



主 编

刘天弼

金绍达

张 珂

房地产权的法律保护



江苏人民出版社

房地产权的法律保护

刘天弼 金绍达 张珂 主编

江苏人民出版社出版发行

江苏省邮电印刷厂印刷

开本787×1092毫米1/32 印张9.75 插页1 字数222000

1990年11月第1版 1990年11月第1次印刷

ISBN7-214-00598-0

C.26

定价3.70 元

江苏人民版图书凡印刷、装订错误可随时向承印厂调换。

序

随着我国经济体制改革的逐步深入，房地产在国民经济和人民生活中的重要地位已逐步显示出来。房地地又是最基本的物质资料，与人类的各项活动密切相关。房地产是统一的有机体，房与地在自然及其经济属性上的不可分性，形成了在我国城市土地公有制情况下，房屋所有权与土地使用权两权共存，权利主体相一致。房与地同为不动产，其权利有赖于以法律手段来加以保护。近年来，房地产纠纷在民事案件中占有相当大的比例，房地产纠纷的仲裁、审理的任务越来越大。因而，研究和探讨以法律手段来保护产权人对自己的房地产的权利，对于增强社会主义法制、促进安定团结、建设和管理好城市有着十分重要的意义。

由苏州大学、江苏省高级人民法院以及江、浙一些城市房管和其它部门的同志携手合作所写成的《房地产权的法律保护》一书，以法律、法规为依据，联系房地产管理及司法工作中的实际问题，较为全面地阐述了房地产权利及保护的关系，指引人们运用法律手段维护自己的权利，熔理论研究、司法实践和房地产管理于一炉，进行了一次成功的尝试。本书对司法、房管工作者和广大读者无疑是有益的参考书。感谢编著者的盛情，让我参加本书的审校，喜读之余，谨以此为序。

郑育荣

1990年9月30日于北京

目 录

绪 论

- 一、房屋与房产..... (1)
- 二、土地与地产..... (3)
- 三、房地产与法律..... (5)

第一章 房地产权

- 第一节 所有权概述..... (8)
- 第二节 房屋所有权..... (11)
- 第三节 房地产他项权利..... (16)
- 第四节 有限产权..... (21)

第二章 土地所有权和使用权

- 第一节 土地所有权..... (25)
- 第二节 土地使用权..... (29)
- 第三节 我国土地管理机构及其职责..... (34)
- 第四节 土地所有权和使用权的保护..... (35)

第三章 房地产登记

- 第一节 房地产登记的沿革..... (39)
- 第二节 房地产登记的效力与作用..... (42)
- 第三节 房屋产权登记的种类..... (45)

第四节	房屋产权登记的手续	(48)
第五节	国有土地使用权申报登记	(52)

第四章 房屋所有权的转移

第一节	房屋所有权转移概述	(57)
第二节	房屋所有权因买卖而转移	(63)
第三节	房屋所有权因赠与、互易而转移	(70)
第四节	房屋所有权因继承而转移	(74)
第五节	房地产交易市场和房地产交易所	(86)

第五章 房屋租赁

第一节	房屋租赁概述	(90)
第二节	国有房屋租赁	(93)
第三节	私有房屋租赁	(99)

第六章 房产征用拆迁

第一节	房产征用拆迁概述	(110)
第二节	房屋拆迁管理	(113)
第三节	房屋拆迁法律关系	(118)
第四节	房屋拆迁合同	(129)
第五节	安置与补偿	(133)

第七章 房地产公证

第一节	房地产公证的意义	(140)
第二节	房地产公证的范围	(142)
第三节	办理房地产公证的程序	(158)
第四节	房地产公证的效力	(159)

第八章 房地产纠纷的仲裁

- 第一节 房地产仲裁的概念、性质及其法律地位 (161)
- 第二节 房地产仲裁机构与仲裁原则 (167)
- 第三节 房地产仲裁的程序 (170)
- 第四节 房地产仲裁管辖和其他有关制度 (174)

