

● 哈 尔 滨 建 筑 大 学 组织编写
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司
● 中 国 建 筑 工 业 出 版 社



房地产法律制度

房地产经营与管理系列教材

81



房地产经营与管理系列教材

房地产法律制度

何伯洲 邹玉平 编著

中国建筑工业出版社

(京) 新登字 035 号

本书以现行的国家房地产法律规范及政策为依据,结合房地产业存在的法律问题,针对房地产专业学生的特点进行撰写。本书比较系统地介绍了房地产法律制度的基本脉络,主要包括房地产法律基础,房地产产权制度,房地产开发制度,建设用地制度,房地产交易制度,城市住宅制度,房地产管理制度,房地产法律责任制度等。

本书可供高等院校房地产专业师生及研究生使用,也可作为建设业从事房地产经营的管理干部、职工的培训教材。

* * *

责任编辑:向建国

房地产经营与管理系列教材

房地产法律制度

何伯洲 邹玉平 编著

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京密云华都印刷厂印刷

*

开本:787×1092毫米 1/16 印张:14³/₄ 字数:368千字

1995年9月第一版 1995年9月第一次印刷

印数:1—5,100册 定价:19.20元

ISBN 7-112-02515-X

F·194(7596)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码 100037)

房地产经营与管理系列教材编委会

主任委员：骆锦星 任玉峰

副主任委员：王文丽 武永祥

委 员：王要武 刘忠臣 田金信 陈佛来
李恩轅 房乐德 徐广德 黄清文

(以上按姓氏笔画为序)

11/11/04

序

房地产是房屋财产与土地财产的总称,在物质形态上二者紧密结合、不可分割,在经济形态上其经济内容和运动过程也具有内在整体性和不可分割性。房地产是房屋建筑和建筑地块的有机组成整体,是人类物质生活中一种稀缺资源和重要的生产要素。在市场经济条件下,房地产是为人们所重视的最为具体的财产形式之一。随着经济的发展、社会的进步和人口的增加,人们对房地产的需求日益增长,房地产在社会经济生活中的地位日益突出,尤其在人类社会经济活动向城市形式集约化发展的今天,房地产已不仅仅只具有作为人们生产、居住、服务等活动场所的意义,而是逐步成为现代社会经济大系统的有机组成部分,直接影响着社会的消费、就业、金融、信贷、保险和众多相关产业的发展。

房地产业是由从事房地产的开发、经营、管理、中介服务等多种经济活动的企、事业群体所组成的重要产业,具体包括土地的开发经营、房屋的开发建设、买卖、租赁、信托、维修、综合服务和以房地产为依托所进行的多种经营管理等工作。在国民经济发展中,房地产业作为基础性、先导性的产业起到了重要的积极作用。

房地产业在我国是一个既古老而又新兴的产业。说其古老是因为作为人类生产、生活物质资料的房屋与土地是人类赖以生存的基本条件,其生产几乎与人类自身形成同步开始,几千年前人类就有了田地的交换与买卖。然而,它与农业、工业相比,房地产业又是一个新兴产业,是随着社会分工更加明确、商品经济和城市化程度日益发展而出现的,房地产业是世界各国,特别是经济发达国家的重要经济支柱之一。

党的十一届三中全会以来,随着改革开放的深入,社会主义市场经济体制的建立和城市化程度的不断提高,我国的房地产业获得了巨大的发展,房屋商品化、住宅制度改革、土地有偿使用制度、房地产综合开发等政策理论与改革实践对房地产业的发展起到了积极的推动作用。房地产业的形成和发展,对于增加国家财政收入、促进住房发展与消费结构合理化、加强城市基础设施建设、吸引外资、促进相关产业发展等都具有十分重要的意义。

党的十四大明确提出建立社会主义市场经济体制,因此,过去长期以来形成的计划经济体制下封闭的房地产管理模式必须向开放型、社会化转变,必须建立一系列符合我国国情的房地产经济理论、生产理论和管理理论。

