

中国房地产丛书

夏克强 总主编

房地产法概论

鲁伯霖 胡丛玮 编著



百家出版社

中国房地产丛书

房地产法概论

鲁伯霖 编著
胡丛玮

百家出版社

内 容 简 介

本书对房地产开发、经营、管理过程中的法律规定作了系统的介绍。内容包括：房地产法的概念、内容、立法概况；城市房屋所有权、国有土地所有权和使用权、城市土地有偿使用以及房地产权产籍管理的法律规定；城市房地产开发企业及房地产综合开发的法律规定；城市房屋的管理及房屋拆迁的法律规定；房地产相邻关系、房地产纠纷的仲裁与诉讼等。

本书可作为高校房地产经营与管理专业用教材，也可作为房地产行业管理工作参考用书。

房地产法概论

鲁伯霖 胡丛玮 编著

百家出版社出版发行

(上海绍兴路5号)

新华书店上海发行所经销 常熟市第六印刷厂印刷

开本 787×1092 1/16 印张 13.5 字数 333000

1994年10月第1版 1994年10月第1次印刷

印数：1-7000册

ISBN7-80576-455-7/F·58

定价：14.00元

(沪)新登字120号

11/15/94

中国房地产丛书编委会

总 主 编 夏克强

副 总 主 编 张小华 谢家瑾 谭企坤 张重光

编 委 (以姓氏笔划为序)

王国海 张小华 陈阳元 吴报章 陆剑鸣
张重光 赵财福 夏克强 彭再康 谢家瑾
储继明 蒋维崧 谭企坤

编委办公室

主 任 樊炳奎

副 主 任 应兴国 施建刚

执 行 编 委 (以姓氏笔划为序)

叶克强 白征东 刘卫东 陈龙飞 何 芳
余志峰 赵小虹 周 明 娄 江 胡丛玮
姚坤一 洪炳隆 顾孝烈 侯国富 钱瑛瑛
崔 裴 鲁伯霖 彭 俊 程效军

责 任 编 辑 曹桂珍 姜逸青

总 序

房地产作为房屋和土地的社会经济形态,是人类活动的空间和重要的生产要素。房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的行业。房地产业涵盖面广,涉及面多。因此,世界上许多国家都把房地产业作为国民经济的支柱产业之一。

在我国,现代房地产业的兴起虽然还是最近几年的事,但是其发展之迅速、规模之巨大,正为世人所瞩目。房地产业现在已成为我国一项基础性、先导性的产业。它的迅速发展反映出我国国民经济持续高速发展,深化改革开放的良好势头。并且在推动我国城市建设,促进社会生产力迅速发展,改善人民居住条件,以及完善市场机制方面,发挥着愈来愈重要的作用。

任何一项大事业的发展,必然伴随着对从事此项工作的大批专业人材的需求。就上海的房地产业现状来看,相当多的从业人员都是“半途出家”的,这给房地产业的规范运作带来一些问题。因此,必须对这部分从业人员进行培训,使他们通过学习,能掌握和运用房地产的基础理论、实践经验和政策法规,以做到科学管理、规范经营,从而推动房地产业的健康发展。

从长远来看,要使我国的房地产业持续而健康的发展,必须造就一支素质好、业务精的专业队伍。这是高等学校责无旁贷的任务。令人高兴的是,近年来我国一些大专院校已设置了房地产专业。由于我国房地产业还处于刚起步的阶段,理论滞后于实践的现象十分明显,迄今未有一套全面系统而又较为成熟的教材问世。

同济大学是我国开设房地产专业较早的高等院校之一,他们根据自己多年的教学实践,并会同兄弟单位的专家、教授,编写了这套房地产专业系列教材(共22本),涵盖了房地产业的开发、经营、管理、服务等各个方面,甚至包括专业英语和微机应用等,体系完整,内容丰富。作者们都以严肃的科学态度,借鉴国内外较为成熟的房地产理论,并结合我国的实际情况,进行全面、系统、深入浅出的阐述,既注重理论,又注重可操作性。我相信,这套系列教材的出版,将有助于我国大专院校房地产专业的教材建设和人材的培养,并对我国房地产业的健康发展产生良好的影响。