第九章 房地产案件的诉讼程序

- 第一节 房地产诉讼及其意义 (130)
- 第二节 房地产诉讼证据 (184)
- 第三节 房地产诉讼程序 (191)
- 第四节 房地产纠纷案件的诉讼时效 (204)
- 第五节 房地产诉讼费用 (211)

第十章 房地产案件的审理

- 第一节 房地产案件概况 (219)
- 第二节 房屋确权案件的审理 (223)
- 第三节 房屋买卖案件的审理 (232)
- 第四节 房屋租赁案件的审理 (238)
- 第五节 房屋典当案件的审理 (244)
- 第六节 房屋继承案件的审理 (248)
- 第七节 落实私房政策遗留问题的处理 (253)
- 第八节 宅基地案件的审理 (259)
- 第九节 涉港、澳、台房屋案件的审理 (266)

附 录

中华人民共和国土地管理法	(272)
全国人大常委会关于修改《中华人民共和国土地管理法》的决定	(284)
国务院关于发布《村镇建房用地管理条例》的通知	(285)
村镇建房用地管理条例	(286)
城市私有房屋管理条例	(292)
城镇房屋所有权登记暂行办法	(298)
民间纠纷处理办法	(301)

绪 论

一 房屋与房产

衣、食、住、行是人类赖以生存的必要条件。当人们进行生产、生活以及开展各项社会活动时，首先要有栖身活动之处。房屋是人们用于生活、生产和从事其它活动的、具有顶盖和围护的建筑物。它与人类的各项活动密切相关。

房屋作为人类的劳动产品，有其自然和社会的属性。

房屋的自然属性：

(一)生产周期长、投资大。房屋的生产周期较长，从以月计算到以年计算都有。建造房屋需要耗费大量人力物力，在基本建设投资中，用于房屋建设的占了很大比例。个人购买或建造房屋，所耗费的财力也远远大于一般个人消费品。

(二)必须附着于土地。房屋是建筑于土地之上的，房屋的地下部分如基础、地下室、地下管线等设施更是深入土地之中。只要房屋存在，人为地去分离房屋和土地是不可能的。当然，房屋和土地的所有权是可以分离的。

(三)使用时间长。房屋使用时间一般都在数十年、甚至数百年之久。房屋在使用过程中，通过修缮劳动来保持其价值与使用价值，某些修缮劳动还可以增加其价值与使用价值。除了

自然灾害所造成的房屋灭失外，大部分房屋是人为地拆除的，因使用年限届满而自然倒塌的房屋并不多见。

房屋的社会属性：

在商品经济出现以前，房屋一般是自建自用，不进入流通领域，具有自然经济的特点。但房屋作为商品进入流通领域后，房屋的社会属性便起了变化。房屋建造者一般不再是为了自己使用，而是用于进行交换，即使是居民自建的住宅或企业自建的厂房，也必须购买建材，召集建筑工人。所建的房屋实质上是建筑工人的劳动产品，居民或企业仍然是通过交换而获得房屋的。

房屋价值的实现也有其特点，即既可以通过出售房屋一次实现，也可以通过出租或出典一小部分一小部分地实现。实行低租金制的公有房屋，其价值是通过收取的租金和从政府得到的“补贴”来实现的。房屋的价格虽然和其它商品一样也以价值为基础，但受房屋的坐落地段、环境质量、规划设计和建筑设计合理性等因素影响很大。因此，房屋是一种特殊商品。

房屋被作为财产来看待时称为房产，房产是房屋的经济形态。房产的概念是伴随所有权在一定的历史阶段产生的。

以往所指的房产，包括房屋及其占用的一定范围内的土地（屋基、院落等）。我国1982年公布的宪法规定：城市土地属于国家所有，农村和城市郊区的土地，除法律规定属于国家所有的以外，也属于集体所有。因此，自1982年宪法公布以后，房产的概念就不包括这部分土地了。