为振兴我国的房地产业,大力发展房地产专业教育事业、更好地实行教学与生产实际相结合,同时也为适应广大读者对房地产经营与管理系列教材的迫切需要,中国建筑工业出版社、哈尔滨建筑大学和深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司决定出版一套具有较高水平、系统性较强、理论与实践相结合的房地产经营与管理系列教材,这套教材共计12本,包括《房地产经济学》、《房地产开发》、《房地产经营》、《房地产管理》、《房地产估价》、《房地产投资分析》、《房地产金融》、《房地产市场》、《房地产法律制度》、《房地产会计》、《房地产管理信息系统》、《建设项目建设监理》等,由哈尔滨建筑大学和深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司的专家、学者共同编写。

这套系列教材汇集了作者多年的理论研究、教学实践和生产实践经验，并参考了许多国内外有关研究成果和实践，较全面地阐述了房地产业的理论与实践，可作为房地产经营与管理及其相关专业大学本科教材，也可作为房地产专业人员的参考书。我们希望，这套系列教材的出版，对我国房地产业的理论与实践、对房地产专业教育发挥积极的作用。

但是，由于我们的理论水平和实践经验有限，在撰写过程中难免有不当之处，敬请读者批评指正。借此机会，向本系列教材借鉴过的有关参考书、论文的作者，以及给予我们热情支持和帮助的有关同志表示最诚挚的谢意。

房地产经营与管理系列教材编委会

前 言

房地产业是经济发展的基础性、先导性重要产业，对城市建设和居民居住条件的改善，对带动建筑业、建材业、冶金业等多种相关产业的发展和增加国家财源，推动经济和社会全面发展都具有重要地位和作用。

党的十一届三中全会以来，特别是我国进行城镇国有土地有偿使用制度改革和房地产综合开发建设体制改革以来，我国房地产业迅速崛起。1992年邓小平同志视察南方发表重要谈话和党的十四大以来，房地产业的发展随之进入一个新的发展阶段。然而随着房地产业的迅猛发展，也出现了一些亟待解决的问题，如：出现了土地批租热、建开发区热，造成建设用地供应总量失控，国家土地资源流失；房地产开发投资结构不尽合理，开发企业过多、过滥；房地产市场机制不健全，交易不规范，交易价格混乱，出现炒卖房地产的现象，造成国有土地收益流失，等等。要从根本上解决这些问题，就必须健全法制，把房地产业的发展纳入法制轨道，用法律对房地产业加以规范、引导、推动和保障。

“一手抓建设，一手抓法制”是邓小平同志对我国几十年正反两方面经验的科学总结。近几年来，为保障房地产业的健康发展，我国房地产业的法制建设有了很大进展。房地产法律体系初步形成。从土地管理、房产管理到房地产开发及房地产交易管理等，已经有了相应的法律、法规。特别是1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过了《中华人民共和国城市房地产管理法》，这标志着我国房地产法制建设发展到了一个新的阶段。在工作中如何贯彻有法可依、有法必依、执法必严、违法必究的社会主义法制原则，是我们房地产业的当务之急。为了更好地实施房地产法律，必须加强房地产法律的学习，提高人们知法、守法、执法、护法的自觉性。

为适应房地产法律学习的需要，我们编写了《房地产法律制度》一书。本书以《中华人民共和国城市房地产管理法》为主线，结合房地产业相关法律、法规和教学实践、司法实践撰写，比较系统地表述了我国房地产法律制度的基本脉络。主要内容包括房地产法律基础、房地产权制度、土地使用权制度、房地产交易制度、城镇住宅制度、房地产管理制度、房地产法律责任制度以及相关的建设法律制度，旨在帮助人们正确理解房地产法律，促进房地产业健康发展。

在这本教材中，我们力求取舍得当，内容充实。但由于时间匆促，加上编写水平有限，难免出现错误，敬请读者批评指正。

目 录

第一章 法学基础	(1)
第一节 法的概念.....	(1)
第二节 法律规范.....	(5)
第三节 法律关系.....	(9)
第四节 法律原则.....	(14)
第二章 经济法基础	(17)
第一节 经济法概述.....	(17)
第二节 经济合同法.....	(22)
第三节 公司法律制度.....	(28)
第三章 房地产法的概念	(36)
第一节 房地产与房地产法.....	(36)
第二节 房地产法的特点.....	(40)
第三节 房地产法的原则.....	(43)
第四节 房地产法的任务和作用.....	(47)
第四章 房地产产权制度	(52)
第一节 所有权概述.....	(52)
第二节 房地产相邻关系.....	(57)
第三节 产权共有.....	(61)
第四节 房地产继承.....	(66)
第五章 土地使用权制度	(70)
第一节 土地使用权与房地产开发.....	(70)
第二节 土地出让.....	(75)
第三节 涉外土地使用制度.....	(79)
第四节 集体土地使用权.....	(82)
第六章 房地产交易制度	(87)
第一节 房地产交易概述.....	(87)
第二节 房地产产权转让制度.....	(91)
第三节 房地产租赁.....	(97)
第四节 房地产抵押.....	(101)
第七章 城镇住宅制度	(107)
第一节 住宅制度概述.....	(107)

