

房 地 产 法

构筑家园

GOUZHUJIAYUAN

■ 编 著 / 何 真 唐清利 等

教你打官司丛书



中国时代经济出版社

2.181.4

《教你打官司》丛书

房 地 产 法

构筑家园

主 编 / 魏春艳	向 洪	张丽娟
副主编 / 李勇军	曾建明	罗昌海
撰稿人 / 何 真	唐清利	张丽娟
丁一苓	甘彩霞	马 艳
杨 潋	李妍霖	黄 立
吴 莉		

 中国时代经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

构筑家园: 房地产法/魏春艳 向洪 张丽娟主编. - 北京:
中国时代经济出版社, 2002.3

(教你打官司丛书)

ISBN 7-80169-201-2

I. 构… II. ①魏…②向…③张… III. 房地产业-法规-中国
-问答 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 091645 号

教你
打官司
丛书

构筑
家园
房地产法

主 编	副 编	撰 稿 人			
魏春艳	李勇军	何 真	甘彩霞	李妍霖	
向洪	曾建明	唐清利	马 艳	黄 立	
张丽娟	罗昌海	张丽娟	杨 激	吴 莉	
		丁一苓			

出 版 者	中国时代经济出版社 (原中国审计出版社)
地 址	北京东城区东四十条 24 号 青蓝大厦 11 层东办公区
邮 编	100007
电 话	(010)88361317 64066019
传 真	(010)64066026
发行经销	各地新华书店经销
印 刷	北京密兴印刷厂
开 本	850 × 1168 1/32
版 次	2002 年 5 月第 1 版
印 次	2002 年 5 月第 1 次印刷
印 张	8
字 数	164 千字
印 数	1 - 5000 册
定 价	16.00 元
书 号	ISBN 7-80169-201-2 /D·015

版权所有 侵权必究

总 序

在全球经济市场化、全球经济现代化、市场经济全球化的跨世纪生活激流中，一个国家、一个地区、一个单位、一个企业、一个学校、一个家庭、一个社会成员，没有足够的法律知识是不行的。一个法盲，将失去人类生存的权利，更谈不上竞争权、智慧权、成功权。基于以上认识，我们组织了国内有关专业专家、教授、学者编著出版了《教你打官司》丛书。

《教你打官司》丛书选取的法律问题，是与各行各业人民群众的日常经济生活、学习生活、家庭生活以及自己的工作息息相关的，也是需要大家充分了解、切实掌握的。为此，我们按照法律分类，从众多案例中，精选出一些具有代表性的典型案例，举案说法，并对这些案例进行分析，以解答普通老百姓在 21 世纪中的法律疑问，帮助人们主动拿起法律武器，维护自己的生存权、自由权、教育权、竞争权、致富权和成功权等各项权利，同时更好地履行自己的义务。

《教你打官司》丛书采用读者提问形式，然后由有关法律专家及实际工作者以简洁准确的案例分析，通俗易懂易

记、易掌握的文字给广大读者切实可行的答案，从而使人们自觉地科学地学法、知法、守法、用法。全套丛书分批推出若干册，同时突出思想性、学术性、知识性、实用性和操作性。

丛书编委会

2002年1月



前言

随着社会主义市场经济的建立，我国的房地产市场得到了快速发展，人们对房地产经济、房地产交易、房地产金融的研究也达到了一定层次。但从总体上看，我国的房地产市场还处于发展的初期，规范我国房地产市场行为的各种法律、法规尚处于不断完善之中，因此房地产权利人利用法律武器维护自己的合法权益就显得力不从心。每当你遭遇房地产纠纷时，每当你的合法权益受到损害或将要受到损害时，你可曾想过：“我该怎么办？”

本书以《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》为基准，通过提一个问题，举一个案例，来解答一个法律问题。本书内容翔实具体，资料新颖充分，力图将研究成果与司法实践相结合，融科学性、系统性、知识性、实用性和可操作性于一体，着力接近现实生活，阐述立法精神和立法意旨，力求为读者展现其可操作性，使读者读后就能“心中有丘壑”。

本书对土地使用权出让，土地使用权转让，土地权租赁、房屋建造、房屋买卖、房屋租赁、房屋抵押、房屋修缮和拆迁等诸多事项作了全面、系统、深入地论述。我们相信，阅读本书的读者都会有巨大的收获。朋友，若你或你周





