

主编 陈平

成家置业 法律导航

经济管理出版社



成家置业法律导航

主编 陈 平

经济管理出版社

责任编辑 谭 伟
版式设计 陈 力
责任校对 全志云

图书在版编目(CIP)数据

成家置业法律导航/主编陈平. —北京:经济管理出版社,
1999.3

ISBN 7-80118-773-3

I. 成… II. 陈… III. 法律 — 中国 — 普及读物
IV. D920.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 03233 号

成家置业法律导航

主 编 陈 平

出版:经济管理出版社

(北京市新街口六条胡同8号 邮编:100035)

发行:经济管理出版社总发行 全国各地新华书店经销

印刷:北京银祥福利印刷厂

787×1092毫米 1/32 8印张 200千字

1999年3月第1版 1999年3月北京第1次印刷

印数:1—6000册

ISBN 7-80118-773-3/F·735

定价:10.00元

·版权所有 翻印必究·

(凡购本社图书,如有印装错误,由本社发行部负责调换。

地址:北京阜外月坛北小街2号 邮编:100836)

序 言

俗话说成家立业,含有两层意思。一层意思是说在某一学问领域成为名家,事业有成,这是虚指;另一层意思就来得实在些,是指人们到了一定年龄就要结婚成家,置办家业(房屋)。可以说,在当前市场经济体制下,对于广大公民而言,这第二层含义更受到普遍的关注。众所周知,市场经济在一定程度上就是法治经济,它要求包括公民在内的市场主体必须在法律所规定的限度内行事,必须符合法律规范。公民作为市场行为主体,其缔结婚姻、组成家庭、财产继承、确立收养关系以及购买房产等行为,都无一例外地要受相关法律法规的约束,这样,公民的行为后果才能获得法律的保障。

那么,公民应当怎样行为才是合乎法律规范的行为呢?面对卷帙浩繁的法律,许多人深感难以全部掌握,常常陷入困境之中。因此,删繁就简,通俗解说就显得极为迫切。但是,目前书架上摆放的有关法律释疑之类的书籍往往不能满足大众需要,这其中原因很多,有的因为行文生硬,俨然大学法律教科书;有的则无所不包,缺乏针对性;中诚律师事务所长期从事房地产、婚姻家庭方面的法律实务,积累了丰富的经验。这次,事务所部分律师根据社会发展的客观需要,将家庭与置房有机地结合起来,使读者连贯地了解。经过精心准备,推出此书,令人耳目一新。

该书突出的特点有三:一是谋篇布局新颖,把成家与立业

有机地相提并论；二是行文风格流畅，生动活泼，充满新鲜感；三是视角独特，时代色彩浓，对于法律的解释可谓“新瓶装新酒”。通阅书稿，给人一种深刻的启示，那就是：成家立业，不仅仅需要努力奋斗。如果把人们为成家立业而进行的努力奋斗比作在浩瀚海洋里漫无边际地遨游，那么有关的法律就是指引人们前行的航标。参加该书的编写人员马燕、余国飞、张成都是长期从事律师工作的专业人士，从而使该书具有很强的实用性。

我衷心地祝愿广大读者心想事成，成家立业，实现人生夙愿，我也希望该书真正成为读者朋友的良师益友。

陈 平
1998.12

目 录

上篇 成家篇

随着 60、70 年代婴儿潮的成长,我们现在正面临着新的结婚、生育高峰,随着改革开放、时代进步,我们的婚姻、家庭生活受到了方方面面的冲击,离婚热、情人热、隐私热、复婚热,一波未平、一波又起,面对纷繁热闹的世界,我们该怎么办呢?请看成家篇:

I. 结婚 (1)

1. 结婚必须具备哪些条件? (1)
2. 禁止结婚的条件有哪些? (2)
3. 什么是直系血亲? 什么是旁系血亲? (3)
4. 养父母和养子女间是否可以结婚? (3)
5. 办理结婚应向什么机关登记? (3)
6. 结婚登记有哪些手续? (4)
7. 结婚登记后未同居,一方要求解除婚姻关系,一方不同意,应怎样解决? (4)
8. 恋爱期间赠送给对方的财物,恋爱终止后可否讨还? (5)
9. 什么是事实婚姻? (5)
10. 构成事实婚姻后又分居,可以再和他人结婚吗? (6)