夏克强

目 录

第一章 法律和法律关系	1
§ 1—1 法律的本质和特征	1
§ 1—2 法律的结构	3
§ 1—3 法律关系	7
第二章 房地产法概述	11
§ 2—1 房地产与房地产业	11
§ 2—2 房地产法	13
§ 2—3 房地产法的立法概况	16
第三章 城市土地管理的法律规定	21
§ 3—1 城市土地权属管理的法律规定	21
§ 3—2 建设用地管理的法律规定	26
附：上海市郊农村征用土地应支付的费用	33
第四章 城市土地有偿使用的法律规定	35
§ 4—1 土地使用权出让	35
§ 4—2 土地使用权转让	38
§ 4—3 土地使用权抵押、继承和终止	40
§ 4—4 划拨土地的有偿使用	41
§ 4—5 城镇土地使用税	44
第五章 城市房屋所有权的法律规定	47
§ 5—1 城市房屋所有权概述	47
§ 5—2 城市房屋所有权的分类及其特征	51
§ 5—3 房屋共有关系	58
§ 5—4 房屋代管	60
第六章 房地产开发管理的法律规定	63
§ 6—1 房地产综合开发管理的法律规定	63
§ 6—2 城市建设综合开发公司管理的法律规定	66
§ 6—3 城镇住宅合作社	72
第七章 城市房屋拆迁的法律规定	74
§ 7—1 城市房屋拆迁的概念和程序	74
§ 7—2 拆迁补偿的法律规定	77
§ 7—3 拆迁安置的法律规定	80
第八章 房地产市场管理的法律规定	83
§ 8—1 房地产市场管理概述	83
§ 8—2 商品房的价格管理	86

§ 8—3 房产税管理	89
第九章 房地产交易的法律规定	93
§ 9—1 房屋买卖	93
§ 9—2 房屋抵押	96
§ 9—3 房屋租赁	103
第十章 房地产产权产籍管理的法律规定	108
§ 10—1 房地产产权产籍管理概述	108
§ 10—2 房屋产权登记的法律规定	110
§ 10—3 房地产产籍管理的法律规定	115
第十一章 城市房屋管理的法律规定	117
§ 11—1 公房管理的法律规定	117
§ 11—2 私房管理的法律规定	120
§ 11—3 城市异产毗连房屋管理的法律规定	123
§ 11—4 城市危险房屋管理的法律规定	124
§ 11—5 城市房屋修缮管理的法律规定	126
第十二章 房屋继承	130
§ 12—1 房屋继承概述	130
§ 12—2 房屋的法定继承	132
§ 12—3 房屋的遗嘱继承	134
§ 12—4 有关房屋继承的其他问题	136
第十三章 涉外房地产的开发经营管理	139
§ 13—1 涉外房地产企业	139
§ 13—2 涉外房地产企业取得土地使用权的方式	145
§ 13—3 涉外房地产的开发与经营	150
§ 13—4 外商投资开发经营成片土地	153
§ 13—5 外国人私有房屋的管理规定	155
第十四章 房地产相邻关系	157
§ 14—1 相邻关系的概念和法律特征	157
§ 14—2 房地产相邻关系纠纷的种类及调整原则	158
第十五章 城市房地产纠纷的仲裁和诉讼	164
§ 15—1 城市房屋纠纷的仲裁	164
§ 15—2 土地纠纷的调处	169
§ 15—3 房地产纠纷的诉讼	172
附录	178
中华人民共和国土地管理法	178
中华人民共和国城市规划法	182
中华人民共和国城市房地产管理法	185
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例	191
外商投资开发经营成片土地暂行管理办法	194

中华人民共和国土地管理法实施条例.....	195
城市房屋拆迁管理条例.....	199
国务院公布契税暂行条例.....	202
中华人民共和国房产税暂行条例.....	202
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例.....	203
中华人民共和国土地增值税暂行条例.....	204
后记	206

第一章 法律和法律关系

法律是反映统治阶级意志的、由国家制定或认可并以国家强制力保证实施的行为规则的总和,是保护、巩固和发展有利于统治阶级的社会关系和社会秩序,实现阶级专政的工具。

§ 1—1 法律的本质和特征

一、法律的本质

(一) 法律是统治阶级意志的表现

法律是统治阶级意志的表现,这是法律的根本属性。在阶级社会里,各阶级都有自己的阶级意志。但法律只能是统治阶级意志的表现,它不体现任何被统治阶级的意志。因为要把阶级的意志上升为法律,需要具备物质的和政治的条件。统治阶级由于在经济上和政治上占统治地位,因而具有足够的物质力量,通过国家政权将本阶级的意志用法律形式固定下来,并用国家强制力迫使全体社会成员遵守。

