



高等院校法学专业规划教材

房地产法教程

主编 李凤章



对外经济贸易大学出版社
University of International Business and Economics Press

房地产法教程

第三版



中国石化出版社有限公司

CHINA UNIVERSITY OF PETROLEUM PRESS

高等院校法学专业规划教材

房地产法教程

主 编	李凤章		
副主编	张 彤	席志国	
撰稿人	李凤章	张 彤	席志国
	胡鹏翔	薄守省	陈莉茹
	游依群		

对外经济贸易大学出版社
中国·北京

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产法教程 / 李凤章主编. —北京: 对外经济贸易大学出版社, 2010

高等院校法学专业规划教材

ISBN 978-7-81134-663-3

I. ①房… II. ①李… III. ①房地产业 - 法规 - 中国 - 高等学校 - 教材 IV. ①D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 051764 号

© 2010 年 对外经济贸易大学出版社出版发行

版权所有 翻印必究

房地产法教程

李凤章 主编

责任编辑: 汪友年

对外经济贸易大学出版社

北京市朝阳区惠新东街 10 号 邮政编码: 100029

邮购电话: 010-64492338 发行部电话: 010-64492342

网址: <http://www.uibep.com> E-mail: uibep@126.com

唐山市润丰印务有限公司印装 新华书店北京发行所发行

成品尺寸: 170mm × 230mm 20 印张 370 千字

2010 年 5 月北京第 1 版 2010 年 5 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-81134-663-3

印数: 0 001 - 3 000 册 定价: 30.00 元

高等院校法学专业规划教材编委会名单

总 编：薄守省

副总编：李凤章 张 彤 席志国

编委会委员：（排名不分先后）

肖 文	陈芸芸	周 贇	岑 颀	张 冬
张晓茹	周友军	付翠英	高国柱	高建学
周学峰	丁海俊	郑丽萍	王 丽	岳悍惟
李亚梅	董杜骄	翟庆振	蒋燕玲	李爱斌
宋 刚	常 健	李栗燕	张世湫	梁小尹
张海燕	郑瑞琨	黄良友	高 凜	高志汉
徐永红	靳晓东	张瑞萍	赵 云	李寿平
胡鹏翔	陈莉茹	游依群		

总 序

对外经济贸易大学出版社出版一套高等院校法学专业规划教材的想法由来已久，现委托我来组织编写，我感到很荣幸。近年来，中国法学教育的繁荣发展是令人欣慰的，全国设立法学专业的院校多于五百所，在读学生数万人，这对法学教材也提出了新的要求。目前已经出版的几套法学系列教材可以说各有特点。我们编写这套教材，算是为百花齐放、百家争鸣做一点自己的贡献，使读者多一种选择。作为本套教材的组织编写者，我要对所有的作者表示感谢，并特别感谢对外经济贸易大学出版社刘传志等老师的辛勤劳动。

本套教材由全国数十所高校教师共同参与编写。具体有：北京航空航天大学、西北工业大学、武汉大学、华中师范大学、哈尔滨工程大学、吉林大学、广东海洋大学、东北大学、厦门大学、山东大学、山东大学威海分校、重庆邮电大学、云南民族大学、云南师范大学、云南财经大学、河南大学、海南大学、暨南大学、南京航空航天大学、河海大学、河海大学常州商学院、江南大学、湖南商学院、中南大学、中南财经政法大学、北京师范大学、中央财经大学、中国政法大学、中国人民大学、北京大学、北京理工大学、对外经济贸易大学、北京科技大学、首都经济贸易大学、北京交通大学、北京工业大学、北方工业大学、北京邮电大学等。

本套教材具有以下几个特点：首先，其难易程度比较适中。教材主要面向本科学生，以介绍大纲规定的基本知识为重点，避免写成法学理论专著。其次，避免写成大部头。编者对教材的篇幅作了比较严格的限制，在减轻学生学习负担的同时，注意减轻学生的经济负担。最后，本套教材的主编均是来自教学第一线的年轻教师，多数具有博士学位或副教授以上职称。他们年富力强，思维敏捷，实践与理论的结合使他们对于各种版本教材的特点有直接的认识，可以取长补短。当然这套教材适用性到底怎么样，只有读者才具有最终的评价权。

