

法律法规 分类适用 全书

李佩佑
主编

民法卷
(房地产)

II

河海大学出版社

法律法规分类适用全书

——民法卷Ⅱ（房地产）

顾问：崔玉林
沈莹
主编：陈言平

河海大学出版社

1996年9月

责任编辑 张 伟

法律法规分类适用全书
——民法卷 I (房地产)
陈言平 主编

出 版:河海大学出版社
(南京西康路1号,邮政编码:210098)
发 行:全国新华书店
印 刷:扬中市印刷厂
(地址:前进北路22号 邮政编码:212200)

开本 850×1168 毫米 1/32 印张 36.5 字数 916 千字
1996年9月第1版 1996年9月第1次印刷
印数 1—5,000 册

ISBN 7-5630-0972-8

D·73 定价:50.00 元
河海版图书若有印刷装订错误,可向承印厂调换

法律法规分类适用全书

编委会

总 顾 问:王怀安(最高人民法院咨询委员会主任)

主 编:李佩佑(江苏省高级人民法院院长)

副 主 编:宋宝林 丁巧仁

执行主编:谢国伟 王其超

执行副主编:王长远 查一民 张 伟 马 荣

李飞坤

编 委:(以姓氏笔划排序)

丁巧仁 马 荣 王长远 王其超

孙 轍 刘荣康 李飞坤 李后龙

李佩佑 宋宝林 张 伟 陈言平

查一民 俞灌南 谢国伟

序

王霞林

在第三个五年普法规划实施之际，省高级人民法院李佩佑同志主编的这套《法律法规分类适用全书》出版了。这套全书采用分类编纂的体例，将我国现行法律法规中涉及某一具体法律案由的相关条文归纳在一起，使纷繁浩大的法律条文，由此形成了互相联系、有机结合的整体。这套全书的出版，既有利于广大公民学法、用法、守法，又有利于司法机关和行政执法机关人员提高司法、执法水平，确保多办案、快办案、办好案。这对于深入开展普法教育，加快我省法制建设步伐，必将产生积极的推动作用。

充分发扬社会主义民主，加强社会主义法制建设，是邓小平建设有中国特色社会主义理论的重要组成部分，是实现国家长治久安的重要保证。以江泽民同志为核心的党中央，高度重视法制建设，明确提出“坚持和实行依法治国，建设社会主义法制国家，是我们党和政府管理国家和社会事务的重要方针”，并将这一治国方略和目标正式列入我国国民经济和社会发展“九五”计划和2010年远景目标纲要，这对于促进我国国民经济的持续、快速、健康发展和社会的全面进步，树立良好的国际形象，具有十分重要的意义。

深入开展法制宣传教育，增强全体公民的法律意识和法制观念，是社会主义法制建设的基础性工作，是坚持依法治国，建设法制国家的一项十分重要的工作。特别是在世纪之交、发展社会主义市场经济和对外开放的新形势下，加强法制宣传教育，十分紧迫，尤为重要。一是开展法制宣传教育，加强法制建设，是发展社会主义市场经济的内在要求。社会主义市场经济是法制经济，市场经济体制的建立，有赖于法制的完善；市场经济的正常运行，需要有一整套法律法规来引导和规范经济活动，维护经济秩序；发展市场经济还需要通过法制建设，提供稳定的社会环境。同时，扩大对外开放，在激烈的国际竞争中获取有利地位，更需要人们学法懂法。二是加强法制宣传教育，增强人们的法制意识，是社会主义精神文明建设的重要内容。社会主义精神文明建设的根本任务是培育“有理想、有道德、有文化、有纪律”的社会主义公民，其中有理想、有纪律是最基本的要求；社会秩序是精神文明水平的

重要体现，良好的生产生活秩序的形成和维护，离不开法制的保障；依法加强社会管理，运用法律手段规范和引导人们的行为，是改善社会风气，提高精神文明水平的重要措施。三是实现“九五”计划和2010年远景目标，不仅需要思想道德建设提供精神动力，而且需要充分发扬社会主义民主，调动人民群众的积极性和创造性，为实现跨世纪宏伟蓝图提供法制保障。因此，我们必须把法制宣传教育放在重要位置，切实抓紧抓好。

