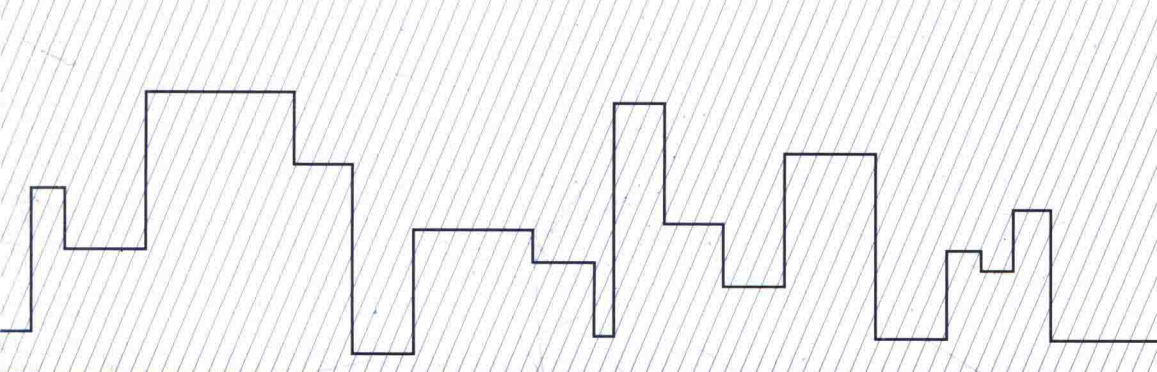




房地产法的理论与 实务研究

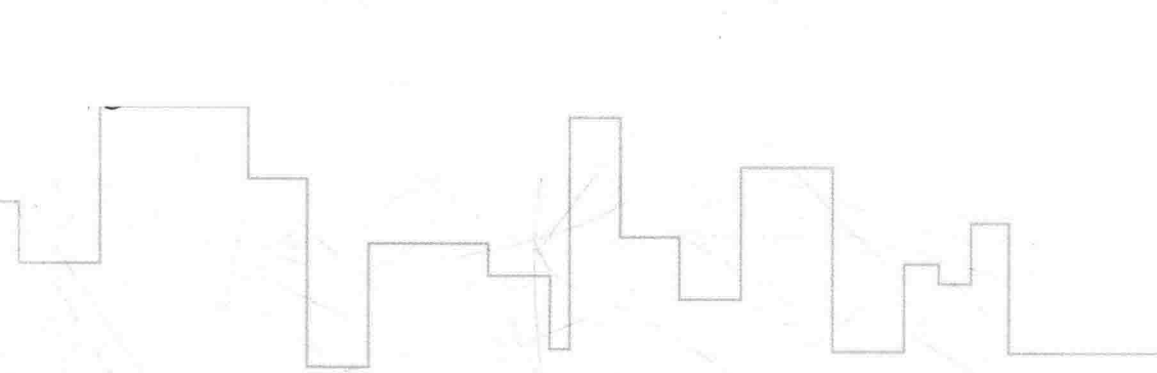
Research on the Theory and Practice of
Real Estate Law

刘永波 ©著



北京理工大学出版社

BEIJING INSTITUTE OF TECHNOLOGY PRESS



房地产法的理论与 实务研究

刘永波 © 著



 北京理工大学出版社
BEIJING INSTITUTE OF TECHNOLOGY PRESS

内 容 提 要

本书对房地产法律制度中存在的问题进行了学理分析,力图提出有可操作性的具体建议。本书的主要内容涉及房地产的法律界定、房地产立法、我国的土地管理制度、房地产登记、商品房预售、商品房按揭、房地产租赁等方面。在写作过程中,本书力求理论联系实际,吸收国内外新的研究成果和立法成果,反映学术研究的发展动态,努力做到知识性、科学性、理论性和实用性的统一,同时又给读者指出进一步研究的方向,留出继续探索的空间。希望本书的出版能展现给读者一片新的视野。

版权专有 侵权必究

图书在版编目(CIP)数据

房地产法的理论与实务研究 / 刘永波著. —北京: 北京理工大学出版社, 2017. 12

ISBN 978-7-5682-5092-4

I. ①房… II. ①刘… III. ①房地产法—研究—中国 IV. ①D922.384

中国版本图书馆CIP数据核字(2017)第325063号

出版发行 / 北京理工大学出版社有限责任公司

社 址 / 北京市海淀区中关村南大街5号

邮 编 / 100081

电 话 / (010) 68914775(总编室)

