



房地产经营 与诉讼指南

王映晖
罗明举
胡诗云

湖北人民出版社

房地产经营 与诉讼指南

王映晖
罗明举
胡诗云

湖北人民出版社

鄂新登字 01 号

图书在版编目(CIP)数据

房地产经营与诉讼指南/王映晖,罗明举,胡诗云.
武汉:湖北人民出版社,1999.10
ISBN 7-216-02637-3

I. 房…

II. 王…

III. ①房地产业—法规—中国②房地产业—民事诉讼—诉讼程序—指南—中国

IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 15980 号

房地产经营与诉讼指南

王映晖 罗明举 胡诗云

出版:湖北人民出版社
发行:

地址:武汉市解放大道新育村 33 号
邮编:430022

印刷:武汉市科普教育印刷厂

经销:湖北省新华书店

开本:850 毫米×1168 毫米 1/32

印张:15.5

字数:384 千字

插页:5

版次:1999 年 10 月第 1 版

印次:1999 年 10 月第 1 次印刷

印数:1-3 620

定价:23.50 元

书号:ISBN 7-216-02637-3/D·476

目 录

上篇 房地产法总论	1
第一章 房地产法律概述	3
第一节 房地产法概说	3
第二节 房地产法律关系	8
第三节 房地产主管部门	12
第二章 房地产开发常识	14
第一节 房地产开发企业	14
第二节 房地产开发用地	16
第三节 土地市场	23
第三章 房屋交易市场	28
第一节 概说	28
第二节 房屋买卖	28
第三节 房屋租赁	33
第四节 房地产抵押	38
第五节 房屋典当	46
第四章 房地产市场管理法律常识	48
第一节 概说	48

第二节 房屋价格管理	53
第五章 房地产税收法律常识	58
第一节 房产税	58
第二节 地产税	61
第六章 房地产权利	67
第一节 房地产所有权	67
第二节 地产权利	70
第三节 房地产共有权	71
第四节 房地产相邻权	75
第七章 房地产继承法律知识	79
第一节 继承概说	79
第二节 法定继承	81
第三节 遗嘱继承和遗赠	83
第八章 房屋拆迁法律知识	87
第一节 房屋拆迁概念	87
第二节 拆迁安置和补偿	90
第三节 道路桥梁及公用设施建设征用和房屋拆迁	94
第九章 房屋建设常识	97
第一节 城镇个人建造住宅的方式	97
第二节 城镇居民建造住宅的申请与审批	98
第十章 城市规划法律常识	102
第一节 城市规划法概说	102
第二节 城市规划的制定	104
第三节 城市规划的实施	110
第四节 项目选址规划管理	111
第五节 违反规划法的法律责任	113

中篇 房地产诉讼	117
第十一章 房地产纠纷案件的诉讼	119
第一节 房地产纠纷案件的概念	119
第二节 房地产纠纷案件的类型	120
第三节 房地产纠纷案件的管辖	120
第四节 房地产纠纷案件的审理	122
第五节 房地产纠纷案件的调解	128
第六节 房地产纠纷案件的审判协调	130
第十二章 各类房地产纠纷案件的法律适用	134
第一节 商品房买卖案件的处理办法	134
第二节 房屋产权案件的法律适用	143
第三节 房屋租赁案件的处理办法	147
第四节 房屋继承案件的法律适用	150
第五节 房屋拆迁案件的审理	155
第六节 处理土地纠纷案件的一般规定	161
下篇 案例篇	167
胡一敏与万方房屋租赁纠纷案	169
湖北省沙洋机床厂与高荣德等房屋租赁纠纷一案	175
龚兰诉龚明云房屋腾退案	181
汪祖芬诉汪祖芳房屋产权、继承案	186
武汉绿色蔬菜种植有限公司与武汉市蔡甸区索河镇 李集村村民委员会土地租赁纠纷一案	194
中国船舶工业总公司第七研究院第七一九研究所与 中国人民解放军 86532 部队土地使用权纠纷案	199
代玲琪与武汉市盛源实业股份有限(集团)公司、武汉市 江汉区旧城改造指挥部集资购房纠纷案	204

