

房地产政策 法律指南

赵勇山 主编



群众出版社

于空洞的理论探讨。凡是已有法律或政策规定的，都在引证原文的基础上作出了有根有据的说明，对有些尚无政策法律规定的問題，则在总结实际经验的基础上从一般法律原理的角度予以阐述。这对于准确处理房地产糾紛，都是大有裨益的。因此，我建议有关单位和人都来认真读这本书。

由于各方面的原因，本书并非全无可以挑剔之处，在此，我们期待着作者对房地产問題的更加全面、深入的研究成果问世。尽管如此，本书仍不失为当前房地产政策、法律适用方面的佳作。

在本书即将付印之际，应作者之约，了以数语，以表先睹本书之感想。

郑 福 恒

一九八八年二月

前 言

与房产有关的财产权利，是一项重要的民事权利。为了给公民、法人提供保护自己这一民事权利的法律知识，给从事房产管理工作人员提供有关的政策和法律咨询，给律师、司法工作者提供解决这类纠纷的资料，我们收集了解放三十多年来各地因房产所发生的问题和纠纷，经过分类筛选，归纳整理，编写了这本《房地产政策法律指南》。

全书分为房屋所有权、历史遗留的房产问题和私房改造、建房征地与拆迁、房屋管理、房屋租赁、房屋买卖、房屋保险、房屋继承和土地管理等九部分。每一部分都摘取了现实生活中因房屋所发生的一些具体问题，以党和国家的政策法律为根据，一一作了解答。在全国范围内，这类问题不仅数量很大，而且错综复杂。要正确回答这类问题，无须讳言，对我们来说是难以胜任的，故书中的缺点错误，在所难免，恳请读者批评指正。

在编写过程中，承蒙重庆市房地产管理局的鼎力相助，尤其是郑福恒局长，不仅审定了全书，而且欣然作序，在此向他们表示衷心感谢。

本书由赵勇山、刘俊、谢纪聆编写。赵勇山主编，郑福恒审定。李占国、王国社参加了部份初稿的撰写。

1938年2月

序

房屋，是法律上一项重要的不动产。房产方面的权利义务纠纷，在我国现阶段的社会生活中，几乎普遍存在。这固然与我国建国时期的社会变革以及后来历次政治运动等等社会因素有关，但人们不熟悉、不了解有关房地产的政策和法律，也是造成房产纠纷频繁发生的原因之一。如何取得房产所有权；房产怎样转让、买卖和租赁；什么情况下才能出现房产的继承；怎样解决历史上遗留下来的一系列房产纠纷；一旦新的房产纠纷发生，当事人应运用哪些法律和政策来保护自己的合法权益等等，这些都是在理论上和实践上有着重要意义的问题。尽管在房产问题上我们并不乏政策和法律的依据，但客观地说，由于房地产政策、法律缺乏系统性，在一般条件下个人和单位很难全面透彻地了解和掌握，有关行政部门和司法机关在处理实际案件时也往往会遇到某些政策与法律适用上的困难。我们当然不能坐等国家制定出一部完整全面的房地产法律（事实上，也不可能有这样一部“包医百病”的房地产法），因此，按照某种结构归纳和理顺已经颁布并仍然适用的房地产政策和法规，总结三十多年来房地产政策和法律适用的实际经验和教训，无疑就成了实践向理论提出的迫切要求。赵勇山等同志所著的《房地产政策法律指南》一书，应当说是为适应这一要求而作出的有益尝试。