(010) 82562903(教材售后服务热线)

(010) 68948351(其他图书服务热线)

网 址 / <http://www.bitpress.com.cn>

经 销 / 全国各地新华书店

印 刷 / 北京紫瑞利印刷有限公司

开 本 / 710毫米×1000毫米 1/16

印 张 / 10

字 数 / 190千字

版 次 / 2017年12月第1版 2017年12月第1次印刷

定 价 / 58.00元

责任编辑 / 王玲玲

文案编辑 / 王玲玲

责任校对 / 周瑞红

责任印制 / 边心超

图书出现印装质量问题,请拨打售后服务热线,本社负责调换

前言 Preface

随着我国市场经济的发展和繁荣,城市化进程的日益加快,作为第三产业的房地产业在国民经济和社会发展中逐渐占据了显著地位,发挥着重要作用。房地产业自诞生之日起,客观上就要求法律对之加以规范和引导。在我国进行城镇住房制度改革,明确提出住房商品化之后,房地产业呈现出迅猛的发展态势,各地掀起了前所未有的拆迁—卖地—开发—售房的热潮,许多城市将房地产业作为当地经济发展的支柱产业,商品房土地使用权出售收入成为地方政府重要的收入来源之一。但与实践领域的“冒进”式发展相比,我国房地产立法相对滞后,执行效果也不是很理想,房地产市场相对混乱。与发达国家相比,我国房地产法制建设时间尚短,许多方面还很不完善,难以保证房地产业健康、稳定的发展。

房地产市场应当是法制化市场,只有在完善的法律制度规范下,房地产业才能真正实现良性运行。为了更好地发挥房地产市场的积极作用,最大限度地减少市场运行中存在的负面影响,必须建立健全与房地产市场相关的法律制度,以对房地产市场进行有效的法律调整,这是市场经济的客观要求。因此,必须正视并客观分析房地产立法中存在的问题,对我国房地产领域有关制度进行反思,进行必要的法律分析,借鉴国外先进立法经验。立足我国国情,通过完善的法律来促进房地产市场的健康发展,就成为本书的写作主旨。

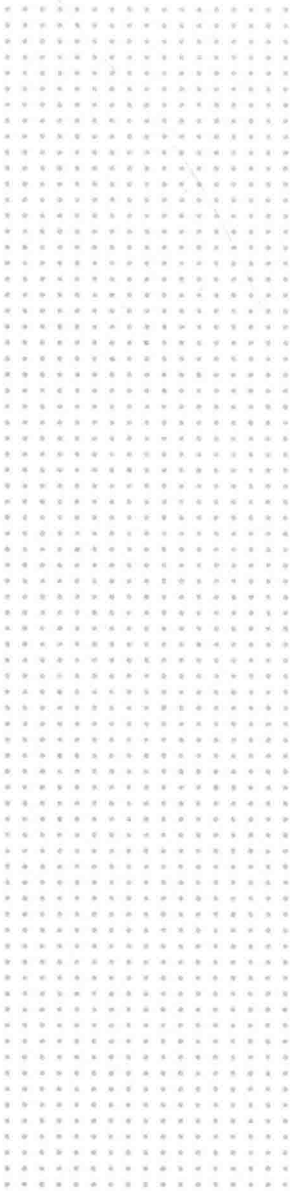
本书作为一部以房地产理论研究为主的著作,对我国房地产相关法律理论进行了分析与探讨,并对房地产法律制度中存在的问题进行了学理分析,力图提出有可操作性的具体建议。本书的主要内容涉及房地产的法律界定、房地产立法、我国的土地管理制度、房地产登记、商品房预售、商品房按揭、房地产租赁等方面。笔者

希望通过本书的出版，为我国的房地产法制建设尽一点微薄之力。笔者多年来专注于研究房地产法相关理论问题，长期从事房地产法的法律实务实践工作。在此呈现给读者的，是笔者多年来工作的一点粗浅的心得体会。

