



公民法律顾问全书

房地产·宅基地·治安管理·公证·律师
民用法律文书及其他法律常识

张世琦 郝建设 主编

总序

辽宁大学出版社

公民法律顾问全书

(七)

房地产·宅基地·治安管理·公证
律师·民用非诉讼法律文书·其他法律常识

主 编 张世琦 郝建设
参著者 郝建设 张丽佳 袁雅欣
丁 萍 宋智慧 杨德庆

辽宁大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

公民法律顾问全书/张世琦主编. — 沈阳:辽宁大学出版社.
1999. 4

ISBN 7-5610-3705-8

I. 公… I. 张… III. 法律—基本知识—中国 N. D920. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 09998 号

辽宁大学出版社出版

(沈阳市皇姑区崇山中路 66 号 邮政编码 110036)

丹东胶版印刷有限公司印刷 辽宁省新华书店发行

开本:850×1168 毫米 1/32 字数:200 千字 印张:6

印数:1-5000 册

1999 年 4 月第 1 版

1999 年 4 月第 1 次印刷

责任编辑:金 华

责任校对:蔡桂娟

封面设计:杨 群 李 栋

版式设计:贾 莉

本册定价:8.50 元
(全套定价:68.00 元)

写在前边的话

我们亲眼看到,许多善良的人陷在官司的“泥坑”里,他们往返于省、市、县,终日奔跑,既花费了钱财,又耽误了时间,还牵涉了精力,如果把这些时间和精力用到工作上、用到生产经营上,会大有成效的。可是,他们太不幸了。我这里不是反对打官司,而是说,有些官司可以避免。比如搞经营,在彻底了解了对方之后,应当签订条款齐全的合同,应当在事先防止产生纠纷。还有些人被侵犯了权益,想打官司又不会,不知道在打官司这条路上怎样迈步,于是就多方咨询,左右探索,甚至“找门子”、“拉关系”,以致被一些在法官与当事人之间搞对缝的骗子耽误了事情,骗去了钱财。大量事实告诉我们,在当今,法律已经成为各行各业共同的必备知识。不懂法,很容易吃大亏,上大当,严重影响生活、生产、经营。

然而,我们也不能不承认,法学,是一门内容庞杂的学科,要系统学习得用大量时间,许多人办不到。为了解决这个矛盾,我们把最常用的法律常识分门别类地编写成几个分册,作为人们家里的藏书,一旦需要就“急时抱佛脚”用,把这些小册子拿过来,翻一翻,它会像律师一样为您指点迷津。正是出于这个想法,我们才写出这套一共8本的法律顾问全书。

编写这套书的人,分别在东北三省政法界工作。他们有当法官搞审判的,有当律师为别人提供法律帮助的,也有在大学讲坛上为大学生讲授法学课的。大家根据各自的特长,撰写自己所熟知的法学知识,然后由张世琦和各册的主编共同编审。我们希望这套丛书能够成为您身边的律师,成为您忠实的法律顾问,为您的生活、生产、经营提供法律帮助,使您生活更幸福,生产更发达,经营更兴旺。

主编 辽宁省高级人民法院 张世琦

1999年2月13日

目 录

写在前边的话

一、房地产·宅基地

1. 什么是城市私有房屋? (1)
2. 什么是房地产? 它有哪些法律特征? (1)
3. 我国的“房地产热”存在着哪些问题? (2)
4. 什么是“安居住宅”? 哪些人可以进住“安居住宅”?
..... (3)
5. 私自购买的违章房屋是否有效? (4)
6. 什么叫商品房预售? 商品房预售的条件有哪些? ... (5)
7. 领到房屋开发商颁发的“村民证”、“入住通知书”甚至
房屋钥匙是否等于已成为房屋的主人? (6)
8. 该商品房属于赠与的财产还是遗产? (7)
9. 赠与未成年人的房屋, 应认定为未成年人的个人财产
还是家庭共有财产? (8)
10. 该古宅的产权究竟归谁所有? (9)
11. 刘二卖房行为是否合法? (10)
12. 未经其他房屋共有人同意, 能否出卖、转让共有的
房产? (10)
13. 法律是如何规定房地产转让原则的? (11)
14. 法律对房地产转让形式及办理程序是怎样规定的?
..... (12)
15. 哪些房地产可以设定抵押? 哪些房地产依法不得
抵押? (13)
16. 什么是房地产抵押贷款? 抵押贷款合同应包括