11. 姘居和事实婚姻有什么不同? (6)
12. 现役军人结婚登记是否需要部队审查批准? (7)
13. 在司法实践中,怎样认定和处理婚姻无效和撤销的问题? (7)
14. 已登记结婚未举行仪式,一方是否能享受探亲假? (8)
15. 中国公民同外国人结婚应当办理什么手续? (9)

II. 家庭关系 (9)

1. 什么是家庭关系? (9)
2. 怎样理解亲属的含义? (10)
3. 亲属和家庭成员是一样的吗? (11)
4. 亲属与家属有何区别? (11)
5. 怎样计算亲等? (11)
6. 什么是尊亲属和卑亲属? (12)
7. 亲属之间有哪些法律效力? (12)
8. 亲属关系如何发生和消灭? (14)
9. 夫妻之间具有哪些权利和义务? (14)
10. 哪些是夫妻的共同财产? (16)
11. 什么是夫妻个人的特有财产? (16)
12. 什么是夫妻的约定财产? (17)
13. 什么时间进行约定最好? (18)
14. 夫妻约定财产可以口头进行吗? (18)
15. 夫妻约定财产,律师能起什么作用? (18)
16. 约定财产必须公证吗? (19)
17. 财产约定需要登记吗? (20)
18. 达成财产协议后,要变更内容怎么办? (20)
19. 夫妻怎样行使共同财产的处理权? (20)

20. 建立家庭财产档案是怎么回事?	(21)
21. 父母可以随便动用孩子的财产吗?	(21)
22. 父母子女间有哪些权利和义务?	(22)
23. 什么是非婚生子女?	(23)
24. 继父母和继子女之间是什么关系?	(23)
25. 如何确定继父母子女间的权利和义务?	(24)
26. 什么是收养? 哪些人可以被收养?	(25)
27. 哪些人可以作为送养人?	(25)
28. 收养人应当具备哪些条件?	(25)
29. 收养人只能收养一名子女吗?	(26)
30. 收养关系怎样办理才算依法成立?	(26)
31. 外国人怎样在华收养子女?	(27)
32. 收养的效力是什么?	(27)
33. 怎样理解养子女与生父母的法律效力?	(28)
34. 收养关系成立后,可以解除吗?	(28)
35. 收养关系解除后,当事人之间就不再有任何 关系吗?	(28)
36. 什么是“赡养”、“扶养”、“抚养”?	(29)
37. 子女是否可以因父母过去未尽抚养之责为由而拒绝 赡养父母?	(29)
38. 子女以“死不继承遗产”为由而提出“生不赡养父母” 合法吗?	(30)
39. 子女能以父母有积蓄为由拒不赡养吗?	(30)
40. 父母工资很高,子女还要赡养父母吗?	(31)
41. 父母可以和子女脱离关系吗?	(31)
III. 离婚	(32)

1. 什么是婚姻的终止? (32)
2. 妻子如何判断丈夫的感情发生了变化? (32)
3. 丈夫如何判断妻子的感情发生了变化? (33)
4. 怎样判断夫妻双方的感情均已发生了变化? (34)
5. 被宣告死亡的人重新出现,其与配偶的夫妻关系
能够自行恢复吗? (35)
6. 如何正确理解离婚自由? (35)
7. 夫妻感情确已破裂的法定标准是什么? (36)
8. 夫妻一方发生了婚外恋,另一方应否离婚? (37)
9. 协议离婚应当怎样办理手续? (38)
10. 文明离婚有哪些好处? (38)
11. 现役军人配偶要求离婚,应当怎样处理? (39)
12. 为什么要规定女方在怀孕期间和分娩后一年内,
男方不得提出离婚? (40)
13. 常见的离婚原因有哪些? (40)
14. 一方要求离婚的,可通过什么途径解决? (41)
15. “住所地”、“经常居住地”、“居住地”分别是
什么意思? (42)
16. 夫妻一方或双方离开住所地超过一年,原告要
起诉离婚,应当向哪个法院提出? (43)
17. 夫妻一方是华侨的,要求离婚怎么处理? (43)
18. 夫妻一方或双方居住在国外,一方要求离婚
怎么办? (44)
19. 夫妻双方的户籍迁出尚未落户,一方起诉离婚,
该向何地法院提出? (44)
20. 一方被监禁或被劳动教养,另一方起诉离婚,
应向何地法院提出? (45)
21. 一方下落不明,另一方只要求离婚,法院会受理吗? (45)