围的人遇到房地产纠纷时，不妨看看此书；你虽未遇到房地产纠纷，应用此书来武装自己的头脑，也是很有必要的。

本书共为 130 多个问题，每个问题的解答意见均属学理性解释，不具有法律效力，仅供广大读者参考。由于时间仓促，水平有限，不妥之处，敬请赐教。

参加本书撰写的作者有：何真、唐清利、丁一苓、甘彩霞、向泽敏、马艳、杨潋、李妍霖、黄立、王俊佳、吴莉、廖方伟、陈志、游勇、胡宇、刘芳。

作 者

2002 年 3 月



《教你打官司》丛书编委会

主 编 /	魏春艳	向 洪	张丽娟
副主编 /	曾建明	干鸣丰	向泽敏
总策划 /	向 洪	李天道	
编 委 /	向 洪	魏春艳	李天道
	陈 平	张丽娟	向泽敏
	干鸣丰	李庆云	胡金林
	张翠芳	曾建明	李勇军
	姜 涛	张智翔	文 强
	蒲 建	胡 李	陈 杰



目 录

1. 房地产法调整的对象是什么?	(1)
2. 超出约定合同日期是否会有处罚?	(2)
3. 建筑合同发生纠纷怎么办?	(5)
4. 违约金与赔偿金有什么不同?	(7)
5. 退定金有无时间限制?	(7)
6. 国家在居民住宅建设方面有无优惠政策?	(9)
7. 房地产应如何选择布局区位?	(10)
8. 房地产开发企业的设立有什么要求? 它还应遵守什么规则?	(13)
9. 房屋建造有哪些注意事项?	(18)
10. 什么叫“作价入股”,它有什么好处?	(20)
11. 房地产开发企业的资质标准有哪些?	(22)
12. 房地产开发中债权人能否行使留置权?	(25)
13. 此种房屋调换合法吗?	(27)
14. 刘先生应该交纳房产税吗?	(30)
15. 固定资产投资方向调节税是怎么回事?	(31)
16. 他们之间有房屋买卖合同的法律关系吗?	(33)
17. 一房为何有两价? 买房人可以索要差价吗?	(35)





18. 如果购房者不购买房屋, 房屋买卖认购书中的定金可否退还? (36)
19. 这宗房屋买卖为什么无效? (38)
20. 未取得房屋所有权的房屋能否出租? (40)
21. 发展商所交付的房屋, 不符合合同中的约定, 应不应该承担违约责任? (41)
22. 买房时您可能遇到什么样的法律风险? (43)
23. 什么是房屋产权证? 购房人迟迟拿不到房产证怎么办? (45)
24. 怎样办理房地产权属变更登记? (47)
25. 入住内销商品住宅需要交纳的费用有哪些? (48)
26. 被骗买了劣质房就该自认倒霉吗? (50)
27. 口头形式的房地产合同有效吗? (51)
28. 县政府的这种做法对吗? 如果不对, 那么有关人员应负什么样的法律责任? (53)
29. 吴某能按商品房预售合同中的价格购得100平方米的三居室套房? (55)
30. 私下进行房地产交易可以吗? (57)
31. 我怎样才能成为房地产价格评估人? (59)
32. 购房时找购房代理公司是最佳选择吗? (60)
33. 我想贷款买地, 我要找哪家房地产中介服务公司? (62)
34. 此种行为属于土地使用权转让吗? (64)
35. 怎样选择中介公司租房? (66)
36. 市政府的作法是否合理合法? (68)





37. 我想对我的新修房屋进行产权登记,
我应该怎么办? (69)
38. 怎样进行房地产抵押? (72)
39. 擅自转让划拨的国有土地使用权的行为有效吗? ... (74)
40. 将尚未持有土地使用权的土地一地两“卖”,
又未依法办理有关手续, 这样的合同有效吗? (76)
41. 教育设施能否抵押? 我国法律对房屋抵押的
标的范围有哪些限制? (80)
42. 违约责任如何担负? (81)
43. 抵押关系与租赁关系相冲突时怎么办? (83)
44. 我的行为算是房屋抵押吗? 为什么? (85)
45. 张某的抵押合同失效了吗? (89)
46. 张某的抵押有效吗? (91)
47. 抵押合同必须先登记才有效吗? (93)
48. 为什么要进行房地产权属登记管理? (95)
49. 国有土地使用权出让应由什么机构审批? (98)
50. 土地使用权出让最高年限能由个人规定吗? (99)
51. 土地使用权出让, 应不应该签订书面
出让合同? (102)
52. 土地使用者是不是必须按照出让合同约定, 支付
土地使用权出让金? 未按照出让合同约定支付
土地使用权出让金的, 土地管理部门是否有权
解除合同, 并可以请求违约赔偿? (106)
53. 怎样确定房屋所有权的转移时间? (108)
54. 哪些房屋的买卖要受到限制? (109)
55. 土地使用者想改变土地用途应怎么办? (110)