在写作过程中，笔者力求理论联系实际，吸收国内外新的研究成果和立法成果，反映学术研究的发展动态。努力做到知识性、科学性、理论性和实用性的统一，同时又给读者指出进一步研究的方向，留出继续探索的空间。但愿本书的出版能展现给读者一片新的视野。

本书参阅了大量相关资料和文献，同时为保证论述的全面性与合理性，引用了许多专家、学者的观点，在此谨表示最诚挚的谢意。由于写作水平有限，书中存在的遗漏之处，恳请广大读者不吝指正。

著 者



目 录 Contents

第一章 房地产与法律	1
第一节 房地产和房地产业	1
第二节 房地产法	6
第三节 房地产法律关系	9
第四节 房地产法的基本原则	13
第二章 房地产立法研究	15
第一节 房地产立法比较研究	15
第二节 我国房地产立法的缺陷及其完善	20
第三章 土地管理研究	27
第一节 土地使用制度	27
第二节 土地使用权划拨	31
第三节 土地使用权出让	38
第四章 房地产登记研究	48
第一节 房地产登记概述	48
第二节 我国的房地产登记制度	55
第三节 发达国家和地区的不动产登记制度	62
第四节 房地产的特殊登记问题	68
第五节 登记申请的审查和登记错误的赔偿 责任	75

第五章 商品房预售研究..... 81

- 第一节 商品房预售制度概述81
- 第二节 商品房预售合同问题87
- 第三节 我国商品房预售立法现状及存在的
问题92

第六章 商品房按揭研究..... 101

- 第一节 英美法及我国香港地区法中的按揭
制度 101
- 第二节 我国商品房按揭法律制度的相关理论... 104
- 第三节 我国商品房按揭若干具体法律问题的
探讨 117

第七章 房地产租赁研究..... 123

- 第一节 租赁与房地产租赁 123
- 第二节 房地产租赁双方当事人的权利和义务... 127
- 第三节 房屋租金管制制度 141
- 第四节 我国房屋租赁中需要进一步研究的
问题 147

参考文献..... 153

第一章 房地产与法律

房地产是人们赖以生活和生产的基本物质资料。无论是自然人还是法人，如果没有房地产，基本的生存和发展都无从谈起。房地产业是国民经济的重要支柱产业，对拉动钢铁、建材、家电及家居用品等产业发展举足轻重，对金融业稳定和发展至关重要，对推动居民消费结构升级、改善民生具有重要作用。

第一节 房地产和房地产业

一、房地产的概念及法律特征

(一) 房地产的概念

房地产的定义在不同的学科是有差别的。经济学意义上的房地产是指房屋和土地的总称，它包括房屋和土地。法学意义上的房地产是指以土地和房屋作为物质形态存在的财产，是物权的重要组成部分，其本质上是一种财产，即不动产，该财产是指寓含于房地产实体中的各种经济利益以及由此而形成的各种权利，如所有权、使用权、地上权、地役权、租赁权、抵押权等。

房地产包括房产和地产。房产即房屋财产，是指供人们居住、工作和做其他用途的土地上的各种房屋及构筑物，包括居住用房屋、生产经营性房屋、办公用房屋和公共用途房屋。

地产即土地财产，是指供人们开发使用的土地，包括土地、地上附着物和地下各项基础设施。自有人类活动的历史以来，土地便具备了能够为人类所利用的价值属性，它是人类生存和发展不可或缺的物质元素。

在经济学的层面上，土地是指大自然无偿地资助人类地上、水中、空中、光热等物质和能力。在法学的层面上，土地的概念就是土地的横向范围和纵向范围的总和，即能够为人所利用的陆地地表和地表上下一定空间之和。

(二) 房地产的法律特征

房地产具有以下几个法律特征：

1. 房地产具有不可分割性

房地产是房屋建筑与其所占用范围的土地有机结合的整体。在物质形态上,房产与地产总是作为一个整体联结在一起,房屋只能建筑在土地上,房屋所有权转移,土地使用权也将随之转移,反之亦然,房依地建,地为房载,房地不可分离;在经济形态上,房地产的经济内容和运行过程也具有整体性和不可分割性,所以两者合称为房地产。也就是说,房地产是房屋建筑和建筑所占用土地紧密结合的有机整体。如购房人将所购房屋向银行进行抵押,实际上意味着该房屋所依附的土地使用权也同时进行了抵押。

