

实用经济法律
经济纠纷丛书

丛书主编 黄和新
江苏人民出版社

顾其银

怎样排解房地产纠纷

党的十五大报告指出
是发展社会主义市场经济
是社会文明进步的重要
长治久安的重要保障

29



当事者必读，调处者必用，学法者必备
精选典型案例，细析法律适用，明断类似问题

实用经济法律

排解经济纠纷丛书

丛书主编

黄和新

怎样排解 房地产 纠纷

燕山大学图书馆藏书

0912.2941



0260234

顾其银

江苏人民出版社

书 名 怎样排解房地产纠纷
编 著 者 顾其银
责任编辑 王 田
出版发行 江苏人民出版社
地 址 南京中央路 165 号
邮政编码 210009
经 销 江苏省新华书店
印 刷 者 南京五四印刷厂
开 本 850×1168 毫米 1/32
印 张 9.75 插页 2
印 数 1—6125 册
字 数 210 千字
版 次 1998 年 9 月第 1 版第 1 次印刷
标准书号 ISBN 7—214—02220—6/F·526
定 价 14.00 元
(江苏人民版图书凡印装错误可向承印厂调换)

序 言

黄和新同志主编的《排解经济纠纷丛书》即将面世了,这是在实现依法治国的时代背景下,我国中青年学者在民商法、经济法学的应用研究方面取得的新成果,可喜可贺。

党的十五大报告指出,依法治国是发展社会主义市场经济的客观需要,是社会文明进步的重要标志,是国家长治久安的重要保障。而要进一步发展社会主义法制,推进依法治国,在我看来,除必须坚持有法可依、有法必依、执法必严、违法必究四个方面的有机统一外,更必须坚持立法、执法、司法和普法教育四个方面的协调发展。因为一定社会的法制水平,不仅同立法、执法、司法有密切关系,而且同全体人民的法律意识的强弱有密切联系。正如小平同志所指出的那样:“加强法制重要的是要进行教育,根本问题是教育人。”^①因而,“深入开展普法教育,增强全民的法律意识,着重提高领导干部的法制观念和依法办事能

^① 《邓小平文选》第三卷,人民出版社1993年10月版,第163页。

力”^①，是加强法制和推进依法治国的重要方面。从一定意义上讲，加强全民法制教育是一个更为基础性的工程。这一基础工程要求我们法律学者在这方面必须有所作为。

随着社会主义市场经济的渐次发育和社会主义法制的不断加强，我国关于民商法、经济法方面的立法和司法也已取得了很大的成就，与此相关的法学理论研究也日益繁荣，科研成果日益丰富。广大法学理论工作者紧密结合经济体制改革和社会主义建设的实践，抓住社会主义市场经济运行中所产生的大量新问题，广泛借鉴古今中外民商法、经济法研究的经验教训和各种学说，孜孜以求，深入探索，不断研究，涌现出一大批具有一定理论深度的高质量的民商法学、经济法学论文、专著和教科书。我国的民商法学、经济法学学术园地中呈现出一派欣欣向荣的景象。但美中略嫌不足的是，在这片学术园地中尚缺乏高质量的关于民商法学、经济法学应用研究方面的著作。我们身处一个伟大变革之中的时代，在我们的身边，作为法制经济的市场经济正深刻地改变着人们的生活和社会意识。民商法、经济法作为市场经济的基本法律形式，在社会生活中正发挥着越来越重要的作用。但由于其面广量大，理解和适用上均存有相当大

^① 《高举邓小平理论伟大旗帜，把建设有中国特色社会主义事业全面推向二十一世纪》，人民出版社1997年9月版，第36~37页。

的难度,为此,更需要法学工作者多做一些应用性的基础研究。作为一名经济法学者,我在为国内民商法学、经济法学理论研究的满园春色而欣喜的同时,也一直期待着学界诸君有高质量的应用民商法学、应用经济法学著作问世。如今,《排解经济纠纷丛书》的出版令我倍感欣慰。