第二节 住宅建设	(112)
第三节 住宅维修	(117)
第八章 房地产管理制度	(122)
第一节 房地产产权、产籍管理	(122)
第二节 房地产使用管理	(125)
第三节 房地产市场管理	(129)
第四节 房地产税收管理	(132)
第九章 房地产法律责任	(140)
第一节 法律责任概述	(140)
第二节 房地产法律责任	(143)
第三节 法律责任的处理	(148)
第十章 与房地产法相关的建设法律制度	(151)
第一节 城市规划法律制度	(151)
第二节 市政建设管理法律制度	(159)
第三节 建设工程质量管理体系	(166)
附录一 《中华人民共和国最高人民法院公报》房地产案例聚	(172)
1. 廖昌颐与廖抡万房产纠纷案	(172)
2. 王爱英与李保生宅基地纠纷强制执行案	(173)
3. 纪燕治诉纪亚琴房屋继承纠纷案	(174)
4. 李金连、李娜萍诉柯杰生房屋典当回赎纠纷案	(176)
5. 湖南省总工会诉长沙市卫生防疫站房地产转让合同纠纷案	(177)
附录二 常用法律、法规选	(180)
1. 中华人民共和国宪法修正案	(180)
2. 中华人民共和国城市房地产管理法	(180)
3. 中华人民共和国土地管理法	(187)
4. 中华人民共和国土地管理法实施条例	(194)
5. 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	(198)
6. 城市房屋产权产籍管理暂行办法	(203)
7. 城市房屋拆迁管理条例	(205)
8. 中华人民共和国合同法	(209)
9. 中华人民共和国城市规划法	(217)
10. 中华人民共和国税收征收管理法	(221)

第一章 法学基础

第一节 法的概念

法是什么？简言之，法是一种界限，它告诉人们应当怎样做，可以怎样做或禁止怎样做。它就如同路标一样，在标志之内行走是安全的，超过路标指示的界限，就会发生危险。由此看，法是一种规范，它确定了人的行为的自由程度，即在法律界限之内，人可以自由地行走，超越了界限，必然要被矫正。但法并不象路标那样简单，它产生于漫长的历史，又在漫长的历史中发展、完善，它是人们自己制定的，既有人主观意志，又不能摆脱客观规律的限制。

一、法的起源

（一）原始社会的行为规范

法是在人类社会发展的过程中产生的，因此在探寻法的起源时，必然要回溯到原始社会，人类社会的最初形态。

在原始社会，社会的组织形式是氏族，即以人们的血缘关系为纽带而结成的亲属集团。在氏族中，确定人们之间的行为界限的东西不是法，而是人们在长期劳动生活中形成的习惯，我们称之为原始习惯。原始习惯的内容是广泛的，它包括共同劳动和平均分配的经济制度、婚姻家庭中的地位、称呼、继承的婚姻制度、公共事物的处理、纠纷的解决等管理制度。虽然这些习惯的处理限制了人们的行为，确定了人们的行为规范，但从根本上看，这些习惯是人们在共同的生活劳动中产生的，反映了所有人的愿望，不需要被强迫，人们就能自觉地遵守它。因此，原始习惯不是法。

（二）法的产生

当原始社会的生产力逐步提高后，出现了三次社会大分工：一是畜牧业从手工业中分离了出来，出现了剩余的劳动产品；二是手工业从农业中分离了出来，出现了商品交换；三是商业成为了独立的行业，出现了商品交换中的盘剥现象。随着社会分工的出现，私有化现象也随之出现了。随之，阶级和国家也产生了。有了阶级，就出现了统治阶级和被统治阶级的区分，统治阶级既要确定被统治阶级的行为规范，以确保他们的自身利益，又要确定统治阶级中各成员的行为规范，以协调他们内部的关系。这样，就产生了法。