武汉交通管理干部学院、武汉水运工业学校诉武汉市 武昌区住宅建设开发公司商品房买卖纠纷案·····	210
武汉市水产供销公司汉口批发部与武汉市汉阳区房屋 开发公司、第三人武汉市汉阳建筑材料装饰工程公 司房屋还建合同纠纷、房屋买卖合同纠纷一案·····	218
武汉金阳房地产开发有限公司与武汉鑫成置业有限公司 商品房买卖纠纷一案·····	226
附录 房地产诉讼常用法律法规·····	231
中华人民共和国民法通则·····	233
中华人民共和国民事诉讼法·····	259
中华人民共和国合同法·····	310
中华人民共和国继承法·····	369
中华人民共和国土地管理法·····	376
中华人民共和国城市房地产管理法·····	396
城市房地产开发经营管理条例·····	408
城市私有房屋管理条例·····	416
城市房屋拆迁管理条例·····	421
城市房屋产权产籍管理暂行办法·····	429
村庄和集镇规划建设管理条例·····	433
武汉市房产管理条例·····	442
武汉市房地产抵押管理办法·····	456
武汉市房地产拍卖管理规定·····	465
武汉市直管公房使用权有偿调换试行办法·····	472
武汉市城市房屋拆迁安置条例·····	476
后 记·····	488

上篇 房地产法总论



第一章 房地产法律概述

第一节 房地产法概说

房地产,又称不动产。这种分类,是传统民法对物的分类。传统民法将物分为动产和不动产。动产,是指能够移动而不改变其性质和不损坏其价值的物,如家具、交通工具等。不动产,是指不能移动,或者移动后就会改变其性质或降低其价值的物,主要是指土地及其附属物,如房屋等。

房地产法,亦称不动产法,在各国法律体系和法律制度中,所占篇幅和地位,都是首屈一指的。

房地产,又可称之为房地产业。房地产业是个经济学名词。房地产不仅是法学研究的对象,而且也是经济学研究的对象。人类自从脱离“缘木而栖”,转到地面上生活以来,就与房地产结下了不解之缘,人们的衣食住行,都离不开房地产。

一、房地产业在国民经济中的地位和作用

房地产业是我国国民经济的基础性、先导性产业,是国民经济的支柱产业之一。

房地产问题,主要集中在城市。城市房地产是城市经济不可分割的部分。城市土地作为城市经济的地基和空间,是任何社会不可缺少的,是城市赖以安身立命和发展的基础,是城市经济运转活动的载体。现代城市立体化发展,仍然离不开土地这个基础。总而言之,房地产业在国民经济中的作用,体现在以下几个方面:

1. 房地产业是人们生活、生产、工作和学习的基本条件。没有地,房屋就失去了存在的基础;没有房,人们就失去了挡风避雨的场所。所以说,人们的衣食住行,无一不依赖于房地产。

2. 城市房地产是城市建设的重要支柱。人们脱离穴居时代,就开始了寻觅适合盖房子的地块,就开始了建造房子的活动。随着居住人口的增多,房屋建设也随之发展,逐渐发展为城,城的出现和发展,为“市场”的发展创造了条件,到一定时期,城和市合而为一,有城就有市,城市就这样诞生了。社会越发展,城市的规模就越大。所以,我们说,房地产是带动城市发展的重要产业,它对于促进相关部门的发展,具有重大作用。

3. 房地产业是带动建材业和其他行业的龙头产业。要建造房屋就需要人力和各种建筑材料,这样,房屋建设可以带动建材业、饮食服务业和交通业的发展,有利于解决城市劳动就业。

4. 房地产业是促进城市现代化和城市文明建设的重要杠杆。现代城市的一个显著标志就是高楼大厦林立。楼的层次越高,对现代科学技术的要求就越高。现代城市向立体化发展,就是一个明显例证。

二、房地产法的概念和特征

房地产法,又称不动产法,它是调整房地关系的法律规范的总和。具体讲,它是调整国家与社会组织之间,社会组织相互之间,国家、社会组织与公民之间,公民相互之间,以及国家、社会组织、公民个人与外国组织之间,在房地产管理、开发、经营和使用活动中

所形成的房地关系的法律规范的总称。

房地产法与其他法律相比,具有自身的一些特征。

(一) 房地产法律体系的多样性

房地产法是由国家有关机关、部门制定的法律、法规组成的统一的有机的整体。在调整房地产关系方面,既包括国家基本法,如《宪法》、《民法》、《继承法》、《土地管理法》、《城市规划法》等;也包括国家行政机关颁发的行政法规和规章,如《城市私有房屋管理条例》、《城市公有房屋管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》;还包括地方政府颁发的法规和规章,如《武汉市房产管理条例》、《武汉市城市房屋拆迁管理办法》等。此外,调整房地关系的法律规范,还有立法机关对有关法律的立法解释,最高审判机关在审理房地产案件中发布的各种司法解释等。因此,我们说调整房地产的法律规范具有广泛性。

(二) 房地产法的调整范围具有广泛性

房地产,是房产和地产的合称。房地产法包括房产法和地产法。房产从狭义上讲主要是房屋产权,从广义上理解,它包括房屋建设、房屋产权、房屋买卖、房屋租赁、房屋继承、房屋拆迁、房屋赠与等;地产包括地籍地权,国有土地的开发、批租、出让、转让、租赁,以及对集体土地的征用、租赁等。在房地产的开发、经营、使用和管理各个环节,都有有关的法律、法规加以调整和规范。从这个意义上讲,调整房地产的法律所涉及的范围也十分广泛。