56. 土地使用权因什么而终止? (113)
57. 在房屋抵押关系中, 抵押双方当事人只进行
房屋抵押公证, 而没有办理房屋抵押登记,
其房屋抵押合同是否有效? (114)
58. 商品房预购人如何将按揭房进行抵押? (117)
59. 婚约解除后, 赠与的房屋可否要回? (119)
60. 土地使用权出让有哪些方式? (121)
61. 房屋租赁合同应该在哪些情况下解除? (123)
62. 承租人死亡, 房主能否收回房屋? (125)
63. 出租方是否承担违约责任? (126)
64. 出租人是否有权中止房屋租赁合同? (127)
65. 未办房产过户手续的房屋买卖合同有效吗? (128)
66. 房屋出典人应否支付典权人修缮房屋的费用? (130)
67. 单位职工对购买的单位住房是否有全部产权? (131)
68. 未办理房屋过户手续的房屋赠与合同有效吗? (132)
69. 已抵押的房屋能否买卖? (134)
70. 宅基地能自由买卖吗? (135)
71. 债务人无力还债时债权人对债务人的房屋
能否行使留置权? (136)
72. 对房屋使用权的损害赔偿是否包括间接损失? (138)
73. 房屋租赁合同中双方的权利义务是什么? (140)
74. 出租人有权要求解除合同收回房屋吗? (141)
75. 此种土地使用权权属纠纷如何处理? (142)
76. 土地使用权人擅自转让使用权合法吗? (144)
77. 错发的土地使用证能否被注销? (146)
78. 《土地管理法》、《城市规划法》是否有溯及力? ... (147)





79. 擅自变更土地用途的土地使用权转让
合同是否合法? (148)
80. 如何解决宅基地使用权纠纷? (150)
81. 约定不明的房地产买卖合同如何履行? (152)
82. 如何处理相邻关系处理不当产生的纠纷? (153)
83. 地役权人如何正确行使自己的权利? (154)
84. 相邻承包土地之间通行涉水问题如何解决? (156)
85. 荒地使用权是否可以拍卖? (157)
86. 非法转让倒卖土地使用权罪的犯罪构成
是怎样规定的? (158)
87. 非法占用耕地罪的犯罪构成是怎样规定的? (160)
88. 违反土地管理法应承担何种行政责任? (161)
89. 这份行政处罚决定书为什么不能强制执行? (162)
90. 非法批准征用、占用土地罪的犯罪构成
是怎样规定的? (164)
91. 土地管理局的行政处罚不服该怎么办? (166)
92. 用骗取手段获得建房批准的应承担怎样
的法律后果? (168)
93. 购买了不具有房地产开发资格的房地产
开发公司的商品房该怎么办? (173)
94. 签定了购房合同后房产公司未能按规定交房,
你怎么办? (174)
95. 承租人能转租房屋吗? (175)
96. 买房者受《消费者权益保护法》保护吗? (176)
97. 土地属集体所有的住宅能抵押吗? (176)
98. 为什么此种土地使用权转让合同是无效的? (177)