法的产生是个长期的过程。首先它是向氏族的习惯中渗入阶级内容，保留了统治阶级需要的内容，摒弃了对统治阶级不利的成份；其次，它把这些不成文的习惯，以文字的方式固定下来，出现了成文法；第三是把道德、宗教分离出去，让人们以信仰接受它们，遵守它们，并以皮鞭、坐牢、杀头等暴力手段来强迫人们接受自己、遵守自己。因此，法律是伴随着国家的产生而产生的。

（三）法与原始习惯的区别

首先，原始习惯是人们在共同劳动中共同形成的，它反映了所有人的意愿。而法则是在

剥削制度确立的过程中产生的，它反映的仅仅是剥削阶级的意志。

其次，原始习惯是人们自觉遵守的，它依靠的是家长的权威，传统的力量和社会舆论。而法则既有人们自觉遵守的，也有被强迫遵守的，它依靠的是暴力。

第三，原始习惯维护的是氏族内部的血亲关系，它平等地维护全体社会成员的利益。而法维护的则是一个地域范围内的社会秩序，它维护的是统治阶级与被统治阶级之间不平等的利益。

二、法的本质

法是反映着由物质生活条件决定的统治阶级意志的，由国家制定或认可，并以国家强制力来保证其实施的行为规范的总和。

（一）法是统治阶级意志的体现

首先，意志是具有一定目的的意识。人的意志不能无端地产生，也不能随意地接受别人的意志。统治者若要让被统治者接受自己的意志，就必须把它明确地表示出来，并强迫被统治者接受。所以说法也是掌握政权的阶级的意志表现。其次，由于统治阶级内部也存在着各种矛盾和纷争，所以法不可能反映统治阶级中每一个人的意志。它只能反映出统治阶级的整体、愿望和共同利益。因而统治阶级中个别的侵犯整体利益的人，也要受到法的制裁。第三，统治阶级为了维护自身的整体利益，在与被统治阶级的矛盾不尖锐时，法也要反映一些被统治阶级的意志，但这种反映，必须以不侵犯统治阶级的根本利益为前提，这也是统治阶级为缓和阶级矛盾而常常采取的策略手段。第四，法往往要确立一些对整个社会都有益的行为规范，如交通法规、经济法规等，这种法也是为维护统治阶级所要求的社会秩序而设立的，它在根本上也反映了统治阶级的愿望。

（二）法表现为国家意志

国家是暴力机器，是阶级统治的工具，这部机器的运转是由法庭、监狱、警察等暴力工具，通过法律来完成的。因此法律与国家密不可分；没有国家，法也就没有了依托；没有法律，国家也就失去了运行的程序，而无法运转。所以，每一个法尽管反映的是统治阶级的意志，但都必须通过这个统治阶级所掌握政权的国家来实现。另一方面，一个国家中存在着多种阶级、阶层，由于法律仅仅代表了统治阶级的根本利益，必然带来被统治阶级的抵制、抗争和统治阶级内部各阶层为了各自的利益而形成的纷争。这样，统治阶级必须将反映自己意志的法上升为国家意志，通过国家制定（就是有权的国家机关通过特定的程序制定的）或国家认可（就是有权的国家机关把社会上已经存在的道德、宗教、风俗等行为规范，通过一定程序赋予法律效力），以法律规范的形式表现出来，使其在全社会具有了普遍的约束力。同时，以国家强制力，即暴力作后盾，而要求法在全国范围内得到一体遵行，从而达到维护统治阶级利益的目的。

（三）法的内容由物质生活条件所决定

法是上层建筑的重要组成部分，因而它要受到经济基础的制约，虽然法是统治阶级意志的反映，但统治阶级的意志不可能随心所欲，而必须由其所依赖的物质生活条件决定。道理很简单，在封建社会人们对房屋和土地的需求仅仅是为了满足自身生活的需要，既不懂得土地、房屋的开发技术，也不懂得从土地、房屋中攫取巨额利润，因此在那个时代是不可能产生系统的房地产法律规范的。即使产生了，也只能是一纸空文而在现实社会中毫无用处。但是必须看到，尽管法的内容是由物质生活条件决定的，但并不等于说物质生活条件能自发地

