

五分钟法律通丛书



主编 谢岳雄

房 地 产 法 律 通

Fangdichan

最新释法 一问一答
案例说明 方便实用

编著 李炜钧



羊城晚报出版社

五分钟法律通丛书

谢岳雄 主编

房地产法律通

李炜钧 编著

羊城晚报出版社

· 广 州 ·

图书在版编目(CIP)数据

房地产法律通/李炜钧编著. —广州: 羊城晚报出版社,
2002. 7

ISBN 7 - 80651 - 138 - 5

I. 房... II. 李... III. 房地产业 - 法规 - 中国
IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 022447 号

房地产法律通

Fangdichan Falü Tong

出版发行/羊城晚报出版社 (广州市东风东路 733 号 邮编: 510085)

发行部电话: (020)87776211 转 3824

出 版 人/张唐生

经 销/广东新华发行集团股份有限公司

印 刷/南海市彩印制本厂 (南海市桂城叠南 邮编: 528253)

规 格/850 毫米 × 1168 毫米 1/32 印张/9.5 字数/205 千

版 次/2002 年 7 月第 1 版 2002 年 7 月第 1 次印刷

印 数/1 ~ 5000 册

书 号/ISBN 7 - 80651 - 138 - 5/D · 8

定 价/16.00 元

版权所有 违者必究(如发现因印装质量问题而影响阅读, 请与印刷厂联系调换)

内 容 提 要

“安得广厦千万间，大庇天下寒士尽开颜”，乐业安居，古今中外概莫能外。

房地产法律法规涉及千家万户、方方面面，同普罗大众、有关公司企业息息相关。购买商品须提防什么陷阱？向私人租屋要注意什么？房屋租赁权可否继承？购买二手房屋需要注意什么问题？什么是“按揭”，有何好处？侨房如何确认？如何打房地产官司？如何申请诉前财产保全？打房地产官司由谁提供证据？申办房产公证有什么程序？离婚时，房产如何分割？房屋租赁权能继承吗？非法同居所购房，属共同财产吗？法律保护非婚生子女的合法权益吗？诸如此类不一而足，皆是读者与有关专业人士急欲了解与知道的。资深高级法官李炜钧以问答形式撰写的这本《房地产法律通》，结合审判实践与现行法律法规，言简意赅、画龙点睛地解疑释难，方便实用，权威性强。

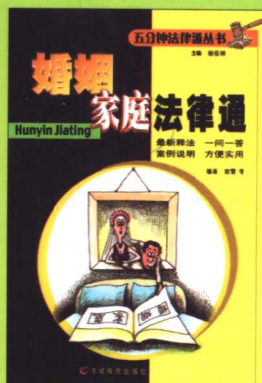
房 地产法律通

本书为你解答：

- ▶ 购商品房须了解哪些问题
- ▶ 购买二手房屋需要弄清什么问题
- ▶ 什么是“按揭”，有何好处
- ▶ 房产公司违约，我该怎么办
- ▶ 私有房产是否可以随意转让
- ▶ 向私人租屋须注意什么
- ▶ 如何申办房屋所有权登记
- ▶ 侨房如何确认
- ▶ 如何打房产官司
- ▶ 如何申请诉前财产保全
- ▶ 打房产官司由谁提供证据
- ▶ 申办房产公证有什么程序
- ▶ 离婚时，房产如何分割
- ▶ 房屋租赁权能继承吗
- ▶ 非法同居所购房，属共有财产吗
- ▶ 法律保护非婚生子女的合法权益吗
- ▶ 如何申办房地产开发企业
- ▶ 怎样才能取得土地使用权
- ▶ 土地争议如何处理
- ▶ 被征土地上的房屋和附着物如何补偿



五分钟法律通丛书



目 录

第一部分 房地产法律问题

一、购买商品房地	3
1. 购商品房须了解哪些问题	3
2. 买房时应留意合同的哪些内容	4
3. 购买二手房需要弄清什么问题	5
4. 购房时要注意合同中“面积”一词的表述吗	6
5. 什么是“按揭”，有何好处	7
6. 违约者须双倍返还定金吗	8
7. 房产公司违约，我该怎么办	9
8. 开发商逾期交楼，将受何罚	10
9. 对劣质房屋可否索赔	11
10. 私人所购“集资房”将如何处理	12
11. 建了集资房的房产公司应怎么办	14
二、私房买卖	16
12. 私房可以买卖吗	16
13. 私有房产是否可以随意转让	17
14. 私人房产能否抵押	18
15. 可否买农民自留地盖私房	18
16. 可否申请使用农村宅基地建私房	19