2. 房地产具有物的法律属性

在传统的财产法中,房地产被视为不动产,是重要的财产,因此房地产成为国家行政管理和法律调整的对象之一。同时,房地产作为物的重要形式之一的不动产,又具有商品性。在市场经济条件下,房地产同其他商品一样有其生产、流通过程,并具有价值和使用价值。房地产既是生活资料,又是生产要素。人们的生活和生存离不开房地产,各行各业开展生产和业务活动也离不开房地产。

3. 房地产具有保值性与增值性

在房产与地产的关系上,地产是核心要素,房产则是依附。《德国民法典》第94条规定:“土地的主要组成部分,为定着于土地的物,特别是建筑物……”英国物权法规定,建筑物从属于土地,建筑物不能独立地成为不动产。众所周知,房屋作为一般商品,跟所有商品一样,是不断贬值的,尤其是使用时间越长的房屋,其价值就越低。随着社会生产力的不断发展和人口的日益增加,人们对生活水平的要求逐步提高,土地资源日益短缺,现在人们不像从前那样认为土地是可再生资源,已经意识到土地并非是取之不尽、用之不竭的。位于良好地段的土地更是稀缺资源,因而这些地段内房地产的价格总会不断上涨。其实,在房地产增值的构成要素中,土地的价值因素是决定性的,土地的稀缺性使房地产具有了保值和增值的作用。在民众可选择的投资方式中,房地产常常成为人们用于保值、增值的一种投资手段。

二、房地产业在国民经济体系中的地位

房地产业是经济发展的先导产业。所谓先导产业,是指一个国家在经济发展的某个阶段,可以起导向作用及带动产业结构和经济发展的产业。房地产业是伴随着房地产经济的发展而形成的一个独立行业,是专门从事房地产开发、经营、管理和服务的行业。房地产的全过程包含生产、流通、消费三个环节。

人类出现以后,学会了建筑房屋,供防御安家之用。房屋及其所赖以存在的土

地作为一种产品同城市的兴起与发展密不可分。房地产的发展将城市化、工业化、现代化融合为一体,造就了现代化的城市群。房地产业作为第三产业,已经成为经济繁荣的重要支柱之一。在联合国制定的经济活动国际标准产业分类中,经济行业被划分为十大类,房地产业列为第八类。在加拿大的分类标准中,房地产业属于第九大类;我国香港特别行政区将经济活动分类的第八项称为地产,其内容与联合国关于房地产的含义相同;在美国的产业分类标准中,全部产业划分为十大类,房地产业被列入第七类。在我国的国民经济行业分类和代码中,经济行业分为十三类,房地产业列为第七类。由此可见,国际、国内均认为房地产业是一个重要的经济行业,其在国民经济和社会发展中的重要地位和作用主要表现在以下几个方面:

(一)房地产业是国民经济的基础性产业

房地产业是国民经济的重要组成部分,被称为国家经济的晴雨表。国务院2003年8月12日发布的《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(国发〔2003〕18号)中明确将房地产业列为我国国民经济的支柱产业,房地产业已经成为我国经济发展的重要组成部分和经济增长不可替代的拉动力量。

据联合国统计,世界各国以房地产形式所形成的固定资产占同期形成的固定资产总值的50%以上。从日本情况看,住宅投资对GDP增长的贡献率为20%~150%。从美国第二次世界大战之后经济的发展历程看,房地产业与建筑业相结合为其高速发展提供了强大物质保证,房地产业与建筑业一起成为美国的四大经济支柱之一,其增加值约占美国国民生产总值的15%以上,房地产业影响美国10%以上的经济活动。房地产业的繁荣兴旺给美国居民带来了巨大财富。

在发达国家,房地产是家庭财产的重要组成部分,对于中产阶级家庭而言更是如此。房地产平均占美国中产阶级家庭财产的2/3左右。在法国,住宅是家庭最普遍的资产之一。2016年,住宅资产占到法国居民家庭财产的56%。从各国历年投资来看,房地产是一个高投入的产业,建设周期长,占有资金大,其既是社会生产的基本要素,也是社会生活的基本要素,对国家的经济生活具有稳定的、长远的影响。

