

新

怎样解决房地产纠纷

主 编：成光海

副主编：谭孝鳌

李 力



湖南出版社



怎样解决房地产纠纷

主编：成光海

副主编：谭孝璠 李 力

责任编辑：王合成

*

湖南出版社出版、发行

(长沙市河西银盆南路67号)

湖南省新华书店经销 湖南省平江印刷厂印刷

1991年2月第1版第1次印刷

开本：787×1092 1/32 印张：11.5

字数：236000 印数：1—10800

ISBN 7—5438—0066—7

D·10 定价：3.80元

前 言

《怎样解决房地产纠纷》以广大公民为读者对象，也适合法学教学工作者、法学理论工作者以及政法实际工作者阅读参考。

由于各方面原因，近年来房地产纠纷大量增加，给民事、经济、行政乃至刑事立法和理论提出了许多新问题，给司法实践带来了诸多争议，给广大公民也增加了不少困惑。尽管多年来我们国家颁发了大量有关房地产的法律、法规和政策，但迄今还没有一部处理房地产纠纷的专门的系统的法律。广大公民急需实用、系统的关于房地产纠纷问题的指导性读物，本书正是基于这一需要而问世的。

本书依据法律、法规、政策，结合案例，全面、系统地为广大读者回答有关房地产纠纷的系列问题，为促进立法工作、丰富法学理论、指导司法实践和促进安定团结服务。

本书注重了知识性、实用性和系统性。

本书由法学理论工作者和政法实际工作者撰写，撰写人和内容分工如下（以内容先后为序）：

李力（一）；谭孝鳌（二、三、四、五、六、十五）；

郝炜宏（七、九）；郑友（八、十四）；成光海（十）；刘立新（十一、十二、十三）。

全书由成光海主编，谭孝鳌、李力任副主编。

湖南出版社对本书出版给予了大力支持，在此深致谢忱。

由于作者水平有限，内容遗漏或不当之处，诚请广大读者指正为感。

作 者

1990年10月于长沙

目 录

一 房地产纠纷基本问题	(1)
1. 什么叫房地产纠纷?	(1)
2. 什么叫房屋纠纷?	(1)
3. 房屋纠纷的种类。.....	(2)
4. 当前房屋纠纷的情况和产生的原因。.....	(4)
5. 什么叫土地纠纷?	(6)
6. 我国法律对房地产问题有哪些原则性规定?	(7)
7. 如何解决房地产纠纷?	(8)
8. 解决房地产纠纷时必须注意哪几个问题?	(8)
二 房屋产权纠纷	(12)
9. 什么叫房屋产权纠纷?	(12)
10. 城市私有房屋的性质和范围。.....	(12)
11. 城市私房所有人应该办理哪些登记手续?	(13)
12. 城市私房所有人办理各项登记时应提交哪些证件? ...	(14)
13. 产权登记有误如何处理?	(16)
14. 土改时遗留的房产纠纷应如何处理?	(17)
15. 涉及私改的房产纠纷应如何处理?	(19)
16. 对索要、强占原公私合营企业、合作商店营业用房 的纠纷如何处理?	(21)

17. 处理房产退赔时应掌握的界限。…………… (22)
18. 处理“文革产”纠纷时应掌握的界限。…………… (22)
19. 产权人双方在“文革”期间互换房屋，各自行使权利多年后能否翻悔？…………… (24)
20. 非所有权人将他人房屋投资入股应如何处理？…………… (25)
21. 如何处理华侨私有房产问题？…………… (25)
22. 如何处理宗教团体房产问题？…………… (27)
23. 如何处理军队与地方之间的房产纠纷？…………… (29)
24. 复查纠正历史案件时对没收的私人房产应如何处理？…………… (31)
25. 夫妻离婚后如何办理房屋产权转移、变更手续？…………… (31)
26. 如何处理房屋局部产权纠纷？…………… (32)
27. 国营企业与国营企业之间的房产纠纷案例。…………… (34)
- 三 房屋买卖纠纷…………… (35)**
28. 买卖房屋口头协议是否有效？…………… (35)
29. 出卖租出的房屋为什么承租人有优先购买权？…………… (36)
30. 如何办理房屋买卖合同公证？…………… (36)
31. 单位能否购买私房？…………… (37)
32. 出卖享受国家或单位补贴廉价购买或建造的房屋有什么规定？…………… (38)
33. 精神病人和未成年人的卖房行为是否有效？…………… (39)
34. 无效房屋买卖合同案例。…………… (40)
35. “五保户”能否出卖自己的房屋？…………… (41)
36. 买卖违章建筑的房屋是否有效？…………… (42)
37. 部分共有人未取得其他共有人同意，擅自出卖共有房屋应如何处理？…………… (43)
38. 如何确定私房买卖价格？…………… (44)
39. 非所有权人出卖他人房屋怎么办？…………… (45)