这本书在研究房地产政策、法律问题时，并未只仅仅限

目 录

一、房屋所有权

1. 什么是房屋所有权? (1)
2. 所有权人对其房屋享有哪些权利? (1)
3. 我国房屋所有权有哪几种类型? (3)
4. 在我国,行使房屋所有权要受到哪些限制? (4)
5. 什么是房屋所有权的取得和丧失? (5)
6. 取得或丧失房屋所有权,何时开始具有法律效力?
..... (7)
7. 房屋产权证书中产权人的记名人是否是产权人? (8)
8. 土改确认的房屋所有权,现在能变更吗? (9)
9. 土改时确定房屋归一方所有,而地基归另一方所有,双方发生争执应如何处理? (10)
10. 保护房屋所有权有哪些方法? (11)
11. 这栋房屋的所有权应属于谁? (13)
12. 侵犯房屋所有权要承担法律责任必须具备哪些条件? (15)
13. 这一塌房损失应由谁负责? (16)
14. 非所有人能否占有、使用和处分他人的房屋? (18)
15. 对非法占有、使用他人房屋的应如何处理? (20)
16. 房屋因邻居的过错引起火灾被烧毁邻居有无责任? (20)

17. 数人损坏他人房屋应如何处理? (21)
18. 紧急避险侵犯了他人房屋所有权, 是否要承担
 法律责任? (23)
19. 房屋的损坏所有人和加害人都有过错应如何处
 理? (25)
20. 执行职务时损害了他人房屋还要承担法律责任
 吗? (27)
21. 损坏了他人房屋, 能不能只赔偿一部分损失? (28)
22. 未成年人或精神病人侵犯他人房屋所有权时应
 如何处理? (29)
23. “文化大革命”中被非法挤占、没收的房屋,
 原所有人能否要求退还? (30)
24. “文革”中被挤占的华侨私房应如何处理? (31)
25. 腾退华侨私房所需经费应由谁承担? (32)
26. 什么是房屋的共有? 它与房屋的公有有何区
 别? (33)
27. 国营企业之间共同占有和支配的房屋是共有房
 屋吗? (34)
28. 什么是房屋的按份共有? 按份共有人如何行使
 权利和承担义务? (34)
29. 什么是房屋的共同共有? 共同共有人如何行使
 权利和承担义务? (37)
30. 夫妻一方婚前所有的房屋是不是夫妻共有房屋? ... (37)
31. 夫妻婚后各自所有的房屋是不是共有房屋? (38)
32. 家庭成员各自所得的房产是不是共有房产? (38)
33. 未成年人因受他人抚养, 其个人所有房屋就改

- 变为与抚养人共有吗? (33)
34. 共有房屋怎样分割? (39)
35. 已经赠送了的房屋还可以要回来吗? (42)
36. 什么叫房屋的典当? (43)
37. 什么是房屋的抵押? (45)
38. 寺庙、道观等房屋产权归谁所有? (46)

二、历史遗留的房屋问题和私房改造

39. 对土地改革遗留的部分房屋纠纷应如何处理? (48)
40. 土改时在外地,其原地房屋被没收的应如何处理? (49)
41. 土改时城镇贫民或地主只有使用权的房屋应如何
处理? (50)
42. 在土地改革中没收和征收的华侨私房其房主是
否可以要求退还? (51)
43. 对“大跃进”中平调及退赔遗留房屋纠纷应如
何处理? (52)
44. 对合作化、公私合营以来历史上所遗留的部份
房屋纠纷应如何处理? (53)
45. 非所有人将他人房屋投资入股应如何处理? (56)
46. 在“文革”前的冤假错案中被错没收占用的房
屋平反后如何处理? (57)
47. “文革”中没收挤占的私房应如何处理? (59)
48. 目前去台人员及亲属的私房存在哪些问题? 应
如何处理? (60)
49. 过去历次政治运动中,强制“四类分子”搬迁
房屋的纠纷如何处理? (60)

50. 什么是对私有出租房屋的社会主义改造? (61)
51. 私房改造有哪些形式? (62)
52. 私房改造的起点是多少? (63)
53. 私房改造中哪些属于无起点改造? (63)
54. 私改房屋的房主要求退房应如何处理? (64)
55. 私房改造中错改的房屋现在怎样退还? (65)
56. 私房改造中,哪些情况现在可以补留自住房屋? (66)
57. 原所有人一直未得到租金或没有得到应有的租金能否要求补发? (66)
58. 在经租期间房屋毁损还应不应当给房主固定租金? (67)
59. 私房改造中错改的华侨的私房应如何处理? (67)