- 哪些主要内容? (14)
17. 房屋买卖过程中应如何认定房屋所有权的转移时间? (15)
18. 房改后夫妻离婚的, 法院应如何认定住房归属问题? (16)
19. 怎样签订房屋租赁合同? (17)
20. 出租房屋有哪些法律规定? (18)
21. 未经房管部门登记备案的城市私有房屋租赁合同是否有效? (20)
22. 承租人拖欠房租 9 个月, 出租人能否收回住房? ... (21)
23. 目前我国常见的无效城市私房租赁合同有哪些? (21)
24. 承租人换房应履行哪些手续? (22)
25. 该出租人张某的行为是否合法? (24)
26. 什么是房屋拆迁补偿? 法律对其有何具体规定? (24)
27. 房屋拆迁的法定程序有哪些? (25)
28. 什么是宅基地使用权? 实践中解决宅基地使用权纠纷案件应遵守的原则有哪些? (26)
29. 父子共用的宅基地被儿子占用建房应怎么解决? (28)
30. 刘阳的妹妹可否独占父母遗留下的三房二厅住宅? (29)
31. 什么是土地使用权出让? (30)
32. 法律对土地使用权出让中的权利义务是如何规定的? (31)
33. 什么是土地使用权转让? 法律对土地使用权转让有何具体规定? (32)

34. 什么是土地使用权出租？土地使用权出租的条件是什么？ (33)
35. 土地使用权能否实行抵押？法律对其有何具体规定？ (33)
36. 土地使用权终止的原因有哪些？法律对终止后的土地使用权有何具体规定？ (34)
37. 发生房地产纠纷时，选择哪种途径解决效果好？ ... (35)
38. 公民的房地产纠纷案件应由哪个法院管辖？ (36)
39. 房屋纠纷案件应怎样起诉和应诉？ (37)
40. 因宅基地引发的纠纷应由哪个部门解决？ (40)
41. 宅基地纠纷的案件应如何起诉和应诉？ (41)

二、治安管理

1. 什么是《治安管理处罚条例》？其法律地位如何？ ... (42)
2. 对违反治安管理行为有哪些处罚方法？ (44)
3. 违反治安管理行为与犯罪有什么区别？ (44)
4. 邻里打架没造成严重后果，可否依法调解？ (46)
5. 醉酒的人违反治安管理是否应负法律责任？ (47)
6. 一人犯有数种违反治安管理的行为应如何处罚？ ... (48)
7. 对违反治安管理的行为，当时没追究，以后还可以追究吗？ (49)
8. 扰乱机关正常秩序的违反治安管理行为的特征是什么？ (51)
9. 扰乱公共场所秩序的违反治安管理行为有哪些特点？ (52)
10. 在汽车上要流氓、侮辱妇女，应受什么处罚？ (54)
11. 未使用暴力、威胁方法拒绝、阻碍治安管理人员执行职务，应受什么处罚？ (55)

12. 违反枪支管理制度, 私制枪支, 应受什么处罚? ... (56)
13. 违反危险物品管理规定的违反治安管理行为有什么特点? (58)
14. 安装、使用电网需要符合什么规定? (59)
15. 殴打他人, 造成轻微伤, 应受何处罚? (60)
16. 非法侵入他人住宅构成违反治安管理行为吗? ... (62)
17. 写恐吓信威胁他人安全, 应受何处罚? (63)
18. 偷窃少量财物, 应受何处罚? (65)
19. 卖假药应受何处罚? (66)
20. 敲诈勒索财物的违反治安管理行为特点如何? ... (67)
21. 购买赃物应受何处罚? (68)
22. 非法倒卖火车票, 情节轻微的, 是否要受治安处罚?
..... (69)
23. 污损国家保护的文物和名胜古迹, 应受何处罚? ... (70)
24. 损毁公用设施的违反治安管理行为应受何处罚?
..... (71)
25. 破坏花卉应受何处罚? (72)
26. 涂改户口证件应受何处罚? (73)
27. 卖身求荣应受何处罚? (74)
28. 种植罂粟应受何处罚? (75)
29. 赌博和为赌博提供条件的应受何处罚? (77)
30. 制作、复制、出售、出租、传播淫秽物品的要受何处罚?
..... (78)
31. 受到违反治安管理行为侵害时, 应到哪里去申请解决?
..... (80)
32. 对违反治安管理的人, 可以当场罚款吗? (81)
33. 对被拘留处罚的人, 公安机关应否通知其家属? ... (82)
34. 不服公安机关的裁决应当怎么办? (83)

