



全国普法宣传教育活动推荐用书



实用百科速查速用
shiyong baike sucha suyong

一本最完美掌握房产土地法律知识的速查宝典

房产土地法律 速查速用大全集

法宝网◎主编



**不可不知的
房产土地法律知识
速查速用大全集**

★ **百科全书式全面覆盖：**全面囊括土地管理、登记注册、房屋交易租赁、房屋土地征收等与每位老百姓切身利益紧密相关的问题，详实细致。

★ **典型案例、精彩解析：**每个小节都以现实困惑为切入点，进行相关法律知识的阐述，让您轻松掌握房产土地法律专业知识，真正做到放心实惠购房。

★ **律师解惑、权威专业：**本书律师点评环节内容均由经验丰富的执业律师写就，保证为您提供标准的法律解答，帮您维权解疑。

★ **链接法条、有理有据：**每条法律知识之后都附有相关法律条文原文，让您在面对法律问题时，能够做到知其然并知其所以然，活学活用，维权有据。

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



全国普法宣传教育活动推荐用书



实用百科速查速用
shiyong baike sucha suyong

一本最完美掌握房产土地法律知识的速查宝典

房产土地法律 速查速用大全集

法宝网◎主编

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房产土地法律速查速用大全集 / 法宝网主编. —北京:
中国法制出版社, 2014. 9

(实用百科速查速用)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 5660 - 9

I. ①房… II. ①法… III. ①房地产法 - 基本知识 -
中国②土地法 - 基本知识 - 中国 IV. ①D922. 181
②D922. 3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 214439 号

策划编辑 刘 峰

责任编辑 徐樱子 (xyzdmm@126.com)

封面设计 周黎明

房产土地法律速查速用大全集：案例应用版

FANGCHAN TUDI FALÜ SUCHA SUYONG DAQUANJI; ANLI YINGYONGBAN

主编/法宝网

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/710 × 1000 毫米 16

版次/2014 年 11 月第 1 版

印张/ 15.75 字数/ 149 千

2014 年 11 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 5660 - 9

定价: 36.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码: 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 010 - 66033393

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 010 - 66078191

邮购部电话: 010 - 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

前 言

在老百姓的眼中，“买房置地”是一生中的头等大事。对于城市的人来说，有了房子才感觉在城市扎了根；对于农村人来说，有了田地和宅基地才感觉过得踏实安稳。如今，在城市，随着土地和房屋价值的不断升高，随之而来的法律纠纷也越来越多；在农村，土地承包等副业经营的日益多样化也使得法律调整土地关系的重要性不断凸显。可以说，在处理房屋土地相关纠纷问题时，法律知识必不可少。在此，我们为了使大家充分了解房屋土地相关法律常识，维护自己的合法权益，特意编写了《房产土地法律速查速用大全集（案例应用版）》一书。在本书中，我们介绍了土地权属与管理、耕地保护、建设用地使用权、土地与房屋登记注册、房屋交易租赁与抵押、房屋土地征收评估与补偿、农村土地承包、宅基地、业主权益、相邻关系及地役权等法律知识。

本书在内容组织上主要分为以下四个版块：

第一，现实困惑。我们精选了生活中的常见案例，用简练、通俗、生动的语言加以整理汇编，向读者展示了一个个似如亲眼所见的故事，并引发读者维权思考。

第二，律师答疑。针对上面案例中的法律困惑，我们从专业律师的角度给读者作出了详细而全面的解答，为读者的维权之路指明了方向。

第三，法条链接。在前面两部分解决了现实困惑，知道如何维权后，我们又及时地列明了相关的法律知识，给读者一个宏观学习和了解法律专业知识的机会。

第四，法理荟萃。生活中每一个案例的背后，都有法学理论的承载和依托。在此部分，我们或传递法学经典理论，或浓缩法律经典知识，或阐明法律维权技巧，从而给读者展现一个完美的收尾。