99. 集体所有制土地的土地使用权权属纠纷, 土地
 管理局能处理吗? (178)
100. 侵犯他人土地承包权的行为应承担何种
 法律责任? (180)
101. 这种行政处罚合法吗? (183)
102. 私建房屋将承担何种法律责任? (185)
103. 房地产开发公司能批准用地吗? (186)
104. 变相买卖土地的行为将承担怎样的法律后果? ... (187)
105. 为什么法院会判决撤销土地管理局的行政处罚?
 (189)
106. 在什么情况下对被拆迁者不予保护? (191)
107. 当事人不退出宅基地时该怎么办? (192)
108. 城市房屋拆迁管理中应遵循哪些法律规定? (194)
109. 农村村民建住宅使用土地, 应怎样办理手续? ... (196)
110. 土地使用权转让应具备哪些法定条件? (197)
111. 谁是这处房屋的真正主人? (199)
112. 城市私有房屋被拆迁, 怎样向拆迁人
 提出补偿安置? (200)
113. 抵押物毁损, 灭失该怎样处理? (202)
114. 房产公司超过约定期限, 购房人有权退房吗? ... (203)
115. 法院能采纳这样的证言吗? (205)
116. 城镇私有房屋能出租吗? (206)
117. 土地使用权出租应具备什么条件? (208)
118. 土地使用权出租应遵循怎样的法定程序? (209)
119. 这种物业管理合同能解除吗? (211)
120. 哪一种判决更合法合理? (213)





121. 部分共有人未取得其他共有人同意，
擅自出卖共有的房屋，是否有效？ (214)
122. 出典的房屋能否取赎？ (216)
123. 当事人的行为是非法占地吗？ (218)
124. 房地产合同必要条款不明时该如何履行？ (219)
125. 具备什么资格才能进行房屋买卖？ (221)
126. 在订立房屋租赁合同时，哪些内容需要明确？ ... (223)
127. 物业管理公司无理收费，业主该怎么办？ (224)
128. 房子完工了还不交，为何？ 房产公司
应不应该承担违约责任？ (226)
129. 这样的买卖算不算平等？ (228)
130. 由谁负责出租房损坏的修复？ (229)
131. 郑某拖欠租金已八个月之久，怎么处理呢？ (231)
132. 承租人有权将承租的房屋转租吗？ (232)
133. 这样属于非法转让土地的行为吗？ (233)
134. 因欠债不还引发的抵押纠纷案如何处理？ (235)
135. 办理了赠与公证以后赠与行为就成立吗？ (237)
136. 这种以建房为名而变相作其他交易的行为
是否违法？ (238)
137. 他们签订的合同有效吗？ (240)





1 房地产法调整的对象是什么?

A市某罐头加工厂是国有企业,建厂时其厂房土地使用权为市人民政府无偿划拨。1997年12月,因资金周转困难,罐头加工厂将1200平方米土地的使用权转让给某实业公司,此转让签有合同。此罐头厂因此得到170万元,用以企业的生产经营活动。

试问,这属于房地产法调整的范围吗?

房地产法是调整在房地产开发、经营和管理过程中发生的房地产财产关系以及与管理关系有密切联系的房地产协作关系的法律规范。它所调整的社会关系包括:1. 房地产财产关系。它又可以分为房屋财产关系和土地财产关系。房屋财产关系是因房屋产权而形成的财产关系,它通常产生于两个平等主体之间;土地财产关系是国家和集体土地因实行划拨或有偿使用过程中,由土地使用权发生转移而产生的财产关系;2. 房地产管理关系。是国家房地产行政主管部门在其行政管理职能发挥过程中,与房地产行政行为相对人之间发生的社会关系。包括房屋管理关系,即国家对城乡住宅和其他房屋进行规划、开发、修建、改造和测量以及房屋产权管理过程中发生的行政管理关系;土地管理关系,即土地使用规划关系和土地使用审批关系等;房地产市场管理关系,即政府有关部门在房地产市场中因管理房地产商品经营者、房地产商品价格、房地产交易者的资格、房地产中介服务机





构等所发生的一系列社会关系；3. 与房地产管理关系有密切联系的房地产协作关系。这种社会关系是在房地产行政管理行为的直接参与或影响下发生平等主体的房地产财产关系的当事人之间。如房屋的拆迁关系、土地的征用关系等。

2 超出约定合同日期是否会有处罚？

某甲取得了 200 平方米的土地使用权，但是超出了预定的动工开发日期 1995 年 6 月一年，1997 年时，某甲被通知征收 1000 元钱的土地闲置费。某甲若上诉，会胜诉吗？

《城市房地产管理法》第三章第二十五条有明确规定“以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的、必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金 20% 以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。其适用范围是：一、以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。根据城市房地产管理法的规定，房地产开发企业今后进行房地产开发将主要通过转让方式取得土地使用权。