17. 取得宅基地使用权, 是不是等于取得所有权	20
三、出租与承租	22
18. 城市房屋可否租赁	22
19. 向私人租屋须注意什么	22
20. 私房出租应纳税吗	23
21. 改变租屋使用性质应征得业主的同意吗	24
22. 转租房失火, 租户应否赔偿	25
23. 装修造成房屋损坏, 应由谁负责修缮	26
24. 业主起诉享有什么权利	27
25. 承租户享有什么权利	29
四、房产登记	31
26. 城市房屋应办权属登记吗	31
27. 如何申办房屋所有权登记	32
28. 私房改造是怎么回事	33
29. 如何办理申请发还私房手续	35
五、侨房政策	37
30. 侨房如何确认	37
31. 征用城镇侨房有何补偿	38
32. 侨胞在原籍乡间建房用地有何规定	40
六、房产官司	41
33. 如何打房产官司	41
34. 房产官司如何起诉, 如何收费	42
35. 对影响相邻关系的违章建筑能否起诉	43



目 录

通

36. 对单位分房不公有异议, 可否向人民法院起诉·····	45
37. 如何申请诉前财产保全·····	46
38. 对债务人房产可申请保全措施吗·····	47
39. 打房产官司, 由谁提供证据·····	48
40. 打房产官司如何举证·····	49
41. 夫妻间信件可否作为打房产官司的证据·····	50
42. 视听资料可作证据吗·····	51
43. 法院传唤, 是否必须亲自到庭·····	52
44. 拒绝答辩和出庭有何害处·····	53
45. 何谓“反诉”, 应在何时提出·····	55
46. 打房产官司可否委托诉讼代理人·····	56
47. 打房屋官司如何申请法律援助·····	57
48. 经济确有困难者, 打官司可申请司法救助吗·····	58
49. “回避”应在何时提出·····	59
50. 法院公开审判, 是否谁都可旁听·····	60
51. 法院审理房屋案有审限吗·····	61
52. 居委能否替业主出面打官司·····	62
53. 房屋案件起诉后, 可否撤诉·····	63
54. 拒收判决书, 判决是否无效·····	65
55. 不履行法院判决, 是否应给付迟延履行金·····	66
56. 对方不履行义务, 可申请法院执行吗·····	67
57. 法人拒交房屋, 可强制执行吗·····	68
58. 对出尔反尔的承租户如何申请执行·····	69
59. 生效仲裁书, 可向法院申请执行吗·····	70
60. 申请执行书怎么写·····	71
61. 房产案终审后, 有新证据可否申请再审·····	72



七、房产公证	74
62. 什么是公证, 公证机关的业务范围是什么	74
63. 公证有什么效力	75
64. 申办房产公证有什么程序	76
65. 房屋等遗产公证如何办理	77
66. 涉外房屋继承如何办公证	79
八、房产继承与处理	81
67. 公民可以遗嘱形式处分个人房产吗	81
68. 遗嘱的效力如何	83
69. 离婚时, 房产如何分割	84
70. 夫妻对共同房产有平等处理权吗	85
71. 夫妻离婚, 谁有公房承租权	86
72. 以夫(妻)收入购买的房屋, 属夫妻共同财产吗	87
73. 协议到手的房屋怎么还会“飞”走	88
74. 房屋租赁权能继承吗	90
75. 如何申办失踪人的房屋继承	91
76. 养父房屋是否由其亲弟继承	92
77. 土地被征, 补偿费能不能继承	93
78. 未经婚姻登记不能继承房屋吗	95
79. 早年出嫁女能否继承父母的房产	96
80. 五保对象的房产可否继承	97
81. 继承境外房屋等遗产要履行什么手续	98
82. 非法同居所购房, 属共同财产吗	100
83. 仍是夫妻便可继承别墅吗	101
84. 法律保护非婚生子女的合法权益吗	102
85. 如何分配共建房屋产权	103