至于本书的特色，有“通俗性”、“实用性”、“广泛性”以及“便捷性”。考

考虑到读者的大众性，我们在编书的过程中，始终奉行着这样一个初衷——用通俗的语言把法律问题交代得彻彻底底、明明白白。此外，仅通俗还不够，一定还要实用和广泛。因为只有这样，才能给形形色色的大众社会生活以法律指导，才能在帮助您解决纠纷和维权的问题上有所成就。

此外，还有一点不得不说明，也是本书最重要的一个特色，那就是“便捷性”。本书以小问题做目录，并以科学的分类加以整理，使读者在检索某个法律问题时能够在很短的时间内完成，真正实现“速查速用”。

传播法律知识，维护合法权益——这是我们的口号。我们衷心地希望本书能成为您身边最全能的法律助手！

目 录

CONTENTS

第一章 土地管理问题——应当依法合理利用土地

第一节 土地权属与管理

- ◎土地都归国家所有吗? 1
- ◎单位使用国家土地的,应该尽到怎样的义务? 3
- ◎农民集体所有的土地依法用于非农业建设的,应该怎
么办? 4
- ◎国家和集体之外的单位或个人使用土地的,如何确认
使用权? 5
- ◎就土地使用权发生争议的,应由哪个机构处理? 7
- ◎对人民政府就土地确权纠纷处理不服的,可以怎么办? 8
- ◎可以在解决土地使用权纠纷过程中改变土地用途吗? 9

第二节 耕地保护

- ◎经批准可以占用耕地进行非农建设的,应该坚持什么
原则? 10
- ◎占用耕地的单位有义务将耕地上的土壤移走吗? 12

- ◎被列入基本农田保护区的耕地有哪些? 13
- ◎投资建厂时,可以选择临近道路的耕地而放弃交通不便的荒地吗? 14
- ◎可以从自家稻田里取土盖房吗? 16
- ◎村委会将基本农田挖成了养鱼池,这样做违法吗? 17
- ◎将耕地闲置也违法吗? 18
- ◎个人可以开发荒山种果树吗? 20
- ◎发生意外事故破坏耕地的,应该怎么弥补? 21

第三节 建设用地使用

- ◎法律对土地使用权“农转非”的审批权是怎样规定的? 22
- ◎征收基本农田需要国务院批准吗? 24
- ◎耕地被征收用于公路建设的,应该得到怎样的补偿? 26
- ◎村委会可以拒绝村民查询征地补偿款的使用情况吗? 28
- ◎哪些建设用地可以通过“划拨”的方式取得? 29
- ◎开发商缴纳的建设用地使用费都上缴国库吗? 31
- ◎建设用地使用权可以抵押吗? 32

第二章 登记注册问题——登记确权是权利保障的基础

第一节 土地登记

- ◎申请人申请土地登记,应当提交哪些材料? 34
- ◎可以代理申请土地登记吗? 35
- ◎对申请材料不齐全的,工作人员未一次告诉补足全部材料,致使申请人奔跑多次的,合法吗? 37

◎土地登记簿应当载明哪些内容?	38
◎遇到哪些情况,有关部门不会为申请人办理土地权属 登记?	40
◎房屋买卖导致建设用地使用权发生转移,需要办理变 更登记吗?	41
◎债权转让后,建设用地抵押权还需要办理变更登记吗?	42
◎继承的土地使用权,未办理变更登记的,可以先抵押 或转让吗?	44
◎土地用途改变的,也需要变更登记吗?	45
◎因自然灾害导致土地使用权无法实现的,应该办理注 销登记吗?	46
◎利害关系人的异议登记是怎么回事?	48
◎利害关系人要求查询土地登记资料,相关工作人员应 该配合吗?	49
◎土地权利证书丢失后,申请补发前必须发表声明吗?	51

第二节 房屋登记

◎共有房屋申请登记的,共有人必须一起去申请吗?	53
◎房屋登记机构对申请人进行相关的询问是法定程序吗?	54
◎办理房屋登记应该符合哪些条件?	55
◎哪些情形下,房产登记部门不会给申请人办理房屋登 记?	57
◎房屋登记机构办理房屋登记事项有时间限制吗?	58
◎未按合同约定期限拿到房产证该怎么办?	60
◎办理了房屋登记手续的买卖合同能否解除?	61
◎房屋所有权转移登记是怎么回事?	63
◎在房屋上设定抵押权,必须办理登记吗?	65

