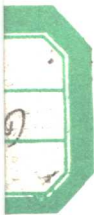




房地产 法律咨询

● 丘金峰 编著



● 法律出版社

房 地 产 法 律 咨 询

丘金峰 编著

三 34
196040
0.82

法 律 出 版 社

房地产法律咨询

丘金峰 编著

法律出版社出版

(北京宣武区广内登莱胡同17号)

新华书店经销

法律出版社印刷厂印刷

850×1168毫米 32开本 8.125印张 214,000字

1991年5月第一版 1991年5月第一次印刷

印数 00,001—10,100

ISBN 7-5036-0820-X/D·657

定价 4.30 元

序

房地产业是关系国计民生的一个重要产业。它不仅为人们生活必需，也为国民经济发展所不可缺少。然而，在高度集中的经济体制下，由于人们把计划经济与商品经济对立起来，它几乎被人们遗忘。随着经济体制改革的进行，和社会主义现代化建设事业的发展，它的青春活力正在被焕发出来。可以肯定，在社会主义的有计划商品经济的发展中，它将进一步证明自己是一支重要的有发展前途的经济支柱。

在我国，房地产业是受国家法律保护的。法律不仅保护国家房地产所有权，也保护集体所有的房地产的所有权和私人房屋所有权。并且，房地产市场已经出现，允许房地产依法进入流通领域，成为买卖、租赁等的标的。加之，政府需采取措施，健全对房地产业的管理。因此，用法律手段解决房地产业问题，便成为对房地产业综合法律调整。它不仅涉及民法，也涉及经济法和其他法。相应地，对房地产法律问题的研究，也必然涉及民法学、经济法学，乃至其他相关的法学分支学科。这一点，无疑为研究这一问题增加了困难。但是，这一领域需要有志者去耕耘。汕头大学法律系丘金峰同志撰写的《房地产法律咨询》，就是他辛勤耕耘的收获。

丘金峰同志长期从事民法学教学工作，并兼作律师工作。这使他不仅具有较精深的民法学理论，也具有解决实际问题的丰富经验。多年来，他从严治学，保持同房地产部门的密切联系，注重对房地产业实践的考察，形成了他研究房地产法律问题的优势。他的《房地产法律咨询》一书，灵活地运用民法学、经济法学理论，深入地论述了宅基地与住宅建设、房屋所有权的保护、房屋典当与抵

押、房屋租赁、房屋继承权、房屋拆迁及其补偿等，明确回答了房屋买卖、房屋相邻关系和华侨、港澳台同胞房产等一系列人们关心的房地产法律问题。该书密切联系实际，深入浅出，必定会受到读者的欢迎。

我热切地向读者推荐此书，希望读者能从中受到裨益，也希望有更多的研究房地产法律问题的著作问世。

王保树

1990年11月8日于北京

目 录

一、宅基地与住宅建设

(一) 宅 基 地

甲、宅基地权属的确认与保护

1. 什么叫宅基地, 宅基地有哪些类型? (1)
2. 宅基地属于谁所有? (1)
3. 法律保护宅基地使用权吗? (2)
4. 土改时人民政府发的土地证, 现在还有法律效力吗?
..... (3)
5. 城市公民所持“地契”还有法律效力吗? (3)
6. 长期闲置的祖遗宅基地, 其使用权归谁? (4)
7. 借地建屋能否取得该地的使用权? (4)
8. 宅基地借给他人使用还能收回自用吗? (5)
9. 共同使用的宅基地被一方占建如何处理? (5)
10. 鱼塘填成块地, 使用权属于谁? (6)
11. 能否因土地证上没有注明通路而不让他人通行? (6)
12. 如何确认宅基地界限? (7)
13. 宅基地允许平调吗? (7)
14. 私房带空地被占用, 私房落实归还, 空地应否归还?
..... (8)
15. 被供销社占用的耕地能否收回? (8)
16. 本案讼争之地应否归还原告? (9)
17. 本案讼争的池塘、园地, 原告有权使用吗? (10)

乙、宅基地使用权转移

18. 何谓土地使用权出让? (11)
19. 通过出让向国家取得土地使用权的手续和权利、义务怎样? (11)
20. 我国对土地使用权转让有何规定? (12)
21. 土地使用权能否出租, 有何规定? (13)
22. 划拨土地使用权是怎么回事? (14)
23. 土地使用权能否抵押, 有何规定? (14)