产生法。实际上，法律制度还是要立法者通过自身对物质生活条件的认识来完成的。这就带来了主观如何认识客观的问题。当法律的内容符合客观需要时，法律对社会物质进步具有了较大的推动作用；当法律的内容与社会的需要相悖时，则必然阻碍社会的发展。就拿我国的房地产制度来讲，建国以来我们始终没有认识到商品在现代社会中的作用而一味地强调了计划经济，对房地产也不例外，始终以国家计划分配的方式进行处理。结果造成了国家基本建设投资额度逐年增高，规模不断扩大，房屋需求又逐年增多。以至国家在房屋问题上，投入大、产出小，欠债越来越多，包袱越来越重。当一系列适应市场经济的房地产法律规范出台后，投入和产出成了正比，房屋紧张问题明显地出现了松缓。

三、法的作用

从总的看，法的最根本的作用是能够反映出掌握政权的统治阶级的根本利益和愿望，并要求全社会普遍遵行。

（一）在政治上的作用

首先，法律要确立统治阶级的统治地位和被统治阶级的被统治地位。如古印度法律就将人分为了四等，明确了统治者所享有的绝对的权利和被统治者所天生具有的绝对义务。其次，法要协调统治者内部各阶级之间的关系，确认内部各成员的平等地位和民主权利，调整各成员间以及个别成员和阶级整体之间的矛盾，以求得内部团结，共同维护自身的统治地位。第三是要调整统治阶级与其同盟者之间的关系，尽量反映他们的利益，争取他们的支持，以巩固统治阶级的地位。

（二）在具体规范上的作用

法是一种行为规范，所以它必然具有规范人们行为的作用。一是指引人们的行为。由于法律告诉了人们该怎样和不该怎样，因而它能够引导人们抑制自己作出违反法律的行为，积极作出符合法律的行为。二是评价或预测人们的行为。法律一经产生就是客观的存在，由于它要求全社会都一体遵行，因而它能起到尺度和准绳的作用。于是对一个人的行为，别人就可以依靠法律来判断他是对的还是错的。同样，凭借法律，也可以预测别人将如何实施行为，以及国家司法机关对这种行为要采取的相应措施。三是对一般人行为的教育作用。这种作用既表现在某人的违法行为受到的制裁，对一般人的行为所起到的警戒作用；又表现在人们的合法行为受到法律的保护和鼓励，对一般人的行为所引起的示范作用，四是对违法者行为的强制作用。这主要是通过国家机关，以暴力为后盾实现的。它不仅表现为对违法犯罪行为的制裁，也表现为对违法犯罪行为的预防。

（三）对全社会实施管理

统治阶级为了维护自己的统治，保证社会生活在其统治下有组织、有秩序的进行，在运用法律手段进行政治统治的同时，还必须执行具有全社会意义的公共事物的职能，把某些属于人们共同生存的必要条件加以法律规定，交通法规、经济法规是其中最典型的代表。这种法规对全社会的人都有利。多数属于技术规范，调整的是人与自然或人与人在征服自然过程中形成的关系。必须看到，这种法规也是一个国家整体的法律体系中不可分割的组成部分。

四、法的种类

（一）法的历史类型

1. 概念

法的历史类型，也称法的类型，就是对古往今来一切法按照其建立的经济基础和所反映的阶级本质之不同所作的基本分类，它反映着同一社会形态中，法的共同阶级属性。世界上从古至今共有四种法的类型：奴隶制法；封建制法；资产阶级法和社会主义法。可以看出，凡是建立在同一经济基础之上，反映着同一阶级意志的法，就属于同一类型。

2. 法的类型的更替规律

首先，法的类型不是一成不变的，当经济基础发生变化时，作为上层建筑的法律也必然随之而发生变化。这是不以人们的意志为转移的客观规律。其次，法的类型的更替是一个由量变到质变的过程。它不能自发地、和平地实现，必须经过人们有目的、有意识的活动。这种活动就表现为一定阶级的社会革命，通过一个阶级掌握政权，建立自己的国家，确立自己的法律体系，来实现法律类型的更替。第三，法是随着人类社会历史的发展，伴随着国家的产生，遵循着由低级向高级发展的规律，最后随着国家的消亡而自行消亡。