三、建房征地与拆迁

60. 什么叫房屋拆迁? (69)
61. 在拆迁房屋中一般适用哪些法规? (69)
62. 城镇拆迁房屋发放拆迁证的范围和依据是什么? (70)
63. 拆迁城镇居民房屋怎样进行补偿和安置? (71)
64. 拆迁单位在城镇的房屋如何安置和补偿? (73)
65. 拆迁农村居民的房屋应如何进行补偿? (73)
66. 拆迁外侨、教会、寺庙的房屋和属于名胜古迹的建筑、重点保护的文物以及陵墓等应如何处理? (74)
67. 拆迁房屋中搬迁费如何支付? (75)
68. 对房屋搬迁中发生的人身伤亡和财产损失应如何赔偿? (76)

69. 什么是房屋基本建设的招标投标制?(76)
70. 什么是房屋基本建设的投标?(78)
71. 什么是房屋基本建设的承包合同?(78)
72. 签订房屋基本建设承包合同应该注意哪些问题? ... (80)
73. 什么是房屋基本建设的招标?(81)
74. 房屋基本建设承包合同应具备哪些主要内容?(82)
75. 房屋基本建设承包合同双方当事人有哪些权利
和义务?(83)
76. 房屋基本建设承包合同因中途变更造成了经济
损失应由哪一方承担?(86)
77. 房屋基本建设过程中, 由于自然灾害造成损失
由谁承担?(86)
78. 房屋建筑施工中, 发生人身伤亡事故, 由谁承
担责任?(87)
79. 怎样对新建的住宅楼房进行验收接管?(87)
80. 房屋在保修期内发现质量问题怎么办?(90)
81. 城镇个人建造住宅需要办理哪些手续? 还应遵
守哪些规定?(92)
82. 城镇个人修造住宅有哪几种形式?(93)
83. 目前, 国家采取了哪些措施鼓励城镇个人建造
住宅?(94)
84. 对农村居民建造住宅使用土地有哪些规定?(94)
85. 我国对华侨、侨眷用侨汇建设住宅有哪些规定?(96)

四、房 屋 管 理

86. 什么叫房产管理?(98)

87. 房地产管理机关有哪些职能? (98)
88. 什么是自管公房? 哪些属于自管公房? (98)
89. 什么叫统管公房? 房屋统管有哪些内容? (99)
90. 什么是房屋的依法代管, 哪些房屋应该依法代管? (101)
91. 请求发还依法代管的房屋, 应具备哪些条件? (101)
92. 怎样发还依法代管的房屋? (102)
93. 所有人要求发还代管房屋时房屋已被拆除或毁灭灭失怎么办? (103)
94. 什么叫房屋的委托代管? (104)
95. 什么叫房屋的委托代管合同? 合同双方有哪些权利义务? (105)
96. 怎样签订房屋委托代管合同? 这种合同应包括哪些主要内容? (106)
97. 委托代管期满, 受托人拒绝归还房屋怎么办? (108)
98. 什么叫房屋的接管? 接管发不发生所有权的转移? (109)
99. 怎样进行房屋接管? 接管房屋应注意哪些问题? (110)
100. 怎样对城镇私房进行行政管理? (112)
101. 什么是违章建筑? 对违章建筑应如何处理? (114)
102. 寺庙、宗教房产应如何进行管理? (116)
103. 因法院判决或调解而产生的房产变动, 一方当事人拒不交出原房产权证应怎样办理产权变更登记手续? (119)