四 房屋租赁纠纷	(46)
40. 什么叫房屋租赁?	(46)
41. 租赁私房应如何签订合同?	(47)
42. 如何确定私房租金标准?	(47)
43. 承租人需要与第三人换房时应如何处理?	(48)
44. 租赁的公房离婚后如何处理?	(49)
45. 出租人无力修缮出租房屋怎么办?	(49)
46. 房屋承租权能否继承?	(50)
47. 出租人能否增加租金?	(51)
48. 在哪些情况下出租人有权解除房屋租赁合同?	(51)
49. 房屋租赁合同到期后能否延长?	(52)
50. 出租人拒绝检修危房而使承租人财产遭受损失时如何 何处理?	(52)
51. 怎样处理房屋租赁中的收房纠纷?	(53)
52. 房屋租赁中的收房纠纷案例。	(55)
53. 单位能否租赁城市私有房屋?	(56)
五 房屋代管纠纷	(58)
54. 委托他人代管私房时应办理哪些手续?	(58)
55. 房屋所有人下落不明或者所有权不清楚的私房应 如何处理?	(59)
56. 如何处理国民党军政人员出走奔留的代管房屋?	(60)
57. 如何处理代管的华侨私房?	(61)
58. 如何收回契证遗失的代管房?	(62)
六 房屋典当纠纷	(63)
59. 什么叫典当和房屋典当?	(63)
60. 处理房屋典当纠纷的法律依据。	(64)
61. 土改中已经解决的典当房屋能否回赎?	(64)
62. 典契载明了期限的房屋典当纠纷如何处理?	(65)

- 63. 典契未载明期限的房屋典当纠纷如何处理? (65)
- 64. 出典人因不可抗力未能按期回赎房屋而引起的纠纷
如何处理? (65)
- 65. 典当房屋纳入私房社会主义改造后遗留问题如何处
理? (66)
- 66. 典期内房屋灭失如何处理? (67)

七 房屋继承纠纷..... (68)

- 67. 房屋继承纠纷的现状及其产生的原因。..... (68)
- 68. 房屋继承纠纷的概念和特点。..... (69)
- 69. 处理房屋继承纠纷的主要原则。..... (70)
- 70. 房屋继承和分家析产有什么不同? (74)
- 71. 被剥夺政治权利的犯罪分子有没有房屋等财产的继
承权? (75)
- 72. 父母健在时子女可以继承他们的房屋吗? (75)
- 73. 被继承人的房产是按法定继承还是按遗嘱继承办
理? (76)
- 74. 如何处理房屋继承中出现的债务纠纷? (77)
- 75. 如何解决房屋继承纠纷? (78)
- 76. 养子女继承养父母的遗产后再能否再继承生父母的房
屋? (80)
- 77. 亲生儿子应比养子的继承权大吗? (81)
- 78. 已出嫁的女儿能否继承父母的房产? (81)
- 79. 旧社会遗留下来的妻、妾所生子女是否有平等继承
权? (82)
- 80. 申请结婚登记后取得结婚证之前一方死亡, 另一方
能否继承死者的房产? (83)
- 81. 未举行婚礼, 一方死亡另一方有权继承死者的房产
吗? (83)

82. “脱离关系”的子女能否继承父亲的房产？	(84)
83. 子女不打算继承父母的房产，是否可以不履行赡养父母的义务？	(85)
84. “干儿子”能否继承“干爹”的房产？	(85)
85. 和尚的房产能否被继承？	(86)
86. 判定房产遗嘱有效与否案例。	(87)
87. 已立遗嘱的房产中途是否可以变更？	(88)
88. 死者生前立有数份遗嘱处理自己的房产，应以哪份为准？	(89)
89. 判定“过继子”继承房产的遗嘱有效与否案例。	(90)
90. 如何执行房产遗嘱？	(91)
91. “五保户”死后留下的房子应归谁所有？	(91)
92. 华侨或外国人继承在中国的房产应办理哪些手续？	(92)
93. 如何处理房屋情况发生变化的继承纠纷？	(93)
八 房屋相邻纠纷	(95)
94. 什么是房屋相邻纠纷？	(95)
95. 处理房屋相邻纠纷的法律依据。	(96)
96. 正确处理房屋相邻纠纷的意义。	(96)
97. 如何处理房屋通风相邻纠纷？	(98)
98. 如何处理房屋采光相邻纠纷？	(98)
99. 如何处理房屋檐滴相邻纠纷？	(99)
100. 如何处理房屋墙壁相邻纠纷？	(100)
101. 如何处理房屋空间延伸物相邻纠纷？	(101)
102. 如何处理房屋通道相邻纠纷？	(101)
103. 如何处理房屋地表设施相邻纠纷？	(101)
104. 如何处理房屋防污、防险相邻纠纷？	(102)
九 宅基地纠纷	(103)
105. 宅基地纠纷的概念。	(103)