丙、宅基地管理

24. 处理宅基地纠纷案件适用哪些法律文件? (15)
25. 农民之间使用的宅基地可以交换吗? (16)
26. 农村居民之间赠送宅基地, 法律允许吗? (16)
27. 宅基地能否继承? (17)
28. 对擅自在宅基地上建房应作何处理? (17)
29. 买地或占地建房允许吗? (18)
30. 企业用地或其他需要征地, 如何办理手续? (18)
31. 农村建房申请用地有什么审批手续? (19)
32. 农民进城办企业需要使用城市土地时怎么办? (20)
33. 征用农村土地必须付出什么费用? (21)
34. 农民申请用地应否支付补偿费? (21)
35. 1962年之前农村宅基地租赁合同履行至1962年之后还有效力吗? (22)
36. 土地使用权终止的原因及法律后果怎样? (22)
37. 农村建房能否占用耕地? (23)
38. 农村建房用地是否受计划和标准限制? (23)
39. 可否在农村实行有偿使用宅基地制度? (24)
40. 什么叫越权批地? 越权批地有何危害? 应如何处理?

- (24)
41. 建设与用地由谁管理? (26)
42. 外国人能在中国“买地”建屋吗? (26)

丁、宅基地使用权登记发证

43. 城镇哪些宅基地应该登记发证? (27)
44. 为什么有了房屋所有权证还需要有宅基地使用权证? ... (27)
45. 宅基地使用户如何申请领取宅基地使用证? (28)
46. 领取宅基地使用证的条件是什么? (28)
47. 向国土局提交的土地登记申请书应写明哪些内容? (29)
48. 填发宅基地使用权证是以地填发还是以户填发? (29)
49. 多人共有的院落、楼屋如何计算各人使用宅基地面积?
..... (30)
50. 原有宅基地使用权在发证中有可能被取消吗? (30)
51. 违法用地或擅自改变土地用途的人能否取得对该地的使用证? (30)

(二) 房屋的建设与维修

52. 城镇个人建造住宅用地有何规定? (31)
53. 城镇个人建造住宅经济困难, 法律允许有何变通形式?
..... (31)
54. 城镇居民有钱有地就可以建造住宅吗? (32)
55. 一方出土地一方出资金, 合建房屋发生纠纷如何处理?
..... (32)
56. 村镇建住宅应履行什么手续? (33)
57. 房屋建筑如何通过招标方式选择施工企业承包工程? ... (33)
58. 公有住房出售后由谁负责维修? (34)
59. 危险房屋所有人、使用人, 能否不执行鉴定机关对危险房屋的处理意见? (35)

60. 国家对危险房屋有何规定?	(36)
------------------------	------

二、房屋所有权的保护

(一) 房屋所有权的确认与保护

1. 什么是房屋所有权?	(37)
2. 房屋所有权怎样取得, 怎样丧失?	(37)
3. 国有的房屋从何而来?	(38)
4. 集体所有制房屋从何而来?	(39)
5. 公民个人房屋所有权的来源有哪些形式?	(39)
6. 取得房屋所有权的依据是什么?	(40)
7. 确认房屋权属能否遵循“有契有权, 无契无权”原则?	(41)
8. 被列为重点文物保护单位的私有房屋, 其产权如何处 理?	(42)
9. “无主房屋”主人重新出现主张业权如何处理?	(43)
10. 哪些是封建性房地产, 哪些不是?	(43)
11. 房管部门非法拆除私入房屋应如何赔偿?	(43)
12. 擅自将他人房屋投资入股应如何处理?	(44)
13. 该房屋产权是否因“退让瓦屋约字”而转移?	(45)
14. 是委托建屋还是资助建屋?	(45)
15. 争议的房屋是借款自建, 还是合资共建?	(47)
16. 国有非住宅用房可否由使用单位自行管理?	(48)
17. 争议之屋是合资购买还是独资购买?	(48)
18. 房屋产权转移未纳契税是否有效?	(49)
19. 军队与地方部分房地产权属不清如何处理?	(50)
20. 该房屋土改前被政府机关借用至今, 应否归还原主? ...	(51)
21. 私房改造时为房主留下的自住房属谁所有?	(51)