(二)房地产业是高收益产业

供求规律决定了房地产业投入成本的巨额化,也相应地给发展商带来丰厚的利润,不断的价格上扬也持续地为投资者创造财富,同时也为国家提供巨额财政收入。房地产业具有低风险性。世界虽大,但可用之地毕竟有限,不可再生,这是房地产业的特点,也证明了“寸土寸金”这一说法并非虚言。价格对产品的供给和需求都是具有弹性的,即价格上升,导致供给增大,需求减少;价格下跌,导致需求增加和供给减少。弹性理论使得供给和需求不断调整其位置,也不断产生

均衡点。但对土地而言,供给弹性为零,即可供数量是一定的。所以,需求的增加只能导致价格的上升,而不会导致供给数量的增多,反之亦然。对稀缺性资源而言,人们调节供求状况的方式只能是提高其价格而无法增加其供应量。由于土地的稀缺导致了房地产业风险系数的降低,房地产业的收益是不断上升的,除非遇到极坏的政治气候或自身经营管理不善,否则不会赔本。因此,房地产业是高收益的产业。

(三)房地产业能够促进和带动相关产业的兴起和繁荣

随着社会经济的发展,生产社会化程度不断提高,社会分工越来越细,协作越来越密切。每个行业与相关行业间都存在着互相协作、互相促进的作用。每个行业的发展都会对相关行业产生不同程度的带动作用,而房地产业对相关产业起着更大的带动作用。在一些工业化程度较高的发达国家,房地产业的产值每增加1%,就能使相关产业的产值增加1.5%~2%。房地产业不仅直接带动建筑业的发展,同时还能促进钢铁、水泥、木材、化工、运输、轻工、服务等产业的发展及劳动就业,改善居住条件及劳动力再生产条件。因此,在第三产业中,房地产业往往是源头产业。经过发展商的搭木架棚,乡村演化为都市,都市更换了“新装”,世界显得丰富多彩而又趣味盎然,房地产业并相应地改善了道路状况、水电供应和基础设施,自然地带动了商业、文化、旅游、娱乐、通信等一系列服务行业的发展,从而也给社会带来繁荣。

(四)房地产业可以促进、深化住房制度改革

世界各国的住宅一般分为两种类型:第一种类型是商品房,其随行就市地实现资金投入/产出的良性循环;另一类是享受优惠的住宅,即社会保障住房,其又分为平价房或廉租房(由政府提供给低收入阶层,该房屋的性质是只租不售)和经济适用房(由政府提供给中低收入阶层,在一定年限之内不允许交易)。对这类住房,政府分别给以贴息贷款、减免税收等优惠,同时还要求房地产公司为此做贡献,把住房建得物美价廉,有的住房甚至只能勉强回收成本。

房地产业不仅是世界上许多国家和地区的主要经济支柱产业之一,也是众多名扬世界的企业家的成功之道。可以这样说,没有房地产业的发展,整个世界的发展进程都会受到影响。

当今世界大多数国家都把房地产业列为持续发展的产业之一,鉴于房地产业的重要地位和作用,联合国于1977年10月12日通过162号决议,并设立了联合国人类住房委员会,专门负责推动全球人类住宅的发展工作。应我国政府要求,该委员会于1988年12月3日正式接纳我国为理事国。1985年12月17日,第40届联合国大会通过决议,确定每年10月的第一个星期一为“世界人居日”,并每年为其确定一个主题,被视为房地产业的世界目标,以唤起人们对人类居住环境和