《排解经济纠纷丛书》旨在通过对与现实经济生活紧密关联的生动的实例的研究和与此相关的法律知识深入分析,循着由个别到一般的基本思路,对我国民商法、经济法进行比较全面的宣传和普及,从而为广大公民、法人了解法律规定,提高法律意识,解决实际问题提供了一把经久耐用的钥匙。

与以往的案例选编或案例评析类著述不同的是,《排解经济纠纷丛书》以一种全新的方法和体例对所选编的案例进行研究。它不是单纯地注释、评论现行民商法、经济法条文,也不是简单地分析评说案例,而是提出人们经常性关注、触及、经历的法律问题,指出争议的焦点,解决这些问题的切入点及所适用的法律规定,进而概括出处理类似问题的一般理论原则和涉及的有关实务。很好地实现了三个结合:法律规定、法学理论与实际生活相结合,普及与提高相结合,就事论事与举一反三相结合。它不但为广大公民、法人提供了一套时效强、适用面广、可读性与针对性俱强的又有一定理论分析的实用工具书,更能使读者不仅

知其然而且知其所以然,有利于提高广大读者理解法律的水平及实务操作能力,推进我国民商法制、经济法制现代化的进程。

《排解经济纠纷丛书》的作者都是高校法学教师或执业律师,他们既有较为扎实的法学理论功底,又有丰富的实践经验。对于书中选录的案例,作者都从执业律师的角度,充分发挥其富有实务经验和理论修养的优势,把理论和实际紧密结合起来,剖析有据,论证有力,富有见地。我作为法学教育战线上的一名老战士,非常乐意向广大读者推荐这套丛书,相信它在宣传、普及我国民商法律、经济法律,在开展法制教育,增强全民的法律意识等各方面都能够发挥积极的作用,对法律工作者的实务活动也会有重要的参考价值。当然,这套丛书也并非十全十美,仍有值得商榷和探讨的问题,这有待于读者的批评,也有待于作者的进一步研究和探讨。

值此《排解经济纠纷丛书》即将付梓之际,我期望民商法学、经济法学方面能有更多更好的应用性研究新作问世,也期待中青年学者在民商法学、经济法学研究方面有更大的进步。

是为序。

中国人民大学法学院教授
经济法学博士研究生导师

刘文华

1997年10月28日

目 录

房屋所有权的确认应以事实为依据

- 房产证内容与事实不符,应如何确认房屋产权? 1

家庭成员间的房屋产权共有

- 部分共同共有人未经其他共有人同意而擅自处分
共有房屋的,应如何处理? 11

房屋的有限产权的取得应具备一定的条件

- 本案讼争房屋的有限产权应属谁? 21

商品房购买者的所有权类型

- 商品房购买者随意处分与其他区分所有人共同
使用的部分,应如何处理? 29

房屋买卖合同当事人应具备法定主体资格

- 将只有管理权而无所有权的房屋出卖,应如何
处理? 38

房屋重复出卖的处理

- 一房二卖,房屋应归哪一家买主? 49

无效房屋买卖合同的认定

- 规避法律的房屋买卖合同是否有效? 58

无效房屋买卖合同的处理

2 排解经济纠纷丛书

——购买的房屋已经居住,为什么还要搬出?	66
承租人的优先购买权	
——未经承租人同意,出租人能否将房屋卖与第 三人?	73
共有人的优先购买权与承租人的优先购买权并存时的处理	
——出租的共有房屋分割时,谁享有优先购买权?	82
商品房预售应具备法定条件	
——什么样的商品房才可以预售?	90
房地产抵押权的标的物的范围	
——以无处分权的房屋设定抵押的,应如何处理?	98
房地产抵押须办理抵押登记手续	
——未经登记的房地产抵押是否具有法律效力?	108
✓ 集体所有土地上的房产抵押的实现	
——本案设定的房产抵押如何才能实现?	116
✓ 房地产抵押权的实现方式	
——被抵押的国际饭店应予拍卖,还是折价或变卖?	122
房屋赠与合同的法律特征	
——本案是按赠与合同还是按继承处理?	131
✓ 房屋租赁合同当事人的权利和义务	
——承租人拖欠房租,应如何处理?	138
✓ 买卖不破除租赁	
——出租人在租赁期限内将租赁房屋出卖,承租人 是否还有承租权?	146