- 106. 当前宅基地纠纷的现状特点。…………… (103)
- 107. 处理宅基地纠纷的基本原则。…………… (104)
- 108. 解决宅基地纠纷的渠道。…………… (106)
- 109. 几种常见的宅基地纠纷及处理方法。…………… (108)
- 110. 处理宅基地纠纷时应明确的几个重要问题。…………… (113)

十 山林、土地权属纠纷…………… (119)

- ✓ 111. 什么是山林、土地权属纠纷? …………… (119)
- 112. 山林、土地权属纠纷的主要特征。…………… (120)
- 113. 山林、土地权属纠纷产生的原因。…………… (121)
- 114. 如何预防、减少山林、土地权属纠纷? …………… (124)
- 115. 正确处理山林、土地权属纠纷的意义。…………… (126)
- 116. 处理山林、土地权属纠纷以什么为准绳? …………… (127)
- 117. 处理山林、土地权属纠纷的正确方法。…………… (129)
- 118. 处理山林、土地权属纠纷的一般程序。…………… (130)
- 119. 我国山林、土地权属的历史演变概况。…………… (131)
- ✓ 120. 处理山林、土地权属纠纷应收集哪些证据? …………… (131)
- ✓ 121. 解放前有关山林、土地确权的书证、物证能否作为
处理山林、土地权属纠纷的依据? …………… (133)
- 122. 土地改革的法律依据和主要内容有哪些? …………… (134)
- 123. 什么叫特殊土地? 土地改革法对特殊土地的处理有
哪些规定? …………… (134)
- 124. 什么叫土地证? 它的主要内容和意义是什么? …………… (136)
- 125. 合作化时期有关林木入社的主要政策有哪些? …………… (136)
- 126. “四固定”时有关山林权属的主要政策有哪些? …… (137)
- 127. “林业三定”时有关山林权属的主要政策有哪些? … (139)
- 128. 林业部对稳定林权发证有哪些具体政策划定? …………… (140)
- 129. 湖南省对山林定权发证有哪些具体政策规定? …………… (142)
- ✓ 130. 怎样确定个人种植的林木的所有权? …………… (144)

131. 森林法是怎样规定山林确权的? (145)
132. 开垦和采发石土等可否毁林? (146)
133. 怎样植树造林和如何收益? (146)
134. 必须占用、征用林地时应遵守哪些规定? (147)
135. 农村集体经济组织和农民个人采伐林木有哪些注意
事项? (148)
136. 哪些违反森林法的行为要负刑事责任? (148)
137. 当事人对林业部门的罚款决定不服怎么办? (149)
138. 如何保护国有山林权属不受侵犯? (149)
139. 对盗伐的林木如何处理? (150)
140. 国家调处省际山林权纠纷有哪些政策规定? (150)
141. 为什么要制定土地管理法? 土地管理法是什么时候
颁布和修正的? (152)
142. 我国土地的所有制性质和形式。 (153)
143. 我国是怎样规定土地的所有权和使用权的? (153)
144. 使用国有土地在哪些情况下可收回用地单位的土地
使用权? (154)
145. 土地管理法对乡(镇)村建设用地有哪些规定? (155)
146. 同农业集体经济组织合办的联营企业需要使用集体
所有的土地的怎么办? (156)
147. 如何处理土地权属纠纷? (156)
148. 违反土地管理法的行政处罚有哪些? 由谁决定? (157)
149. 当事人对土地管理部门的行政处罚决定不服怎么
办? (157)
150. 违反土地管理法的哪些行为要负刑事责任? (158)
151. 对侵犯土地的所有权或使用权行为如何处理? (158)
152. 土地、林木、林地所有权和使用权争议的处理。 (158)
153. 如何确定军用土地的使用权? (159)