(二) 法的形式分类

按照法的形式上的外部特征对法所做的基本分类，是法的形式分类。主要有：

1. 成文法与不成文法

这是从法律创制和表达方法的不同而做的分类。成文法是指由国家机关按照特定程序以条文形式制定和公布实施的法律，又称制定法。不成文法是未经国家立法程序制定，而由国家认可，不具有条文形式的法律，又称非制定法，主要有国际惯例(习惯法)和判例法。

2. 实体法与程序法

这是从法律规定的内容的不同所做的分类。实体法是从事实关系上规定人们实际权利，义务的法律，又称主体法。程序法是为实现实体法而制定的，规定人们与司法机关以及不同的司法部门之间的诉讼程序或手续的法律，又称诉讼法。

3. 一般法和特别法

这是从法律的效力范围的不同所做的区分。一般法是对全国范围内的一般人、一般事普遍有效的法律。特别法是反对特定的人、特定的地区、特定的时期、特定的事项有效的法律。

4. 根本法与普通法

这是从法律的内容和效力的不同所做的区分。根本法是指宪法，它规定国家的根本问题，具有最高的法律效力。普通法是根据宪法制定的，调整国家或社会生活中某一类具体问题的法律。

5. 国际法与国内法

这是从法律制定的主体和适用范围的不同所做的分类。国际法是由国际社会公认，以国际惯例或国际条约构成，调整国家之间或不同国家的公民、组织间相互关系的法律。国内法是由本国制定的，在本国主权范围内发生法律效力和法律。

(三) 我国法的形式

法的形式也称法的渊源，是根据法的效力来源的不同而形成的各种具体的表现形式。目前我国的法的形式主要有：

1. 法律

这是国家最高的规范性文件。它是由国家最高权力机关，全国人民代表大会及其常务委员会，依照特定的立法程序制定的。它所规定的是属于国家制度、社会制度和社会关系中最

根本的问题，它在所有的规范性文件中具有最高法律效力。如宪法、刑法、民法、刑事诉讼法，民事诉讼法、土地管理法、城市房地产管理法等。

2. 行政法规

这是由国务院及各部委根据宪法和法律，为解决某些具体行政问题而发布和实施的决议、决定、指示、命令、暂行规定、条例等规范性文件。

3. 地方性法规、地方自治法规、地方行政法规。

(1) 地方法规。是指省、直辖市及享有省级立法权的经济特区人民代表大会及其常委会为保证宪法和法律在本辖区内得以实施，在不与宪法和法律相抵触的情况下，所制定的规范性文件。这些文件必须报全国人民代表大会备案。

(2) 地方自治法规。是指民族自治地方(即各民族自治区)的人民代表大会依照当地民族的政治、经济、习俗和文化的特特点，所制定的自治条例和单行条例。这些文件必须报全国人民代表大会批准后生效。

(3) 地方行政法规。是指省、自治区、直辖市的行政机关根据国家法律和行政法规而制定的，在本辖区内生效的规范性文件。

4. 国际条约

国际条约是指我国与其他国家，为调整关于政治、经济、文化、军事等方面相互关系，确定彼此权利义务的规范性文件。包括双边条约(两个国家之间签定的国际条约)和多边条约(多个国家之间签订的国际公约)。

第二节 法律规范

一、法律规范的概念

(一) 规范的概念

1. 规范的概念

规范是指标准，是人们活动应当遵循的规则，它包括技术规范和社会规范两大类。

2. 技术规范

技术规范是规定人们支配和使用自然力、劳动工具、劳动对象的行为规则。技术规范都要适应一定的自然规律，有的则直接反映了某种自然规律。如较高的建筑物需要设置避雷装置等等。每一个技术部门都要有一系列的技术规范。

3. 社会规范

社会规范是调整人们社会关系的规则，它包括调整人们理想、道德的道德规范，如要树立远大理想、要勤奋学习工作等等；调整人们宗教信仰的宗教规范，象人要多行善事、要节欲克己等等；调节人们之间礼节的礼仪规范，如来客让坐，见面握手等；调整人们之间权利义务的法律法规等等。

(二) 法律规范的概念

1. 法律规范的概念

法律规范是统治阶级依照自己的意志，由国家机关制定或认可并由国家强制力保证实施的行为规则。

2. 法律规范的特征

(1) 法律规范是法的具体化。法是统治阶级意志的反映，但反映的方式只能以具体规范的形式来进行。法是抽象的，系统的反映了统治阶级的意志，它是行为规范的集合、总合。法律规范则是具体地、单一地反映了统治阶级的意志。我们所指的法律，往往是指法律规范而言的。

