

华侨房地产权益的 法律保护

HUAQIAOFANGDICHANQUANYIDE
FALUBAOHU

陈少英 等著



181.4

吉林人民出版社

2002 年第 5 辑

法律应用研究

最高人民检察院法律政策研究室 编

中国法制出版社

(吉)新登字 01 号

华侨房地产权益的法律保护

著 者 陈少英等

责任编辑 包兰英

责任校对 少 英

封面设计 张 迅

版式设计 少 英

出 版 者 吉林人民出版社 0431—5649710
(长春市人民大街 124 号 邮编 130021)

发 行 者 吉林人民出版社

印 刷 者 吉林大学教育印刷厂

开 本 850×1168 1/32

印 张 11.875

字 数 280 千字

版 次 2002 年 5 月第 1 版

印 次 2002 年 5 月第 1 次印刷

印 数 1—2 000 册

标准书号 ISBN 7-206-02862-4/D·1022

定 价 18.00 元

如图书有印装质量问题,请与承印工厂联系。

序

我国是世界上向外移民最早、在国外侨民最多的国家。华侨是我们伟大的中华民族的一个重要组成部分。近百年来的辛亥革命、抗日战争、解放战争、中华人民共和国成立后的社会主义革命和建设事业，许多华侨都发扬高度的爱国主义精神，集资支持革命或直接归国参加革命和建设，为社会主义祖国的繁荣富强作出重大贡献！

列宁曾经说过：“爱国主义就是千百年来巩固起来的对自己祖国的一种最深厚的感情。”这种深厚的感情在我们广大侨胞中表现得十分明显。爱国主义在不同时期有不同的内容和表现形式。在把我们伟大祖国建设成为现代化的社会主义强国的新历史时期，爱国主义的重要内容就是热爱社会主义祖国，为她的繁荣昌盛而献身。这种爱国主义精神，是今天中国各族人民，包括台湾同胞、港澳同胞和海外侨胞的大团结最重要的思想基础和政治基础，是我们社会主义现代化建设事业所必须依靠的极其强大的精神力量。在新的历史时期，广大侨胞发扬爱祖国、爱家乡的精神，对祖国实现四化，是热烈响应、积极支持的。

要团结争取华侨，为四化建设作贡献，就必须认真落实华侨政策。改革开放以来，我们在华侨问题上，着重落实两个方面的政策。一个是在政治上落实政策，对在历次政治运动中华侨家属和子女的冤、假、错案给予平反，纠正把华侨和海外关系当作一种祸害的看法，这方面现在已经落实了。另一个是归还华侨房屋问题。20年来各地政府部门做了许多工作，取得很大成绩。但是，发

HAB 53/0

展不平衡,有些地方贯彻过程中还有阻力,落实进展很慢。

华侨私房政策是否落实,这是华侨极为关心的问题。绝大多数华侨在国内购置房屋是为了使他们的眷属能安居乐业,自己晚年有叶落归根之地。许多华侨还把这些房产,看作是子孙后代应当守住的祖业,用以教育他们心向祖国。由此可见,华侨在国内的房屋是华侨与祖国保持联系的纽带,是华侨在祖国家乡的“根基”。

建国以来我国的宪法和其他法律、法令都明确规定了维护华侨的合法权益,现行的《中华人民共和国宪法》第50条规定:“中华人民共和国保护华侨的正当权利和利益,保护华侨和侨眷的合法的权利和利益。”这不仅规定了保护华侨的合法权益,而且规定了华侨的合理要求应予维护。本书通过各种案例,从历史到现实,从个体到整体,从经济到政治,从法律到社会揭示了华侨房地产权益保护中存在的问题和原因,系统阐释了华侨房地产涉及的有关法学理论,并力图从公法和私法等不同角度,全方位地、系统地制定出相应的保护措施,建立起全新的、完整的华侨房地产权益保护体系。此书填补了我国对华侨房地产研究的空白,有助于加快侨务立法,使我国涉侨法律规范更加系统和完善;有利于维护党和国家信誉,保护华侨民族感情及祖国观念;有利于打好“侨牌”、留住侨根,吸引侨资、加快侨乡社会经济发展。



目 录

第一章 华侨房地产权益保护总论

- 第一节 华侨房地产的概念分析1
- 第二节 华侨房地产权益保护的意义9
- 第三节 华侨房地产权益保护的原则16
- 第四节 华侨房地产权益保护的形式和手段32
- 第五节 华侨房地产权益保护的立法回顾41
- 第六节 华侨房地产权益保护的机构及其职责52