◎在房屋上设立地役权也可以办理登记吗？	67
---------------------------	----

第三章 房屋交易、租赁、抵押问题——生活中涉及房产的大事

第一节 房屋交易与租赁

◎签订买卖合同就发生房屋所有权变更吗？	69
◎一房多卖，房屋所有权如何界定？	70
◎房屋登记错误怎么办？	72
◎买房后未收房前，如何防止开发商把房子另卖？	73
◎以法院判决方式取得的房产，自何时取得房屋所有权？	74
◎产权证中的房屋面积与土地登记簿中的不一致怎么办？	75
◎房屋继承后未进行产权登记就转让，转让有效吗？	76
◎自己的房屋被错误登记在他人名下，转让有效吗？	77
◎因登记机构过错造成房子被错误转让的，原所有人能 请求登记机关给予赔偿吗？	79
◎经过预告登记的房屋，原所有权人还可以把它抵押吗？	80
◎开发商的广告宣传与实际情况不符时，是否承担违约 责任？	81
◎未写进合同的认购内容有法律效力吗？	83
◎对于付清首付并支付了部分按揭贷款的房产，可以解 除买卖合同吗？	84
◎房产商能否以建材价格上涨为由要求提高售房价格？	85
◎“定金”与“订金”是一回事吗？	86
◎违约金以总房款还是已付房款作为赔付标准呢？	87
◎开发商隐瞒实情的，应如何对买房人进行赔偿？	89

◎买方能否转让未交付使用的期房？	90
◎商品房的保修期应该从何时算起？	92
◎下雨是导致开发商延迟交房的不可抗力吗？	93
◎假层能否按实际建筑面积计算？	94
◎地下室可以计入建筑面积吗？	96
◎二手房的质量问题由谁负责？	97
◎房屋过户后，原房主的空调归谁所有？	99
◎房屋质量不合格，买方可以要求退款并赔偿贷款 利息吗？	100
◎新房出现质量问题可以要求开发商退房吗？	102
◎购买的房屋出现质量问题开发商只负责维修吗？	103
◎房屋实际面积与开发商承诺面积不符怎么办？	105
◎公摊面积被重复销售怎么办？	106
◎租房合同可以约定 30 年的租期吗？	107
◎租期届满，如果出租人不反对承租人继续租住，原租 赁合同还有效吗？	108
◎承租人死亡的，其家人有权继续租赁房屋吗？	110
◎修缮出租房屋的费用应该由谁承担？	111

第二节 房屋抵押

◎房屋抵押后还可以再出售吗？	112
◎一处房产做了两次抵押，所得房款应当如何分配？	113
◎即将拆迁的房屋可以用作抵押吗？	115
◎一处房屋可以抵押两次吗，法律对此有何限制？	116
◎一笔借款使用两处房产抵押担保，如果期满不还钱， 应一并处置抵押房产吗？	117
◎将抵押房产赠与他人，须经抵押权人同意吗？	118

- ◎房产抵押时,房子的价格如何确定? 119
- ◎原公司签订的房屋抵押合同在公司分立后,还具有效力吗? 120
- ◎抵押人死亡后,抵押合同还用继续履行吗? 122
- ◎抵押人因过失致抵押房屋失火,该怎么办? 123
- ◎抵押房屋在地震中倒塌,抵押权人应如何维权? 124
- ◎抵押权人不希望抵押房屋出租时,应当如何在合同中约定? 126
- ◎办理房产抵押登记有期限要求吗? 127
- ◎抵押房产登记时需要提交什么证明材料? 128
- ◎办理房产抵押登记后,房产证应该归谁保管? 130
- ◎通过划拨取得的楼房土地使用权,抵押权人还可以优先受偿吗? 131
- ◎实现房屋抵押权后,办理产权变更手续的期限是多长时间? 132
- ◎房屋抵押后,抵押人还可以居住吗?抵押权人可以对其监督吗? 133
- ◎抵押人死亡后,其继承人拒不还款的,抵押权人可以处分抵押房产吗? 135
- ◎抵押人与抵押权人就处分抵押房产无法达成一致意见时,应该怎么办? 136
- ◎处分抵押房产时,房屋承租人可以优先购买吗? 137
- ◎房屋抵押后,抵押人又在房屋上加盖一层,新增部分变卖后的钱款应如何处置? 139
- ◎中止处分抵押房产的情况有哪些? 140
- ◎抵押房产拍卖后所得价款应如何分配? 141

