

QUANGUO JIANSHE HANGYE ZHIYE JIAOYU RENWU YINLINGXING GUIHUA JIAOCAI
全国建设行业职业教育任务引领型规划教材

FANGDICHAN FAGUI YINGYONG SHIWU

房地产法规应用实务

房地产类专业适用

主编◎郑龙清 主审◎彭后生



中国建筑工业出版社

全国建设行业职业教育任务引领型规划教材

房地产法规应用实务

(房地产类专业适用)

主编 郑龙清

主审 彭后生

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产法规应用实务 / 郑龙清主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2009

全国建设行业职业教育任务引领型规划教材. 房地产类专业适用
ISBN 978 - 7 - 112 - 11027 - 8

I. 房… II. 郑… III. 房地产业 - 法规 - 中国 - 职业教育 - 教材
IV. D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 090457 号

本书共分六部分, 从房地产法相关法律基础知识、房地产开发、房地产建设、房地产交易、房地产中介、房地产售后服务等方面介绍房地产法的重要制度; 在阐述了基本法学理论的基础上, 通过实践案例串联起房地产实务中所涉及的土地管理、房地产开发、房地产交易、房地产中介、物业管理等一系列问题, 深入浅出地论述了有关法学理论和基础知识, 创新性地进行了案例设计。通过对具体案例的讲解, 将实践中可能遇到的法律问题加以分析, 理论与实务并重, 既有法学理论的阐述, 又有实务操作的深入讲解, 具有较强的实用性。

本书适于职业院校房地产类专业教材, 也可作为房地产企业相关工作人员培训教材。

* * *

责任编辑: 张 晶 朱首明

责任设计: 赵明霞

责任校对: 兰曼利 王雪竹

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京嘉泰利德公司制版

北京富生印刷厂印刷

*

开本: 787 × 1092 毫米 1/16 印张: 7½ 字数: 182 千字

2009 年 8 月第一版 2009 年 8 月第一次印刷

定价: 15.00 元

ISBN 978 - 7 - 112 - 11027 - 8

(18270)

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)

教材编审委员会名单

主任：温小明

副主任：张怡朋 游建宁

秘书：何汉强

委员：（按姓氏笔画排序）

王立霞 刘 胜 刘 力 刘景辉

苏铁岳 邵怀宇 张 鸣 张翠菊

周建华 黄晨光 彭后生

序 言

根据国务院《关于大力发展职业教育的决定》精神,结合职业教育形势的发展变化,2006年底,建设部第四届建筑与房地产经济专业指导委员会在建筑经济管理、房地产经营与管理、物业管理三个专业中开始新一轮的整体教学改革。

本次整体教学改革从职业教育“技能型、应用型”人才培养目标出发,调整了专业培养目标和专业岗位群;以岗位职业工作分析为基础,以综合职业能力培养为引领,构建了由“职业素养”、“职业基础”、“职业工作”、“职业实践”和“职业拓展”五个模块构成的培养方案,开发出具有职教特色的专业课程。

专业指导委员会组织了相关委员学校的教研力量,根据调整后的专业培养目标定位对上述三个专业传统的教学内容进行了重新的审视,删减了部分理论性过强的教学内容,补充了大量的工作过程知识,把教学内容以“工作过程”为主线进行整合、重组,开发出一批“任务型”的教学项目,制定了课程标准,并通过主编工作会议,确定了教材编写大纲。

“任务引领型”教材与职业工作紧密结合,体现职业教育“工作过程系统化”课程的基本特征和“学习的内容是工作,在工作中实现学习”的教学内容、教学模式改革的基本思路,符合“技能型、应用型”人才培养规律和职业教育特点,适应目前职业院校学生的学习基础,值得向有关职业院校推荐使用。