22. 夫妻一方或双方是军人,原告应向何地法院
起诉离婚? (45)
23. 一方坚决要求离婚,是否就要判决离婚? (46)
24. 一方拒绝到庭,法院可作出离婚判决吗? (46)
25. 法院判决离婚,不同意离婚的一方扬言自杀或杀人,
怎么办? (47)
26. 受骗离婚怎么办? (47)
27. “离婚不离家”合法吗? (47)
28. 第三者插足的违法性是什么? (48)
29. 法院对喜新厌旧的一方起诉离婚判决准予离婚,
是否便宜了有过错的一方? (48)
30. 一方与人保持婚外情,但又不同意与另一方离婚
怎么办? (49)
31. 律师在离婚诉讼中能起什么作用? (49)
32. 为什么在一般情况下,离婚都应当亲自出庭呢? (50)
33. 离婚诉讼中,当事人有哪些“特殊情况”可以不出庭? ... (50)
34. 法院判决不准离婚和调解和好的离婚案件,在半年内
当事人可以重新起诉吗? (51)
35. 离婚后,孩子应当归哪方抚养? (51)
36. 离婚后,未成年的孩子的姓氏能否更改? (53)
37. 离婚后,子女的抚养费应当怎样解决? (53)
38. 离婚后,子女的抚养费能变动吗? (54)
39. 继父母与生父母离婚后,对继子女是否还负有
抚养义务? (55)
40. 离婚时,分割财产的范围包括哪些? (55)
41. 离婚时,如何清偿债务? (56)
42. 离婚时,一方生活困难的,另一方可以不管吗? (57)
43. 首先提出离婚的一方,就要在财产和子女问题上

吃亏吗?	(57)
------------	------

IV. 继承 (58)

1. 继承和分家析产有什么区别?	(58)
2. 继承遗产,就是不劳而获吗?	(59)
3. 继承法规定继承从被继承人的死亡时开始,在法律上 有哪些效力?	(59)
4. 继承开始的时间就是分割遗产的时间吗?	(60)
5. 确立继承地点有什么法律效力?	(61)
6. 遗产包括哪些范围?	(61)
7. 哪些文物可以作为遗产继承?	(62)
8. 人寿保险中的保险金可以作为遗产继承吗?	(63)
9. 抚恤金和生活补助费可以作为遗产继承吗?	(63)
10. 继承有哪些不同的方式?	(64)
11. 什么是法定继承人?	(65)
12. 什么是代位继承?	(65)
13. 丧失继承权是怎么回事?	(66)
14. 被剥夺政治权利的罪犯还有继承权吗?	(67)
15. 被依法拘留、逮捕的人,怎样行使继承权?	(67)
16. “两劳”人员如何行使继承权?	(68)
17. 出了继承纠纷怎么办?	(68)
18. 怎样理解继承法规定的诉讼时效?	(69)
19. 与养父母已解除收养关系的养子女,还有权继承 原养父母的遗产吗?	(70)
20. 继子女与继父母之间可以相互继承遗产吗?	(71)
21. 丧失配偶的儿媳或女婿,可以继承公婆或岳父母的 遗产吗?	(71)