法律所反映的统治阶级意志,是指整个统治阶级的共同意志,不是统治阶级中某个人或某个集团的意志。统治阶级中的不同阶层和集团,虽有不同的利益和要求,但它们又有共同的意志和根本利益。法律所反映的正是统治阶级的这种共同意志和根本利益。任何统治阶级要想保持其统治地位,他们制定的法律就要善于反映本阶级的共同意志和根本利益。否则,法律就难于执行。

(二) 法律是被提升为国家意志的统治阶级的意志

法律就其阶级本质来说,是统治阶级意志的表现。但是,并非一切统治阶级的意志都是法律,因为统治阶级意志的表现形式很多,它除了通过法律来表现外,还可以通过统治阶级的政策、道德、宗教等规范来表现。法律是被提升为国家意志的统治阶级意志,这是法律的特殊本质。这里“被提升为国家意志”几个字,实际上就是限定了作为法律的统治阶级意志的范围,即只有“被提升为国家意志”的那一部分统治阶级的意志才是法律。所谓被提升为国家意志,是指统治阶级通过国家机关把自己的意志变为国家意志,并用法律形式表现出来,使它成为以国家强制力为后盾的,对人们具有普遍约束力的行为规则。

(三) 法律所体现的统治阶级意志是由一定的物质生活条件决定的

法律是统治阶级意志的表现和法律是被提升为国家意志的统治阶级的意志,揭示了法律的主观属性。法律所体现的统治阶级意志或国家意志的内容是由统治阶级的“物质生活条件来决定的”。这是法律的客观属性,也是法律的更深一层的本质。

物质生活条件,是指人类社会生存和发展所必需的物质基础。其中社会生产方式是决定社会制度的性质和发展方向的主要因素,在有阶级存在的社会内,也是决定法律的本质、内容和发展方向的主要因素。

法律是统治阶级意志或国家意志的体现,但它绝不是统治阶级随心所欲、胡思乱想的结果,而是根源于一定的物质生活条件。有些法律的内容是由当时社会的经济关系所直接决

定的；有些法律虽然不直接表明经济内容，但是它必须符合当时经济关系所提出的要求。任何统治者都不能离开社会的经济关系而任意立法。如果任意立法，也只能是一纸空文，在实际生活中还会带来危害。

（四）社会主义法律是阶级性和人民性的统一

社会主义法律是工人阶级为领导的广大人民共同意志的体现，是阶级性和人民性的统一。社会主义法律的阶级性，是指它反映了整个工人阶级的意志和利益，体现了工人阶级的领导地位，坚持了社会主义方向。社会主义法律的人民性，是指它不仅反映整个工人阶级的意志，而且反映其他拥护社会主义的劳动者和一切拥护社会主义的爱国者与拥护祖国统一的爱国者的共同意志，集中了广大人民的愿望和智慧，具有最广泛的群众基础。社会主义法律的人民性是社会主义法律所独具的重要属性，但它不能取代社会主义法律的阶级性。阶级性是社会主义法律的根本属性。

社会主义法律是阶级性和人民性的统一这个本质特征是同社会主义国家的性质相一致的。我国是以工人阶级为领导、以工农联盟为基础的人民民主专政的社会主义国家，这就要求我国法律首先要反映工人阶级的意志和利益，反映党的路线、方针和政策，同时还要反映广大人民的意志和要求。这种意志的内容不是凭空产生的，而是由工人阶级为首的全体人民所赖以生存的物质生活条件，主要是由社会主义经济基础所决定的。

二、法律的特征

（一）法律是一种特殊的社会规范

规范是指在一定情况下人们的行为所必须遵守的一般规则。人类要生存，社会要发展，就必须有规范来约束人们的行为。社会规范是调整人与人之间的社会关系，指导人们在社会生活中应如何行动的行为规则。由于社会关系十分复杂，因而社会规范又可分为政治规范、法律规范、道德规范、宗教规范、习俗礼仪等等，形成一个庞大的社会规范体系。它们从不同的侧面或层次调整着人们的各种社会关系，相互制约，起着稳定社会秩序的作用。法律规范是社会规范的一种，它是统治阶级从自己的利益出发，通过国家调整人们的社会关系的比较定型的、基本的行为规则。所以说，法律规范是社会规范体系中极其重要的组成部分。

法律规范和其他社会规范有着紧密的联系，它们之间是相辅相成、相互作用的，其目的都是为了维护统治阶级的统治地位。但是，法律和其他社会规范是属于不同层次的社会规范，因而它们之间存在着重要的、显著的区别：法律是由国家制定或认可的，并以国家强制力保证实施的明确规定人们权利与义务关系的社会规范。这就是法律的“特殊”之处。