35. 对公安机关没收财物不服,可否向法院起诉? (85)

三、公 证

1. 什么是公证? 公证具有哪些法律特征? (85)
2. 什么是公证的效力? (86)
3. 公证与私证有什么区别? (87)
4. 公证与保证的区别是什么? (88)
5. 公证与鉴证的区别是什么? (88)
6. 公证与签证的区别是什么? (89)
7. 公证与认证有什么关系? (90)
8. 公证处的设置及其人员构成如何? (90)
9. 公证处办理哪些公证业务? (91)
10. 什么叫公证当事人? 公证当事人有哪些权利和义务?
..... (92)
11. 办理公证必须遵循哪些基本原则? (93)
12. 办理公证必须经过什么程序? (94)
13. 什么是公证管辖? 公证管辖分几种? (95)
14. 哪些公证事项不得委托他人代办? (96)
15. 哪些法律行为必须经过公证才能发生法律效力?
..... (97)
16. 什么是赋予债权文书强制执行效力的公证? (98)
17. 什么是证据保全公证? (99)
18. 什么是婚前财产约定公证? (100)
19. 什么是提存公证? (101)
20. 什么是遗嘱公证? (102)
21. 这份私了协议能否公证? (103)
22. 公证处能否办理解除收养关系的公证? (104)
23. 什么是涉外公证? (105)

四、律 师

1. 什么是律师？我国律师分几种？ (106)
2. 什么是律师资格？取得律师资格后就是律师吗？
..... (107)
3. 怎样取得律师执业证书？ (108)
4. 什么是律师注册？ (109)
5. 什么是律师事务所？法定的律师事务所有几种？
..... (110)
6. 律师的基本权利有哪些？ (111)
7. 律师的义务有哪些？ (111)
8. 律师的业务范围有哪些？ (112)
9. 犯罪嫌疑人何时可以聘请律师为其提供法律帮助？
..... (113)
10. 犯罪嫌疑人何时可以聘请律师为刑事辩护人？... (114)
11. 哪些人可以被委托为辩护人？ (115)
12. 犯罪嫌疑人、被告人可以委托几个辩护人为其辩护？ (116)
13. 律师在什么情况下，可以行使拒绝辩护或代理权？
..... (117)
14. 被告人可否拒绝辩护人继续为其辩护？ (119)
15. 律师能否为同一案件的双方当事人代理？ (120)
16. 辩护律师能否直接向证人、被害人进行调查？... (121)
17. 对生效刑事判决不服的人可否委托律师代理申诉？
..... (123)
18. 什么是法律顾问？法律顾问工作范围有哪些？... (124)
19. 非诉讼法律事务可否委托律师代理？ (125)
20. 什么是法律援助？法律援助的对象和范围有哪些？

.....	(126)
21. 律师代理民事诉讼的范围有哪些?	(128)
22. 律师代理行政诉讼的范围有哪些?	(130)
23. 律师的法律责任有哪些?	(132)

五、民用非诉讼法律文书

1. 什么是协议书? 协议书包括哪些内容?	(135)
2. 什么是合伙协议? 怎样写合伙协议?	(140)
3. 什么是遗赠协议? 怎样写遗赠协议?	(141)
4. 什么是借款协议? 怎样写借款协议?	(142)
5. 怎样写外国人收养中国人子女协议?	(144)
6. 什么是遗嘱?	(145)
7. 怎样写遗嘱?	(145)
8. 什么是分单? 分单写哪些基本内容?	(147)
9. 什么是民事授权委托书? 怎样写民事授权委托书?	(149)
10. 什么是赠与书? 怎样写赠与书?	(150)
11. 什么是遗赠书? 怎样写遗赠书?	(151)
12. 什么是房屋买卖合同? 房屋买卖合同写哪些内容?	(152)
13. 什么是控告信?	(153)
14. 控告信写哪些基本内容?	(154)
15. 怎样写举报信?	(157)

六、其他法律常识

1. 国家为什么要制定许多法律?	(158)
2. 国家的法律有哪些种类?	(159)
3. 不在政法战线工作的人, 为什么也必须学习法律?	