江泽民同志指出：“加强社会主义法制建设，坚持依法治国，一个重要的任务就是要不断提高广大干部群众的法律意识和法制观念。思想是行动的先导。干部依法决策，依法行政，是依法治国的重要环节；公民自觉守法，依法维护国家利益和自身权益是依法治国的重要基础”。这就为我们加强法制宣传教育指明了方向。深入开展法制宣传教育要区分层次，突出重点。首先，各级领导干部要带头学好法律知识，自觉维护宪法和法律的尊严，严格依法决策，依法行政，依法办事，以自身的实际行动为广大群众作表率。第二，司法人员和执法人员是代表国家执法的，不仅需要熟练地掌握和运用与本职工作相关的法律法规，更要具有秉公执法、清正廉明的职业素养，做到有法必依，执法必严，违法必究，维护法律权威。第三，加强对青少年的法制教育。邓小平同志强调，法制教育要从娃娃抓起，青少年是国家的未来，民族的希望，从小开始培养法律意识，不仅可以预防和减少违法犯罪，更重要的是促使他们养成依法办事、遵纪守法的良好习惯。

李佩佑同志为加强我省的法制建设做了大量基础性的工作，可喜可贺。我希望这套全书出版发行后，能得到各地的高度重视，使之在“三五”普法、加强法制建设中发挥积极作用。

目 录

第一章 总 则	(1)
一、关于房地产与房地产法	(1)
二、关于房屋所有权	(1)
三、关于土地所有权和使用权	(4)
第二章 城乡规划	(10)
第一节 城市规划	(10)
一、关于城市规划的原则和城市规模的划分	(10)
二、关于城市规划的编制	(11)
三、关于城市规划的定额指标	(23)
四、关于城市规划的审批	(28)
五、关于新区开发和旧区改造	(32)
六、关于城市规划的实施	(33)
七、关于城市规划的法律责任	(34)
第二节 村镇规划	(35)
一、关于村镇规划的制定和审批	(36)
二、关于村镇规划的实施和管理	(46)
三、关于村镇规划的法律责任	(52)
第三节 用地的规划管理	(54)
一、关于城市用地的规划管理	(54)
二、关于村镇用地的规划管理	(59)
三、关于规划管理费的收取	(65)
第三章 房屋建设与管理	(68)
第一节 住宅建设	(68)
一、关于城镇住宅的控制标准	(68)
二、关于职工住宅的建筑指标	(70)

三、关于个人建造住宅的相关规定	(77)
第二节 房屋修缮	(80)
一、关于房屋完损的评定	(80)
二、关于危险房屋的鉴定	(91)
三、关于房屋修缮的范围和标准	(99)
四、关于建筑工程的保修	(107)
五、关于城市房屋修缮的管理	(111)
第三节 楼堂馆所建设	(116)
一、关于楼堂馆所与一般房屋建筑的界限	(117)
二、关于外招的建筑标准	(119)
三、关于旅游旅馆的设计原则	(120)
四、关于楼堂馆所建设的管理规定	(123)
第四节 建筑工程质量	(129)
一、关于房屋接管验收的标准	(129)
二、关于住宅工程初装饰验收的办法	(138)
三、关于建筑工程质量的责任	(141)
四、关于建筑市场的管理	(159)
第五节 房屋管理	(170)
一、关于公房管理的一般性规定	(170)
二、关于私房管理的一般性规定	(187)
三、关于外国人私有房屋的管理	(187)
四、关于老干部住房管理的规定	(189)
五、关于危险房屋管理的规定	(191)
六、关于异产毗连房屋管理的规定	(195)
七、关于住宅小区管理的规定	(198)
第四章 房屋产权与登记	(202)
第一节 房屋产权	(202)
一、关于行政调拨房产	(202)
二、关于共有房产	(208)
三、关于借用、互换房产	(238)
四、关于赠与房产	(244)