154. 有关殡葬占地的规定。…………… (160)
155. 农村村民向集体承包的土地权属。…………… (160)
156. 如何确定复垦后的土地使用权的归属? …… (161)
157. 国家征用的土地经复垦后使用权依法要变更的怎么办? …… (162)
158. 处理边界争议的基本原则。…………… (162)
159. 为什么解决边界争议必须明确划定行政区域界线? …… (162)
160. 在已划定行政区域界线的地方发生边界问题怎么处理? …… (163)
161. 边界争议发生后双方政府应该怎么办? …… (163)
162. 处理边界争议为什么实行分级负责? …… (163)
163. 处理边界争议的主管部门及其职权。…………… (164)
164. 草原权属的确认。…………… (164)
165. 如何处理草原权属纠纷? …… (165)
166. 需要临时调剂使用草原时怎么办? …… (165)
167. 国家建设征用、使用草原的有关规定…………… (166)
168. 草原的所有权、使用权受到侵犯时, 被侵权人怎么办? …… (166)
169. 如何处理破坏草原植被事件? …… (166)
170. 当事人对因违反草原法而受的行政处罚不服怎么办? …… (167)
171. 有关水面、滩涂权属的法律规定。…………… (167)
172. 如何处理水面、滩涂权属纠纷? …… (168)
173. 对炸鱼、毒鱼、非法捕捞行为如何处罚? …… (168)
174. 对偷捕、抢夺他人养殖的水产品和破坏他人养殖水体、养殖设施行为如何处罚? …… (169)
175. 有关矿产资源权属的法律规定。…………… (169)
176. 有关矿区范围的法律规定。…………… (169)

- 177.有关关闭矿山的法律规定。…… (170)
- 178.有关开采矿产资源的法律规定。…… (170)
- 179.矿产资源法对乡镇集体矿山企业和个体采矿有哪些专门规定? …… (171)
- 180.违反矿产资源法的法律责任是怎样的? …… (172)
- 181.当事人对因违反矿产资源法而受的行政处罚不服怎么办? …… (174)
- 182.如何处理矿区范围纠纷? …… (174)
- 183.有关水资源权属的法律规定。…… (174)
- 184.水法对水、水域和水工程的保护有哪些规定? …… (175)
- 185.如何处理水事纠纷? …… (176)
- 186.当事人对因违反水法而受的行政处罚不服怎么办? …… (177)
- 187.违反水法要负刑事责任的情况有哪些? …… (177)
- 188.对违反河道管理条例的行为如何处罚? …… (178)
- 189.对违反航道管理条例的行为如何处罚? …… (179)
- 190.违反公路管理条例须承担什么法律责任? …… (180)
- 191.有关野生动物资源权属的法律规定。…… (180)
- 192.对非法捕杀国家重点保护野生动物的行为怎样处罚? …… (181)
- 193.如何保护风景名胜区的土地、林木? …… (181)
- 194.我国领域内属于国家所有的文物有哪些? …… (182)
- 195.对私自挖掘古文化遗址、古墓葬的处理规定。…… (182)

十一 土地征用纠纷…… (183)

- 196.什么叫征用土地? …… (183)
- 197.城市集体所有制单位需要建设用地是否也可以征用土地? …… (184)
- 198.建设用地单位征用土地需要经过哪些程序? …… (184)
- 199.各级人民政府对征用土地的批准权限是怎样规定

- 的? (185)
200. 农业集体经济组织以土地的使用权投资, 同全民、城市集体所有制企业举办联营企业, 该联营企业破产后, 土地所有权归谁? (186)
201. 国家建设征用土地的有偿性体现在哪些方面? (186)
202. 国家建设征用土地的土地补偿费、安置补助费标准。 (187)
203. 如何使用土地补偿费和安置补助费? (188)
204. 土地管理法对需要临时使用集体所有土地的规定 (189)
205. 国家建设使用国有荒山、荒地以及使用其他单位使用的国有土地时, 用地单位是否要支付土地补偿费和安置补助费? (189)
206. 用地单位和被征用土地单位双方可否擅自签订征地协议? (190)
207. 建设用地单位征用哪些菜地需要缴纳新菜地开发建设基金? (190)
208. 乡(镇)企业和农村个体户进城经商、办企业, 如需要使用城市土地, 应如何办? (191)
209. 建集贸市场不经土地管理部门批准是否可以占用农民承包的土地? (191)
210. 征用农民的联产承包地怎么办? (192)
211. 国家建设需要占用乡(镇)企业的土地时, 如何办理手续? (192)
212. 建乡、镇间的公路需要办理哪些手续? (193)
213. 被征地单位的农业户口在什么情况下可以转为非农业户口? (193)
214. 国家建设征用土地时被征地单位提出超越国家允许范围的要求怎么办? (194)