.....	(160)
4. 什么是守法？	(161)
5. 什么是违法？	(162)
6. 不懂法有什么危害？	(163)
7. 什么是宪法？为什么说宪法是国家的根本法？ ...	(164)
8. 我国宪法与其他普通法是什么关系？	(165)
9. 什么是公民的权利？我国宪法规定公民的基本权利有哪些？	(166)
10. 什么是公民的义务？我国宪法规定公民的基本义务有哪些？	(167)
11. 怎样正确行使公民的权利和自由？	(168)
12. 如何理解宪法关于保护社会主义公共财产的规定？	(169)
13. 怎样理解法与道德的关系？	(169)
14. 宪法对社会主义精神文明作了哪些基本规定？ ...	(171)
15. 什么是法律意识？	(173)
16. 社会主义法律意识对法制建设的作用有哪些？ ...	(173)
17. 什么是法律责任？	(174)
18. 什么是法律制裁？	(175)
19. 怎样理解外国人在中国的地位？	(177)

一、房地产·宅基地

1. 什么是城市私有房屋？

我国 1983 年 12 月 7 日国务院发布的《城市私有房屋管理条例》第 2 条规定：“城市私有房屋是指在直辖市、市、镇和未设镇建制的县城、工矿区内的**一切个人所有、数人共有的自用或出租的住宅和非住宅用房”。

所谓“非住宅用房”，是指不用来居住的房屋。即机关、企业、工厂、学校、医院、商店、部队等租用作办公、生产、工作、学习文娱用的房屋以及个人租用于生产和营业的房屋。

城市私有房屋的种类很多，既包括个人所有的房屋，又包括两个人以上共有的房屋。既包括外国人的私房，华侨、外籍华人和其他海外人士在解放前购置的房产，还包括国民党官员留下的代管房产以及城市居民几代相传的私房等等。城市私有房屋受我国法律的保护，任何人不得干涉、妨碍。

2. 什么是房地产？它有哪些法律特征？

房地产又称不动产，它是房产和地产的总称。所谓房产，是指建筑在土地上的各种房屋，包括住宅、厂房、仓库和商业、服务、文化、教育、卫生、体育以及办公用房等。所谓地产，主要是指土地及其上下一定的空间。包括地下的各种基础设施、地面道路等。

房地產商品與其他商品相比，具有以下顯著特征：

(1) 不可移動性。由於土地是不能移動的，因此決定了房地產所在場所的不可複製和排他的壟斷性，同時也決定了房地產商在投資房地產業時，選擇空間位置的重要性。

(2) 異質性。即多樣性。由於房地產所在場所的不可複製性，加上建築材料、建築類型、房屋新舊程度、鄰里環境等因素的不同，導致房地產市場的不完全相似性。

(3) 稀缺性。由於土地是不可再生資源，導致房地產價格的昂貴。

(4) 耐久性。由於土地及附着的建築物一般不易損壞，因此，相比於其他商品，其壽命要長些。

(5) 保值性或增值性。隨著人口的增长和生活水平的提高，以及房地產業的興旺，人們對房地產的需求將與日俱增，加之土地的不可再生性，特別是位於較好地段的土地的稀缺會導致房地產價格的不斷上漲，引發房地產的投資熱，使房地產具有保值增值的特征。

3. 我國的“房地產熱”存在着哪些問題？

我國房地產領域由於缺少法律規範調整，導致許多房地產問題在實踐中難以處理。總結起來，存在的問題主要表现在以下幾個方面：

(1) 盲目圈占土地，爭設開發區，造成土地資源極大浪費。主要表现为各地亂批地、越權批地。

(2) 土地供給方式不合理，價格管理混亂。

目前，我國的土地供給制度仍採取土地行政劃撥和土地有償出讓同時並存的“雙軌制”。但普遍以採取有償出讓方式中的協議出讓方式為主。這種方式，往往帶有主觀隨意性，會導致國有

资产的严重流失。

另外，我国很多地方在出让土地时，无基准地价、协议地价之分，而是由市长或市委书记说了算，土地的市场价格体系难以形成。

(3) 房地产开发公司泛滥，资质较差。主要表现在有些开发公司好坏难分，由于彼此互争地皮、贷款、建材、项目和客户，从而导致恶性竞争现象频繁出现，严重损害了消费者的权益，极大地破坏了刚刚兴起的房地产初级市场秩序。