房屋和房产是有一定区别的，如能够对房屋进行修缮而不能对房产进行修缮，因为对房屋进行修缮时是把房屋作为具体的建筑物，而不是把它作为一项财产来对待的。反之，在进行经济研究时，不是把众多的房屋作为建筑物来研究，而是作为一

项财产，因而不把“房产经济”称为“房屋经济”。

二 土地与地产

在我国历史上，土地也作土壤（“审其土地之宜”《汉书·晁错传》）和领土解释（“土地博大，野不可以无吏”《管子·权修》）。实际上，土地和土壤是有区别的，土壤仅是指能生长一般植物的地表层，人们能取走一部分土壤而不能取走一部分土地。土地也不同于领土，领土是指一国主权下的区域，包括一国的陆地、河流、湖泊、内海、领海以及它们的底床、底土和领空。

近年来对土地较为完整的解释是：土地是一种垂直系统，它是由气候、地貌、岩石、土壤、植物（被）和水文等组成的一个独立的自然综合体（引自《自然资源》）。

由于科技的发展，人类的一些活动已能在空间进行，但这些活动仍必需基于土地，因之，土地仍然是人类赖以生存的要素之一。

随着生产的发展，人类的繁衍，人们对土地的需求日益增加，土地资源随之日益稀缺。土地作为一项重要的资源和财富也日益显示出其重要性。

地产是随土地所有权的形成而产生的。地产并不泛指所有的土地，而是指经过人类加工的土地，不再是原始的自然资源，而是凝结着人类劳动的社会资产。

土地也有其自然属性与社会属性。

自然属性：土地具有耐久性、有限性和固定性。

（一）耐久性。土地不会因消费而丧失原有的使用价值，即使使用不当，也只能导致沙漠化或生产能力下降，但不会失去

其存在或完全丧失其利用的价值。使用不当所造成的后果也是可以逆转的。因此，土地具有永续利用的特点。

(二)有限性。土地是非再生性资源，不可能通过再生来增加其数量，土地有限是一个普遍现象。因此必须十分注意保护宝贵的土地资源。

(三)固定性。土地属不动产，不能移动其位置，只能就地利用。因而，土地的利用与相关的经济、自然条件有密切的联系。为提高土地利用率，对土地的利用必须缜密规划、合理使用，避免浪费。

社会属性：未经人类开发的土地没有价值，建筑地段的土地使用权可以作为商品经营。

土地作为自然资源，本来是没有价值的，但人们利用的土地都是经过人类开发，投入了人的劳动，特别是与房产密切相关的建筑地段的土地，耗费的劳动更多。目前对经人们开发利用的土地是否商品、是否具有价值，人们尚有不相同的认识。

有人认为：土地本身并非劳动产品，开发土地固然需要耗费劳动，但所耗费的活劳动和物化劳动并不凝结在土地中，而是凝结在附着于土地的建筑物和构筑物上，投入的人类劳动只是与土地上的某一部分相结合，因而土地虽经人们开发，仍然是不具有价值的。

但这种观点也有值得商榷之处，因为不能忽略土地不可移动的特殊性。有些自然物，如矿藏、泥沙、野生果实等，人们只是移动了它们的位置便成了商品。人类对土地的开发所投入的劳动虽然只是与土地上的某一部分相结合，但这正是按照人们的需要而进行的，正是人们所需要的状态。更何况土地本来就是地球的表层，其主要的作用就是用于承载，从未有人规定过土地的深度。

• 4 •

革命导师马克思既指出过土地具有价值的观点是错误的，认为要区别土地价值和土地资本的价值两个概念，也多次提到“土地价值”或“土地经济价值”并不能用土地资本价值的概念来代替（《资本论》第三卷第695、704、709、922、923页）。因而，对已由人类开发利用的土地是否具有价值，还是要结合我国的实际情况来进一步探讨。但是“……可以肯定，在有计划的商品经济条件下，实行完全的有偿使用土地，并通过商品货币关系和一定的经济形式合理使用土地是必要的和可行的”。（周干峙：学习《资本论》的地租理论，对我国城市用地制度改革的思考）。