目 录

通

86. 共建房屋应视为共同所有吗	104
87. 公房使用权能否一人独享	105
88. 幼时赠人的房产能要回吗	106
89. 去台前出典的房屋可否回赎	107
90. 购房不还借款, 可诉诸法院吗	108
91. 可拍卖房屋清偿债务吗	109
92. 邻居房屋被损毁谁赔	110
93. 房屋未办过户, 买卖是否有效	111
94. 以代购房为饵骗财, 该追究何责	112
95. 搞房屋装修生意, 散伙债务如何分担	113
96. 未取得房产开发经营资格, 与他人签订的合作 开发合同是否有效	114
97. 申请支付令应具备什么条件	115
98. 原住户妨碍我重新装修, 应如何处理	117
99. 土改分的房子, 产权归谁所有	118
 九、房地产开发	 119
100. 如何申办房地产开发企业	119
101. 企业能否随意起名	120
102. 房地产开发经营者资格如何确认	121
103. 在广东如何申办房地产开发公司	122
104. 国家对房地产中介服务有何规定	123
105. 单位与个人如何取得建设用地	124
106. 怎样才能取得土地使用权	125
107. 乡镇政府有权出让土地办企业吗	126
108. 外商用地如何申办手续	127
109. 外商如何取得广东的土地使用权	128



110. 如何办理土地产权登记·····	130
111. 土地使用权可以出租吗·····	130
112. 可否以国有土地使用权投资建房·····	132
113. 何谓违法用地, 该受何罚·····	133
114. 土地争议如何处理·····	134
 十、政府征地政策·····	 136
115. 政府用何方式征地、步骤如何·····	136
116. 征地上报审批的材料及程序如何·····	137
117. 能否对预征土地立即开发·····	138
118. 农村集体用地被征, 如何补偿·····	139
119. 被征土地上的房屋和附着物如何补偿·····	140
120. 征地补偿费可否分给个人·····	141
121. 代耕农能否分享征地补偿费·····	142
122. 对被征地农民就业有何照顾·····	143
123. 集体土地被征用的农民可否“农转非”·····	144
124. 征地后剩余劳力怎安排·····	145
125. 用征地补偿费办企业是否有优惠·····	145

第二部分 房地产案例

一、损害赔偿·····	149
1. 以邻为壑的苦果·····	149
2. 鹬蚌相争 两败俱伤·····	150
3. 有理因何输官司·····	152
 二、相邻纠纷·····	 154



目 录

通

4. 邻里争斗上公堂, 依理说法化干戈·····	154
5. 损人利己行不通·····	155
三、征地拆迁 ·····	157
6. 强行拆迁, 自食其果·····	157
7. 弄巧成拙尝苦果·····	159
8. 他, 不值得效法·····	160
9. 拆迁须依法, 索偿应有据·····	162
10. 自愿签协议, 公证后岂容反悔·····	164
11. 规划变更应协商 擅自占房理不该·····	165
12. “南石”征地损人利己, 黎民告状弱者胜诉·····	166
四、搬迁纠纷 ·····	169
13. 借房须信守有借有还原则·····	169
14. 协议借房本合法, 违约用房输官司·····	170
五、租赁纠纷 ·····	173
15. 白纸黑字·····	173
16. 自身不履约, 终于栽跟斗·····	174
17. 屋退原主, 合乎法理·····	175
18. 他为何两审败诉·····	177
19. 显失公平的协议可改·····	178
20. 租赁关系自然终止, 再要回迁显属无理·····	180
21. 非业权人或承租人, 无权经管他人房屋·····	181
22. 掩耳盗铃出借公房, 法院明断终吞苦果·····	182
六、买卖纠纷 ·····	184



23. 违法者败	184
24. 私下交易咎由自取	185
25. 买卖手续不完备, 竹篮打水一场空	186
26. 条件成立, 产权方可转移	187
七、房屋确权	190
27. “认购书”无法律效力	190
28. 既是业主, 当可自处	191
29. 失效旧证不敌有效新证	192
八、房屋调换	194
30. 擅自换房不受法律保护	194
九、侵权纠纷	196
31. 擅改他人房屋, 法所不容	196
十、房屋承建	198
32. “深穗”建房成泡影, “云建”害己又累人	198
十一、商铺租赁	200
33. 商铺出租不能“一女嫁二夫”	200

附录: 房地产法律、法规

中华人民共和国城市房地产管理法	205
中华人民共和国土地管理法	218



目 录

通

国务院城市房屋拆迁管理条例	240
中华人民共和国土地管理法实施条例	248
城市房地产开发经营管理条例	262
城市房地产抵押管理办法	271
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例	282

第一部分

房地产法律问题