22. 到女方落户的女婿,还能继承其生父母的遗产吗? (72)
23. “干亲”之间可以相互继承遗产吗? (73)
24. 同父异母、同母异父、异父异母的兄弟姐妹之间的
继承权如何确定? (73)
25. 如果被继承人的子女被剥夺了继承权,被继承人的
孙子女可以代位继承吗? (74)
26. 被判处死刑立即执行的罪犯,其子女可以代位
继承吗? (75)
27. 孙子女、外孙子女与祖父母、外祖父母之间,
可以相互继承吗? (75)
28. 同一顺序继承人在继承开始后怎样分配遗产? (76)
29. 个别继承人未经协商,私自处理了遗产应如何
解决? (76)
30. 什么是遗嘱? (77)
31. 遗赠与遗嘱有哪些不同? (78)
32. 什么样的遗嘱才是有效的? (78)
33. 哪些人不能作为遗嘱见证人? (79)
34. 精神病人立的遗嘱算不算数? (79)
35. 如果遗嘱继承人或受赠人拒绝接受遗产,遗嘱
或遗赠是否有效? (80)
36. 遗嘱无效,遗产应如何处理? (80)
37. 怎样进行遗产的公证? (81)
38. 遗嘱由什么人负责执行? (82)
39. 遗嘱一般包括哪些内容? (82)
40. 继承开始后,不知道被继承人死亡的继承人,
如何参加继承? (83)
41. 遗产在国内,继承人在国外或港、澳、台地区,
如何继承? (83)

42. 在继承开始后,遗产分割前死亡的继承人,其未得的
遗产份额如何处理? (84)
43. 遗产保管人侵吞或损坏遗产怎么办? (84)
44. 放弃继承应当在何时提出? (85)
45. 遗产处理前,继承人既不表示接受又不表示放弃的,
怎么处理? (85)
46. 受遗赠人到期既没有表示接受又没有表示放弃接受
遗赠的,如何处理? (86)
47. 在什么情况下,遗产按法定继承办理? (86)
48. 继承开始后,胎儿享有继承权吗? (86)
49. 什么是成物不可损原则? (87)
50. 户名能作为认定遗产的根据吗? (87)
51. 被继承人死亡,其生前所欠税款、债务如何清偿? (87)
52. 受遗赠人可以不管死者生前的财产义务而径行受领
遗赠物吗? (88)
53. 什么是涉外继承? (88)
54. 怎样处理涉外继承? (89)

下篇 置业篇

“房改”、“商品房热”、“房地产交易会热”,我们也要买房了!安居乐业——我们老百姓最渴望的梦想真的要美梦成真了吗?!可我们该相信谁,一边是售楼广告的诱人图景、售楼小姐的诱人微笑;一边是购房陷阱、卖房欺诈的可怕警告……我们该怎么办?请看置业篇:

I. 房屋的取得 (91)

一、住房的基本概念	(91)
1. 什么是商品房?	(91)
2. 什么是经济适用房?	(91)
3. 什么是安居房?	(92)
4. 什么是平价房?	(92)
5. 什么是集资房?	(92)
6. 什么是解困房? 什么是微利房?	(92)
7. 什么是小康型住宅?	(93)
8. 什么是公房?	(93)
9. 什么是私房?	(93)
10. 什么是新建公房? 什么是公有旧房?	(94)
11. 什么是砖混住宅?	(94)
12. 什么是框架结构住宅?	(94)
13. 什么是单元式住宅?	(94)
14. 什么是公寓式住宅?	(95)
15. 什么是花园式住宅?	(95)
16. 什么是跃层式住宅?	(95)
17. 什么是复式住宅?	(96)
18. 什么是住宅的套型和户型?	(96)
19. 什么是住宅的层高和净高?	(97)
20. 什么是住宅的进深?	(97)
21. 什么是住宅的开间?	(98)
22. 什么是户室比?	(98)
23. 住宅的建筑面积如何测算?	(98)
24. 住宅的使用面积如何计算?	(99)
25. 商品房的销售面积如何计算?	(100)
二、商品房的买卖	(102)

