业管理法律制度 / 177
第一节	物业管理概述 / 178
第二节	物业管理法律关系 / 179
第三节	物业管理业务 / 180
第四节	物业管理法律责任 / 184
第九章	房地产中介服务法律制度 / 194
第一节	房地产中介服务 / 195
第二节	房地产评估法律制度 / 198
第十章	城镇住房制度的改革与立法 / 203
第一节	城镇住房制度改革概述 / 204
第二节	城镇住房制度的政策和立法 / 205
第三节	公房售后产权 / 207
第四节	已购公有住房和经济适用住房上市出售 / 208
第十一章	房地产税费法律制度 / 218
第一节	房地产税费概述 / 219
第二节	房地产主要税收 / 219
第三节	房地产费 / 224
第十二章	涉外房地产法律制度 / 235
第一节	涉外房地产概述 / 235
第二节	处理涉外房地产的原则 / 236
第三节	涉外房地产的法律规范 / 237
第十三章	房地产纠纷的处理 / 245
第一节	房地产纠纷概述 / 246
第二节	房地产法律责任 / 248
第三节	房地产纠纷的处理途径 / 249

第三部分 相关法律法规 / 275

中华人民共和国城市房地产管理法 / 275

中华人民共和国土地管理法 / 288

城市房屋拆迁管理条例 / 309

物业管理条例 / 316

第一部分 学习指导说明

房地产法学课程是中央广播电视大学“人才培养模式改革和开放教育试点”法学专业本科阶段的选修课程。本课程3学分。

通过学习本课程,要求学生理解和掌握房地产法学的基本知识、基本概念、基本理论,熟悉有关的房地产的法律规定。

我们知道,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。希望同学们通过本课程的系统学习,能够运用所学的知识分析和解决遇到的问题。

为使大家能够更好地学习房地产法学课程,我们在教学资源上做到尽可能满足多方需求,这些教学资源包括:

- 1.《房地产法学》文字教材,由黑龙江广播电视大学吕雁泽、邓立强主编,黑龙江人民出版社出版。教材共13章55节,全面、科学、系统地阐述了房地产法学的有关知识和理论,是大家平时学习及考试的依据。

- 2.《房地产法学学习指导》,由黑龙江广播电视大学邓立强主编,黑龙江人民出版社出版。本书依据《房地产法学》教学大纲及《房地产法学》教材,结合自学的需要,编入了学习重点辅导及自测练习题(附有参考答案)、案例分析及相关法律法规。

3. IP 课件。为配合文字教材使用以及便于学生自学,根据文字教材的内容,录制 IP 课 10 节,由黑龙江广播电视大学吕雁泽担

任主讲。

4. 网络资源。通过黑龙江广播电视大学“电大在线”网络平台,进行网络教学辅导。主要内容有:教学大纲、教学实施方案、教学辅导、综合练习、平时作业、相关法律法规、问题解答、在线答疑等。

5. 其他学习支持服务手段。除上述媒体以外,大家还可以通过面授、函授、VBI、电话、双向视频系统、电视直播课堂等多种形式接受教学辅导。

第二部分 学习辅导与自测练习

第一章 房地产法概述

➡ 本章主要内容

第一节 房地产及房地产业

- 一、房地产
- 二、房地产业
- 三、房地产市场

第二节 房地产法的概念和调整对象

- 一、房地产法的概念
- 二、房地产法的调整对象

第三节 房地产法律关系

- 一、房地产法律关系概述
- 二、房地产法律关系的构成要素
- 三、房地产法律事实

第四节 房地产法的体系和渊源

- 一、房地产立法体系模式
- 二、房地产法的渊源

第五节 房地产法的基本原则

- 一、我国房地产法的基本原则

➡ 本章学习辅导

第一节 房地产及房地产业

一、房地产

(一) 房地产概念

房地产是指房产和地产的总称,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。

(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。

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。

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。

3. 房产与地产的关系

- (1)房产与地产是特定的结合关系。
- (2)房产与地产不是绝对的从属关系。

4. 房地产的特点

- (1)不动性
- (2)长期性
- (3)特定性
- (4)资源有限性
- (5)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。

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。

2. 城市第三产业性与综合产业性

这是房地产业与其他产业关系的特征。

3. 综合导向性与泡沫性

(1) 综合导向性表现在:

第一, 房地产业对经济总体运行具有较强的导向性。

第二, 房地产业在工业化、城市化进程中兴起和发展, 形成了相对独立的产业, 它又反过来促进工业化、城市化的发展。

三、房地产市场

房地产市场是指进行国有土地使用权出让、转让、出租、抵押和城市房地产转让、房地产抵押、房屋租赁等交易活动的总称。与其他市场相比, 房地产市场具有以下特点。

(一) 法定性

(二) 综合性

(三) 多级性

(四) 限制性

第二节 房地产法的概念和调整对象

一、房地产法的概念

房地产法是调整房地产使用、开发、经营、交易、管理、服务等房地产关系的法律规范的总称。它是由一系列法律、行政法规与地方性法规等规范性文件组成的统一整体, 是国家管理房地产市场, 保障房地产权利人的合法权益, 促进房地产业健康发展的重要部门法律。房地产法具有以下法律特征。

