

FANGDICHAN
FALU SHIWU YU DIANXING ANLI

房地产 法律实务与典型案例

根据现行有效的房地产法律、法规、政策及司法解释编写

唐海洲◎主编

中国出版

房 地 产 法 律 实 务 与 典 型 案 例

唐海洲	主 编
齐晓伶	副主编

中 国 市 场 出 版 社

图书在版编目(CIP)数据

房地产法律实务与典型案例/唐海洲主编. —北京: 中国市场出版社, 2005. 6

(房地产法律实务丛书)

ISBN 7 - 80155 - 898 - 7

I. 房… II. 唐… III. ①房地产业 - 法规 - 基本知识 - 中国
②房地产业 - 法规 - 案例 - 中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 054001 号

书 名: 房地产法律实务与典型案例

主 编: 唐海洲 (thz365@sina.com)

责任编辑: 郭爱东 (guoaidong@sina.com)

出版发行: 中国市场出版社

地 址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼 (100837)

电 话: 编辑部 (010) 68034190 读者服务部 (010) 68022950

发行部 (010) 68021338 68024335 68033577 68020340

经 销: 新华书店

印 刷: 河北省高碑店市鑫宏源印刷厂

规 格: 850 × 1168 毫米 1/32 19.125 印张 500 千字

版 本: 2005 年 6 月第 1 版

印 次: 2005 年 6 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 7 - 80155 - 898 - 7/D·100

定 价: 36.00 元

本书编委会

主 编：唐海洲

副主编：齐晓伶

撰稿人：（以姓氏笔画排列）

兰元富	齐晓伶	张作山
张彩霞	陈小平	林 淳
罗松华	武廷方	唐海洲
徐 杰	韩舸友	穆忠宝

前 言

房屋、土地是人类生存和生产的基本条件，是自然人、法人以及各类组织日常生活和生产经营活动的基础。由于我国房地产市场起步较晚，近年来发展又非常迅猛，为保证房地产市场的健康有序发展，国家和地方政府颁布了一系列的法律、法规及规章，需要房地产相关人员对房地产法律有比较清晰的了解。而从实际来看，我国因房地产引起的纠纷近几年一直呈上升趋势，法院审理各类房地产纠纷案件的数量在民事审判中一直居高不下。这一方面说明房地产在人们的生产和生活中占据重要地位，另一方面也反映出房地产相关人员对房地产的法律并未有足够的了解。

为使读者更好地掌握房地产法律实务，了解我国现行房地产法律法规，我们编写了《房地产法律实务与典型案例》一书。本书具有以下特点：

1. 根据房地产法律的特点，以房地产开发经营活动为主线，以现行有关法律法规为依据，结合我国房地产业发展和管理实践，较全面地阐述了我国房地产管理法律实务的基本内容和一些重要的法律规则，内容包括总论、房地产开发建设、城市房屋拆迁、房地产交易、房屋租赁、房地产中介、物业管理、房屋装饰装修

修、房地产权属管理、经济适用房和集资房、公房和私房管理等。

2. 法律运用与典型案例相结合。法律运用方面, 特别注重分析和解决实际工作中房地产疑难法律问题, 理论性、政策性和实用性都很强。作者精心选编了近年来发生的较有影响而又与人们生活密切相关的典型案例, 逐一分析。既有理论深度, 又有实践性。

3. 充分考虑到房地产类读者的基础和专业需要, 重视理论性, 突出可操作性。本书内容针对性强, 通俗易懂。读者通过本书能够较为全面地了解房地产领域法律规范, 对个案又能可资可鉴。

本书可以满足公民在日常中对房地产法律知识的需求, 也可以作为相关院校房地产专业或房地产从业人员的教材或培训用书。

在编写过程中, 我们参考了有关专家学者的论著, 在此谨致以衷心的感谢。由于编者水平有限, 加之房地产法律问题纷繁复杂, 书中不足之处请读者批评指正。

编 者

目 录

第一章 房地产法总论	(1)
一、房地产法概述	(1)
(一) 房地产的概念	(1)
(二) 房地产法的概念	(1)
二、房地产法的内容和渊源	(3)
(一) 房地产法的内容	(3)
(二) 房地产法的渊源	(4)
三、房地产法律关系	(5)
(一) 房地产法律关系的主体	(5)
(二) 房地产法律关系的内容	(7)
(三) 房地产法律关系的客体	(11)
(四) 房地产法律关系的产生、变更和终止	(11)
第二章 房地产开发建设	(15)
一、房地产开发用地	(15)
(一) 土地使用权出让的方式	(15)
(二) 土地使用权出让的年限	(19)
【典型案例】	
未经征用耕地修路受罚案	(19)
划拨土地的厂房能改为商场吗?	(20)
长期闲置土地理应收回	(21)
划拨土地改变用途应补交土地出让金	(22)