Ⅴ 私房租赁期满后出租人的收房权

- 用于营业的房屋租赁期满后,出租人是否有权
收回房屋? 154

Ⅵ 房屋租赁合同的解除

- 未经出租人同意,承租人是否有权将租赁房屋
转租给第三人? 161

房屋遗产的法定继承

- 丧偶儿媳是否有权继承公婆之房屋遗产? 168

房屋遗产的代位继承和转继承

- 本案叶某的儿媳、孙子有无继承叶某房屋遗产
的权利? 179

房屋遗产的遗嘱继承

- 继承遗产时,被继承人留有数份遗嘱的,应
如何处理? 186

如何区别房屋典当与房屋买卖

- 本案是房屋典当,还是明典暗卖? 193

房屋典当与房屋抵押的区别

- 本案是抵押贷款纠纷,还是房屋典当纠纷?
..... 200

典价纠纷的处理原则

- 典权人要求出典人高于原典价回赎出典房屋的,
应如何处理? 209

房屋典当中的回赎权

- 房屋典当中,如何确认和行使回赎权? 215

Ⅶ 城市房屋拆迁补偿与安置

- 本案拆迁人是否应对张某予以安置? 223

房地产交易中的价格管理和情势变更原则

- 因情势变更引起的购销房屋价款纠纷,应如何处理? 232

宅基地使用权的限定性

- 本案讼争宅基地使用权应属谁? 242

√ 划拨土地使用权及其房地产转让

- 非法转让划拨地上的房产的,应如何处理? 251

√ 国有土地使用权的出让与转让须依法进行

- 国有土地使用权的出让与转让应具备哪些法定条件? 259

√ 从事房地产开发须具备法定条件

- 本案是房地产开发经营,还是土地使用权转让? 271

相邻防险权

- 挖井致他人房屋受损的,应如何处理? 279

相邻通行权

- 房屋相邻一方行使权利,侵犯他人利益的,应如何处理? 285

诉讼时效制度的意义

- 张某是否还有权再要求继承其父亲遗留的房屋? 290

后 记 300

房屋所有权的确认应以事实为依据

——房产证内容与事实不符，应如何确认房屋产权？

【案情简介】

1991年2月13日，陈甲以人民币7万元购得位于某市长山街156号瓦房一幢，共3间。陈甲因某种原因，决定将其妻弟、李乙登记为房屋共有人，并私刻了李乙私章，盖在产权证等档案上，卖契上注明“买受人：陈甲、李乙。”市房管局资料——“房屋总登记册”、“房地产所有权转移登记申请书”上也注明系陈甲、李乙共有。此后，该房一直由陈甲经营、纳税、使用。李乙对陈甲将其登记为共有人毫不知情。1994年2月18日，李乙因结婚借陈甲位于长山街156号的瓦房一间居住。4月26日，陈甲将房屋登记情况告知李乙。1994年10月27日，李乙之妻与陈甲之妻因生活琐事发生口角，此后双方纠葛不断。1995年元月10日，陈甲夫妇决定，要求李乙夫妇搬出此房。李乙则认为自己是登记之共有人，对房屋享有所有权，拒绝搬出。陈甲则认为，自己因不了解国家政策和法律法规而将李乙登记为共有人，但该房一直由自己经营、纳