（二）法律是由国家制定或认可的行为规则

法律是经过国家制定或认可才得以形成的，其他社会规范都不具有经过国家权力而形成这个特征。国家制定或认可，是国家创制法律的两种方式，也是统治阶级把自己的意志变为国家意志的两条途径。所谓国家制定，是指国家机关依照特定的程序，制定具有不同法律效力的规范性文件。在社会主义国家，法律是由执政的共产党领导人民通过国家最高权力机关创制的。所谓国家认可，是指国家根据需要对原来已经存在的，有利于统治阶级的某些社会规范赋予法律效力，使之成为法律的一部分。例如国家对某些道德规范、宗教教规、社会习惯加以确认，赋予其法律的效力，这样，就使这些规范兼有法律的性质。这种由国家认可的情况，尤以英国的习惯法、判例法最为典型。

(三)法律是以国家强制力保证实施的行为规则

任何社会规范都需要有一定的强制力来保证其实施,否则这种规范就不能得到很好的遵守。法律是以国家强制力来保证实施的,其强制的范围包括一切公民。这是法律区别于其他社会规范的又一重要特征。国家强制力不同于一般的社会强制力,它具有特殊的强制性。其特征是:(1)国家强制力是同国家的暴力机构相联系的。(2)国家强制力有其普遍性,即在国家权力管辖范围内对全体社会成员具有普遍的约束力。(3)国家强制力一般表现为国家的专门机关的法律监督和法律制裁。法律一经颁布实施便具有普遍的约束力,人人必须遵守,如果有人违反,国家机关就要追究其法律责任,并实行相应的法律制裁。法律制裁是国家对于违反法律规定的行为所给予的惩罚,又是国家强制力的主要表现。

(四)法律是规定人们权利和义务关系的行为规则

法律的另一个显著特征是统治阶级通过国家规定人们之间的权利和义务,并以此来调整社会关系和社会秩序,从而实现本阶级的意志。

法律上的权利和义务是两个相对应的概念。简单地说,法律上的权利是指法律赋予人们享有的某种权益。法律上的义务是指法律规定人们应履行的某种责任。统治阶级总是从本阶级的利益出发,将现存的某些重要社会关系概括为人们的行为必须遵守的一般准则,用法律的形式规定人们的权利和义务。法律上的权利和义务,对公民来说,是个人对国家隶属关系的一种法律表现;对国家来说,则是为人们行为规定的一种必须遵守的行为界限。

法律权利和法律义务同其他社会规范的权利和义务相比有一定的区别,这种区别具体表现如下:

1. 法定性。法律上的权利和义务关系是由宪法和其他法律所确定的。其他社会规范的权利和义务不是由法律确定的,因而不具有法定性。

2. 国家强制性。法律上的权利和义务是由国家确认并以国家强制力给予保障的。当权利人的法定权利受到损害或威胁时,可以请求国家予以保护;义务人拒不履行法定义务时,相应的国家机关可以强制其履行。其他社会规范都不具有国家强制性。

3. 相对对应性。法律上的权利和义务是相对应的,法律规定了人们的权利,就意味着有关方面应当承担相应的义务;反之,法律上所规定的人们的义务,也就意味着有关方面享有相应的权利。而其他社会规范则并不都以权利和义务相对应为条件。例如道德规范基本上是义务性的,人们履行这种义务并不意味着接受一方享有这种权利。

§ 1—2 法律的结构

法律的本质,结晶于法律的内容,并以法律结构来表现。任何法律都是法律本质和法律结构的统一。法律结构由法律本质所决定,并反作用于法律本质。法律结构包括法律内部结构和法律外部形式等方面内容。每个法律是由若干部分构成并以一定的形式表现出来的。

一、法律内部结构

(一)法律内部结构的要件

法律内部结构的要件,是指构成一个法律整体的各个组成部分。每个法律都有自己的构成要件,但它们也有必须具备的共同要件。这些共同要件是:法律的名称、法律规范、非规

范性内容和法律中的语言文字。

1. 法律的名称

每一项法律都应该有它的名称，以反映它的基本内容。我国全国人民代表大会及其常务委员会所制定的法律的名称有法、决议、决定、条例、规定、办法、方案等等。国务院行政法规的名称有条例、规定、决议、决定、办法、通知、规则、细则、意见等十余种。地方性法规的名称有条例、规定等，并在前面冠之以地方名称。一般说，法律名称应当能够反映该法律的效力等级和所规定的内容。