三 房地产与法律

房屋和土地两者是密不可分的。

城市房屋所占用的土地，是确定土地使用权权属经界的主要标志，地产的增值，也要依靠以房屋为主的地上建筑物的集约利用。凡有房屋所有权，就必然存在土地的使用权，房屋所有权的转移，与之相关的土地使用权也必然随之转移。房屋所有权人即是土地使用权人，两者存在着主体的同一性。由于这一特点，无论从房地产的管理、经营以及司法实践来看，都是将房地产作为一个完整的整体来认识的。在以下部分章节中将房、地分开叙述，只是出于阐述上的方便。

房地产的自然和社会属性，以及房地产在国民经济中的重要地位，决定了房地产与国民经济各个部门都有着内在的密切联系。

房地产在国民经济中有着十分重要的地位。“土地是一切生产和一切存在的源泉”。（《马克思恩格斯选集》第二卷，

第109页) 房地产都是必要的生产要素, 没有土地, 劳动过程就不能进行, 或者不能完全进行。作为工业生产中心的城市, 人民的生产和生产劳动都离不开房屋和土地。城市规模的大小除了人口的多寡以外, 还可以用房屋占有土地的数量和密集程度来衡量。

随着我国经济体制的改革和对外开放对内搞活方针的实施, 房地产开始作为商品进入流通领域, 房地产业已在兴起。房地产业的发展, 直接关系到广大人民群众生活条件的改善和各行各业经济的发展。房地产业的发展, 给建筑业、建材业和国民经济其它部门提出了新的要求, 房地产业的发展必将促进工商业的发展。在许多发达国家, 房地产业已成为国民经济的支柱产业。

我国正处于社会主义初级阶段, 多种房地产所有制并存。随着经济体制改革的深入, 房地产作为重要的社会财富, 必然日益广泛地参与各项经济活动中去。而房地产的法律特征决定了应对房屋、土地的所有权和使用权以法律的承认, 保护所有者和使用者的合法权益, 并以国家的名义, 以强制的手段来保证其实施。只有这样, 才能保护和巩固社会主义的经济基础。

我们国家的社会主义性质决定: 国家既是管理者, 又是主要的生产资料所有者。就房屋而言, 1985年全国城镇房屋普查资料表明, 我国城镇全民所有的房屋占了74.85%。因而组织社会经济生活是社会主义国家的一项重要职能, 国家通过统一领导、分级管理的办法, 授权国家机关、企事业单位和部队等分别进行管理。

经济法关于经济生活中一定范围内经济关系的理论、民法关于民事法律关系的基本理论、民事主体的基本理论, 以及所

有权、财产继承权的基本理论，无一不与房地产有着密切的关系。其中一些重要的原则，已由国家的根本大法宪法作出了规定，这些原则是房地产立法的重要依据。

建国以来，由于“左”的思想影响，特别是十年内乱，社会主义法制建设遭到了破坏。在许多地区，未能建立起正常的房地产管理秩序，因而房地产纠纷迭起。处理这类纠纷，也往往无法可依、无章可循。矛盾一经激化，当事人就诉诸司法机关，致使房地产纠纷案件在民事诉讼中占了很大的比重。司法机关也往往因情况复杂、依据不足而难以审理。

十一届三中全会以来，随着法制建设的逐步健全，国家在房地产管理上颁布了一系列法令和法规，从房地产开发、市场流通到而后的行政管理，逐步建立起了正常的管理秩序。研究和探讨以法律手段保护房地产权利，对于增强社会主义法制，促进安定团结，依法保护房屋、土地的所有者和使用者的合法权益，使房地产这一巨大财富能在四化建设中发挥应有的作用是有着很大的现实意义的。