建设部第四届建筑与房地产经济专业指导委员会

前 言

房地产业是我国改革开放后,随着社会主义市场经济建设和经济体制改革的深入而发展起来的一个新兴行业。在房地产业发展过程中所形成的各种关系和所产生的一系列问题,需要通过法律法规等规范来调整和指导。随着房地产行业的不断稳步发展,房地产法的立法工作在有条不紊地进行着。本着土地公有原则、土地有偿使用、珍惜并合理利用土地和切实保护耕地、房地产综合开发、城镇住房商品化、宏观调控与市场调节相结合的房地产法基本原则,目前我国已经着手制定和完善了《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产转让管理规定》、《城市房屋租赁管理办法》、《物业管理条例》等一系列法律法规,其调整对象和内容涉及房地产开发、房地产转让、房地产租赁、房地产中介服务、物业管理等多个领域。这些法律法规构成了广义上的我国房地产法体系,为我国的房地产行业健康稳定发展奠定了坚实的基础,也为解决房地产业发展过程中所产生的问题提供了法律依据。

《房地产法规应用实务》一书从房地产职业教育角度对近年来我国房地产法的立法和理论进行了较为系统的梳理和总结,力求在理论联系实际的基础上对房地产法的最新发展加以反映。本书共有六个部分,分别从房地产法相关法律基础知识、房地产开发、房地产建设、房地产交易、房地产中介、房地产售后服务方面介绍房地产法的重要制度。在阐述了基本法学理论的基础上,通过实践案例串联起房地产实务中所涉及的土地管理、房地产开发、房地产交易、房地产中介、物业管理等一系列问题,深入浅出地论述了有关法学理论和基础知识,创新性地进行了案例设计。通过具体案例的讲解,对在实践中可能遇到的法律问题加以分析,理论与实务并重,既有法学理论的阐述,又有实务操作的深入讲解,具有较强的实用性。

本书各任务部分撰稿人为:郑龙清(任务3、任务4、任务5和任务1部分)、洪晓丽(任务2、任务6和任务1部分)。全书由郑龙清统稿。

本书的特点是理论讲解与实务应用相得益彰,在通过阐述各项制度的基本原理的基础上,注意从实务操作的角度对房地产开发的各个环节和程序进行详细介绍,并结合一些有争议的理论问题和实践中的案例进行综合性的说明和分析。

本书可用作职业教育课本,对从事房地产行业工作的专业人士也具有一定的借鉴与参考价值。由于编写时间有限,不足之处恳请读者予以指正。

目录

CONTENTS

任务1 准备知识的学习	1
案例 1.1	1
1.1.1 问题的提出	1
1.1.2 问题的解答	2
1.1.3 案例的评析	4
案例 1.2	4
1.2.1 问题的提出	4
1.2.2 问题的解答	5
1.2.3 案例的评析	13
案例 1.3	14
1.3.1 问题的提出	15
1.3.2 问题的解答	15
1.3.3 案例的评析	17
任务2 房地产开发法规应用	19
案例 2.1	19
2.1.1 问题的提出	20
2.1.2 问题的解答	20
2.1.3 案例的评析	26
案例 2.2	26
2.2.1 问题的提出	26
2.2.2 问题的解答	27
2.2.3 案例的评析	34

任务3 房地产开发建设法规应用	35
案例 3.1	35
3.1.1 问题的提出	36
3.1.2 问题的解答	36
3.1.3 案例的评析	40
任务4 房地产交易法规应用	45
案例 4.1	45
4.1.1 问题的提出	46
4.1.2 问题的解答	46
4.1.3 案例的评析	50
案例 4.2	52
4.2.1 问题的提出	52
4.2.2 问题的解答	52
4.2.3 案例的评析	57
案例 4.3	59
4.3.1 问题的提出	59
4.3.2 问题的解答	60
4.3.3 案例的评析	63
案例 4.4	64
4.4.1 问题的提出	64
4.4.2 问题的解答	65
4.4.3 案例的评析	67
任务5 房地产中介服务法规应用	69
案例 5.1	69
5.1.1 问题的提出	70
5.1.2 问题的解答	70
5.1.3 案例的评析	72
案例 5.2	74
5.2.1 问题的提出	75
5.2.2 问题的解答	75
5.2.3 案例的评析	83
案例 5.3	84
5.3.1 问题的提出	86
5.3.2 问题的解答	86
5.3.3 案例的评析	92