2. 法律规范

法律规范是法律的主要内容，它为人们的社会行为提供标准和方向。它规定社会关系参加者的权利和义务。统治阶级的立法活动，就是将自己的政治和经济利益，凝聚在一个个法律规范中，形成许多法律，并以国家强制力保证其实施。法律规范是法律的必备要件，任何法律缺少这个要件，就不成其为法律。

3. 非规范性内容

法律的非规范性内容是指辅助法律规范的内容。它包括法律效力的等级、时间效力、适用范围等。

(1) 立法机关和立法时间，公布机关和公布时间。这两项内容应置于法律名称之下、正文之上。标明立法机关名称是为了表明法律的合法性和法律效力。只有有权制定法律的机关，才能通过一定的立法程序制定法律。立法机关和公布机关，有的是同一个机关，有的则是不同的机关。法律的公布是法律实施的重要条件，也是法律规范性文件区别于其他规范性文件的要素之一。

(2) 法律适用范围。每个法律各有其调整的一部分社会关系和特定的适用范围。

(3) 有关人员的签署。1982年宪法公布后，全国人民代表大会及其常务委员会制定的法律，都由国家主席签署。

4. 法律中的语言文字

成文法律是由文字和语言排列、组合而成的。语言文字是一切成文法律最基本的要件，它要求明确、肯定、通俗、简洁、严谨、规范。

除以上四个部分外，在必要时，法律中还可以有目录、注释、附录、索引等附加部分。

(二) 法律规范的概念和结构

法律规范是反映统治阶级意志的，由国家制定或认可并以国家强制力保证其实施的行为规则。法律规范与法律既有联系又有区别：法律规范是组成法律的细胞，法律由许多法律规范所组成；法律规范是构成法律的要件之一，法律除具有法律规范要件外，还有其他构成要件。

任何一个法律规范都由假定、处理和制裁这三个要素所构成。假定，是指适用该法律规范的必要情况和条件，即只有在一定的条件出现的情况下才能适用该法律规范。处理，是指行为规范本身，它指明该项法律规范的具体内容，包括有权做什么、禁止做什么、必须做什么。制裁，是指违反该项法律规范时所导致的法律后果。如民事制裁、经济制裁、行政制裁、刑事制裁。

法律规范在社会生活中的作用，在于通过这种行为规范，指导和约束人们的行为，并对肯定的行为进行保护，对违反这种规范的行为加以处理，从而保障有利于统治阶级的社会关

系、社会秩序的巩固和发展。

法律规范与法律条文既有联系,又有区别。法律条文是法律规范的文字表现形式;法律规范是法律条文的内容。但是法律条文表现法律规范有各种各样的情况:有的法律条文把三个要素全部表达出来;有的法律条文把假定和处理混合在一起;有的法律条文没有表达制裁;等等。因此,法律规范与法律条文不能混为一谈。法律规范可以在一条、几条法律条文中表达出来,也可以表达在同一个法律中或不同的法律中。

(三)法律规范的种类

法律规范可以按照不同的方法和标准作各种分类。这里所指的法律规范的种类,是指按法律规范本身的特点并依法学界多数学者、专家所公认的几种分类方法所进行的分类。

1. 禁止性规范、义务性规范、授权性规范

这是按照法律规范本身的性质所作的一种分类。禁止性规范是规定不允许人们作出一定行为的法律规范。义务性规范是指要求人们必须作出或者不应作出一定行为的法律规范。授权性规范是指规定允许人们有权作出某种行为的法律规范,这种规范规定的权利是否行使,由公民自行决定,但国家机关对法律授予它的职权则必须行使。

2. 强制性规范、任意性规范

这是按照法律规范表现的强制性质的不同所作的一种分类。强制性规范是指所规定的权利、义务明确、具体,而且不允许人们以任何方式加以变更或违反,必须按照规定履行的规范。它一般可表现为禁止性与义务性两种形式。任意性规范是指所规定的权利和义务的内容允许人们在法律许可的范围内自行商定的规范。

3. 确定性规范、委任性规范、准用性规范

这是按照法律规范内容的确定性程度所作的一种分类。确定性规范是指所规定的权利、义务具体、明确、肯定,无须引用其他规范来说明其内容,人们必须按规定予以遵守执行的规范。在我国,绝大多数的法律规范属于确定性规范。与此相反,有一些规范并未明确规定行为规则的内容,而委托某一专门机关来加以确定,这类规范称之为委任性规范。准用性规范是指全部或一部没有直接表述规范的具体内容,而是指出在某个问题上准许引用其他法律条文或参照其他法规的规范。如《中华人民共和国专利法》第63条规定:“假冒他人专利的,依照本法第60条的规定处理;情节严重的,对直接责任人员比照刑法第127条的规定追究刑事责任。”