借此机会，我想对法学专业的同学们多说几句，概括起来就是“一种技能两颗心”。

现今我国的大学教育，已经从精英教育转向了大众教育。法学专业的同学，毕业后未必一定会从事法律方面的工作。不论从事什么行业的工作，法律知识都



是十分有用的。因此，大学期间一定要注意法律专业知识的学习，这是你的优势所在。这就是上面所说的“一种技能”。而所谓“两颗心”，一是真正的公正之心，一是感恩之心。大学教育不仅是培养技能，更是培养思想。公正是法律的基本要求，也是每一个人所希望的。但是很多人所希望的公正，其实是片面的公正。举一个十分常见的例子。一辆公共汽车在路上行驶，有人在路边招手。车停了下来，招手的人上了车。车继续行驶，又看到了路边有人招手。司机准备停车。刚刚上车的人开始嚷了：“已经这么挤了，还停！”他忘记了自己也是刚刚挤上来的了。这就是典型的片面公正。片面公正的人对于什么是公正，没有客观标准，只有主观标准，一切以自己的个人利益为出发点。对自己有利的就是公正，对自己不利的就是不公正。作为法专业的学生，一定要注意克服这种片面的公正观；确立真正的公正之心。公正其实是一把双刃剑。在坚持公正会给你带来损害的时候仍然坚持公正，这才是真正的公正。

2003年春末夏初的一个明朗的上午，对外经济贸易大学的礼堂里正在举行研究生毕业典礼。袍帽辉映着一张张踌躇满志的青春的面庞。校长陈准民教授致辞。很意外，致辞不是惯常的鼓励话语和事业发达的祝福，而是低沉的劝告。他说：“我不担心你们会有令人羡慕的前途，只担心你们忘记了感恩。人生的幸福并不在于拥有多高的职位和多少的财富，而在于能够对他人的有所贡献。希望你们常怀感恩敬畏之心，与社会和谐相处，一生平安。”当时的中国，刚刚经受了一场非典的灾难。这场灾难的起因，不正是因为我们人类缺乏感恩之心吗？我们把地球当成自己的私有财产，为了满足自己毫无必要的欲望而为所欲为，结果受到了惩罚。我们的存在即使不是对这个世界的贡献，至少也不应该成为这个世界的负担。我经历过多次的毕业典礼，惟独这个很意外的关于感恩的致辞，至今似乎仍在耳边，特地拿来和同学们共勉。

以上文字，作为序。

薄守省

2007年1月12日于北航法学院

boshx@sohu.com

boshx001@yahoo.com.cn

编写说明

近年来,随着我国住房制度改革和商品房开发的飞速发展,房地产方面的法律纠纷日益增多,这一方面的法律服务需求也日益增长。为此,法学学生学习有关房地产法律是十分必要的。许多学校将房地产法作为法学本科教学中的一门重要课程。此课程涉及面广,是法学本科中比较复杂的课程,也是一门实用性很强的课程,涉及房地产物权制度、开发制度、税费制度、物业管理制度等。本书照顾到本科学习的特点,深入浅出、全面通俗地介绍房地产涉及的各种法律关系。此书的编著者均是在高校从事多年相关教学和研究的资深教师,有的同时又是律师,具有房地产法律方面的实际经验,从而在一定程度上确保了理论与实践的结合。

本书的编著者分工如下:

李凤章:法学博士,上海大学法学院副教授,撰写第一、三、五、九、十章,并承担全书的统稿工作。

张彤:法学博士,中国政法大学中德法学院副教授,撰写第十一、十二、十三、十五章。

席志国:法学博士,北京工业大学实验学院副教授,撰写第四、七、八、十四章。

胡鹏翔:法学博士,暨南大学法学院副教授,撰写第十六章。

薄守省:法学博士,北京航空航天大学法学院讲师,撰写第十八章。

陈莉茹:法学博士,浙江大学光华法学院副教授,撰写第二、六章

游依群:上海大学法学院副教授,撰写第十七章。

本书由李凤章担任主编,张彤、席志国为副主编。书中不确之处,敬请指正!