(2) 法律规范的表现形式是法律文件。法律规范的存在也必须借助于一定的媒体，否则它也只能抽象地存在。只有把具体的法律规范客观地表现出来，法律规范才能被人们所了解、遵守和使用。就如同我们只有把“米”这个长度单位固定在刻度尺上以后，才能用米来测量距离。法律规范的表现形式随着生产力的变化表现出许多种，最早是刻在铜柱上，后又刻在竹筒上，写在羊皮上。当纸张被广泛地使用后，法律文件才成为法律规范的表现媒体。

(3) 法律规范必须是由有权的国家机关来制定。我们之所以称法律规范的表现形式是法律文件，就是因为文件是国家机关专门使用的。而法律文件则必须由有权力的国家机关制定后，以国家的名义或制定机关的名义颁布，以取得全社会的一体遵行。

(4) 法律规范是以单一的规范和系统的规范相结合的。法律文件一般不只确定一个法律规范，而是一组。这些法律规范都从不同的侧面反映了某一类行为的存在方式，以及不同方式的行为所受到的法律处理，从而共同组成了法律文件。如《土地管理法》就是由包括调整土地出让行为、土地转让行为、土地管理行为等一系列法律规范组成的法律文件。

(三) 法律规范与其他规范的关系

1. 法律规范与其他规范的区别

法律规范与技术规范和其它社会规范的主要区别是：

(1) 法律规范具有单一的体系，必须以法律文件的方式表现。其它规范则可以通过多种体系表现出来。

(2) 法律规范具有具体的规范性，其它社会规范往往不具有具体的规范性，只是告诉人们一种原则性的规范，而法律规范则具体告诉了人们行为的后果。

(3) 法律规范具有国家强制性，其它规范无法强制人们接受，人们可以接受也可以不接受，而法律规范则是以暴力为后盾，要求全社会所有的人都必须接受，否则就要受到法律的制裁。

2. 法律规范与其他规范的联系

法律规范与其他规范最直接的联系就是，统治阶级可以把其他规范中对统治秩序和社会生活有利的东西，通过国家机关制定成法律规范，直接规定在法律文件中。这时，这些规范便就具备了法律规范的一切属性了。所以，在许多时候，法律规范与其他规范的内容是重合的。

二、法律规范的构成

(一) 法律规范的构成

法律规范规定的是具体的行为，因而其表达方式不能含混而必须有一个严谨的逻辑结构。任何一个法律规范都必须由假定、处理、制裁三部分组成，法学上称之为法律规范三要素。分解这一构成的目的就在于帮助我们正确理解法律的精神实质和准确的内容，以正确地适用法律。

1. 假定

假定是指在法律规范中，适用该规范的条件和情况的那一部分。如《经济合同法》第二

十九条规定的“由于当事人一方的过错，造成经济合同不能履行或者不能完全履行、由有过错的一方承担违约责任”中“由于当事人一方的过错”就是这一法律规范中的假定部分。

2. 处理

处理是指行为规则本身。也就是法律规范中指出的允许做什么，禁止做什么或要求做什么的那一部分。这是法律规范的核心部分。如果没有它，人们的作为或不作为就失掉了准绳，国家对人们行为的合法与违法也就失去了尺度。如《经济合同法》第四条“订立经济合同必须遵守法律和行政法规”中“必须遵守国家法律和行政法规”就是处理部分。

3. 制裁

制裁是指对违反法律规范后果的部分。它说明了违反法律规范国家将给予怎样的处置。它是法律规范的强制措施，是法律规范得以实现的根本条件，也是国家强制力的具体体现。如在前例中“由有过错的一方承担违约责任”就是制裁部分。

(二) 法律规范三要素相互关系

上述三部分，在法律规范中密切不可分割，假定部分是法律规范适用的前提。不具备假定中所规定的条件的，该法律规范不能被使用。同样，一个没有假定部分的法律规范，也是不可能存在的。处理部分则是法律规范的核心，没有它，法律规范就失去了尺度的作用。衡量人的行为是违法的还是合法的，必须通过法律规范的处理部分来完成。制裁部分是法律规范的保证。只有通过它，才能保证合法的权利，纠正违法的错误，以最终实现法律规范调整社会的目的。