划拨土地不能私下转让	(23)
二、房地产开发企业管理	(25)
(一) 房地产开发企业的设立条件	(25)
(二) 房地产开发企业的设立程序	(26)
(三) 房地产开发企业的终止	(27)
(四) 房地产开发企业资质管理	(28)
(五) 房地产开发的必要条件	(32)

【典型案例】

不具备开发商资格也未取得房产证的

对外销售房屋如何处理?	(33)
-------------------	------

三、房地产开发过程管理	(36)
(一) 立项管理	(36)
(二) 规划管理	(37)
(三) 环境保护管理	(41)
(四) 勘察设计管理	(42)
(五) 实施阶段管理	(43)

【典型案例】

开发商没有取得法定证件的售房行为如何处理?	(47)
-----------------------------	------

第三章 城市房屋拆迁

(50)

一、被拆迁人确认	(50)
(一) 拆迁人确认	(50)
(二) 被拆迁人确认	(51)
(三) 被拆除房屋的使用权人确认	(52)

【典型案例】

被拆迁人是房屋的所有人

——房屋所有人与实际使用人不一致如何处理? ...	(53)
---------------------------	------

拆迁开始后被拆迁人的赠与房屋行为无效

——是赠与人还是受赠人应受补偿?	(56)
------------------------	------

被拆迁房屋买卖未进行产权登记谁是被拆迁人	
——被拆除房屋的买卖合同无效后如何处理?	(58)
二、房屋拆迁管理	(61)
(一) 房屋拆迁管理主管部门	(61)
(二) 拆迁行政管理行为	(63)
(三) 房屋拆迁程序	(65)
(四) 城市房屋拆迁的范围和形式	(70)
(五) 特殊房屋拆迁管理	(72)
(六) 房屋拆迁资金与拆迁档案资料管理	(75)
【典型案例】	
拆迁人必须取得拆迁许可证才可开始拆迁事宜	
——对未取得拆迁许可证就进行拆迁工作的建设	
单位如何处理?	(77)
房屋拆迁管理机关对拆迁人的申请如何审查	
——拆迁人弄虚作假取得拆迁许可证如何处理?	
.....	(79)
拆迁人进行拆迁活动必须取得拆迁许可证	
——拆迁人未取得拆迁许可证与被拆迁人签订的	
拆迁协议如何处理	(82)
拆迁人必须取得法律规定的各种文件才能取得拆迁	
许可证	
——拆迁管理机关违法发放拆迁许可证的如何	
处理?	(85)
房地产管理机构可向人民法院申请强制执行	
——被拆迁人拒不履行腾退义务怎么办?	(88)
拆迁人与被拆迁人就拆迁补偿达不成协议的有权利	
申请裁决	
——房屋拆迁管理机关拒绝履行职责如何处理?	
.....	(89)

采取胁迫手段订立的拆迁协议无效

——被拆迁人胁迫拆迁人订立的拆迁协议如何处理？

..... (92)

在城市规划区内集体土地上实施拆迁的法律适用

——在集体所有土地上的拆迁如何处理？ (94)

违法拆迁可以吊销拆迁许可证

——对拆迁人违法行为如何处理？ (97)

三、房屋拆迁补偿 (100)

(一) 房屋拆迁补偿对象 (100)

(二) 拆迁补偿原则 (100)

(三) 货币补偿 (101)

(四) 产权调换 (102)

(五) 补偿形式的选择 (104)

(六) 拆迁补偿标准 (105)

(七) 拆迁违章建筑和临时建筑的补偿 (106)

(八) 拆迁公益事业房屋的补偿 (107)

(九) 拆迁租赁房屋的补偿 (108)

(十) 非公益事业房屋附属物的拆迁补偿 (108)

(十一) 拆迁产权不明的房屋的补偿 (108)

(十二) 设有抵押权的房屋拆迁补偿 (109)

(十三) 拆迁非住宅房屋造成停产、停业的补偿 (110)

【典型案例】

拆迁中对被拆迁人的房屋的作价应依科学方法确定

——裁决机关确定的作价补偿不合理如何处理？

..... (110)

拆迁中进行产权调换时应按市场评估价格结算结构差价

——被拆除房屋的市场评估价格如何计算？ (113)

严格履行拆迁协议是拆迁当事人的义务

——被拆迁人拒绝支付差价款如何处理？ (116)