人人享有适当住房等基本权利的关注。从1989年起,联合国还创立了“联合国人居奖”,以鼓励和表彰为改善人类居住环境做出杰出贡献的政府、组织及个人。

三、我国目前房地产业发展现状

我国最早的房地产业始于19世纪末,其中又以上海为主要代表,20世纪二三十年代,是中华人民共和国成立前我国房地产业最为兴盛的黄金时代,当中既有像新老沙逊·哈同洋行等外商设立的专业房地产公司,又有像江南浔帮等华资房地产商。他们大量占用土地,翻建旧房,建造新房,或出租或出售以谋求高额的利润。用当时的话来讲,适合中国住房的行业,必然成为最赚钱的行业。至1949年,中国房地产业已作为一个独立的行业而存在,其获利之多比其他很多行业难以企及的。中华人民共和国成立以后的前30年,房地产业没有像其他行业那样得到应有的发展。1956年对私有房产的社会主义改造完成后,我国房地产业作为一种行业已不复存在。产生此种情形的原因是:其一,政府宣布土地国有化和非商品化导致土地的价值流失和浪费;其二,在城市住宅问题上采取低租金制度和福利分配的政策,从而使大量住宅投资有去无回,资金无法实行良性循环。这样,我国房地产业得不到独立发展,逐渐走向沉寂。党的十一届三中全会以来,改革的浪潮冲击着社会经济生活的每一个角落,同时也冲击着房地产业。房地产业在我国作为一个新兴的产业,先在沿海城市发展,而后在内地城市迅猛发展。

我国城镇住宅紧缺的状况通过长期建设,得到初步缓解;房地产综合开发已见成效;房地产市场日渐活跃,房地产经营机制逐步建立和完善;房地产管理得到加强;房地产法规正在不断制定和完善;住房制度改革正向纵深方向发展。更为重要的是,改革开放以来,房地产业的产业意识得到了极大加强,产业形象逐渐树立起来。在土地使用制度改革和住房制度改革的推动下,我国房地产业在20世纪80年代中期开始蓬勃发展,房地产业吸引的资金自此大幅度上升,房地产业已成为中国目前最为活跃的行业之一,它的发展态势与整个国家经济状况息息相关。

我国目前房地产业的现状是:

(一)城镇住宅建设发展迅速,城市住宅的紧张状况得到了缓解,但住房短缺的局面并没有得到彻底改变

近年来,我国房地产业推动城市住房建设以前所未有的速度发展,建设规模已经居世界前列,建房总量居世界第一位。近几年,我国城乡每年建房总量都在12亿平方米以上。从改革开放开始到现在,我国城镇新建住宅面积超过62亿平方米,是改革开放前30年累计6.2亿平方米的10倍以上。同期农村建设房屋共160亿平方米。用国际上通用的参考指标——每千人每年建造住宅的套数来衡量,2015年我国

每千人建造住宅的套数达 16.5 套,而有资料可比的世界上其他国家都在 10 套以内。我国的房地产业在加快城市建设、改善人居环境、增加就业、带动相关产业发展方面都发挥了巨大作用。据住房和城乡建设部的有关专家计算,在近几年国内生产总值年增长的 7%~8% 中,由房地产业直接和间接带动的就有 1%~1.5%。在全国消费市场普遍低迷和零售物价指数持续下降的情况下,城镇房地产平均价格以约 8% 的幅度逐年升高,对于扭转通货紧缩的趋向起到一定的积极作用。

我国的房地产业经过 30 多年的发展,已成为国民经济新的增长点和启动内需的消费热点,对拉动国民经济增长,保持国民经济持续、健康、快速发展起到重要作用。

(二) 房地产开发和经营模式得以迅速发展

房地产综合开发事业迅速发展,开辟了城市建设体制改革的新途径。综合开发队伍迅速崛起,成为城市建设和住宅建设的一支重要力量,并开始在房地产的开发和经营中占主导地位。

房地产市场日趋完善和扩大,推动了房地产业的发展。与发达国家房地产业发展的状况相比,我国房地产业仅处于起步阶段。从目前形势来看,我国房地产业与过去未曾开发的状态相比较,确实有了前所未有的发展,但是,它远未成为我国国民经济发展的一个重要的支柱产业。

(三) 出现了房地产过热现象

近年来,我国房地产业的发展速度是令人称奇的,但在快速发展的同时也应该看到,房地产业已经蕴藏了一些较大的风险。房地产是人们赖以生活和生产的基本物质条件,公民住宅权的保障是国家重点关注的民生问题之一。然而,近年来由于地方政府经营城市理念的推广导致土地价格节节攀升,开发商对房价上涨的预期和投资性房地产比例提高以及住房有效供应不足、开发建设成本快速上涨等因素,我国的商品房价格上涨速度过快,房价高居不下,极大地增加了购房人的购房成本,购房开支已经成为城镇普通家庭、中低收入家庭最大的一项支出,而处于高位的房地产价格让普通家庭只能“望楼兴叹”“望价兴叹”。