任务6 房地产售后服务法规应用	95
案例 6.1	95
6.1.1 问题的提出	95
6.1.2 问题的解答	96
6.1.3 案例的评析	100
案例 6.2	101
6.2.1 问题的提出	101
6.2.2 问题的解答	101
6.2.3 案例的评析	104
案例 6.3	104
6.3.1 问题的提出	105
6.3.2 问题的解答	105
6.3.3 案例的评析	108
参考文献	110

任务 1

准备知识的学习

案例 1.1

小俞同学行将高中毕业，在复习迎考填报高考志愿时犯了愁。在“志愿”填报选择上，不但他自己还没有拿定主意，而且父母的意见也难以统一。为此小俞心情难以愉悦。班主任张老师了解到小俞同学的情况后，对他作了一番开导工作。

张老师建议他先不要急于选择专业，而是应根据自身的情况，结合拟考虑的几个相关专业，对这些专业所对应的行业作一些了解，然后加以比较，再从中挑选两三个适合自己的专业报考。

小俞同学与其父母听从了张老师的指导，对几个行业的相关情况进行了一番了解和比较。其中包括房地产相关专业。他们通过对房地产方面相关资料的阅读和向从事房地产专业工作的有关人员了解情况，对房地产业的基本情况有了一些初步认识。

1.1.1 问题的提出

1. 何谓房地产？
2. 房地产是怎样的一个行业？
3. 房地产业由哪些环节链接而成？
4. 房地产有哪些基本特点？
5. 房地产可作哪些分类？

1.1.2 问题的解答

1. 从字面理解, 房地产就是房屋和土地。但从专业方面理解, 房地产的含义是指能满足人们从事生产、生活、社交等活动, 能在市场上依法进行交易的房屋和土地的综合体, 包括各类城市住宅、商务用房、工业厂房和仓储、教育、文化、体育、娱乐等用房以及与之相配套的地面道路和地上地下基础设施等建筑及构筑物等。

2. 房地产业是一个独立的产业部门, 按照联合国的行业划分标准, 房地产业被列为第八类, 它与建筑业既有联系又有区别。建筑业通常是直接从事房屋生产和其他建筑物的建造、改造、装修、安装等活动的一个物质生产部门, 属于第二产业。而房地产兼有生产(开发)、经营、管理和服务等多种活动, 而且主要活动在流通领域, 所以从总体上说, 房地产业属于第三产业。

房地产业与社会民生密切相关。“衣食住行”是人类生存和发展的基础, 其中“住”是每一个社会成员和每个家庭必须具备的物质条件。因此, 房地产业的发展会影响到社会民生。在和谐社会建设过程中, 各地政府对住房条件困难和收入比较低的家庭, 实施廉租房政策, 以缓解和解决社会民生问题。

随着我国经济建设的不断发展, 房地产业对国民经济的贡献和作用也逐渐显现, 房地产业已经成为我国的国民经济支柱产业。

3. 房地产业通常由房地产开发投资(包括商品房建设投资)、房地产经营、房地产交易流通和房地产消费及使用等环节链接而成。

房地产开发投资, 是指由房地产开发企业, 按照城市规划等法规及相关管理部门的要求, 通过建设土地使用权的出让或划拨获取房地产开发建设用地, 从事商品房和土地开发经营活动的投资。

商品房建设投资是指房地产开发企业开发建设供出售、出租的商品住宅、生产性用房、商务楼等房屋工程及其配套的服务设施所进行的投资。如进行场地平整、道路、水管网、通信等工程所作的投资。

房地产经营, 是指房地产开发经营企业在房地产开发投资活动中为确立和实现企业经营目标所进行的企业战略规划、投资计划实施、投资产品营销等一系列的经营活动和过程, 包括房地产项目投资决策分析、房地产市场调查与分析、房地产开发项目可行性研究以及房地产市场营销等活动。

房地产交易流通, 是指房地产开发投资产品转移至消费使用过程中所应流经的程序和相应的交易规则, 包括参与交易的主客体的条件和资格, 交易流转过程中应办理的手续和缴纳的费用, 交易中应遵守的相关政策与制度等。