(二) 共有房屋的确认与保护

- 22. 共有房屋的概念和特征有哪些? (52)
- 23. 房屋共有人的权利义务怎样? (52)
- 24. 处分共有房产有什么原则? (53)
- 25. 按份共有房产是如何产生的? (53)
- 26. 房屋共同共有关系是如何形成的? (54)
- 27. 房屋按份共有与共同共有有何不同? (54)
- 28. 公用的中厅、庭院、大门的权属如何确认? (55)
- 29. 公共厅、庭院、大门的共有人能否出卖自己的份额?
..... (56)
- 30. 公共中堂的所有权与使用权能否分开保护? (56)
- 31. 父母的房屋遗产由兄弟姐妹中一人领取了房屋产权证,
并营业二十多年, 能否确认为一人所有? (57)
- 32. 林三卖房的行为是否有效? (58)
- 33. 准建证上的姓名就是建成屋的业主吗? (59)
- 34. 为家庭购置的房屋是不是家庭共有财产? (59)

(三) 界 墙 归 属

- 35. 什么叫界墙, 它有哪些种类? (60)
- 36. 界墙所有权有哪几种归属? (60)
- 37. 如何查清界墙权属? (61)
- 38. 这样表述界墙权属是否准确? (61)
- 39. 界墙在什么情况下可以确认为己墙? 在什么情况下可以
确认为共墙? (62)
- 40. 该争议墙是己墙还是共墙? (63)

(四) 房屋相邻关系

- 41. 房屋相邻关系指的是什么? (64)

42. 为了维修房屋, 临时占用邻居地面允许吗? (64)
43. 为什么建造房屋不得妨碍邻居采光、通风或损害毗邻建筑物? (64)
44. 水管、气管可否通过邻居屋内? (65)
45. 住户有权要求排除相邻的险情吗? (65)
46. 建筑物共有、共用部位的相邻权是什么? (66)
47. 什么叫异产毗连房屋? (66)
48. 异产毗连房屋所有人、使用人的权利和义务怎样? (67)
49. 异产毗连房屋发生自然损坏, 所需修缮费用如何处理?
..... (67)

(五) 城市房屋所有权登记发证

50. 什么叫房屋所有权登记? (68)
51. 为什么要进行房屋所有权登记? (69)
52. 房屋发生哪些事项时需要进行登记? (69)
53. 什么地区的什么房屋应进行登记发证? (70)
54. 什么人可以申请房屋产权登记? (71)
55. 申请房屋所有权登记应必备哪些证件? (72)
56. 申请房屋所有权登记时填写“申请书”和“墙界表”应注意什么? (72)
57. 什么是房屋产权公告? (74)
58. 代管、托管、拨用的房产以及外产、中外合资的房屋能否申请登记? (74)
59. 违章建筑的房屋能否允许登记? (75)
60. 房屋共有共用部分怎样申请登记? (76)
61. 所有权有争议的房屋能否申请登记? (76)
62. 房屋产权登记是否都需要对产权或其他事实办理公证?
..... (77)
63. 委托代理房屋产权登记, 必须办理什么手续? (77)

64. 法律允许房屋产权登记时增加或减少房屋业权人吗?	(78)
65. 买受房屋、受赠房屋、互换房屋, 如何办理产权登记手续?	(79)
66. 落实政策归还的私房如何进行产权登记?	(80)
67. 房屋典权改为业权必须办理什么手续?	(80)
68. 新建、翻建、扩建房屋如何进行产权登记?	(81)
69. 房屋登记中的权利证件有哪几种?	(81)
70. 哪些房屋暂缓登记?	(82)
71. 原以别名、堂名取得所有权证的房屋是否要申请更正登记?	(82)
72. 私房所有权证遗失如何补救?	(83)