五、关于没收、征收、代管房产	(245)
六、关于公私合营房产	(262)
七、关于私房社会主义改造	(288)
八、关于落实政策的房产	(317)
第二节 房产登记	(344)
一、关于房产登记的一般性规定	(344)
二、关于城市私有房产的登记	(354)
三、关于城市公有房产的登记	(355)
四、关于产权产籍管理	(356)
五、关于房产登记中涉及政策性问题的处理	(366)
六、关于房产登记中的公证	(372)
第五章 房屋租赁与买卖	(374)
第一节 房屋租赁	(374)
一、关于公房租赁	(374)
二、关于私房租赁	(390)
三、关于非住宅租赁	(398)
四、关于租赁管理	(402)
第二节 房屋买卖	(408)
一、关于私房买卖	(408)
二、关于单位不得购买私房的规定	(441)
三、关于公房买卖	(446)
第六章 房屋典当与抵押	(453)
一、关于房屋典当的一般性规定	(453)
二、关于土改前后房屋典当纠纷的处理	(454)
三、关于涉及私房社会主义改造和公私合营的房屋典当纠纷 的处理	(472)
四、关于房屋典当回赎期限的认定	(491)
五、关于房屋抵押纠纷的处理	(502)
第七章 房屋继承与析产	(507)
一、关于遗产的范围及处理	(507)

二、关于法定继承的顺序及处理	(541)
三、关于遗嘱继承及遗赠的处理	(551)
四、关于无人继承的遗产的处理	(557)
第八章 房屋拆迁	(563)
第一节 房屋拆迁的原则与管理	(563)
一、关于房屋拆迁的基本原则	(563)
二、关于房屋拆迁的管理机构	(564)
三、关于房屋拆迁管理的一般规定	(564)
四、关于房屋拆迁单位的资质规定	(568)
第二节 房屋拆迁的补偿与安置	(573)
一、关于房屋拆迁的补偿	(573)
二、关于房屋拆迁的安置	(577)
三、关于建筑面积的计算	(579)
第三节 房屋拆迁的公证与罚则	(582)
一、关于房屋拆迁协议的公证	(582)
二、关于房屋拆迁的罚则	(586)
第九章 住房改革	(590)
一、关于住房改革的目标和原则	(590)
二、关于住房改革的具体政策	(597)
三、关于公有住房的出售和价格管理	(615)
四、关于商品住宅的建设和住房补贴	(627)
第十章 土地管理	(634)
第一节 概 述	(634)
一、关于土地管理的一般性规定	(634)
二、关于土地管理部门的设置	(635)
三、关于土地权属	(635)
四、关于土地权属的登记和发证	(646)
第二节 国家建设用地	(665)
一、关于国家建设用地的申请与批准	(665)
二、关于国家建设用地的补偿与安置	(675)

三、关于国家建设临时用地的申请批准与补偿	(681)
四、关于国家建设使用国有荒山、荒地的报批程序及其补偿	(681)
第三节 乡(镇)村建设用地	(682)
一、关于农民宅基地的申请与批准	(682)
二、关于非农业户口的居民在农村建住宅的申请与批准	(683)
三、关于回原籍落户人员及回乡定居的华侨、港澳台同胞在农村建住宅的问题	(683)
四、关于乡村企业建设用地的申请与批准	(684)
五、关于农村承包经营户、个体工商户从事非农业生产经营活动用地的申请与批准	(684)
六、关于乡村公共设施、公益事业建设用地的申请与批准	(685)
第四节 耕地保护与土地复垦	(685)
一、关于耕地的保护	(685)
二、关于土地复垦的规定	(699)
第五节 土地承包及其纠纷的处理	(703)
一、关于土地承包的原则性规定	(703)
二、关于农村承包合同纠纷的处理	(714)
第六节 违反《土地管理法》的法律责任及处理程序	(718)
一、违反《土地管理法》的法律责任	(718)
二、处理违反《土地管理法》案件的程序	(722)
第十一章 主要历史时期的重要土地政策	(727)
一、关于土地改革时期的土地政策	(727)
二、关于农业合作化时期的土地政策	(748)
三、关于人民公社化时期的土地政策	(758)
四、十一届三中全会以来的土地政策	(764)
第十二章 军队房地产	(775)
一、关于军队房地产管理	(775)
二、关于军队房地产登记	(799)