215. 企业（不含乡村的集体企业和私营企业）在生产建设过程中破坏了集体所有的土地应如何处理？……（195）
216. 中外合营企业建设用地有何规定？……（195）
217. 国家建设征用耕地，建设单位是否应交纳耕地占用税？……（198）
218. 经批准征用的耕地，在哪些情况下，可以免征耕地占用税？……（199）

十二 土地转让纠纷……（200）

219. 什么叫土地转让？……（200）
220. 非法转让土地有哪几种表现形式？……（200）
221. 土地使用权的法律含义。……（201）
222. 国有土地是否可以转为集体所有？……（202）
223. 国有土地因规划用不上需占用集体土地时，能不能用土地调换？……（203）
224. 原为全民单位使用的国有土地，能不能划拨给乡镇企业使用？……（203）
225. 全民单位搬迁后，搬迁前使用的国有土地怎么办？……（203）
226. 集体开垦的国有荒地所有权归谁？……（204）
227. 土地所有权的变更包括哪些情况？……（205）
228. 土地管理法对土地所有权和使用权的确立与变更作了哪些规定？……（205）
229. 乡镇企业在全民所有制单位搬迁后的遗址上擅自建房办厂是否合法？……（207）
230. 城镇国有土地的所有权和使用权相分离有哪几种形式？……（207）
231. 城镇国有土地是指哪些土地？……（208）
232. 通过出让取得的土地使用权，其使用期为多长？……（209）
233. 土地使用权出让可以采取哪些方式？……（209）

234. 城镇国有土地使用权出让时, 出让方应向受让方提供哪些用地要点资料? (209)
235. 协议出让城镇国有土地使用权要经过哪些程序? (210)
236. 招标出让城镇国有土地使用权要经过哪些程序? (211)
237. 拍卖出让城镇国有土地使用权要经过哪些程序? (212)
238. 土地出让方和受让方的权利和义务主要有哪些? (212)
239. 土地使用权出让和转让有什么区别? (213)
240. 未按规定的期限和条件投资开发、利用土地的, 其土地使用权为什么不得转让? (214)
241. 土地使用权转让时, 土地上的建筑物、其他附着物所有权是否随之转移? (215)
242. 土地使用权转让可以采取哪些方式? (215)
243. 什么叫土地使用权出租? 土地使用权出租有哪些规定和要求? (216)
244. 土地使用权出租可以采取什么方式和经过哪些程序? (217)
245. 什么叫土地使用权抵押? (217)
246. 对土地使用权抵押有哪些规定和要求? (217)
247. 土地使用权在哪几种情况下终止? (218)
248. 城镇国有土地使用期满, 地上建筑物怎么办? (219)
249. 哪些人可以取得出让土地使用权? (219)
250. 在整个土地使用权出让和转让中, 国家有什么控制措施? (220)
251. 什么叫划拨土地使用权? (220)
252. 在什么情况下可以转让、出租、抵押、划拨土地使用权? (221)
253. 划拨土地使用权后, 在什么情况下, 国家可以收回土地使用权? (222)

- 254.集体所有的土地使用权能否转让? (222)
- 255.乡村公路建设需要占用集体土地时怎么办? (223)
- 256.国营农场的职工自己建房,需要办理哪些手续? (224)
- 257.乡镇企业对所使用的过去已办用地手续的土地经复垦后,可不可以再交给原被用地单位?要办什么手续? (224)
- 258.国营农场办企业占用本场耕地需要办理哪些手续? (225)

十三 土地承包纠纷.....(226)

- 259.什么叫土地承包合同? (226)
- 260.土地承包合同是否属于经济合同? (226)
- 261.土地承包合同的一方主体——农村承包经营户的法律地位如何? (227)
- 262.农村承包经营户享有哪些权利?必须承担哪些义务? (228)
- 263.农村的单身汉能否和农村合作经济组织签订土地承包合同? (229)
- 264.如单身汉和农村合作经济组织签订土地承包合同后死亡,其所承包经营的土地怎么办? (229)
- 265.农村承包合同的客体是否仅指耕地? (230)
- 266.订立土地承包合同应遵循哪些原则? (230)
- 267.土地承包合同的内容包括哪些? (231)
- 268.如何履行土地承包合同? (232)
- 269.在哪些情况下应当允许变更或者解除土地承包合同? (233)
- 270.哪些土地承包合同为无效合同? (234)
- 271.土地承包合同的违约责任体现在哪些方面? (235)
- 272.农村基层组织和人民法院处理农村土地承包纠纷应