(三) 房地产法律规范具有强制性

从房地产法律规范的内容看,从事房地产开发和经营活动,任何一个环节,都必须严格按照有关规定,事先办理申请手续,事后进行登记,否则,其经营活动不受法律保护。如房地产开发用地的取得,有关开发企业必须申请开发用地,经土地管理机关批准后,企业才取得用地权,也才能在该幅土地上从事开发经营活动。又如

在房屋买卖中,法律强调双方当事人在房屋成交及成交后,必须在房屋交易部门办理交易手续,交纳有关税费和产权过户手续,否则其房屋买卖关系无效。这些申请、批准、交易和过户的规定,就是一些强制性规定,有关当事人必须遵守。这样规定的目的,在于保证房地产市场行为规范、有序地进行,不致于出现混乱局面。

三、房地产法的调整对象

房地产法的调整对象,是指房地产法律的适用范围。

(一)房地产法在时间上的适用范围

房地产法在时间上的适用范围,就是房地产法在时间上所具有的法律效力。在我国,房地产法在时间上的效力,一般自开始生效之日起,至终止之日止。

1. 房地产法生效的时间。根据我国立法实践,通常有两种情形:一是从法律、法规公布之日起生效,房地产法律、法规多数如此。二是法律、法规公布后并不立即生效,而是另行规定施行日期,自施行之日起生效。如1994年7月5日全国人大常委会第八次会议通过并颁布的《中华人民共和国城市房地产管理法》规定,“本法自1995年1月1日起施行”。关于房地产法律生效日期,可以在法律中直接加以规定,也可以另行规定。

2. 房地产法效力的终止时间。房地产法一般不规定施行期间的限制,而是通过下列方式终止其法律效力:一是自然失效,即某些房地产特别立法所规定的任务已经完成或规定的事项已不复存在,该项房地产法便自动地失去了效力,如土改法,土地改革在我国已经完毕,其土地改革法就自然失效;二是公布新的法规时明确宣布以前同类法规中与其相抵触的部分失去效力;三是制定新法,同时宣布相应的法废止或专门发布命令废除某一或某一批法律法规。

3. 房地产法的溯及力问题,指房地产法对于其公布前所发生

的事件或行为有无溯及既往的效力。房地产法大都属于民事法律范畴。在我国,民事法律一般没有溯及既往的效力,但也存在一些特殊情况:一是立法机关所作立法解释,可授权某某法律具有溯及力;二是立法中特别授权该法可溯及既往。就是说,除特别规定或授权,房地产法一般不溯及既往。这是一条原则。

(二)房地产法在空间上的适用范围

房地产法在空间上的适用范围,就是房地产法律在地域上所具有的法律效力。一般原则是,房地产法律的效力及于其制定机关所管辖的领域。由于制定、发布房地产法规的机关不同,其适用的空间范围也不相同。这大体上又有两种情况:

1. 凡属中央机关包括全国人大及常务委员会、国务院及其所属各部、委制定并颁布的房地产法律、法规适用于中华人民共和国的一切领域,包括领陆、领海、领空以及根据国际法应当视为我国领域的一切领域,例如我国的使馆、领事馆等。

2. 凡属地方各级政权机关根据各自的权限所颁布的房地产法规,只在该机关管辖范围内发生效力,在其他领域则不发生效力。

(三)房地产法对人的适用范围

房地产法对人的适用范围,就是房地产法对于哪些人具有法律效力。根据法理和规定,大致有三种情形:

1. 我国房地产法普遍适用于在我国境内的中国公民和设立在我国境内的中国法人。

2. 我国房地产法原则上适用于居留在我国境内的外国人、无国籍人和经我国政府准许在我国境内设立的外国法人。

3. 对居住在国外的我国公民,原则上不适用我国房地产法。但依照我国房地产法和我国缔结或参加的国际条约、双边协定及我国认可的国际惯例,应当适用我国房地产法的,仍然适用我国房地产法。

(四)《城市房地产管理法》的适用范围

根据《城市房地产管理法》第二条规定,在中华人民共和国城市规划区国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权,从事房地产开发、房地产交易、实施房地产管理,应当遵守本法。这里所称的城市,是指国家按行政建制设立的直辖市、市、镇;这里所称的规划区,是指城市市区、近郊区及城市行政区域内因城市建设和发展需要实行规划控制的区域。城市规划区的范围,由城市人民政府在编制的城市总体规划中划定。此外,该法还指出,在城市规划区外的国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权,从事房地产开发、交易活动及实施房地产管理,参照本法执行。