第二章 落实侨房政策的历史沿革

- 第一节 落实侨房政策概述59
- 第二节 “文革”期间被挤占侨房的处理政策62
- 第三节 土改和私房社会主义改造
遗留的华侨房地产问题的处理政策64

第三章 华侨房地产产权的法律保护

- 第一节 华侨房地产产权的概念分析76
- 第二节 华侨房地产产权的类型79
- 第三节 华侨房地产产权的依法确认和管理93
- 第四节 华侨房地产产权的退还108
- 第五节 华侨房地产产权的保护120

第四章 华侨房地产买卖的法律保护

- 第一节 华侨房地产买卖概述131
- 第二节 华侨买卖房地产的有效条件139
- 第三节 华侨房地产买卖合同143

第四节	华侨房地产买卖的程序·····	150
第五节	华侨买卖房地产的法律问题·····	159
第六节	华侨购置房地产的风险防范·····	176
 第五章 华侨房地产租赁的法律保护		
第一节	华侨房地产租赁概述·····	195
第二节	华侨房屋租赁法律关系及成立要件·····	199
第三节	华侨房地产租赁合同·····	203
第四节	华侨房屋租赁当事人双方的权利和义务·····	206
第五节	华侨房地产租赁的登记备案制度·····	210
第六节	华侨房地产租赁中的若干法律问题·····	213
 第六章 华侨房地产继承的法律保护		
第一节	华侨房地产继承概述·····	222
第二节	华侨房地产继承的方式·····	231
第三节	华侨房地产继承的几个法律问题·····	243
 第七章 华侨房地产典当的法律保护		
第一节	华侨房地产典当概述·····	257
第二节	华侨房地产典当关系·····	261
第三节	华侨房地产典当的法律规定·····	268
第四节	华侨房地产典当的法律问题·····	270
 第八章 华侨房地产拆迁的法律保护		
第一节	华侨房地产拆迁概述·····	294
第二节	华侨房地产拆迁的法定程序·····	301
第三节	华侨房地产拆迁合同·····	305
第四节	华侨房地产的拆迁补偿·····	311

第五节	华侨房地产的拆迁安置	323
第六节	华侨房地产拆迁中的法律问题	330
第七节	华侨房地产拆迁中被拆迁 人合法权益的保护问题	338
 第九章 华侨投资房地产开发经营的法律保护		
第一节	华侨投资房地产开发经营概述	342
第二节	华侨房地产开发经营公司	350
第三节	华侨房地产开发经营企业用地的法律保护	360
第四节	华侨成片开发经营房地产的法律保护	364

第一章 华侨房地产权益保护总论

第一节 华侨房地产的概念分析

一、华侨房地产的相关概念

在对华侨房地产的概念进行分析之前,有必要对相关概念作一番界定。

(一)对“华侨”一词的考证

中国历史上称移居海外的中国人为“唐人”、“华人”、“中国人”或“中华人”,也有称之为“北人”、“汉人”、“宋人”、“闽粤人”、“中国贾人”或“华民”、“华工”、“华商”等等。^①

“华侨”一词起源于十九世纪末。据考证,1883年郑观应《稟北洋通商大臣李傅相为招商局与怡和、太古订立合同》中称:“凡南洋各埠华侨最多这处,须逐布置,应派船往来”。^②1884年《清光绪朝实录》(卷188)也提到“美国金山华侨”。到十九世纪末,复经同盟会人士的广泛传播,逐渐成为移居海外中国人的通称,延用至今。

^①国务院侨办侨务干部学校:《华侨华人概述》(试用教材),内部发行,第1页。

^②郑观应:《盛世危言后编》卷10。

第二次世界大战以后,除“华侨”外,又出现了“华人”、“华裔”、“华族”等名称。目前,外国人称华侨为“*The Overseas Chinese*”,称海外华人为“*The Chinese Abroad*”。旧中国,政府主要依据血统主义的原则来确定国籍。因此,所有移居外国的中国人或是在侨居国出生的中国人及其后裔,都被视为华侨。

(二)华侨身份的界定

1984年12月在中央办公厅、国务院办公厅转发国务院侨务办公室的《关于加快落实华侨私房政策的意见》中指出:确定华侨私房房主的身份,应以1957年《中侨委关于华侨、侨眷、归侨、归国华侨学生身份的解释》为准,内容如下:

1. 华侨:指定居在外国的中国公民。这个法律概念有以下要点:

(1) 华侨是中国公民

华侨必须是中国公民,而不能是外国公民。在国外,中国公民的标志是具有中国国籍,中国国籍是中国公民的法律资格,是中国公民作为伟大祖国的成员而隶属于中国的一种法律身份,是中国政府对在外的中国公民施加外交保护的法律依据,体现了华侨与祖国的法律关系。我国《国籍法》规定:“中华人民共和国不承认中国公民具有双重国籍。”根据这个规定,中国公民不应具有双重国籍,有双重国籍的应当确定一个国籍。我国《国籍法》还规定:“定居外国的中国公民,自愿加入或取得外国国籍的,即自动丧失中国国籍。”也就是说已经加入或者取得外国国籍的中国血统的人已经不是华侨,而是通常人们所说的外籍华人。国籍不同,是华侨与外籍华人的基本区别。

由于华侨与祖国有固定的法律关系,我国依照主权原则,对华侨拥有管辖权,对华侨在海外的正当权益予以保护。所以我国建国初期起临时宪法作用的《共同纲领》及其以后的每一部宪法,都规定华侨作为中华人民共和国的公民,享有我国宪法和法律规定

的公民的权利,也应履行宪法和法律规定的公民的义务。当然,由于华侨侨居国外,宪法和法律上的权利义务的实现,与国内其他公民的权利义务的实现会有所不同。

(2) 在国外定居

是否在国外定居是华侨与在国外其他中国公民的主要区别。像我国驻国外机构工作人员、留学生、访问学者、各种临时出国人员、劳务出国人员以及经常在边境出入的边境居民,因为他们并非在国外定居,所以不论他们在国外居留时间多长,都不是华侨。所谓定居,是指在国外已经获得长期或永久居留权并事实上已在国外居留。这个居留资格,包括外国政府批准的合法定居和已被外国政府认可的事实上定居。

(3) 国外指的是中国领土以外的国家和地区

香港、澳门历来是中国的领土,并已回归祖国怀抱,当然不属于这个“国外”的范围。所以居住在香港、澳门地区的中国公民是香港、澳门同胞,而不是华侨。

台湾是中国不可分割的一部分,台湾同胞更不是华侨。根据(沪房[92]商字发第365号)文件规定,现居台湾的各族同胞和由台湾到国外旅居、留学以及台湾当局派驻国外、港澳来大陆的人士,均属台胞范围(台湾同胞已加入外国籍的,按外籍华人对待)。对台胞身份的认定依据是:我公安部授权机构或其他法定机构签发的《台湾居民来往大陆通行证》以及其他确能证明其台胞身份的证件(如台胞在境内外居住地区的户籍证明等)。

由于种种特殊的原因,我国在许多政策上,尤其在房地产方面,适用于华侨的政策同样也适用于港、澳、台同胞。

2. 归国华侨:指回国定居的华侨,简称归侨。不论年龄大小和何时回国,都是归侨。来华定居的外籍华人,在恢复中国国籍后,也称为归侨。对此应掌握以下几点:

(1) 归侨回国以前必须是华侨,非华侨回国的中国公民不是

归侨。

由于归侨回国以前是华侨，决定了他们还有华侨的许多特点，例如：有爱国爱乡思想和传统；在海外有众多亲友，有许多海外关系；在国内有不少眷属；有的人在海外还有财产和产业，等等。所以归侨虽然回到国内，是国内中国公民的一部分，但是他们有着国内其他公民所没有的特点。

(2) 华侨回国定居的才是归侨。

也就是说，临时和短期回国旅游、探亲、访友、讲学、经商、投资办企业以及升学等而非定居的华侨，均不属归侨。在国内定居，这是归国华侨与国外华侨的主要区别。

3. 侨眷：顾名思义是华侨在国内的眷属或亲属。由于归侨回国以前是华侨，其在国内的眷属是侨眷；归侨回国以后，还有华侨的许多特点，他们与在国内这些眷属的关系没有多大变化，所以我国政府历来把归侨在国内的眷属仍视为侨眷。外籍华人在华且具有中国国籍的眷属，与侨眷范围相同。

侨眷有广义的侨眷和法律意义即法律上的侨眷的区别。广义的侨眷是泛指华侨、归侨在国内的眷属，凡华侨、归侨在国内的配偶、直系血亲、旁系血亲、直系姻亲、旁系姻亲以及与华侨和归侨有收养关系的人，都可包括在内。法律上的侨眷是指与华侨、归侨有法律上的权利义务关系的眷属。法律上侨眷的含义是：