- (一) 房地产法是城市社会生活的基础性法
- (二) 房地产法是不动产法
- (三) 房地产法是兼具公法与私法特征的财产法

二、房地产法的调整对象

依法律关系所涉及法律部门,可将房地产法的调整对象分为:

- (一) 房地产民事关系
- (二) 房地产行政关系
- (三) 房地产经济法律关系

第三节 房地产法律关系

一、房地产法律关系概述

房地产法律关系是房地产法律规范在调整房地产使用、开发、经营、管理和服务等相关活动过程中所发生的权利义务关系。这种法律关系具体可以产生于国家与社会组织之间,社会组织相互之间,国家、社会组织和公民之间,公民彼此之间,以及国家、社会组织、公民个人与外国或港澳台地区的公司、企业、其他组织及公民之间。除具有法律关系诸如它是一种独立的、受国家强制力保护的思想社会关系等一般特征外,房地产法律关系还具有其自身特征:

- (一) 主体具有广泛性
- (二) 客体具有特殊性
- (三) 内容具有综合性
- (四) 程序具有法定性

二、房地产法律关系的构成要素

房地产法律关系的构成要素指组成房地产法律关系必不可少的因素。房地产法律关系具有法律关系的一般属性,由主体、客体、内容三大基本要素构成。

(一) 房地产法律关系的主体

房地产法律关系的主体指房地产法律关系中的当事人,是房地产法律关系中权利(或权力)的享有者和义务(或职责)的承担者。我国房地产法律关系的主体非常广泛,从一般民事法律关系角度,可将其做下列划分。

1. 国家或者政府
2. 法人和非法人组织

主要有下列法人和非法人组织:

- (1) 开发商
- (2) 建筑商
- (3) 销售商
- (4) 辅助商
- (5) 劳动群众集体经济组织

(6) 房地产他项权利人和义务人。包括房地产抵押权人及其相对人、房地产出租人和承租人等。

(7) 非法人社会组织。包括法人的分支机构、个人合伙、个体工商户、农村承包经营户等。

3. 自然人

(二) 房地产法律关系的客体

房地产法律关系的客体是指在房地产法律关系中主体所享有的权利和承担的义务共同指向的对象。房地产法律关系的客体应包括物(土地及房屋)和行为的观点。

1. 物

(1) 土地

(2) 房屋

2. 行为

(三) 房地产法律关系的内容

房地产法律关系的内容是指房地产法律关系主体所享有的权利(职权)和承担的义务(职责)。

1. 房地产权利和职权

2. 房地产义务和职责

三、房地产法律事实

(一) 房地产法律事实的概念

房地产法律事实是指符合房地产法律规范的、能够引起房地产法律关系发生、变更和终止的客观情况。与其他法律关系一样,房地产法律关系的产生、变更或消灭总是以一定的法律事实的出现为根本原因和依据,而此种法律事实是具有法律意义的自然现象或人们的行为。它须具有以下特征:

1. 客观性

2. 法定性

3. 差异性

(二) 行为

行为是指以房地产法律关系主体的意志为转移,并能够引起房地产法律关系产生、变更或消灭的客观事实。行为有合法行为与违法行为之分。凡是符合房地产法律规范的行为为合法行为,反之,凡是违反房地产法律规范规定的行为则是违法行为。

(三) 事件

事件是指不依房地产法律关系主体的主观意志为转移、能够

引起房地产法律关系产生、变更或消灭的客观情况。能够引起房地产法律关系产生、变更或消灭的事件有：第一，自然现象，如地震、火灾、洪水、人的死亡等；第二，社会现象，如战争爆发、法律法规的修改、国家政策的重大改变等，虽然社会事件有人参加，但它与房地产法律关系主体的意志没有关系，房地产法律关系主体无法预见、无法避免且不可克服事件的是否发生，因此，社会现象仍然是当事人主观意志不能左右的事件，具有非意志性；第三，一定状态的出现。一定状态是指客观存在的抽象自然状况，如人的失踪、一定时间的经过等，这些也能引起一定的房地产法律关系产生、变更或消灭，也属于法律事实。

第四节 房地产法的体系和渊源

一、房地产立法体系模式

房地产法律体系结构往往是由一个国家或地区房地产经济的发展水平、房地产业及其利益结构的性质、立法者的意志取向所决定的。全部房地产法律规范所组成的有机联系整体构成房地产法的体系。它既可以表现为一部系统的法典，也可以由众多的房地产法律规范组成成为一个系统。

按不同所有制下经济模式所产生的立法体系主要有三种：第一种是以土地私有制为基础的市场经济模式，主要存在于美国、日本、法国等国家的房地产经济运行中，其标志是以物权法或不动产所有权为房地产立法体系的基础，因而理论上私人自由处置权最大；第二种是以土地公有制为主的国家控制市场的模式，主要存在于英国、英联邦国家和地区，理论上私人自由处置权适中，可以有效地抑制房地产投机；第三种是建立在土地公有制基础上的非