另外,书中思考题的答案提示请登陆网站 [www. uibep. com](http://www.uibep.com) 下载。

编者

2010年5月

目 录

第一章 房地产概述	(1)
第一节 房地产的含义	(1)
第二节 土地的含义与分类	(3)
第三节 房屋的概念与分类	(5)
第四节 土地与房屋的法律关系	(7)
第二章 房地产法概述	(9)
第一节 房地产法的概念与调整范围	(9)
第二节 房地产法的基本原则	(12)
第三节 房地产法的渊源	(13)
第四节 新中国房地产法的发展	(16)
第三章 土地所有权法律制度	(20)
第一节 土地所有权概述	(20)
第二节 土地的国家所有权	(22)
第三节 集体土地所有权	(26)
第四节 所有权纠纷的处理	(28)
第四章 房屋所有权法律制度	(32)
第五章 土地使用权法律制度	(41)
第一节 土地使用权概述	(41)
第二节 国有土地使用权	(42)
第三节 集体土地使用权	(60)



第六章 建筑物区分所有权	(66)
第一节 建筑物区分所有权概述	(66)
第二节 专有所有权及其限制	(69)
第三节 共有所有权及其限制	(72)
第四节 成员权及其限制	(75)
第七章 房地产的共有	(79)
第一节 房地产共有概述	(79)
第二节 房地产的按份共有	(81)
第三节 房地产的共同共有	(88)
第八章 相邻关系	(93)
第九章 房地产物权登记法律制度	(98)
第一节 房地产物权登记概述	(98)
第二节 登记生效主义模式下登记的效力	(101)
第三节 登记错误的防范与救济	(106)
第四节 关于登记的其他法律问题	(113)
第十章 土地征收与房屋拆迁	(116)
第一节 土地征收	(116)
第二节 房屋拆迁	(121)
第十一章 房地产开发法律制度	(128)
第一节 房地产开发概述	(128)
第二节 房地产开发企业	(135)
第三节 房地产开发项目的实施与管理	(143)
第十二章 城市房地产转让法律制度	(168)
第一节 房地产转让概述	(168)
第二节 建设用地使用权转让	(172)
第三节 商品房买卖概述	(179)

第四节 商品房现售	(182)
第五节 商品房预售	(193)
第十三章 房地产租赁法律制度	(202)
第一节 房屋租赁	(202)
第二节 建设用地使用权租赁	(211)
第十四章 房地产抵押法律制度	(217)
第一节 房地产抵押概述	(217)
第二节 房地产抵押权的设定	(221)
第三节 房地产抵押权的效力	(226)
第四节 房地产抵押权的实现与消灭	(231)
第五节 最高额房地产抵押权	(233)
第十五章 房地产中介服务法律制度	(238)
第一节 房地产中介服务概述	(238)
第二节 房地产中介服务人员资格	(240)
第三节 房地产中介服务机构	(250)
第四节 房地产中介业务	(255)
第十六章 房地产税费制度	(258)
第一节 房地产税	(258)
第二节 房地产费	(270)
第十七章 住房公积金法律制度	(273)
第一节 住房公积金概述	(273)
第二节 公积金缴存	(276)
第三节 住房公积金提取、使用、管理和监督	(280)
第四节 住房公积金贷款	(283)
第十八章 物业管理法律制度	(288)
第一节 物业管理	(288)
第二节 业主	(292)



第三节	业主大会	(295)
第四节	业主委员会	(297)
第五节	物业服务企业	(299)
第六节	物业服务合同	(300)
第七节	物业的使用与维护	(304)

■ 第一章 ■

房地产概述

第一节 房地产的含义

房地产，即房屋和土地的总称。要正确理解这一概念，必须首先准确理解房地产和其他相似概念的区别。

一、房地产与不动产

所谓不动产，是指不能移动或者移动后会损害其用途或价值的物。二者的区别主要是：

第一，房地产在我国主要是房地产管理法等法规使用的概念，带有一定的管理色彩；而不动产是民法上的传统概念，因此与民法的权利精神和自由理念联系更为密切。

第二，二者的范围也不一致。不动产，是指土地及其定着物。我国台湾地区所谓“民法典”第66条规定，所谓定着物，是指固定并且附着于土地之物。那些属于临时搭设，可随时移动的物，如移动厕所；或与土地密切不可分离者，如撒下的肥料、播下的种子，皆非不动产。除房屋以外，桥梁、雕像、穴窖、轨道、隧道、水道、输油输气管道、索道等均属于定着物的范畴。^①另外，不动产还包括生长的林木。《中华人民共和国担保法》第92条第1款规定：“本法所称不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。”可见，不动产的概念要比房地产的宽泛得多。