房地产法,作为一个部门法,其适用范围还应当包括:集体土地的征用、转让、开发、经营及其管理;公有和私有房屋的建设、交易、使用及其管理;房地产的继承、抵押、典当、融资、税收等;涉外房地产诸关系。

第二节 房地产法律关系

一、房地产法律关系概念

房地产法律关系,属于民事法律关系范畴。民事法律关系,就是由民事法律规范所调整的具有民事权利和义务内容的社会关系。它是一定的财产关系和人身关系在法律上的表现。房地产法律关系,在很大程度上属于民事法律关系,这是因为,从房地产的经营活动看,它主要遵循的是民事法律规范,受民法规范的调整。例如房地产交易,交易各方应遵守平等、互利和公平的民法原则;在比较次要的程度上隶属于行政法律关系,受行政法规范的调整。这里所讲的程度,主要从数量上来比较。一个房地产经营行为的完成与实现,既涉及行政法规范,也涉及民事法律规范。而房地产纠

纷的解决,则主要依靠民事法律规范和人民法院的民事审判机构及其职能的行使。实践证明,房地产纠纷靠行政手段解决,其难度越来越大,其扮演的角色越来越少,例如房屋拆迁纠纷,靠行政手段解决的纠纷,其数量微乎其微,而通过民事诉讼方式解决,数量呈大量上升的局面。据此,作者认为,房地产法律关系是指由房地产法律调整的具有权利和义务内容的一种社会关系,其中主要涉及当事人的权利和义务关系,也即财产关系和一定的行政管理关系。

房地产中的财产关系,是指与财产相关的具有直接财产内容的关系。在现代社会中,房地产本身就是一种价值可观的财产,它因房地产的归属、交易而形成,在民事法律关系中占有绝对的比重,如房地产所有关系、房地产交易和流转关系等。

房地产中的行政关系,是指基于房地产行政管理过程中所形成的关系。例如取得土地使用权的申请、审批关系,房屋交易中的交易登记、产权过户所形成的管理关系以及交纳各种税费所形成的管理关系。在现实生活中,房地产中的行政管理关系,是人们不可忽视的一种法律关系,它涉及房地产权利人权利的取得、交易行为的法律效力及其是否能得到法律保护的重要问题。

二、房地产法律关系的内容

任何一种法律关系,都是由法律关系主体、客体和内容三大要素所构成,房地产法律关系也不能例外。

(一)房地产法律关系主体

法律关系的主体,就是在法律关系中享受一定权利、承担一定义务的人,包括自然人和法人。所谓自然人,基于自然状态出生的人,包括中国人、外国人和无国籍人;所谓法人,相对于自然人而言,指被法律赋予民事主体资格的一种社会组织,即具有民事权利能力和民事行为能力并享有民事权利和承担民事义务的各种组

织。按照民法上的分类,法人包括了企业法人、社团法人和机关法人。从国籍上区分,法人分为中国法人和外国法人。

房地产法律关系主体,就是在房地产法律关系中享有权利和承担义务的人,包括自然人、法人。国家,在一定情况下,可以作为房地产法律关系的主体,并且具有十分重要的地位和作用。这是因为,在房地产关系中,国家既是国有房产和地产的所有者,又是房地产的管理者。对于国有房地产,国家一方面按照统一领导、分级管理的原则,授权国家机关(各级政府内设的房地产管理局或科)、国营企业和事业单位管理国有房地产;另一方面,由国家授权城市房地产管理机关,在授权范围内代表国家行使占有、使用和处分国有房地产并取得收益。在地产法律关系中,中华人民共和国是国家土地所有权唯一和统一的权利主体。但是在大多数情况下,国家并不直接行使对土地的占有、使用、收益和处分的权利,而是将国有土地确定给国有企业、事业单位、集体所有制单位或三资企业单位、机关团体或个人使用,由国家授权的机关代表国家行使土地出让、转让、批租土地使用权,并收取土地使用费。此外,在房地产法律关系主体中还应包括个体工商户和个人合伙组织。个体工商户和个人合伙组织的地位介于自然人和法人之间,民法赋予它们以民事主体资格,当然可以成为房地产法律关系的主体。

(二)房地产法律关系客体

房地产法律关系客体,是指房地产法律关系主体所享有权利和承担义务所指向的对象。房地产法律关系客体又可以称作标的物,具体是指:

房屋——附着于土地之上的建筑物或构筑物。

房屋,依据不同的标准,可以作不同的分类。

1. 按房屋用途,可将房屋分为生活居住用房、生产用房和办公用房等;

2. 按其产权性质,可将房屋分为公有房屋和私有房屋。从法