三、房屋的典当与抵押

1. 典当契约的有效条件是什么?	(84)
2. 房屋典当与房屋典权有何不同?	(84)
3. 回赎出典屋时, 典金如何折算?	(85)
4. 典当房屋的所有权在什么情况下转移给承典人?	(87)
5. 农村房屋典当关系在土改时有何变化?	(87)
6. 承典人在土改时取得所有权证的都有效吗?	(88)
7. 出典人或承典人成为绝户, 典当关系如何处理?	(89)
8. 典屋必须重建或者修缮是谁的责任?	(89)
9. 能否针对宅基地进行房屋典当回赎诉讼?	(90)
10. 该案典屋塌毁重建还能回赎吗?	(91)
11. 得到补贴出售的房屋能否出典?	(92)
12. 房屋承典人可否强求出典人赎回房屋?	(93)
13. 房屋出典人下落不明怎么办?	(93)
14. 出典物系封建性房地产应如何处理?	(94)

15. 地主在城镇未被没收的出典房屋，能否要求回赎？……(95)
16. 房屋土改时典期届满不赎，土改后是否允许回赎？……(96)
17. 房屋典期届满逾期久远，承典人可否直接向有关部门申
请产权登记？……(96)
18. 公私合营中典权入股的房屋应如何处理？……(97)
19. 什么叫房产抵押贷款？……(98)
20. 房产抵押贷款中抵押人与承押人应具备什么资格？……(98)
21. 房屋抵押贷款应到房管部门办理什么手续？……(99)
22. 房产抵押贷款与房产典当有何区别？……(100)

四、房屋租赁制度

1. 什么是房屋租赁合同？……(101)
2. 公房租赁的原则是什么？……(101)
3. 房屋租金的构成因素是什么？……(102)
4. 私房租赁允许当事人自行确定吗？……(102)
5. 房屋租赁有何权利义务？……(103)
6. 房屋租赁合同终止的原因是什么？……(103)
7. 房屋承租权能继承吗？……(104)
8. 房屋租赁合同因房屋重建、损毁而终止吗？……(104)
9. 房屋业权转移，其租赁关系还存在吗？……(104)
10. 允许租户之间互换房屋吗？……(105)
11. 如何处理冲占公房的行为？……(105)
12. 长期寄居在承租屋中能否取得租赁权？……(106)
13. 房屋租赁协议公证时出租人反悔，其租赁关系能否成
立？……(106)
14. 企业公私合营时资方的承租屋及其押金能否入股合营？
……(107)
15. 没有租簿是否可确认存在房屋租赁关系？……(108)

16. 房屋租赁保证金制度有何规定? (109)
17. 人民法院能否判决延长房屋租赁期间? (110)

五、房屋代管及托管

1. 房屋代管指的是什么? (111)
2. 私房国家代管与公民代管有什么区别? (111)
3. 应由国家代管的房屋有哪些? (112)
4. 国家代管私人房屋有处分权吗? (112)
5. 国家代管的房屋损毁, 应否赔偿? (112)
6. 委托他人代管房屋要办理什么手续? (113)
7. 房屋代管有没有期限? (113)
8. 如何向房管局讨回代管房? (114)
9. 代管房屋收归国有后, 业权人重新出现主张业权如何处
理? (114)
10. 房屋代管人的法定继承人能否继承该代管权? (114)
11. 什么叫房屋托管? (115)
12. 房屋国家代管与委托代管有何不同? (115)

六、房屋买卖的法律制度

1. 房屋买卖双方当事人必须具备什么条件? (117)
2. 私房买卖应遵守什么规定? (117)
3. 私房买卖依据什么政策? (118)
4. 私房可以自由出售吗? (119)
5. 机关、团体等单位购买或租用私有房屋有何规定? (119)
6. 私房买卖的手续怎样? (120)
7. 私房买卖如何评定价格? (121)
8. 享受补贴购建的房屋可以出卖吗? (121)