三、关于军队房地产开发	(805)
第十三章 宗教房地产	(825)
一、关于宗教房产	(825)
二、关于宗教地产	(845)
第十四章 涉外、涉港澳台和华侨房地产	(848)
一、关于涉外房地产	(848)
二、关于涉港澳台房地产	(873)
三、关于华侨房地产	(881)
第十五章 房地产开发	(913)
一、关于房地产开发企业资质管理	(913)
二、关于房地产市场管理	(921)
三、关于房地产估价管理	(935)
四、关于房地产转让管理	(961)
五、关于商品房预售管理	(968)
六、关于土地使用权出让(转让)管理	(976)
七、关于《城市房地产管理法》施行前房地产开发经营案件 的处理	(1002)
第十六章 房地产税收	(1011)
一、关于建筑税	(1011)
二、关于契税	(1023)
三、关于房产税	(1033)
四、关于建设税	(1035)
五、关于营业税	(1040)
六、关于印花税	(1044)
七、关于耕地占用税	(1054)
八、关于土地使用税	(1067)
九、关于土地增值税	(1071)
十、关于固定资产投资方向调节税	(1078)
十一、关于税收征收管理规定	(1093)

附 录 《中华人民共和国最高人民法院公报》公布的有关

房地产纠纷的案例 (1119)

一、廖昌颐与廖抡万房产纠纷案 (1119)

二、华枝熙等与华宁熙等遗产继承案 (1120)

三、王贵学等三人与王远德继承案 (1123)

四、莫美欢、岑润明诉岑荣安、岑卓、林月弟继承纠纷案
..... (1125)

五、纪瞭治诉纪亚琴房屋继承纠纷案 (1128)

六、王健华等五人诉王汝范继承纠纷案 (1130)

七、陈益锡申请认定财产无主案 (1132)

八、李金连、李娜萍诉柯杰房屋典当回赎纠纷案 (1133)

九、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 (1135)

十、王爱英与李保生宅基纠纷强制执行案 (1138)

十一、陈德娥诉陈德群侵害房屋所有权纠纷案 (1141)

十二、林锦璋拒不履行法院判决被强制变卖房产执行案
..... (1144)

十三、中坨子村诉中国大冢制药有限公司（中日合资企业）
临时用地纠纷案 (1145)

十四、对李洪非法占用土地强制执行案 (1147)

十五、郑太发不服土地管理行政处罚案 (1148)

后 记

第一章 总 则

一、关于房地产与房地产法

房地产，相对于动产而言，通常被称为不动产。是指以房地产的统一体为载体，房地产所有权为基础而形成的经济关系和物质财富。

房地产法，是指调整房地产所有权人之间、房地产所有权人与非所有权人之间在房地产开发、房地产交易、房地产权属和房地产管理等过程中所发生的各种关系的法律规范的总称。其调整对象为房地产所有权人之间，房地产所有权人与非所有权人之间，非所有权人之间在房地产开发、房地产交易、房地产权属和房地产管理中所发生的各种关系。根据各类房地产规范的法律效力的不同，我国的房地产法律体系可分为宪法的有关规定，民法的有关规定，特别法（城市房地产管理法、土地管理法）的有关规定，房地产行政法规和地方法规，房地产部门规章和地方规章等层次。

二、关于房屋所有权

1. 1982年12月4日中华人民共和国第五届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国宪法》：

第十三条 国家保护公民的合法的收入、储蓄、房屋和其他合法财产的所有权。

.....