房地产消费, 是指业主和使用人在享有房地产占有、使用、收益等权利时, 所接受的各种服务, 包括物业服务中的房屋和设施设备养护、维修、物业区域内的公共秩序维护、绿化养护、卫生保洁等, 还包括租售房屋后的各类信息咨询服务等。

4. 房地产与一般商品相比有如下一些特点:

(1) 房地产资源稀缺性。

由于土地是不可再生的资源,所以依赖于土地的房地产产品,其开发和生产会受到很大的限制。我国可用于建设的土地资源十分稀缺,为此,国家有关法律和政策,对我国的土地利用实行最严格的土地管理制度。

房地产生产从开发项目立项审核到建成房屋后的销售,其中要经过许多环节,其目的就是要保证稀缺的房地产资源得到合理和充分的利用。

(2) 房地产产品不可移动性。

由于土地不可移动,建于其上的房屋也不能移动。这一特点对房地产市场产生了两方面的影响:一是决定了房地产市场是一个区域性市场,房地产产品只能就地利用或消费;二是决定了房地产市场是一个产品差异化的市场。从时间、地点、空间位置来看,即使是按照同样的设计图纸建成的房屋,不会有二个或两个以上完全相同的房地产产品,所以房地产产品之间不能实现完全替代。

(3) 房地产经营活动风险大。

房地产属于高价值的不动产,也是各行各业的生产和活动要素。因此,社会和政治环境的安定或动荡与否,对于消费者的置产愿望与行为有直接影响。同时,国家的政治经济形势以及法律法规和政策的制定或调整都会对房地产经营产生极大的影响。

(4) 房地产价值的形成和实现过程长。

一般商品其价值形成和实现是一次性的。即工厂生产,形成价值;通过商业渠道销售,商品转化为货币,实现价值。而房地产属于不动产,从价值形成角度分析,资金投入环节多,在生产(开发)、流通、消费(使用)过程中可以多次投入,从而形成其价值高,并且有延续性和增值性的特点。即房地产商品既可以一次性出售实现其价值,也可以采用出租方式,分期分批实现其价值。

(5) 房地产流动性差,且易受政策调控。

由于房地产价值大且具有不可移动性,因此,同一宗房地产不会频繁地发生买卖。一旦需要买卖,通常其所花费的时间比较长,所经办的手续比较多,所需要的资金量也比较大。对于一般人员来说,一生中难得有几次买卖房地产的机会。

由于房地产的土地资源比较稀缺,建成后不能移动和改变,与周边环境、交通等因素又相互影响,因此,国家和地方政府对房地产的使用和支配往往通过一系列的行政法规和管理政策进行调控。如:2005年和2006年针对商品住房价格上涨过快、供应结构不合理、市场秩序比较混乱等突出问题,国务院七部委和九部委相继颁发的《关于做好稳定住房价格工作的意见》和《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见》,对房地产市场调控起到了一定的作用。今后视国家经济发展和房地产业发展情况,政府有关管理部门还会适时地出台相关政策,以调控房地产市场。

5. 房地产从不同的角度可以作不同的分类

从市场角度,房地产可分为一、二、三级市场。一级市场通常是指土地使用权的出让市场;二级市场是指土地使用权的转让和新建商品房的买卖市场(又称

增量市场)；三级市场主要是指存量房屋的转让市场（又称存量市场）。

从房地产用途角度，房地产可分为居住和非居住房地产。居住房地产是指供人们居住使用的房地产，包括住宅、宿舍、旅店等；非居住房地产包括商场、办公楼、学校、医院、厂房、影院等。

从房地产经营使用方式角度，房地产可分为销售的房地产、出租的房地产、营业的房地产、自用的房地产。

从地理区域角度，房地产可分为国外房地产、国内房地产；本地房地产、外地房地产等。

1.1.3 案例的评析

尽管房地产与我们的生活很近，但从房地产专业的角度看，许多人对它却仍很陌生或仅仅一知半解。房地产与我们生活、工作密不可分，但要真正拥有它或使其满足需要，对许多人或家庭来说却是一件非常艰难的事。