被拆迁人对拆迁补偿形式有选择权	
——拆迁人坚持对被拆迁人以产权调换形式补偿	
如何处理?	(118)
临时建筑在批准期满前办理了延展手续的应得到	
适当补偿	
——拆迁人对被拆除的临时建筑如何处理?	(120)
拆迁人对超过批准期限的临时建筑不予补偿	
——被拆迁人不愿拆除临时建筑如何处理?	(124)
违章建筑由城市规划管理部门确认	
——拆除未经批准建设的房屋如何处理?	(127)
违章建筑拆迁不予补偿	
——被拆迁人未经规划部门批准建房如何处理?	
.....	(133)
拆迁人没有权利认定被拆除房屋为违章建筑	
——被拆迁人未取得房屋产权证的如何处理?	(136)
四、房屋拆迁安置	(138)
(一) 拆迁安置对象	(138)
(二) 拆迁安置地点	(138)
(三) 拆迁安置标准	(139)
(四) 拆迁安置协议	(139)
(五) 拆迁安置房屋的质量和安全要求	(140)
(六) 拆迁安置不得擅自延长过渡期限	(140)
【典型案例】	
被拆迁人对因拆迁人变更安置房设计	
结构造成的损失有权要求赔偿	
——拆迁人变更安置房的设计结构如何处理?	(142)
拆迁人对被拆迁人拒绝履行腾房义务的可申请强制执行	
——被拆迁人拒绝履行搬家腾房义务如何处理?	
.....	(145)

拆迁人擅自延长过渡期的应对被拆迁人的损失 进行赔偿	
——拆迁人延长过渡期如何处理?	(149)
被拆迁人在过渡期满后应按约履行搬家腾房义务	
——被拆迁人拒不履行腾退周转房如何处理?	(153)
拆迁人擅自出卖产权调换房的行为无效	
——拆迁人将协议中约定的产权调换房转让给 第三人的如何处理?	(155)
拆迁人应按协议约定的面积提供产权调换房	
——拆迁人减少产权调换房的面积如何处理?	(158)
拆迁人安置被拆迁人的房屋必须符合质量标准	
——拆迁人提供的安置用房不合格如何处理?	(160)
拆迁人不能用危房补偿给被拆迁人使用	
——拆迁人提供的补偿用房系危房如何处理?	(162)
拆迁公益事业用房可以重建或货币补偿	
——拆迁公益事业用房的如何处理?	(164)
拆迁人与第三人订立的买卖拆迁安置房合同无效	
——拆迁人私自处分安置用房如何处理?	(165)
过渡期内被拆迁人与第三人买卖期房合同无效	
——被拆迁人擅自出卖期房如何处理?	(167)

第四章 房地产交易 (171)

一、商品房预售	(171)
(一) 商品房预售与商品房现售的区别	(171)
(二) 房地产开发商销售商品房时应具备的条件	(171)
(三) 商品房预售的条件	(173)
(四) 商品房预售许可证制度	(174)
(五) 商品房预售程序	(176)
(六) 商品房预售合同	(177)

(七) 预售商品房的产权过户条件	(178)
(八) 商品房再行转让	(178)
(九) 购买预售商品房的注意事项	(179)
【典型案例】	
商品房预售应具备法定条件	
——什么样的商品房才可以预售?	(180)
商品房预售的法律问题	
——开发商先签合同后取得预售许可证的如何处理?	
.....	(183)
非正式购房合同的法律效力	
——未取得预售许可证就预售房屋如何处理?	(185)
开发商减少约定面积的法律问题	
——面对“缩水楼”如何处理?	(187)
按揭由谁办理应明确约定	
——首期款已交, 达不到按揭贷款条件应怎么办?	
.....	(189)
“认购意向书”的法律性质问题	
——销售商不愿退回定金如何处理?	(190)
房屋销售合同无效的法律问题	
——开发商没有取得法定证件的售房行为如何处理?	
.....	(192)
商品房销售中合同解除权问题	
——开发商迟延交付如何处理?	(193)
二、商品房现售	(195)
(一) 商品房现售的条件	(195)
(二) 商品房现售条件证明文件备案	(198)
(三) 特殊商品房销售	(199)
(四) 商品房销售广告要求	(201)
(五) 商品房买卖合同	(202)

(六) 商品房面积计算标准	(207)
(七) 商品房的预订款和规划设计变更要求	(210)
(八) 商品房销售代理	(213)
(九) 商品房交付时间与验收	(214)