9. 共同共有房屋的共有人可以单方出卖共有房屋吗?
.....(123)
10. 误购非法所得房屋如何处理?(122)
11. 房屋买卖手续齐全的都有效吗?(123)
12. 房屋买卖手续, 不齐备的都无效吗?(123)
13. 房屋成交之后, 所有权何时转移?(124)
14. 出售房屋时谁有优先购买权?(124)
15. 房主出卖房屋, 承租人能否优先购买?(125)
16. 出典或出租的房屋能否出卖?(125)
17. 是借钱借房还是房屋买卖?(126)
18. 该房屋买卖已写了白契, 并交付了部分价金, 其买卖关系是否成立?(127)
19. 这宗房屋买卖是否成立?(127)
20. 该国营企业擅自购买私房? 应如何处理?(128)
21. 丈夫外出谋生多年杳无音讯, 妻子为持家度日出卖丈夫房屋是否允许?(128)
22. 这宗房屋买卖纠纷案应如何处理?(129)
23. 能否私自出卖代父购买的房屋?(130)
24. 互换房屋纠纷如何处理?(131)
25. “文革”期间互换房屋, 各自行使权利多年后能否翻悔?(131)
26. 该房屋《移建合约》是否有效?(132)
27. 《城市私有房屋管理条例》实施后如何适用最高人民法院《意见》第56条?(133)
28. 什么是住宅合作社?(134)
29. 参加住宅合作社有什么好处?(134)
30. 公房买卖与私房买卖的区别如何?(135)
31. 公有旧房出售有何规定?(135)
32. 公产住房出售范围有何限制?(136)

33. 公产住房出售对象主要是哪些人? (136)
34. 产权单位出售公房、购房户购买公房须办理哪些手续?
..... (137)
35. 出售公有产权住房的计价原则是什么? (138)
36. 什么叫商品房, 我国商品房的范围怎样? (138)
37. 国家对住房补贴出售及“解困房”有何规定? (138)
38. 商品房价格有哪些种类? (139)
39. 国家对商品房屋附加费有何规定? (139)
40. 国家给公民购买商品房的优惠待遇怎样? (140)
41. 住户购得的商品房能否自由支配? (140)
42. 谁可以经营商品房, 商品房屋经营者应具备什么条件?
..... (140)
43. 商品房购销合同履行期间供方要求提价是否允许? (141)
44. 职工分期付款购房有什么规定? (142)

七、房屋拆迁及其补偿

1. 房屋拆迁是什么样的行为? (143)
2. 房屋拆迁合同的概念和特征怎样? (143)
3. 房屋拆建人和搬迁人的权利义务怎样? (144)
4. 法定搬迁人是哪些人? (144)
5. 拆迁房屋如何对付各种障碍? (145)
6. 房屋拆建人应具备什么条件? (145)
7. 拆迁私房如何赔偿? (145)
8. 拆迁公房如何补偿? (146)
9. 拆迁全民所有制房屋如何补偿? (146)
10. 拆迁集体所有房屋如何补偿? (147)
11. 拆迁寺庙、教会房屋和名胜古迹应如何处理? (147)
12. 拆除临时建筑物及违章建筑物须赔偿吗? (147)

13. 因房屋拆迁发生纠纷如何解决?	(147)
--------------------------	-------

八、房屋继承权的保护

1. 房屋继承的概念是什么?	(148)
2. 房屋法定继承人包括哪些人?	(148)
3. 继承的遗屋何时取得所有权?	(149)
4. 胎儿何时取得父亲的遗屋?	(150)
5. 法律允许公民放弃房屋继承权吗?	(150)
6. 公民在什么情况下丧失房屋继承权?	(151)
7. 随母改嫁的子女, 有权代位继承生祖父母的遗产吗?	(151)
8. 子女能否代替父母继承祖父母、外祖父母的房产?	(152)
9. 出嫁女可以回娘家继承父母遗产吗?	(152)
10. 因犯罪受判刑的人还有继承权吗?	(153)
11. 某甲的伯父遗赠给母亲的房屋, 母亲先于伯父故去, 房屋是否由某甲继承?	(153)
12. 丧偶儿媳对公婆尽了义务就有继承权吗?	(154)
13. 财产共有人之一立遗嘱处分全部共有财产有效吗?	(154)
14. 遗嘱与赠与处分同一房屋以哪一个为准?	(155)
15. “重男轻女”、“显失公平”的遗嘱有效吗?	(155)
16. 处分一幢遗屋出现三份互相矛盾的遗嘱怎么办?	(156)
17. 得到死者遗屋的人只能是法定继承人吗?	(157)
18. 陈某所立口头遗嘱有效吗?	(157)
19. 约定某甲养某乙至终, 某乙将房屋遗留给某甲可以吗?	(158)
20. 房屋的代管权、租赁权、典当权能否继承?	(159)
21. 被继承人服极刑其遗屋就归公吗?	(160)
22. 三代人同时遇难, 他们的遗屋由谁继承?	(160)