必须指出，法律规范与法律条文是不同的。法律规范是法的具体表现形式，它本身又是通过法律文件来表现的。一般的，每一个法律条文都要表现一个法律规范的全部或部分内容。但在表达方式上则往往不是按照假定、处理、制裁这三部分的内容来完成的，这主要是受文字语言的逻辑、习惯影响。一是，为行文的简便，在许多情况下条文中并未列举出假定的部分，而可以在表现法律规范的条文中将它推证出来。如《反不正当竞争法》第十五条规定的“投标者不得串通投标、抬高标价或降低标价”中就没有假定部分。但我们可以推证为“在投标过程中”这一假定部分。二是处理部分与制裁部分不在一个条文中表达，为了明了、系统地表达清楚，而将它们分设在不同的条文中。如《经济合同法》第四条虽然规定了“订立经济合同不得违反国家法律和行政法规”的处理部分，但未规定如何制裁这一行为。而是在第七条中规定了。“违反国家法律和行政法规的属无效经济合同”，并进一步规定了“无效经济合同自订立之时起就没有法律效力”这一制裁部分。三是条文中没有表达法律规范的制裁部分，这主要是宪法条文的表现方式。

另外，也有人把法律规范的构成分为行为模式和行为后果两部分。行为模式是指法律规范所规定的人们应当如何做或不该如何做的样式或标准，行为后果是指人们做出符合或违反法律规范时所应得到的和应承担的法律后果。

三、法律规范的种类

(一) 按效力强弱所作的分类

1. 强制性规范

强制性规范，指规定人们必须作出或禁止作出一定的行为。其规定的权利义务十分明确和肯定，并要求必须履行，不允许任何人以任何方式加以变更或违反。

2. 任意性规范

任意性规范，指规定人们可以作一定的行为的法律规范。其规定的权利义务一般涉及个人利益，是否实现当事人可以自行决定。涉及双方利益或多方利益时，可以由当事人自由约定，法律承认其约定内容的有效。无特别约定的，则以法律规定为准。

3. 强制性规范与任意性规范的区别

上述两者的区别就在于法律效果的不同，违反强制性规范，不但其行为无效，而且还要受到应有的制裁；而任意性规范，只要当事人没有异议，其行为仍然有效合法。

(二) 按照规范确定的程度所作的分类

1. 确定性规范

确定性规范。指直接明确地规定行为规则的内容，适用时不必援引其他规范来补充或说明的法律规范。

2. 委任性规范

委任性规范。指在规范中设有直接确定行为规则的内容，而是委托某一专门机关加以确定的法律规范。它主要是不直接规定出法律要求或禁止的行为规则的内容，而是委任由某一机关具体规定。

3. 准用性规范

准用性规范指规范的某一部分规定的并不具体，而是准许引用其他法规的法律规范。

(三) 按照规范规定的行为规则的性质所作的分类

1. 禁止性规范

禁止性规范，指规定人们不得做某种行为的法律规范。一方面它对行为规则规定的明确具体，另一方面对违反者要给予应有的制裁。

2. 义务性规范

义务性规范。指规定人们必须做出某种行为的法律规范。它要求人们必须履行规定的要求，否则就是违法，承担法律责任。

3. 授权性规范

授权性规范。指规定人们有权做出某种行为的规范，它既不禁止人们做哪些事，也不要人们必须做哪些事，而是授权人们可以做哪些事。对这些事情，人们也可以不去做，其权利是否行使由当事人自行决定。

四、法律规范的适用

(一) 法律规范适用的概念

1. 法律规范的实施

国家制定法律规范的目的就在于调整社会关系，指导人们的活动，维护社会秩序，推动社会的进步和发展。这就需要把它运用到实际生活中去。但是，法律规范不可能自动地到实际生活中去发挥作用，而必须依靠人们有意识地活动来实现。这种人们有意识地实现法律规范的活动，称之为法律规范的实施。

法律规范的实施主要有三种情况：第一，全社会的机关、组织、单位和公民自觉地按照法律规范的要求所实施的行为。故而称之为守法行为；第二，一般的国家机关，公职人员依照法律规定的职权和程序所实施的行为；第三，是专门的国家机关依照法律规定的特有权限处理各种案件的活动，这是法律规范的适用。

2. 法律规范适用的概念