^① 史尚宽，物权法论，北京：中国政法大学出版社，2000：256。



第三, 房地产, 将房屋和土地并列, 隐含了二者的不同; 而不动产, 则是将房屋和土地统一为一个概念。

第四, 房地产着眼于房屋和土地本身, 更多地关注于其自然形态; 而不动产, 则强调其不可移动或者移动后的价值减损, 更侧重于其价值的保全。

第五, 房地产, 主要是我国当代使用的概念, 国外主要是指不动产。历史上我们也不使用房地产, 而使用“田宅”, 是将房置于田后, 而我国现在使用的房地产, 将房屋居于土地之前, 反映了在我国, 房屋对于个人来说具有更大的重要性, 因为土地本身目前尚无法成为个人财产。而不动产的应用则将土地和房屋统一为个人财产。

二、房地产与物业

“物业”一词是在 20 世纪 70 年代末中国实行改革开放政策后由香港传入内地的。1994 年的《深圳经济特区住宅区物业管理条例》(已失效) 第 2 条第 2 款规定: “本条例所称物业, 是指住宅区内各类房屋及相配套的公用设施、设备及公共场地。”《江苏省城市住宅区物业管理办法》第 2 条第 2 款规定, “本办法所称物业, 是指已建成并投入使用的住宅区内各类房屋及公共设备、公用设施、附属场地等”。可见, 物业主要是指已经进入消费领域, 能够进行市场交易, 从而成为个人财产的房地产单元及其配套设施、公共用地等, 其范围比房地产要小得多。

三、房地产到底是物还是权利

上文房地产的概念, 实际上是将房屋和土地这样的自然物等同于财产。这也是我们约定俗成的说法。例如, 我们常常说房屋买卖。但是, 作为法律人, 必须清醒地认识到, 单纯的物本身并不能构成财产。作为一个法律术语, 财产这个名词真正的和原来的意义不是指物质的东西, 而是指使用和处理一件东西的绝对权利——财产的真正意义完全指一种权利、利益或所有权。^① 大陆法系之所以将物本身等同于财产, 是因为其坚持对物的绝对所有权, 其不动产像动产一样可以被个人所拥有。所以, 我们说, 这个物的所有权是我的, 就意味着这个物是我的; 我转让这个物, 就是在转让这个物的所有权。如此, 所有权和物本身被等同了。但在不存在绝对所有权的国家和地区, 例如, 在我国, 土地所有权只能归属于国家和集体所有, 不得转让和抵押, 个人只能拥有土地的使用权, 并且这种使用权

^① [美] 康芒斯. 制度经济学: 下册. 于树生, 译. 北京: 商务印书馆, 1997: 19.

受到时间和用途上的限制。此时，我们能够拥有的财产，就仅仅是土地上的使用权，而非土地本身。在英国法中，因为土地在名义上属于国王所有，个人只能拥有土地上的权利，即地产（Real Estate, Real Property）。对于我国来说，同样如此，笼统地说转让房地产是不正确的，应该是转让房屋的所有权和土地的使用权。

第二节 土地的含义与分类

一、土地的含义

我国《物权法》第58条将土地和森林、山岭、草原等并列，那么，到底何谓土地呢？我国法律并无定义。我国台湾地区所谓“土地法”第1条规定，本法所称土地，是指水陆及天然富源。按照史尚宽先生的说法，土地谓由土砂、岩石、水等组成地球之一部，而为人力所支配者，不仅其表面，亦包含地壳。海面亦为土地之一部，然为公共物，不适于为私权之客体。^①显然，此为较广义之土地。至于通常所说狭义土地，则仅仅指陆地而言。因为海洋不适于为私权的客体。水、各种矿产资源均被从土地中单独分离出来，另受国家法律的规制，其权利为水权、矿业权等。至于我国物权法将土地和森林、草原等并列，实际上根源在于，草原、森林等皆为不同的主管部门主管，因此，习惯上加以区分，其实并无科学的规范意义。

二、土地的分类

我国《土地管理法》，根据土地用途和利用现状的不同，将我国土地分为三大类，即农用地、建设用地和未利用地。所谓农用地，是指直接用于农业生产的土地，包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等；建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地，包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等；未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。另外，国土资源部2007年又颁布了土地利用现状分类标准，建立了根据利用现状对土地分类的国家标准。根据这一规定，土地的一级分类包括耕地等12类。具体包括：