A. 基本问题	(102)
1. 商品房销售有哪几种类型?	(102)
2. 什么是楼花?	(102)
3. 什么是炒楼花?	(103)
4. 商品房预售的法定条件是什么?	(103)
5. 房地产开发企业取得商品房预售许可证的程序 是什么?	(103)
6. 法律禁止转让的房地产有哪些?	(104)
7. 商品房销售应具备哪“五证”?	(105)
8. 购房者应如何聘请律师?	(106)
9. 聘请律师的委托代理协议如何签订?	(106)
10. 律师对外代理购房的法律依据是什么?	(107)
11. 购买商品房的程序是什么?	(108)
12. 签订认购书时,购房者应注意哪些问题?	(108)
13. 定金与预付款有何不同?	(109)
14. 什么是签约须知?	(110)
15. 房屋买卖合同应包括哪些内容?	(111)
16. 商品房买卖合同中的土地使用权及其年限条款有何 法律意义?	(111)
17. 预售商品房约定面积与建成后的实测面积不符的 如何处理?	(112)
18. 购买商品房的房价款如何支付比较有利?	(113)
19. 卖方逾期交房的违约责任应如何约定?	(114)
20. 商品房交付使用后的保修期限有何规定?	(115)
21. 商品房买卖合同中要求买方签订物业管理公约的 如何处理?	(115)
22. 商品房买卖合同的预售登记手续如何办理?	(116)
23. 转让预售商品房要办理哪些手续?	(116)

24. 买卖商品房的过程中,购房者何时取得房屋所有权?	(118)
25. 房产证有何法律意义? 有哪些相关规定?	(118)
26. 商品房买卖过程中买方应承担哪些义务?	(120)
27. 商品房买卖过程中卖方应承担哪些义务?	(120)
28. 如何确认房改以来新建房屋的产权?	(121)
29. 商品房的价格是如何确定的?	(121)
30. 集资房能否上市交易?	(122)
31. 存量房屋交易过户登记须提交哪些证件?	(122)
32. 建筑面积与使用面积有何区别? 买房时购房者 应注意什么?	(123)
33. 商品房装修标准未达标的如何处理?	(123)
34. 入住时对房屋进行验收应注意哪些问题?	(124)
35. 华侨、港澳台同胞和外国人能否在中国购买房屋?	(124)
36. 办理外销商品房预售、预购登记手续有何意义?	(125)
37. 办理外销商品房预售、预购登记手续,应提交 哪些文件?	(125)
38. 办理外销商品房预售、预购登记手续应注意 哪些问题?	(126)
39. 如何办理涉外房地产抵押登记手续?	(127)
40. 如何领取外销商品房产权证?	(129)
41. 购买房产时,购房者应缴纳哪几种税?	(130)
42. 什么是印花税? 购房者应如何缴纳?	(130)
43. 什么是契税? 购房者应如何缴纳?	(131)
44. 购房者应如何缴纳手续费?	(131)
 B. 抵押贷款的办理	(132)
(一)公积金	(132)

1. 什么是住房公积金? (132)
2. 住房公积金是怎样汇交的? (132)
3. 职工在调动、离、退休、死亡后公积金如何处理? (132)
4. 职工怎样对公积金进行查询和对帐? (133)
5. 住房公积金一般如何使用? (133)
6. 住房公积金的使用范围是什么? (133)
7. 住房公积金的支取条件是什么? (134)
8. 住房公积金的支取程序是什么? (134)
9. 住房公积金的补交程序是什么? (135)
10. 什么是住房公积金的销户? (135)
11. 什么是住房抵押贷款? (135)
12. 住房公积金归集和银行储蓄存款有什么区别? (136)
13. 住房公积金归集和财政预算外收入管理的区别? (137)
14. 住房公积金和社会保障基金统筹的区别是什么? (137)
15. 在拆迁中购买回迁房,可否支取住房公积金?
 如何处理? (137)
16. 职工已辞去原职,尚未找到新工作,在此期间可否
 支取以前存储的住房公积金? (137)
17. 父母按 1992 年房改优惠价购房,现已去世,其住房
 由子女继承,子女可否建立住房公积金? (138)
18. 职工在取得个人住房担保委托贷款后,在还贷期间
 是否应继续建立住房公积金并用以偿还贷款? (138)

(二)抵押贷款..... (139)

1. 什么是住房抵押贷款? (139)
2. 哪些人具备贷款条件? (139)
3. 什么是住房委托贷款? (140)
4. 抵押贷款的具体操作程序是什么? (140)