税、使用。故而，李乙应搬出该房。经调解无效后，1995年3月1日陈甲诉至区人民法院，请求法院确认自己对房屋享有所有权，并请求法院判令李乙退出此房，赔偿损失。经查，本案中的房屋原始书证，如“房产总登记册”、“房地所有权转移登记申请书”、原告持有的“房产所有权证”的共有栏，均有被告的名字，但这些书证又不是完备的，从原告所持的所有权证来看，共有栏内未登记号说明当时未发共有权证给被告，被告自己也承认他没有共有房产证。另查明，被告确实没有参与讼争房屋的买卖。

【案例剖析与法律适用】

本案涉及的问题是如何确认房屋所有权。

我国《民法通则》第七十八条规定：“财产可以由两个以上的公民、法人共有。”《城市私有房屋管理条例》第6条规定：“城市私有房屋的所有人，须到房屋所在地房管机关办理所有权登记手续，经审查核实后，领取房屋所有权证；房屋所有权转移或房屋现状变更时，须到房屋所在地房管机关办理所有权转移或房屋现状变更登记手续。”“数人共有的城市私有房屋，房屋所有人应当领取共同共有或按份共有的房屋所有权证。”《城市房屋产权产籍管理暂行办法》第10条第1款规定：“城市房屋产权的取得、转移、变更和他项权利的设定，均应当依照《城镇房屋所有权登记暂行办法》的规定，向房屋所在地的市、县人民政府房地产行政主管部门申请登记，经审查确认产权后，发给房屋产权证。”第2款规定：“房屋产权证是房屋产权的合法凭证。”1995年1月1日起施行的《城市房地产管

理法》也对房地产权属登记管理作了规定,该法第 59 条规定:“国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。”根据上述规定,房屋产权经过登记,即可确认房屋的产权状态,赋予房屋产权以法律效力。本案中的房屋产权证件,如“房产总登记册”、“房地产所有权转移登记申请书”、原告持有的“房产所有权证”之共有栏,均有被告的名字,看似被告李乙应是房屋共有人。但是,本案中房屋产权证件是不完备的,证件上虽均有被告之名字,但原告所持有的产权证的共有栏内未登记号,说明未发给被告共有权证。所以,这些不完备的房产证件,不能作为定案判决的依据。而且,被告确实没有参与讼争房屋的买卖;原告确系一人买房,而且长期以来,独自经营讼争房屋、纳税。根据实事求是的原则,陈甲能举出足够的证据证明自己的主张,那么,就应确认此房屋系原告一人所有。其中,产权证件上的被告名字,是原告由于个人原因而加上去的,应确认这部分是无效的。

另外,本案中,原告陈甲曾用被告李乙之姓名进行登记,并私刻、使用被告李乙之印章,已构成了侵犯李乙姓名权之事实,李乙可据此请求陈甲给予赔偿。法院可将此两案合并审理。

【解决类似问题的理论与实务】

此案涉及到房屋产权的确认及房地产权属登记等法律问题。

一、关于房屋所有权的确认

房屋所有权是指房屋所有人依法对自己的房屋享有的占

有、使用、收益和处分的权利。房屋所有权按主体的多少可以将房屋分为独有房屋和共有房屋。我国《民法通则》第七十八条规定：“财产可以由两个以上的公民、法人共有。”房屋的独有是指房屋的所有权的主体是单一的，某人对房屋单独享有所有权；房屋的共有是指房屋的所有权的主体是两个或者两个以上不同的人，对房屋都享有所有权的公民或法人被称为房屋共有人，各共有人之间因房屋共有而形成的权利义务关系，称为房屋共有关系。