【典型案例】

商品房的交付、装修、保修问题

——交付的房屋与样板房不一致的如何处理?	(219)
合同解除开发商应退回所收预付款	
——开发商把预付款写为定金的怎么办?	(221)
地下停车场的所有权和使用权问题	
——开发商将承诺的车位转让第三人如何处理?	(223)

商品房面积的确定

——建筑面积是否包含公摊面积?	(225)
三、房屋赠与、互易和继承	(226)
(一) 房屋赠与	(226)
(二) 房屋互易	(233)
(三) 房屋继承	(236)

【典型案例】

房屋赠与的法律要件

——本案是按赠与还是按继承处理?	(253)
夫妻共同承租的房屋换房时必须夫妻共同同意	
——换房后又反悔的如何处理?	(254)
房屋遗产的法定继承问题	
——丧偶儿媳是否有权继承公婆之房屋遗产?	(256)

房屋遗产的代位继承和转继承

——本案周某的儿媳、孙子女有无继承周某房屋 遗产的权利?	(257)
---------------------------------------	-------

房屋遗产的遗嘱继承

——被继承人留有数份遗嘱的应如何处理? (259)

四、房地产抵押 (260)

(一) 房地产抵押权的设定 (260)

(二) 房地产抵押的范围 (263)

(三) 房地产抵押权的位序 (266)

(四) 房地产抵押权的实现 (266)

【典型案例】

房地产抵押登记问题

——抵押未办理登记如何处理? (268)

违法办理抵押登记抵押合同无效

——登记机关违法办理登记如何处理? (269)

房屋典当与房屋抵押的区别

——本案是抵押贷款纠纷还是房屋典当纠纷? (272)

第五章 房屋租赁 (275)

一、房屋租赁 (275)

(一) 房屋租赁的含义及法律特征 (275)

(二) 出租房屋具备的条件 (276)

(三) 房屋租赁程序 (277)

(四) 房屋租赁合同 (279)

(五) 房屋转租 (285)

(六) 房屋出租修缮 (287)

(七) 出租房的出卖及交换 (289)

【典型案例】

出租房的收回问题

——承租人拒不腾退租房的如何处理? (292)

房屋转租的法律问题

——承租人擅自转租如何处理? (294)

优先购买权及善意取得的法律问题	
——出租人强行收回出租房如何处理·····	(296)
二、城镇最低收入家庭廉租住房·····	(297)
(一) 城镇最低收入家庭廉租住房的来源·····	(297)
(二) 城镇最低收入家庭廉租住房保障方式和对象	
·····	(298)
(三) 城镇廉租住房管理机关·····	(299)
(四) 廉租住房的租金标准·····	(299)
(五) 廉租住房的申请程序·····	(300)
【典型案例】	
城镇廉租房的法律问题	
——承租廉租房随便改变房屋结构的如何处理?	
·····	(302)
公有房屋的承租问题	
——承租人私下转租、倒卖公房, 如何处理? ·····	(304)
第六章 房地产中介 ·····	(306)
一、房地产中介服务·····	(306)
(一) 房地产中介服务的内容·····	(306)
(二) 房地产经纪业务·····	(307)
(三) 房地产咨询业务·····	(309)
(四) 房地产估价业务·····	(310)
(五) 中介服务合同管理·····	(313)
(六) 中介服务收费管理·····	(313)
(七) 中介服务台账管理·····	(314)
(八) 法律禁止的房地产中介服务行为·····	(314)
【典型案例】	
提供房屋中介服务必须符合法定条件	
——把押金当作咨询费的如何处理? ·····	(315)

中介机构的服务必须依法进行	
——中介机构提供虚假信息的如何处理？	(316)
二、房地产中介服务机构和人员管理	(318)
(一) 房地产中介服务机构条件	(318)
(二) 房地产中介服务人员资格	(321)
【典型案例】	
误入开发商的陷阱怎么办	
——广告代理商发布虚假广告如何处理？	(322)
定金性质的法律问题	
——当事人对定金的处理另有规定的如何处理？	
	(324)

第七章 物业管理 (327)

一、业主与物业公司	(327)
(一) 物业与物业管理	(327)
(二) 物业管理的法律规范	(328)
(三) 业主（非业主使用人）的权利和义务	(329)
(四) 业主大会的职责	(330)
(五) 业主委员会的职责	(333)
(六) 物业管理公司的权利和义务	(335)

【典型案例】

业主不能擅自改变房屋结构	
——业主破坏房屋结构时如何处理？	(341)
选聘物业公司的程序	
——怎么选聘物业公司？	(343)
业主大会解聘开发商委托的物业公司	
——在何种情况下业主大会可以解聘物业公司？	
	(344)