(1) 侨眷必须以与华侨、归侨具有一定的人身关系和经济上依赖关系为前提。也就是说，侨眷必须与华侨具有基于婚姻、血缘和收养关系而产生的眷属关系。没有这个眷属关系就不成其为侨眷。

(2) 法律上的侨眷关系必须是法律调整的社会关系。换句话说，法律上的侨眷关系必须是与华侨、归侨具有的法定的权利义务关系。

与华侨、归侨没有法定的权利义务关系的，不是法律上的侨

眷关系。法制国家对于亲属间的权利义务关系都有具体的规定。法律上的眷属关系有几个特点：

第一，其范围比广义的亲属范围小；

第二，有法律上的权利义务关系；

第三，法律上的眷属关系的范围在不同的法律中可以有不同的规定。

由此可见，法律上的侨眷是指华侨、归侨在国内与他们具有权利义务关系的一定范围的眷属。

4. 外籍华人：指原为华侨和华侨的后裔，后已加入或已取得居住国国籍的人。

确定华侨私房房主的身份，之所以包括外籍华人，笔者赞同这样的观点：根据《中华人民共和国国籍法》的规定，凡已经加入或取得外国国籍的人，就不能算华侨，而称为外籍华人。他们是外国人，但又不同于外国人。他们不仅具有中国血统，而且大多数仍然保持着固有的民族文化、语言和风俗，对我国有深厚的民族感情和亲戚情谊，同居住在我国内地的亲属以及海外华侨仍然保持着各种密切关系。因此，我们应当尊重他们的民族感情和关怀他们的处境。对待这些外籍华人在国内的房屋，应该按华侨房屋一样予以保护，适当照顾，好像出嫁的女儿回娘家来继承其父母的财产一样。^①

二、华侨房地产的概念

（一）房屋、土地的概念

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。法律上所称的“宅基地”，是指付费用于建筑房屋的那部

^①庄善裕：《庄善裕文集》，暨南大学出版社，1999年7月版，第205-206页。

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”。

（二）房产、地产与房地产

房屋不是作为物质形态的建筑物而是作为一项财产被看待时，称之为“房产”。

房产是房屋的经济形态。“房产”这一概念是在一定历史条件下随着所有权制度的出现而产生的。同样，地产也是随着土地所有权制度的形成而产生的。地产是土地的经济形态，是凝聚着人类劳动的社会资产。宅基地这一概念的外延则比地产的外延要小，一般是指已建有房屋、曾建过房屋或者将要建筑房屋的土地。

房产和地产因其有不可分割性，故统称为“房地产”。到目前为止，还很难给“房地产”下一个准确而完整的定义。一般地，法律上所说的“不动产”，主要是指房地产。因为房屋和土地均属于不可移动或一经移动就会丧失较大价值的物。在我国土地实行公有制的情况下，房屋所有权和土地使用权是相互依存的，房屋所有权转移，与之相关的土地使用权也必然随之转移，俗称“地权随房权”。房屋所有权和土地使用权具有主体的同一性。因而，在房地产的管理、经营以及在司法实践中，都是将房地产作为一个完整的整体来对待的。

至此，华侨房地产的概念已经不言而喻了。

（三）华侨房地产的概念和特征

华侨房地产通常指华侨、归侨在中国拥有使用的私有房屋（含中华人民共和国成立以后用侨汇购建的房屋）和依法继承华侨、归侨的私有房屋，以及宅基地（包括附属庭园地、旷地）。同时也指华侨通过合资、合作或独资形式在中国境内开发经营的房地产。

华侨房地产具有房地产的一般特征：

1. 位置的固定性。这是房地产区别于其它物业财产的最大特点。汽车、黄金、股票、粮食、机器设备等财产都可以作空间的移位,房地产则不能移动,被固定在一定的场所。房地产位置的固定性决定了房地产所在场所的不可复制性以及排他的垄断性。当一个人拥有某地域的房地产,就排除了他人在同一土地上进行建设,这就为房地产所有人获取该房地产收益提供了法律保证。

2. 物业的差异性。各房地产由于所处的地理位置不同,建筑物形式以及周围环境不同,房地产物业就不可避免地存在很多差异。即使其他各种性质相同,但由于房地产位置的不同,则房地产的差异性也会十分突出。因此,房地产发展就不可能像其他产品的生产者那样生产出标准化的产品。从这个意义上说,世界上没有完全相同的房地产。