2. 1986年4月12日第六届全国人民代表大会第四次会议通过，1987年1月1日起施行的《中华人民共和国民法通则》：

第七十一条 财产所有权是指所有人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。

第七十二条 财产所有权的取得，不得违反法律规定。

按照合同或者其他合法方式取得财产的，财产所有权从财产交付时起转移，法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

第七十三条 国家财产属于全民所有。

国家财产神圣不可侵犯，禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏。

第七十四条 劳动群众集体组织的财产属于劳动群众所有。

(一) ……。

(二) 集体经济组织的财产；

(三) 集体所有的建筑物、水库、农田水利设施和教育、科学、文化、卫生、体育等设施；

(四) 集体所有的其他财产。

集体所有的土地依照法律属于农民集体所有，由村农业生产合作社等农业集体经济组织或者村民委员会经营、管理。已经属于乡（镇）农民集体经济组织所有的，可以属于乡（镇）农民集体所有。

集体所有的财产受法律保护，禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、私分、破坏或者非法查封、扣押、冻结、没收。

第七十五条 公民的个人财产，包括公民的合法收入、房屋、储蓄、生活用品、文物、图书资料、林木、牲畜和法律允许公民所有的生产资料以及其他合法财产。

公民的合法财产受法律保护，禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、破坏或者非法查封、扣押、冻结、没收。

第七十六条 公民依法享有财产继承权。

第七十七条 社会团体包括宗教团体的合法财产受法律保护。

第七十八条 财产可以由两个以上的公民、法人共有。

共有分为按份共有和共同共有。按份共有人按照各自的份额，对共有财产分享权利，分担义务。共同共有人对共有财产享有权利，承担义务。

按份共有财产的每个共有人有权要求将自己的份额分出或者转让。但在出售时，其他共有人在同等条件下，有优先购买的权利。

3. 1988年1月26日最高人民法院《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84条 财产已经交付，但当事人约定财产所有权转移附条件的，在所附条件成就时，财产所有权方为转移。

第85条 财产所有权合法转移后，一方翻悔的，不予支持。财产所有权尚未按原协议转移，一方翻悔并无正当理由，协议又能够履行的，应当继续履行；如果协议不能履行，给对方造成损失的，应当负赔偿责任。

第86条 非产权人在使用他人的财产上增添附属物，财产所有人同意增添，并就财产返还时附属物如何处理有约定的，按约定办理；没有约定又协商不成，能够拆除的，可以责令拆除，不能拆除的，也可以折价归财产所有人；造成财产所有人损失的，应当负赔偿责任。

第87条 有附属物的财产，附属物随财产所有权的转移而转移。但当事人另有约定又不违法的，按约定处理。

第88条 对于共有财产，部分共有人主张按份共有，部分共有人主张共同共有，如果不能证明财产是按份共有的，应当认定为共同共有。

第89条 共同共有人对共有财产享有共同的权利，承担共同的义务。在共同共有关系存续期间，部分共有人擅自处分共有财产的，一般认定无效。但第三人善意、有偿取得该财产的，应当维护第三人的合法权益，对其他共有人的损失，由擅自处分共有

财产的人赔偿。

第90条 在共同共有关系终止时，对共有财产的分割，有协议的，按协议处理；没有协议的，应当根据等分原则处理，并且考虑共有人对共有财产的贡献大小，适当照顾共有人生产、生活的实际需要等情况。但分割夫妻共有财产，应当根据婚姻法的有关规定处理。

第91条 共有财产是特定物，而且不能分割或者分割有损其价值的，可以折价处理。

第92条 共同共有财产分割后，一个或者数个共有人出卖自己分得的财产时，如果出卖的财产与其他原共有人分得的财产属于一个整体或者配套使用，其他原共有人主张优先购买权的，应当予以支持。

三、关于土地所有权和使用权

1. 1982年12月4日中华人民共和国第五届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国宪法》

.....

第十条 城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用。

任何组织或者个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

2. 1986年4月12日第六届全国人民代表大会第四次会议通过《中华人民共和国民法通则》

.....