准用性规范与委任性规范有相似之处,即两者都是规范本身的全部或一部没有直接规定行为规则的内容,需要引用其他规范。但两者又有区别:准用性规范所引用的规范是已有明文规定的,旨在避免文字重复;委任性规范所委托的专门机关应规定的规范则是尚无明文规定的。

总之,研究法律规范的结构,可以帮助人们全面理解法律条文的内容和精神实质,正确地适用法律。

二、法律形式

(一)法律形式的概念及分类

法律形式是法律规范区别于其他行为规范的特点之一。法律作为衡量人们行为的一种尺度,必须表现为各种法律形式,才能具有法律上的效力,从而成为全体社会成员普遍遵守的行为规则。

法律形式这一概念可以从不同意义上进行理解。通常有两种含义：一种含义是指与经济关系相对而言，它指的是法律本身；另一种含义是与法律本质相对而言，它是指体现统治阶级意志的各种法律形式，包括法律分类形式和各种法律渊源。我们通常是在后一种意义上使用法律形式这一概念。

法律分类形式是根据法律的形式特征进行分类的法律形式。依据法律的制定方式、表现形式的不同，法律可分为成文法与不成文法；按照法律的内容、效力和制定、修改程序的不同，法律可分为根本法和普通法；依照法律规定的内容不同，法律可分为实体法与程序法；按照法律效力范围的不同，法律可分为一般法与特别法；从法律制定的主体和适用范围来分，法律可分为国际法与国内法两大类。

（二）法律渊源的种类

法律渊源的涵义，从本质意义上讲，是指形成法律的力量从何处来；从形式意义上讲，是指法律创立方式，即法律是何种国家机关通过何种方式创立并以何种具体形式表现的。我们通常从形式意义上使用法律渊源这一概念。国家机关制定或认可的法律的种种表现形式，如法律、法令、条例、章程、习惯、判例、决议、命令等，都是法律渊源。在社会主义国家中，法律的主要渊源是宪法和法律。

根据 1982 年宪法的规定，我国法律渊源主要有：

1. 宪法

宪法是我国的根本大法，国家的总章程，是由最高国家权力机关——全国人民代表大会经过特定的立法程序制定和颁布的规范性文件。在我国社会主义法律体系中，它具有最高的法律地位和法律效力，其他所有的法律和法规都必须依据宪法来制定，不得与其相抵触，否则无效。

2. 法律

法律是由全国人民代表大会及其常务委员会制定的，其法律地位、法律效力仅次于宪法，高于其他国家机关制定的规范性文件。它是制定行政法规、地方性法规和其他法规的依据，是我国法律体系中的“二级大法”。它可分为基本法律和其他法律两类。

基本法律是指由全国人民代表大会制定，规定和调整国家生活与社会关系中某些基本的和主要的方面的规范性文件。如刑法、民法、刑事诉讼法、民事诉讼法等。

基本法律以外的其他法律，是指全国人民代表大会常务委员会制定，规定和调整国家生活和社会关系中某一方面的规范性文件。如城市规划法、土地管理法等。

3. 行政法规

行政法规是指最高国家行政机关国务院根据宪法和法律制定的有关行政管理活动的规范性文件。根据现行宪法第 89 条的规定，国务院有权根据宪法和法律，规定行政措施、制定行政法规、发布决定和命令。国务院发布的行政法规，对于在全国范围内贯彻执行宪法和法律，以法治国，完善社会主义法制，完成国家的基本任务，起着重要的作用。

国务院所属的各部、委在本部门权限内，发布的具有规范性的规章、指示和命令等，也属于广义上的行政管理法规，也是我国法律的渊源之一，其地位低于国务院的行政法规和其他规范性文件，但高于地方性法规。

4. 地方性法规

地方性法规是指地方人民代表大会及其常务委员会制定和发布的规范性文件。

根据宪法规定,省、自治区、直辖市的人民代表大会及其常务委员会,在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下,可以制定地方性法规,报全国人民代表大会常务委员会和国务院备案。省、自治区人民政府所在地的市和经国务院批准的较大的市的人大及其常委会根据本市的具体情况和实际需要,在不同宪法、法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下,也可以制定地方性法规,报省、自治区人大常委会批准后施行,并报全国人大常委会和国务院备案。另外,宪法还规定,地方国家权力机关及其常设机关和地方国家行政机关有权分别发布决议、决定和命令,这些决议、决定和命令,如果具有规范性文件的性质,也是法律的渊源之一。