3. 稀缺性。由于土地是不可再生资源,即使是土地资源极其丰富的国家,在一定时间和一定地点上有特定用途的土地仍然是稀少的。房地产的稀缺性导致房地产价值的昂贵性。

4. 不可消灭性。土地作为物质性资产和合法权益的标的,是永远不会消灭的,在资本的参与下,其权益将可以被无限地交易下去。另外,建筑于土地之上的建筑物一般也不轻易损坏,相比于其他商品,其寿命要长得多,人们通常在建筑物自然灭失后重建的情况很少,只是在有新的用途和可能提供更高价值的情况下,才进行拆迁改造。正因为房地产的这个特性,法律才规定房地产的所有权和使用权可以分离,在一项房地产上可以设定不同的权利。

5. 保值、增值性。随着社会生产力的发展,人口的不断增加,生活水平的不断提高,产业的兴旺,人们对房地产的需求总是与日俱增,但由于土地的不可再生性,其面积基本固定,特别是位于良好位置上的土地资源永远是稀缺的。因此房地产价格总会不断上升。房地产的保值、增值性引发了房地产的投资性,大至发展商、小至公民个人都乐于投资房地产,在经济发展的初期尤以为盛。

华侨房地产除了具有房地产的一般特征以外，还具有其自身的特点：

1. 华侨房地产的资金来源大部分是侨汇，这里有几种情况：一是华侨从境外寄钱回来，为国内的归侨、侨眷购置房地产；二是境外的亲友在国内购建房屋后，把所有权转让给归侨、侨眷；三是华侨寄钱给国内的亲友帮其购置房地产。侨汇是华侨在国外进行辛勤劳动的合法收入。

2. 华侨房地产部分属于继承祖业，这是华侨出生地或发迹地，是华侨用于纪念祖先的根基，也是维系华侨的纽带。

3. 华侨购建房地产的目的是为国内亲属居住，也作为自己回国探亲时住用或作“落叶归根”时回国定居之用。

4. 有部分华侨房地产因华侨亲属出国而委托国内亲友出租，以租养房；也有部分华侨房地产，因为华侨在国内的亲属劳动力不足、生活困难而出租，成为侨眷生活来源的一部分。

5. 有部分华侨房地产是华侨、归侨、侨眷自己积累资金亲自购置的，作为生产或经营的非住宅用房。

总之，从华侨房地产产生的形式看，我国华侨、归侨和侨眷在国内的财产之一——房地产的来源相对其他公民而言是比较复杂的；从购建房地产的时间来看，可分为解放前和解放后两个阶段。不论以什么形式，也不论在什么时间产生的房地产，都是华侨、归侨和侨眷在国内的财产。只要是符合国家政策和法律的规定，都是合法的，皆应受到国家法律和保护。

第二节 华侨房地产权益保护的意义

一、维护华侨的正当权益是我国国情和侨情的需要，是历史赋予的义不容辞的责任

我国是一个侨民众多的国家，华侨侨居国外有 2000 多年悠久的历史。汕头、泉州是我国著名的侨乡，华侨旅居东南亚及欧美各国，遍及世界各地。虽然他们远离故土身居异地，但他们与整个中华民族休戚与共、息息相关，不论在旧民主主义革命时期，还是在新民主主义和社会主义革命时期，都积极支持或参加祖国的革命和建设事业。如在孙中山先生领导的旧民主主义革命时期，海外侨胞不惜慷慨解囊支援革命：有的华侨靠挑水卖水为生，每担仅一文钱，却把常年累月积存下来的 3000 元全部交给孙中山；有的华侨见了孙中山，留下一布袋钱就走，连名字都不留；有的华侨不顾自己的小孩失学，把全部存款都捐了出来；有的华侨甚至变卖财产支援革命事业。辛亥革命的经费，主要是来自华侨的支援。在旧民主主义革命时期，各地华侨不仅踊跃捐资，而且有许多华侨纷纷回国参加革命，带头冲锋陷阵。1910 年广州起义时，南洋华侨回国参加革命的不下 500 人；黄花岗 72 烈士中，华侨烈士便占了 30 人。正因为广大华侨对中国革命做出了重大贡献，所以孙中山先生称之为“革命之母”。

中国共产党成立后，在土地革命、抗日战争和解放战争各个革命阶段，都得到了海内外侨胞的大力支持。如 1925 - 1926 年的广东省港大罢工，华侨捐赠超过 300 万元，还买粮接济罢工工人；在北伐战争中，海外华侨纷纷成立救国后援会，华侨救国团，宣传打倒军阀和进行捐款活动，回国参加北伐战争者不下千人；在抗日战争时期，广大侨胞不仅踊跃捐款，而且不少华侨青年不畏艰险，远