- ◎抵押房产变卖后仍无法清偿全部债务, 债权人应怎么办? 143
- ◎贷款买房, 房产证应由银行保管吗? 144
- ◎贷款未满一年办理提前还款是违约行为吗? 145
- ◎夫妻共有的房产作抵押的, 抵押前需要征得双方同意吗? 146

第四章 房屋土地征收问题——如何在征收中维护自己的合法权益

第一节 评 估

- ◎被征收房屋的基本情况应如何确定? 149
- ◎被征收房屋的价值应当如何确定? 151
- ◎被征收房屋应如何进行评估, 具体包括哪些流程? 153
- ◎合法建筑、违法建筑和临时建筑如何区分? 征收违法建筑应予补偿吗? 155
- ◎被征收房屋存在租赁、抵押等情形时会影响其评估价值吗? 157
- ◎应选用何种方法确定被征收房屋的价值? 158
- ◎对房屋评估价值有异议时, 应当如何解决? 160
- ◎房屋评估、鉴定的费用应当由谁来承担? 162

第二节 补 偿

- ◎房屋征收补偿方式是否可以选择货币补偿与房屋产权调换相结合的方式? 164
- ◎多次协商仍未达成补偿协议应该怎么办? 165

- ◎可以以口头形式订立征收补偿协议吗? 166
- ◎如果被征收房屋的所有权人不明确,应该怎么办? 168
- ◎得到征收补偿后,被征收人还需履行什么义务吗? 169
- ◎商业用房的征收补偿应包括商户停产停业的损失吗? 170
- ◎个人住宅被依法征收的,可以优先享受住房保障吗? 171
- ◎房屋征收部门应当及时公开补偿情况吗? 补偿费用使用的监督权应当由谁行使? 173
- ◎已经抵押的房产被征收的,抵押权如何实现? 174
- ◎被征收人的搬迁费用应当由谁支付? 176

第五章 农村土地问题——法律调整农村土地的管理与使用

第一节 农村土地承包

- ◎家庭承包经营中的承包人是谁? 其有什么权利义务? 178
- ◎农村土地承包合同应该是书面的吗? 包含哪些内容? 180
- ◎村委会可以因村长更换而解除承包合同吗? 181
- ◎搬进城并转为非农户口的,土地承包权应该交回吗? 182
- ◎承包土地受到毁损的,发包方可以调整承包地吗? 184
- ◎嫁到别村后,原村的土地承包权还存在吗? 185
- ◎家庭承包的田地,可以租出去吗? 出租时必须遵循哪些原则? 186
- ◎土地承包经营权出租的租金需要上交一部分给村委会吗? 188
- ◎土地承包经营权流转合同都包含哪些内容? 需要备案吗? 189
- ◎土地承包经营权流转必须进行登记吗? 191
- ◎土地转包后,原承包关系还存在吗? 192

◎互换土地承包经营权时，田地质量好的一方可以得到补偿吗？	193
◎在对荒山进行承包时，本村村民有优先权吗？	195
◎将村里的荒滩承包给外村人的，需要经过什么程序？	196
◎通过拍卖而承包的荒丘，可以入股吗？	197
◎因土地承包发生纠纷的，如何解决？	199
◎承包经营的土地可以互换吗？	200
◎土地承包经营权可以继承吗？	201
◎发包方有权随时收回土地吗？	202
◎发包方有权增加承包费吗？	203
◎承包期内放弃土地承包经营权后，还可以继续承包吗？	205