地方性法规只能在本地方范围内有效,其法律效力低于宪法、法律和行政法规。

5. 自治法规

自治法规是指民族自治地方的人民代表大会依照法定自治权制定的规范性文件。

民族自治地方的人民代表大会根据宪法的规定,有权依照当地民族的政治、经济和文化的特点,制定自治条例和单行条例。自治区的自治条例和单行条例,报全国人民代表大会常务委员会批准后生效。自治州、自治县的自治条例和单行条例,报省或自治区的人民代表大会常务委员会批准后生效,并报全国人民代表大会常务委员会备案。

自治法规与地方性法规具有同等的法律地位和效力,其法律效力仅限于本民族自治地方的范围内。

§ 1—3 法 律 关 系

一、法律关系的概念和特征

法律关系是社会关系在法律上的表现,也就是由法律认可或者调整的社会关系。法律所认可或调整的社会关系表现为人们的权利和义务。因此,法律关系是由法律规范所确认或调整的人与人之间的权利义务关系。

在现实生活中,公民之间、法人之间以及公民与法人相互之间,随时都有可能发生这样和那样的社会关系,这些关系一旦为法律规范所调整,就在关系的参加者之间形成了一定的权利义务关系,就成了上面所说的法律关系。人与人之间的社会关系是广泛、复杂的,法律调整哪些关系,不调整哪些关系,完全取决于统治阶级的意志,以及当时的物质生活条件。与其他的社会关系相比较,法律关系具有如下特征:

(一)法律关系同现行的法律规范有着不可分割的联系。法律关系总是以规定这一法律关系的现行法律规范为前提的,在法律规范的调整范围之外,不能形成法律关系。法律关系的形成还有赖于一定的法律事实,由于法律事实的存在,法律的规定才会成为现实的人与人之间的权利义务关系。但是,哪些客观情况属于法律事实,也是由法律加以确定的,因此,法律关系与现行法律规范有着密切的关系。

(二)法律关系的内容是由法律规范所确认的权利义务关系。法律对各种不同的法律关系中各当事人的权利和义务都作了具体的规定,尽管人们可以经过协商约定各自的权利和义务,但约定权利的范围、内容、性质等都不得违反法律的有关规定,最多只是在法律规定的基礎上作出某些取舍。因此,即使约定的权利义务,其实也是法律规定的,是依法订立的。

(三)法律关系一经形成就受国家强制力的保护。法律的权利义务是国家以法律设定

的,法律关系的参加者如果违背和破坏法律规定的权利义务,必然危害有利于统治阶级的社会关系和社会秩序,影响统治阶级意志的实现。因此,法律关系必须由国家强制力作保证,对侵犯他人权利和不履行义务的行为予以制裁,从而保证法律关系参加者之间的权利义务按照统治阶级的法律规定加以实现和履行。

(四)法律关系是一种思想社会关系。从总体上看,法律关系是根据法律,即统治阶级意志而形成的,因而是一种意志关系;从具体的法律关系看,多数法律关系是根据具体参与者的意志行为而形成的,也是一种意志关系;部分法律关系虽然是由于某种法律事件而形成,没有当事人的意思表示,但该法律关系的权利行使和义务履行,也必须通过其参与者的意志。因此,无论从哪个角度看,法律关系都与人们的意志有关,是根据意志而形成的,因而是一种思想的社会关系。

二、法律关系的构成

任何一个具体的法律关系都必须由三个要素所构成,即法律关系的主体、客体和内容,缺一不可。

(一)法律关系的主体

法律关系的主体指法律关系的参加者,即法律关系中权利的享有者和义务的承担者。法律关系既然是法律规定的人与人之间的权利与义务关系,那么任何一个法律关系至少应当有两个主体。根据参加者在该法律关系中的地位,可区分为权利主体和义务主体,享有权利的一方为权利主体,承担义务的一方为义务主体。在多数法律关系中,每个当事人一般都既享有权利,同时又承担义务,因而既是权利主体,又是义务主体。在有些法律关系中,法律关系的主体可以是三个或三个以上的当事人,他们各自或者共同地在法律关系中享有权利或者承担义务。在有些法律关系中,一方当事人甚至可以是不特定的多数人;但这种情况只限于义务主体。总之,法律关系主体的数量取决于法律关系的性质和内容。