我们经常看到也经常听到人们谈论房地产，但对它所包含的内容、特点和自身运行规律以及与社会、经济等多种因素之间的相互关系，我们又能了解多少呢？

小俞在途经人生旅途的重要驿站（高考）时，虽有迷茫但没有盲从。他在老师的指导下，对自己拟选择的专业先进行了大致的了解，然后再来修正自己高考专业选择策略以及调整自己的努力方向。

高考专业选择如此，我们的生活不也应该如此吗？

案例 1.2

小王现年 16 岁，其父母系科研工作者，经常赴国外从事科研合作和交流工作。为了让小王更好地在国内学习和生活，父母斥资买下一套建筑面积为 140 平方米的房屋，并在房屋的产权证上写下了小王的名字。后小王的父母因在做试验时不慎引发化学爆炸而身亡。鉴于小王尚未成年，法院指定小王的外公外婆作为小王的监护人。后因小王的外公患病需要筹措医疗费用，小王的外婆委托房地产中介公司将小王名下的房屋挂牌出售。一周后，小王的外婆以小王监护人的身份在房地产中介公司的协助下与李某签订了房屋买卖协议，并约定房屋价款为 80 万元。小王的外婆于签订合同之后向李某收取了购买房屋的定金人民币 20 万元。小王得知此事后，认为外公外婆未经自己同意将自己名下的房屋变卖，损害了自己的合法权益，诉至人民法院，要求法院判令该房屋买卖合同无效，并判令外公外婆赔偿自己的损失。

1.2.1 问题的提出

1. 什么是民事法律关系？民事法律关系的构成要素是什么？本案中小王是否

具有民事主体资格?

2. 什么是民事行为能力? 本案中小王系未成年人, 是否具有民事行为能力?

3. 合同的效力如何确定? 本案中小王外婆与李某签订的房屋买卖合同效力如何确定?

4. 我国的监护制度包括哪些内容? 本案中小王的外公外婆是否可以担当小王的监护人?

5. 合同定金条款如何约定? 小王外婆收取李某 20 万元定金是否合法?

6. 什么是民事责任? 民事责任的承担方式有哪些?

1.2.2 问题的解答

1. 民事法律关系是由民事法律规范所调整的社会关系, 也就是由民事法律规范所确认和保护的社会关系。

调整社会关系的法律不同, 由此而形成的法律关系的性质也就不同。由民法所调整的社会关系就是民事法律关系。民事法律关系和民法密切联系。民法是民事法律关系形成的前提, 民事法律关系是民法所调整的结果, 是由民法所派生出来的现象。具体而言, 民法确认了民事主体的权利和义务, 但这种权利和义务是抽象的, 只具有可能性, 并不表明主体已经享有了某种权利或应承担某种义务。而在民事法律关系中, 主体的权利义务是具体的, 并具有可能性。

民事法律关系的主体, 也称为民事权利义务的主体或简称为民事主体, 是指参与民事法律关系之中, 享有民事权利, 承担民事义务的人。

作为民法中的人有两个基本要件:

(1) 客观存在;

(2) 为法律所认可。

因此, 民法中的人只是有成为民事法律关系主体的可能性, 他只有参与到具体的民事法律关系中才能成为民事法律关系的主体。

在我国, 能够成为民事法律关系主体的人包括公民、个体工商户、农村承包经营户、法人和合伙组织等。国家作为整体, 在一些场合也能成为民事法律关系的主体。

民事法律关系作为人与人之间的社会关系, 总是要有多方主体参加的。只有一方主体存在, 就不可能发生社会关系, 也不可能形成法律关系。因此, 在民事法律关系中总是存在相互对应的多个主体, 其中, 享有权利的一方是权利主体, 承担义务的一方是义务主体。

民事法律关系的一方主体并非总是只有一人, 也即民事法律关系的一方主体有单一主体和多数主体之分, 例如, 在债权关系中, 债权人和债务人一方都既可以是一个人, 也可以是多个人, 如果债权人或债务人为多个人, 则他们同时作为债权人或债务人一方享有权利或承担义务。

民事法律关系的主体有特定主体和不特定主体之分。如前文所述, 在相对法律关系中, 每一方主体都是特定的, 但在绝对法律关系中, 承担义务一方, 即义

务主体是不特定的任何人。由此也可以看出,只有义务主体才有特定或不特定之分,任何法律关系的权利主体总是特定的。

理解民事法律关系的主体,应当把握几点:

(1) 民事法律关系的主体应当具备两个基本条件:其一是能够实际参加民事法律关系;其二是得到法律的承认和保护。

(2) 民事法律关系的主体范围既包括自然人,也包括法人及其他社会组织。

(3) 民事法律关系的主体由权利主体和义务主体构成,彼此相对而存在。

民事法律关系的内容包括以下几个方面。

民事权利,是指法律赋予民事主体所享有的、为实现某种权益而为一定行为或不为一定行为的可能性。具体而言,它包括三个方面的可能性:

(1) 权利人直接享有某种利益,或者实施一定的行为的可能性。

(2) 权利人请求义务人为一定行为或不为一定行为的可能性。

(3) 在权利受到侵犯时,请求国家有关机关予以保护的可能性。

从性质上看,民事权利都体现着一定的利益,但它并不是生活中的一切利益,只有那些为法律所确认和保护的利益才体现为权利。

民事义务与民事权利相对应,它是指义务人为满足权利人的利益而为一定的行为或不为一定的行为的必要性。民事义务和民事权利一样,也是由法律所确认的,同样也体现着个人利益和社会利益的统一。不同的是,民事义务体现了主体行为的必要性,而民事权利体现的是主体行为的可能性。

民事法律关系中的权利和义务是相互对立、相互联系在一起的,并统一地束缚着民事主体。在任何一个民事法律关系中,权利和义务都是一致的,权利的内容要通过相应的义务表现,而义务的内容则由相应的权利限定。当事人一方享有权利,必然有另一方负有相应的义务,并且权利和义务往往是同时产生、变更和消灭的。

民事法律关系的客体是指依据民事法律规定,民事法律关系主体的权利和民事义务所指向的对象。民事权利和民事义务如果没有具体的对象,就将成为无法落实、毫无意义的东西。

关于民事法律关系的客体,在理论界有不同的看法。有人认为客体是物,也有人认为客体是物和行为。依通常的说法,民事法律关系的客体只能是体现一定物质利益的行为。既然民事法律关系是一个统一的概念,那么,它的客体也应该是统一的,把“物”和“行为”这两个不同的事物分别作为民事法律关系的客体是不妥的。单纯的物在民事法律关系中只能作为权利的标的,不能作为客体。同样,单纯的行为也一样不能作为民事法律关系的要素。只有把它们结合起来,即结合成“体现一定物质利益的法律行为”,才能成为民事法律关系的客体。如买卖合同中的客体是交付买卖物符合法律规定的行为;运输关系中的客体是安全、及时送达运输标的物的法律行为。即使是在所有权关系中,其客体也不是所有物本身,而是占有、使用、收益和处分所有物的法律行为。

本案中买卖合同的标的是小王名下的房屋,系小王父母于生前赠与小王的。

小王作为房屋的产权人,依法享有对房屋的所有权。小王对于自己名下的房屋享有完全的占有、使用、收益和依照法律处分的权利。因此,小王完全具备民事主体资格。

2. 公民的民事行为能力,是指法律确认的,公民通过自己的行为从事民事活动,参加民事法律关系,取得民事权利和承担民事义务的能力。公民的民事行为能力具有如下法律特征:

(1) 民事行为能力由国家法律加以确认。是国家法律为维护公民的合法权益和保障社会的正常秩序而确认的。公民是否具有独立从事民事活动的能力,不取决于公民的主观意愿。

(2) 民事行为能力与公民的年龄和智力状态直接相联系。只有达到一定年龄、智力状态正常的公民,才能正确地理解其行为的社会意义,独立完成某一民事行为,取得民事权利,承担民事义务。因此,法律对不同年龄和智力状态的公民规定不同的民事行为能力。

(3) 民事行为能力非依法定条件和程序不受限制或取消。由于民事行为能力是国家法律赋予公民从事民事活动的资格,因此,除非法律规定的应当限制或取消公民民事行为能力的情形出现,否则,任何个人和组织不得限制或取消公民的民事行为能力。