五、房 屋 租 赁

- 104. 什么叫房屋出租?(120)
- 105. 房屋出租应坚持哪些原则?(121)
- 106. 签订房屋租赁合同要经过哪些程序?(122)
- 107. 房屋租赁合同有哪些主要条款?(123)
- 108. 房屋租赁合同的双方当事人有哪些权利义务?.....(124)
- 109. 确定房屋租金的原则是什么?(127)
- 110. 私房租金过高,房客拒交怎么办?(129)
- 111. 承租人拖欠房屋租金怎么办?(130)
- 112. 私房出租是一种剥削吗?(132)
- 113. 什么是房屋租赁合同的终止?(134)
- 114. 房主能否中止租赁合同?(136)
- 115. 租赁合同有效期间,房主将出租房屋卖给第
三人,原租赁合同有效吗?(137)
- 116. 承租人之间交换住房合法吗?(138)
- 117. 房客能将租房转租吗?(139)
- 118. 承租人可以在租房内外添建或改装生活设施
吗?(140)
- 119. 承租人擅自改变房屋用途如何处理?(142)
- 120. 出租房屋被毁损怎么办?(142)
- 121. 承租权可以继承吗?(143)

六、房 屋 买 卖

- 122. 什么是房屋买卖合同?(145)
- 123. 签订房屋买卖合同应遵循哪些原则?(146)

124. 怎样签订房屋买卖合同? (148)
125. 房屋买卖合同有哪些主要内容? (151)
126. 房屋买卖的双方当事人具备哪些条件? (152)
127. 房屋买卖的双方当事人具有哪些权利和义务? (155)
128. 什么是房屋买卖的定金? (157)
129. 公民是否可以异地买房? (158)
130. 他人代理买卖房屋应注意些什么问题? (159)
131. 对使用侨汇购买房屋有哪些特殊的规定? (161)
132. 买卖房屋应办理哪些手续? (162)
133. 几个买主争相购买同一房屋时, 房屋应买给谁? (162)
134. 机关、团体、部队、企事业单位可购买或租用公民个人的房屋吗? (163)
135. 无所有权的房屋占有人将房屋非法出买给人如何处理? (164)
136. 买受人取得房屋后, 发现房屋有缺陷怎么办? (166)
137. 房屋买卖合同签订后, 若发生房屋的意外毁损灭失应由谁承担责任? (167)
138. 什么叫无效的房屋买卖? 哪些属于无效的房屋买卖? (167)
139. 怎样确定房屋的有效与无效? (170)
140. 怎样处理无效的房屋买卖? (175)

七、房屋保险

- 141. 什么叫房屋保险合同?(174)
- 142. 怎样签订房屋保险合同?(175)
- 143. 房屋保险合同有哪些主要条款?(177)
- 144. 房屋保险费用是怎样确定的?(178)
- 145. 房屋保险合同成立以后, 一方违约应承担哪
些责任?(178)
- 146. 什么叫房屋保险金额?(179)
- 147. 什么叫房屋保险责任?(180)
- 148. 什么是房屋保险的除外责任?(180)
- 149. 房屋保险事故发生后, 怎样进行赔偿?(182)

八、房屋继承

- 150. 什么叫房屋继承?(184)
- 151. 什么是房屋的法定继承?(184)
- 152. 事实婚姻的夫妻之间, 有无相互继承房屋的
权利?(188)
- 153. 养子女能否既继承养父母的房产又继承生父
母的房产?(189)
- 154. 丧偶儿媳或丧偶女婿对公婆或岳父母的房屋
在哪些条件下才有继承权?(190)
- 155. 女儿出嫁后能否回娘家继承父母的房产?(191)
- 156. 法定继承中的房屋分配原则有哪些?(193)
- 157. 什么是房屋的代位继承?(194)
- 158. 什么是房屋的遗嘱继承?(196)

159. 什么样的遗嘱对房屋的处理才有效?(197)
160. 土改时分给全家的房屋能够作为父母的遗产继承吗?(199)
161. 遗腹子有无房屋继承权?(200)
162. 房屋继承中的分割和分家析产有何区别?(201)
163. 房屋继承权可能丧失吗?(202)
164. 罪犯(包括死刑犯)有关房产的继承应怎样处理?(203)
165. 五保人员去世后其房产如何处理?(204)
166. 继承人在继承房屋时,对被继承人生前债务是否也同时继承?(205)
167. 外国人在我国的房屋哪些人可以继承?(206)
168. 华侨死后,遗留的房屋怎样继承?(206)
169. 外国人用遗嘱处分在我国的房屋,怎样才具有法律效力?(207)
170. 对无人继承的外国人或外侨在华房屋应怎样处理?(208)
171. 无人继承的房屋应如何处理?(208)