关于房屋所有权的确认，无论是对独有房屋所有人的确认，还是对房屋共有人的确认，其适用的原则和方法都是一样的。

房屋产权的确认主要通过对房屋所有权的取得的事实的审查来进行。房屋所有权的取得是指因一定的法律事实，法律确认某一房屋的产权关系的发生。我国《民法通则》第七十二条规定：“财产所有权的取得，不得违反法律规定”，合法取得的房屋所有权受国家法律的保护。具体来讲，房屋产权的确认主要通过以下两种方式：第一，审查有无房屋所有权的原始取得的事实。房屋所有权的原始取得又称最初取得，是指不以房屋所有人的所有权为基础而直接取得房屋所有权，即所有人对房屋所有权的取得是最初的，在此之前，该房屋不存在所有人，房屋所有权的原始取得可以通过依法没收房屋、新建房屋、添附以及依《继承法》第三十二条之规定将无人继承又无人受遗赠的房屋依法收归国家或集体组织所有等方法取得房屋所有权。第二，审查有无房屋所有权的继受取得的事实。继受取得又称传来取得，是指以原所有人的房屋所有权为前提和依据，通过某种法律事实而取得房屋所有权，继受取

得不同于原始取得的关键就在于继受取得中,在新的所有人取得房屋所有权之前,该房屋原来的所有权归属是明确的,只是由于一定法定事实的出现,该房屋的所有权发生了变化,由原所有人转移给了新的所有人。这是房屋所有权取得的最普遍的方法。继受取得房屋所有权的原因主要有:因买卖、赠与、互易等民事法律行为而取得,因被继承人死亡的法律事件发生而取得。确认房屋所有权的唯一依据,是存在着取得房屋所有权的事实,亦即若没有取得房屋所有权的事实,就没有房屋的所有权。这里的事实,即包括书证、物证,也包括证人证言及其他证明,但首先应以书证、物证为依据,找不到书证、物证的,再寻找证人证言和其他证明。

证明房屋产权的书证、物证,主要包括以下几项:

1. 房屋产权证。包括土地改革时发放的房地产证;建造房屋后领取的房屋产权证;产权变更后领取的所有权证,包括买卖、受赠、继承等方式取得房屋产权后所领取的房产证。

2. 其他书证、物证。包括遗嘱、信件、分家析产合约书、基建时的加工费用、材料费的收据、历年缴纳房产税原税单、赠与书等。

房屋产权的确认,要以上述材料为依据,如果上述材料均不具备的,还可以通过证人证言、历史事件等作为证明。此外,私房改造时的政策以及土改时的政策也可以作为确认当时房屋归属的依据。如,土改时符合确权政策的确权则有效,不符合确权政策的确权则无效。此外,“无主房产归公有”也是国家的法律所规定的,但如果在房屋归公后,又有人对该房屋主张权利并出示证据的,则应将房屋返还给房屋所有人。

需要指出的是,在确认房屋产权时,要全面审查产权申请

人提交的各种产权证件,并且上述文件都必须是原件,否则,各种影印件、复印件、抄件等均不得作为确认产权的依据,不得作为产权登记的依据。

二、关于房地产权属登记

房地产属不动产,目前世界多数国家对不动产都以登记为公示方法。

房地产权属登记,是指法律规定的房地产管理机构对房地产权属状况进行登记确认并向房地产权利人颁发权利证明的一种法律行为。房地产权属登记包括土地使用权和房屋所有权登记。它是国家确认房地产产权归属的法定程序,经过登记的房地产产权,受国家法律保护。本文这里就房地产权属登记的作用、模式及效力评价作论述。

房地产权属登记的作用。房地产权属登记具有三方面的作用:

第一,房地产产权的确认作用。这是指房地产权属登记具有确认房地产权属状态,赋予房地产产权以法律效力的作用。经过登记的房地产权利取得社会公认的权威,可以对抗权利人以外的任何人。

第二,权利公示作用。这里指房地产权属登记具有将房地产权利变动的事实向社会公开,用以标志房地产流转的作用,从而保障房地产交易的安全。现代房地产交易中,经常出现房地产权利人与房地产事实上的占有人相分离的现象,有鉴于此,为防止事实上的占有人及其他非法定房地产权利人交易房地产权利,以保障房地产权利人和第三人的合法权益,遂采取权属登记之方法,公示房地产权利和房地产交易。故而,各国立法中均重视房地产权属登记并制定相关规定。