在我国,法律关系的主体主要有三种。第一种是公民个人,第二种是国家机关、企业事业单位、社会团体和其他组织;第三种是国家。法律关系的主体必须具备两个基本条件,即权利能力和行为能力。权利能力指法律关系主体依法享有权利和承担义务的能力和资格。我国法律规定,公民的权利能力始于出生、终于死亡,与权利主体不能分离;国家机关、企业事业单位、社会团体和其他组织的权利能力始于成立,终于撤销和解散。行为能力是法律关系主体能够以自己的行为,依法行使权利和承担义务的能力。公民的行为能力,是依据其智力和年龄确定的。我国民法通则规定,公民的行为能力按年龄分为三种:年满18周岁的是有行为能力人,已满10周岁不满18周岁的是限制行为能力人,未满10周岁的是无行为能力人。国家机关、企业事业单位、社会团体和其他组织的行为能力同其权利能力一样,始于成立,终于撤销和解散,由其成立的宗旨、任务、目的所决定。

国家是一种特殊的法律关系主体,通常参与国际法律关系,但在某种特定情况下,国家也会参与一定的国内法律关系。例如,国家作为债务人与国库券持有人而形成的一种债权债务关系就属这种情况。

(二)法律关系的客体

法律关系的客体,亦称权利客体,是法律关系主体的权利和义务所共同指向的对象。每一个法律关系,都有其具体、明确的客体。如果没有客体,权利义务就失去了目标,成为无实际内容的、不能落实的权利与义务。因此,法律关系的客体是法律关系的构成要素之一。

法律关系的客体包括物、行为和精神财富三种。

1. 物。作为法律关系客体的物,是指现实存在的、能够被主体所支配和利用的,具有一定使用价值和交换价值,可构成人们财富一部分的各种物品或其他物质财富。

2. 行为。作为法律关系客体的行为,是指法律关系中权利主体行使权利和义务主体履行义务的活动,如演出合同、运输合同、劳务合同等的客体,就是演员、承运人、服务人的演出、运输、服务行为。

3. 精神财富。作为法律关系客体的精神财富,是指权利主体通过智力活动所取得的成果,即权利主体通过脑力劳动在科技、文化等精神领域内创造的产品。包括科学发明、学术著作和艺术作品等。

(三)法律关系的内容

法律关系的内容,是指法律关系主体相互之间所享有的权利和承担的义务。法律权利是法律确认和保护的法律关系主体所具有的某种权益,表现为权利主体在法律规定的范围内可以作出一定行为,或者要求他人作出或抑制一定行为,以便实现自己的某种权益。权利主体在自己的权利遭受侵害或者义务人不履行义务而使自己的权利不能实现时,有权请求国家主管机关强制保护。法律义务是法律关系中的义务主体为了满足权利主体的权利的实现而必须履行的某种责任。表现为义务主体必须抑制一定的行为或者必须作出一定的行为,以便权利主体的权利得以实现,或不影响对方权利的实现。法律义务受到国家强制力的约束,义务主体对自己承担的义务应当自觉履行,法律要制裁那种应该履行而不履行义务的人。

三、法律事实

(一)法律事实的概念

法律事实是法律规范所确认的能够引起法律关系产生、变更和消灭的客观情况。通常,法律规范本身并不能直接引起具体法律关系的出现,只有当法律规范所假定的情况出现时,才会引起具体法律关系的产生、变更和消灭,法律事实就是这种法律确认的客观情况。

法律事实是法律规范确认的客观情况。但并非一切客观情况都会影响法律关系。许多客观情况也许对某个人至关重要,但对法律来说,可能是毫无意义的。因此,只有那些法律上认为具有意义的客观情况,才是法律事实。

法律事实是影响法律关系的客观情况。由于法律事实的存在,法律上允许的权利义务关系才会在具体的当事人之间形成,成为具体的法律关系;同样是由于法律事实,才会引起某些具体的法律关系发生变化,甚至引起具体法律关系的终止。因此,法律事实是使法律关系产生、变化和消灭的重要原因。

根据法律事实的形成是否与相应法律关系当事人的意志有关,可以将法律事实分为两大类,即法律事件与法律行为。与当事人意志无关的称为法律事件,与当事人意志有关的称为法律行为。具体法律关系正是由于法律事件或法律行为而发生、变更或者终止的。

(二)法律事件

法律事件是指能够导致一定法律后果,又不以人们的意志为转移的客观现象,如出生、死亡、风暴、洪水、地震等。这种现象,由于有关法律规范的规定,可以引起法律关系的产生、变更和消灭,如死亡引起继承关系的产生,引起债务关系的变更和婚姻关系的消灭等等。