《中华人民共和国民法通则》(以下简称《民法通则》)根据公民的年龄、智力状态等因素,把公民的民事行为能力分为完全民事行为能力、限制民事行为能力和无民事行为能力三类。

(1) 完全民事行为能力,是指法律赋予达到一定年龄和智力状态正常的公民通过自己的独立行为进行民事活动的能力。《民法通则》第十一条规定:“十八周岁以上的公民是成年人,具有完全民事行为能力,可以独立进行民事活动,是完全民事行为能力人。十六周岁以上不满十八周岁的公民,以自己的劳动收入为主要生活来源的,视为完全民事行为能力人。”

至于何种状况才属于“以自己的劳动收入为主要生活来源”,最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见(试行)》第二条规定:“十六周岁以上不满十八周岁的公民,以自己的劳动取得收入,并能达到当地群众一般生活水平的,可以认定为以自己的劳动收入为主要生活来源的完全民事行为能力人。”

(2) 限制民事行为能力,又称为不完全民事行为能力或部分民事行为能力,是指法律赋予那些已经达到一定年龄但尚未成年和虽已成年但精神不健全,不能完全辨认自己行为后果的公民所享有的可以从事与自己的年龄、智力和精神健康状况相适应的民事活动的能力。对享有限制民事行为能力的公民,可称为限制民事行为能力人。

根据《民法通则》第十二条和第十三条规定,限制民事行为能力可分为两种:

第一,十周岁以上的未成年人是限制民事行为能力人,可以进行与他的年龄、智力相适应的民事活动;其他民事活动由他的法定代理人代理,或者征得他的法

定代理人的同意。

第二，不能完全辨认自己行为的精神病人是限制民事行为能力人，可以进行与他的精神健康状况相适应的民事活动；其他民事活动由他的法定代理人代理，或者征得他的法定代理人的同意。

(3) 无民事行为能力，是指完全不具有以自己的行为从事民事活动以取得民事权利和承担民事义务资格。对无民事行为能力的公民，可称为无民事行为能力人。

《民法通则》第十二条和第十三条中分别规定了两种无民事行为能力人：

1) 不满十周岁的未成年人是无民事行为能力人，由他的法定代理人代理民事活动。

2) 不能辨认自己行为的精神病人是无民事行为能力人，由他的法定代理人代理民事活动。

在社会实际生活中，公民的民事行为能力由于受其年龄、智力和精神健康状况等因素的影响，因而是具有可变性的，为此，《民法通则》第十九条规定：“精神病人的利害关系人，可以向人民法院申请宣告精神病人为无民事行为能力或者限制民事行为能力人。被人民法院宣告为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的，根据他健康恢复的状况，经本人或者利害关系人申请，人民法院可以宣告他为限制民事行为能力人或者完全民事行为能力人。”

本案中，小王虽年满16周岁，但并不符合法律规定的以自己的劳动收入作为主要的生活来源的特征，故属于限制民事行为能力人。根据法律规定，小王只可以从事与之年龄、智力相适应的民事活动。房屋买卖的标的物为房屋，涉及的资金数额巨大，明显与小王的年龄智力不相符合，所以小王如果要处分自己名下的房屋，必须得到其监护人的同意。小王作为限制民事行为能力人只能从事与之年龄和智力相适应的民事活动。

3. 合同的效力，是指已经成立的合同在当事人之间产生的一定的法律约束力，也就是通常说的合同的法律效力。通过前面的法律知识学习，可以推知合同生效的一般要件为：

(1) 行为人具有相应的民事行为能力。

(2) 意思表示真实。

(3) 不违反法律或者社会公共利益。

无效合同就是不具有法律约束力和不发生履行效力的合同。一般合同一旦依法成立，就具有法律约束力，但是无效合同却由于违反法律、行政法规的强制性规定或者损害国家、社会公共利益，因此，即使其成立，也不具有法律约束力。根据我国《合同法》第五十二条之规定，有下列情形之一的，合同无效。

(1) 一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益。

(2) 恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益。

(3) 以合法形式掩盖非法目的。

(4) 损害社会公共利益。