第二节 宅基地

◎一户可以有两处宅基地吗？	206
◎出卖自家宅基地后，还可以再通过申请得到新的宅基地吗？	207
◎村民在自家田地上擅自建住宅的，会有怎样的后果？	208
◎宅基地的使用权可以单独转让吗？	209
◎城里人可以在农村拥有宅基地使用权吗？	210
◎宅基地上的房子因自然原因倒塌，宅基地使用权还存在吗？	212

第六章 业主、邻里相关问题——街坊四邻间也应依法办事

第一节 业主权益

◎拆迁房被改为商用，原所有人可以请求补偿吗？	213
------------------------------	-----

◎小区业主可以自行更改房屋结构吗?	214
◎住宅70年年限到期后,房屋所有人就不再享有所有权 了吗?	215
◎房子卖了,还能无偿使用原小区的停车位吗?	216
◎小区的绿地是否能建停车位,由谁决定?	217
◎开发商可以自行出售小区的停车位吗?	218
◎小区内绿地部分的所有权如何界定?	219
◎小区内的商业广告收益,应该归谁所有?	221
◎业主可以将共用区域圈占吗?	222
◎装修侵害他人权益的,受害人有权要求停止装修吗?	223
◎房屋所有人可以将自家住房作商用吗?	225
◎对业主大会的决议不服的,可以不执行吗?	227
◎小区内的停车位归谁所有?	228
◎业主可以要求更换物业公司吗?	230

第二节 相邻关系与地役权

◎邻居挖地窖导致自家房屋损坏的,能否得到邻居的赔偿?	231
◎邻家房檐滴水导致自家房屋损坏的,该怎么办?	232
◎因房屋装修而搬运建材,邻居不让通过的,该怎么办?	233
◎加工作坊搬进小区内,居民不堪忍受噪声,该怎么办?	234
◎自家房屋被新建的楼房遮住阳光、挡住通风怎么办?	236
◎作为共有人之一是否可以擅自出售共有的房屋?	237
◎共有人对共有财产有优先购买权吗?	238

第一章 土地管理问题——应当依法合理利用土地

第一节 土地权属与管理

土地都归国家所有吗？



现实困惑

小张的爸爸是一名房地产开发商，专门开发市区土地来修建高档住宅小区。因为爸爸职业的缘故，小张从小就知道爸爸开发的地皮都是归国家所有的，要向国家交纳费用。这一天小张去郊外旅游，途经某村，停留于该村的农家乐内。农家乐主人家正在讨论村里铺路征收土地的事情。小张插嘴告诉农家乐主人，土地都归国家所有，是国家的，他们不用担心，征收补偿什么的都会依法确定的。请问，土地真的都归国家所有吗？



律师答疑

小张知道土地归国家所有这一说法，但是小张知道得并不全面。小张爸爸是专门开发市区土地的，而市区的土地依法属于国家所有，这没有错。但是除了属于国有的市区土地外，还有一些土地不属于国有。根据我国《土地管理法》第八条和《土地管理法实施条例》第二条的规定，我们能够得知城市市区的土地，农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为国有的土地，国家依法征收的土地，依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地，农村集体经济

组织全部成员转为城镇居民后原属于其成员集体所有的土地以及因国家组织移民、自然灾害等原因，农民成建制地集体迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地属于国家所有。但是农村和城市郊区的土地，除法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有。宅基地和自留地、自留山，也是属于农民集体所有的。



法条链接

《中华人民共和国土地管理法》

第八条 城市市区的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。

《中华人民共和国土地管理法实施条例》

第二条 下列土地属于全民所有即国家所有：

- (一) 城市市区的土地；
- (二) 农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为国有土地；
- (三) 国家依法征收的土地；
- (四) 依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地；
- (五) 农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的，原属于其成员集体所有的土地；
- (六) 因国家组织移民、自然灾害等原因，农民成建制地集体迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地。



法理荟萃

在我国，并不是所有的土地都是国有的，城市和农村有区别，即使是农村土地，在具体情况下的所有权归属也要区别对待。