(4) 商品房价格居高不下，严重背离了价值规律。

(5) 银行资金大量滞留在房地产业。

(6) 房产项目结构不合理，高等楼宅积压严重。

(7) 房地产开发管理混乱。主要表现在：①政府对外商房地产投资企业审查不严，致使一些信誉不佳的外商获得了房地产经营权；②政府批地行为不规范，一味为了吸引外资而过分迁就外商，造成内外不均，厚外薄内；③一些外商企业资金不到位，实际上有些外商是用中国的资金来炒买炒卖中国的房地产，钻中国法律 and 政策的空子；④将外商房内销，以谋取国内的高额利润，冲击我国国内市场。

鉴于以上存在的问题，目前由于《城市房地产管理法》的实施已有所解决，但仍未彻底，需要进一步加大力度，正确贯彻实施房地产管理法，以规范房地产市场，适应我国社会主义市场经济的发展。

4. 什么是“安居住宅”？哪些人可以进驻“安居住宅”？

所谓“安居住宅”，是指为中、低收入的住房困难户提供的，符合一般职工住宅设计标准的市政和生活服务配套设施齐全的单位式楼房的住宅。

目前，安居工程重点解决住房困难户和危房户的实际困难。各地普遍做法是，在同等条件下，安居住宅优先出售给具有当地城镇常住户口的中、低收入离退休职工、教师中的住房困难户及危房户。至于中、低收入及住房困难户、危房户的确认标准，则由各地人民政府自行制定。

5. 私自购买的违章房屋是否有效？

打工仔邱某，携妻儿由外地来本市找工作做。由于住房一时难以解决，于是邱某决定，先在市郊租间平房，以解燃眉之急。恰逢郊区有个退休工人高某，急欲卖掉自己搭建现住的临道边的一间 18 平方米的私有平房（此房未办理产权证），去市内女儿家居住，于是邱某在察看完住房后，随即与高某订立了一份私房买卖合同，最后以 5000 元买下此房。

邱某在该处居住 4 个月后，有一天，当地的房管部门通知邱某，现住的平房属违章建筑，且该地已被划归为本市近期旧房改造工程范围之内，限邱某一个月内搬走，拆除该房。于是，邱某找到了高某，要求高某退还自己的 5000 元房钱，再到别处另租一处房子。而高某却认为，双方事先订有私房买卖合同，不能随意翻悔，于是双方发生争执。这一纠纷的关键问题在于，邱某购买这处违章平房的行为是否有效？如果邱某购买的这处平房确认为违章建筑，则是无效的。其根本原因在于该合同的标的的非法。依据《城市私有房屋管理条例》第 6 条“城市私有房屋的所有人，须到房屋所在地房管机关办理所有权登记手续，经审查核实后，领取房屋所有权证”和第 9 条“买卖城市私有房屋，卖方须持房屋所有权证和身份证明，买方须持购买房屋证明信和身份证明，到房屋所在地房管机关办理手续”。

此例所讲的违章平房的买方，因未领取房屋所有权证，不属

于《城市私有房屋管理条例》中允许买卖的房屋范围，所以邱某、高某双方虽订有买卖协议，但他们的协议是无效的。根据我国民法通则第 61 条规定，邱、高 2 人的这种买卖行为在被确认为无效后，高某应将据此所得的 5000 元房钱返还给邱某。另外，还应适当地赔偿邱某为此所受的损失。

6. 什么叫商品房预售？商品房预售的条件有哪些？

商品房预售，是指房地产开发企业与购房者约定，由购房者交付定金或预付款，而在未来一定日期拥有住房的房产交易行为。

(1) 作为我国商品房市场中主要销售形式之一的商品房预售，具有两个显著的特征：①商品房预售是一种附期限的交易行为。即商品房的买卖，双方在合同中约定一定的期限，并把这个期限的到来，作为房屋买卖双方权利义务发生的根据。②商品房预售具有较强的国家干预性。国家通过对商品房预售的条件等方面的规定，加强了商品房预售市场的规范管理。

(2) 我国《城市房地产管理法》第 44 条规定，商品房预售应当符合下列条件：①已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；②持有建设工程规划许可证；③按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25% 以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；④向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。

商品房预售人应当按照国家有关规定，将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。商品房预售所得款项，必须用于有关的工程建设。