第一章 房地产权

第一节 所有权概述

一、所有权及其特征

所有权是最重要的物权，是所有人在法律限定的范围内，占有、使用、收益、处分其所有物并排除他人干扰的权利。

所有权是由所有制形式决定的，是所有制的法律形态。所有权和所有制的关系是上层建筑和经济基础的关系，所有权是所有制在法律上的表现。

在阶级社会里，权利始终是一种法律关系，所有权关系实际上是人与人之间因物而产生的法律关系。

所有制是人们对物质资料的占有形式，它始终存在于人类社会。而所有权是人类社会发展到阶级社会所产生的，并将随着阶级的消灭而消灭，属于一定的历史范畴。

所有权具有以下法律特征：

(一)它是一种最充分的物权。物权，是对物直接支配并排除他人干涉的权利。传统民法均把物权分为所有权和限制物权两大类。限制物权，是一种在他人物上所享受的某种有限的权

利，其权利只及于物权的某一方面的权能，如抵押权、使用权等，均是受到其它限制而不完全的。而所有权却完全不同，它不仅享有占有、使用、收益等权能，还有处分权能及排除他人干涉的权能，其权利及于所有权的一切方面。凡物权具有的一切权能，它全部具备。

(二)它是一种绝对权。所有权是一种绝对权(控制支配权)。主要表现在它的权利主体是特定的人，而义务主体是不特定的即除权利人以外的一切人，都对他承担不作为(不侵犯其所有权)的义务。所有权人既可以自己占有、使用、收益和处分该财产，也可以交由他人去占有、使用、收益与处分。

(三)它是一种排他权。所有权具有强烈的排他性。在同一个物上只能设有一个所有权，而不能同时设定两个或数个所有权。因此，所有权与债权相比，二者之间有着明显的区别。

但是所有权的排他性，并不排斥一个所有权由数人共有，也不排斥一个所有权由数人所分享。

二、所有权的三要素

所有权的性质从法律角度来看，它是属于一种民事法律关系。因此，也与其他一切民事法律关系一样，必须具备三要素。即主体、客体和内容，缺一不可。

(一)主体。所有权法律关系的主体有权利主体和义务主体。权利主体是特定的，即财产属于特定的所有人，常称为所有权人。房产所有权人可以是国家或集体，也可以是公民个人。

特定，是指可以肯定的具体对象。所有权人的特定，并不是说所有权人只能是单一的，几个特定的民事主体也可以共同确立对同一财产的所有权。

当某项财产由两个或两个以上民事主体所有时，称为共有。共有财产的权利主体就是共有人。

共有，分按份共有和共同共有。

按份共有是指共有人分别按照各自所有的财产份额，对共有财产享受权利和承担义务的一种共有关系。共同共有是共有人对于全部共有财产都享有平等的所有权，并同等地承担义务。

义务主体是不特定的，即除了权利主体以外的任何人都可以成为所有权法律关系的义务主体。

在习惯上，所有权的主体一般是指权利主体。

(二)客体。所有权法律关系的客体是物，作为所有权客体的物，可以是劳动产品，也可以是自然物。

(三)内容。所有权法律关系的内容是所有权人享有的权利和义务人所承担的义务。

权利主体享有的权利是占有、使用、收益和处分的权利。

占有：是所有人对财产的实际控制和支配。占有，有所有人的占有和非所有人的占有之分，非所有人占有可分为合法占有与非法占有，非法占有又可分善意占有（占有人不知道或毋须知道他的占有是非法的）和恶意占有（占有人知道或者应该知道他的占有是非法的）。

使用：对所有物的性能与用途加以利用。

收益：所有权人有权获得自己财产所产生的合法利益。

处分：所有权人在法律许可的范围内，根据自己的意志处置财产，这种处分包括事实上的处分（直接用于生产、生活而消耗）和法律上的处分（即通过法律行为进行处分，如出卖、赠与等）。

三、所有权的发生和消灭

所有权是一种民事法律关系，它是通过一定的法律事实而发生和消灭的。