^① 史尚宽：《物权法论》，北京：中国政法大学出版社，2000：256。



(1) 耕地：是指种植农作物的土地，包括熟地，新开发、复垦、整理地，休闲地（含轮歇地、轮作地）；以种植农作物（含蔬菜）为主，间有零星果树、桑树或其他树木的土地；平均每年能保证收获一季的已垦滩地和海涂。

(2) 园地：是指种植以采集果、叶、根、茎、汁等为主的集约经营的多年生木本和草本作物，覆盖度大于 50% 和每亩株数大于合理株数 70% 的土地。

(3) 林地：是指生长乔木、竹类、灌木的土地，及沿海生长红树林的土地。不包括居民点内部的绿化林木用地、铁路、公路征地范围内的林木，以及河流、沟渠的护堤林。

(4) 草地：是指生长草本植物为主的土地。

(5) 商服用地：是指主要用于商业、服务业的土地。

(6) 工矿仓储用地：是指主要用于工业生产、采矿、物资存放场所的土地。

(7) 住宅用地：是指主要用于人们生活居住的房基地及其附属设施的土地。

(8) 公共管理与公共服务用地：是指用于机关团体、新闻出版、科教文卫、风景名胜、公共设施等的土地。

(9) 特殊用地：是指用于军事设施、涉外、宗教、监教、殡葬等的土地。

(10) 交通运输用地：是指用于运输通行的地面线路、场站等的土地。包括民用机场、港口、码头、地面运输管道和各种道路用地。

(11) 水域及水利设施用地：是指陆地水域，滩涂，沟渠、水工建筑物等用地。不包括滞洪区和已垦滩涂中的耕地、园地、林地、居民点、道路等用地。

(12) 其他土地：是指上述地类以外的其他类型的土地。

另外，在现实中常见的一些分类还有：

城市土地和农村土地：例如《宪法》第 10 条第 1 款规定，城市的土地属于国家所有。

经营性土地和非经营性土地：例如规定国家所有的经营性土地使用权的出让，必须采取招、拍、挂的方式等。

三、土地分类的意义

第一，科学规范统一的土地分类，有利于土地利用资料的统计和分析，从而为土地管理提供翔实的基础数据。

第二，我国法律规定的土地权利和土地用途存在着密切的关系，土地用途直接影响到土地的权利类型、内容等。例如，某类的土地不得成为个人所有权的客体、某类土地上的使用权可以流转等，这些法律关系的确定都依赖于对土地利用现状的认定。

第三,我国实行严格的土地管理,土地用途的改变必须符合规划的要求。因此,用途管制是土地管理的基本方式,而只有统一土地用途的分类,才能有效地实施用途管制。

第三节 房屋的概念与分类

一、房屋的含义

房屋的概念有狭义广义之说。狭义的房屋则主要指根据(87)财税地字第003号《财政部税务总局关于房产税和车船使用税几个业务问题的解释与规定》的解释:“房屋是指有屋面和围护结构(有墙或两边有柱),能够遮风避雨,可供人们在其中生产、工作、学习、娱乐、居住或储藏物资的场所。”独立于房屋以外的建筑物,如围墙、烟囱、水塔、变电塔、油池油柜、酒窖菜窖、酒精池、室外游泳池、玻璃暖房、砖瓦石灰窑以及各种油气罐等,不属于房产。广义说认为房屋除狭义的房屋外,还包括构筑物,如桥梁、道路、隧道、球场等。^①《城市房地产管理法》第2条第2款规定,本法所称房屋,是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。将构筑物也包括在内,应是指广义房屋。

明确房屋的概念对于法律的适用具有重要的参考意义。例如,房产税的征收、房屋安全的监管、房屋建设的批准等,均要求首先明确房屋的认定。

作为自然概念,房屋考虑的仅仅是能够遮风避雨的自然属性,并不考虑其是否符合法律要求,是否能够取得房地产所有权等。因此,即使是未建成的房屋,只要能够利用,同样属于房屋的范畴,要受到有关房屋的法律规定的规制。

二、房屋的分类

房屋可以按照结构、用途、产权、主体等进行各种分类,实践中常见的主要房屋分类有:

(一) 商品房

商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售、出租的房屋。商品房购买人可以拥有完全的所有权,并可以依法自由转让。

^① 房绍坤. 房地产法. 北京: 北京大学出版社, 2007: 4.