九、土 地 管 理

172. 为什么要进行土地登记、颁发“新土地证”?(209)
173. 开展土地登记发证有什么意义?(211)
174. 为什么要征收城镇土地使用费(税)?(211)
175. 什么是国有土地使用权的有偿出让、转让?(212)
176. 城镇房屋买卖中房屋宅基地的使用权是否随同房屋所有权一起转移?(213)

177. 农村居民和城镇非农业户口居民建住宅需要使用集体所有的土地有哪些申请报批手续?……(214)
178. 怎样解决土地所有权或使用权争议? ……(215)
179. 对违反土地管理法的违法行为有哪些处罚规定? ……(216)
180. 发生房地产纠纷双方当事人应该到哪一法院去起诉? ……(218)

一、房屋所有权

1. 什么是房屋所有权？

房屋所有权，就是指所有人对自己的房屋依法享有的占有、使用、收益和处分的权利。通常又叫房产权。它是一定历史时期里，由国家确定的、人们相互之间因一方对房屋的占有、使用和处分而发生的法律关系；同时，也是一项反映和保护统治阶级的房屋所有形式的法律制度。

由此可见，房屋所有权是由一定社会的房屋所有形式决定的。有什么样的房屋所有形式，就有什么样的房屋所有权。因此，我们说，社会主义国家的房屋所有权与其他一切剥削阶级国家的房屋所有权有本质的区别。在剥削阶级国家，房屋所有权是剥削阶级房屋私有形式在法律上的表现，是确认房屋私人所有，保障少数人利益的法律武器，是为剥削阶级服务的；社会主义国家的房屋所有权是由房屋的社会主义公有形式决定的，是社会主义房屋公有形式在法律上的表现，是保护广大劳动人民的利益、巩固和发展社会主义房屋公有形式，促进社会主义经济发展，不断满足人民生活需要的法律武器。

2. 所有权人对其房屋享有哪些权利？

房屋所有人对其房屋享有所有权。这种权利主要表现为：

(1) 占有权即所有人对其房屋，进行直接的实际控制或掌握的权利。这项权利，是所有权人能够使用房屋满足自己生活需要的前提。不能占有就不能使用。但是，它又可以暂时脱离所有人而单独存在。所有权人也不因暂时没有占有房

屋而丧失所有权。

(2) 使用权即所有人对其房屋，有直接按照它的性质和用途加以利用的权利。如，所有人可将其房屋用做客厅，宿舍或厂房等等。使用权和占有权一样，也可以暂时脱离所有权人而独立存在。

(3) 收益权。即房屋所有人有利用其房屋以增加经济收益的权利。如将房屋出租取得租金；用房屋作商品以获得利润等等。

(4) 处分权。即所有人在法律许可的范围内，对其房屋有处置的权利。这种处分可以是事实上的处分和法律上的处分。事实上的处分就是房屋在自然状态中被消耗。如长期居住而风化、腐朽、水冲、火烧等。法律上的处分就是依照所有人的意志，通过某种法律行为，对房屋进行的处置，如房屋的买卖，赠与等等。处分权是房屋所有权的核心。所有权人可以把房屋的占有、使用和收益转让出去而不丧失其所有权。但是，如果把处分权转让给他人，原所有权人就即刻丧失了所有权。一般来说，完整的房屋所有权，必须同时包括上述四项权利。但是，占有、使用和收益权脱离所有权的情况也是普遍存在的。如将房屋出租、出借给他人使用，委托别人代为管理等等。

综上所述，房屋所有人对其房屋享有的四项权利，就是房屋所有权的全部内容，它们为房屋所有人所当然享有，他人对这种权利的尊重是无条件，绝对的。对所有人的这些权利除法律规定的限制外，任何人不得加以干涉和妨碍。

3. 我国房屋所有权有哪几种类型？

现阶段，在我国还存在着国家、集体组织和私人个人三