第二节 房地产法

一、房地产法的法律属性

房地产法是指调整房地产开发、交易、服务管理及其他与房地产相关的各种社会关系的法律规范的总称。房地产法有广义和狭义之分。广义的房地产法是指

一切涉及房地产开发、交易、物业管理和房地产管理的相关法律规范。狭义的房地产法是指国家的专门立法,如我国1986年颁布的《中华人民共和国土地管理法》(现实施的是2004年修订版)和1994年颁布的《中华人民共和国城市房地产管理法》(现实施的是2007年修订版),以下分别简称《土地管理法》和《城市房地产管理法》。《土地管理法》和《城市房地产管理法》的颁布使土地和房屋管理各自有了法律依据。从形式上看来,这是两部各司其职且并行的法律,但实质上,这两部法律有着难以割断的联系。房地产法所调整的对象就是房地产关系,房地产关系具体是指房地产开发关系、房地产交易关系、物业管理关系和房地产管理关系。

传统上,大陆法系的学者进行法学研究的思维定式是要将法律的部门归属划分清楚。一部部门法出现了,首先要看它是不是独立的法律部门,如果是独立的法律部门,则认为它在法律体系中占有一席之地;如果不是独立的法律部门,则要给它划分法律部门。就房地产法在整个现行法律体系中的地位而言,它不是独立的法律部门,这是毫无争议的,但是关于房地产法的归属,即房地产法的法律属性问题,法学界则有不同的看法。一般而言,主要有三种观点:

第一种观点认为房地产法应归属于经济法,即经济法说。该观点认为房地产法既调整横向关系,又调整纵向关系,符合经济法调整对象的特点,持该观点的主要是经济法学界的学者。该观点认为:第一,房地产法所调整的法律关系属于国民经济管理关系,反映了政府对房地产市场的宏观调控关系;第二,房地产作为一种产业,调整房地产关系的法律应属于经济法;第三,我国房地产的两部基本法律——《土地管理法》和《城市房地产管理法》都冠以“管理”二字,更侧重于经济法的性质,因为经济法是从社会整体利益出发,国家依法管理和协调国民经济运行关系的法律规范的总称。

第二种观点认为房地产法属于行政法,即行政法说。该观点认为房地产法是行政管理法,应归属于行政法范畴。其主要理由有:第一,房地产法调整的房地产关系,始终含有政府的行政管理因素,存在不平等主体之间的法律关系,如土地的征收、房屋的拆迁、土地用途管制、建设立项审批、房地产税征收。第二,“狭义上的房地产法,是一个与《中华人民共和国物权法》《土地管理法》有着密切联系,但在立法层次上低于这两个法律的专门法规,基本上属于行政法的范畴。”

第三种观点认为房地产法属于民法,即民法说。该观点认为房地产本身就是物权中物的重要形式——不动产,房地产法主要调整着大量的民事关系,如房地产买卖关系、房地产租赁关系、房地产抵押关系、物业服务关系等,这些关系都是发生在平等主体之间的,涉及的行政管理关系较民事关系少,且行政主体的参与也只是对平等主体双方权利的确认和保护。

有学者认为,在探讨房地产法的性质时,必须先要寻找一个立足点,即从什

么角度来研究房地产,是把房地产作为不动产,还是作为一种产业来研究。若把房地产作为不动产来研究,房地产法的性质自然属于民法;若把房地产作为一种产业来研究,房地产法的性质应属于经济法。该主张是有一定道理的,因为事物不是片面和静止的,应该以发展的眼光看问题。笔者认为房地产涉及地产、房产,是一个复杂的经济问题,其立法问题也涉及方方面面,仅一个部门法难以完成其使命。房地产法虽然不是独立的法律部门,但也不必非得给它找一个归属,人们知道它是一个跨民法、行政法、经济法的交叉学科就行了。

二、房地产法与相关部门法的关系

房地产法是一个跨民法、行政法、经济法的交叉学科,与其他相关法律部门的关系十分密切,因此,有必要进行比较分析。

(一)房地产法与民法的关系

房地产法与民法的关系极为密切。民法是调整平等主体财产关系与人身关系的法律;房地产法调整的对象有很多涉及平等主体之间的财产关系,如房地产的交易、物业服务等。民法作为调整市场经济活动的基本法,其基本原则对房地产法具有指导意义,如诚实信用、平等自愿、等价有偿原则在地产民事法律关系中同样适用。两者除了具有共同之处外,还存在区别,具体如下:

1. 两者调整对象不同

民法只调整平等主体之间的财产关系和人身关系,即横向关系;而房地产法除了调整平等主体之间的财产关系之外,还调整政府行政机关与公民、法人之间的财产管理关系,即纵向关系。房地产法不调整人身关系。

2. 两者法律规范的性质不同

民法主要调整商品在流通领域中的关系;房地产法不仅调整流通、消费领域中的关系,还调整生产领域中的关系。民法大多为任意性规范,强调双方当事人的意思自治,房地产法涉及对房地产业的管理,较之民法的任意性法律规范,其主要以强制性规范为主,如房地产当事人之间的房屋买卖必须向政府有关部门申报成交价格、缴纳税费、办理房屋所有权过户登记等。

(二)房地产法与土地法的关系

土地法是调整在土地的开发、利用、管理、保护过程中所发生的社会关系的法律规范的总称。房地产法与土地法的关系十分密切。房地产开发经营离不开对土地资源进行管理,反过来,对土地资源进行管理可以为房地产开发经营服务,两者共同构成土地资源到房地产管理的全过程。这两类法律,相互衔接,相互配合,但是两者毕竟有其不同之处,各有侧重。

1. 两者的归属不同

土地法主要侧重于土地行政管理关系,是从资源角度进行规定的;房地产法则侧重于房地产开发经营中的各种行政管理关系、经济关系,是从房地产行业的角度进行规定的。因此,土地法应当属于环境与自然资源法的内容;而房地产法则是一个跨民法、行政法、经济法的交叉学科。

2. 两者的调整对象不同

土地法调整的是土地关系,大多数是农业用地;而房地产法调整的是房地产开发、交易、物业服务和房地产管理的社会关系。

3. 两者的适用范围不同

土地法主要针对农业用地,其立法的宗旨是维护社会主义公有制,切实保护一切耕地;而房地产法主要针对在城镇国有土地之上所发生的各种房地产关系,如土地出让、房地产开发、房地产交易、物业服务、房地产管理等,其立法的宗旨是维护房地产市场的交易秩序,保障房地产当事人的合法权利。

第三节 房地产法律关系

一、房地产法律关系的分类

房地产法律关系是指受房地产法调整的在房地产主体之间发生的以特定权利义务为内容的社会关系。

按照法律的性质不同,房地产法律关系可分为两种类型:

(一)房地产民事法律关系

房地产民事法律关系是指平等主体的公民之间、公民与法人之间、法人与法人之间所发生的有关房地产财产的社会关系。该关系是一种横向的财产关系。具体包括房地产开发关系、房地产交易关系(房地产买卖关系、房地产租赁关系、房地产抵押关系等)、物业服务关系。在房地产民事法律关系中,交易各方应遵守平等、互利和公平的民法基本原则。

(二)房地产行政法律关系

房地产行政法律关系是指政府在房地产行政管理过程中与行政相对人之间所发生的关系,该关系是一种纵向的行政管理关系。具体包括取得土地使用权的申请、审批关系,房屋交易中的交易登记、产权过户所形成的管理关系以及缴纳各种税费所形成的管理关系。在现实生活中,房地产中的行政管理关系,涉及房地

产权利人权利的取得、交易行为的法律效力及其是否能得到法律保护的重要问题,因此也是人们不可忽视的一种法律关系。

二、房地产法律关系的特点

(一) 房地产法律关系的主体众多

房地产法律关系产生以后,房地产法律规范便落实为约束当事人行为的具体权利和义务。一种社会关系,发生的是人与人之间的关系。房地产法律关系主体即参加房地产法律关系的当事人。它既是权利的享受者,又是义务的承担者。参与房地产法律关系中的主体众多,在房地产一级市场当中,包括政府、用地者;在房地产二级市场中,包括房地产开发商、消费者、政府、房地产中介组织、金融机构等。在不同法律性质的经济活动领域,同一主体可以构成不同地位的房地产法律关系主体。例如,某国家机关既可能是管理主体,也可能是被管理主体,还可能是与企业发生平等交易的主体。

(二) 房地产法律关系的客体特定

房地产法律关系的客体既包括物,也包括行为。作为物,房地产法律关系的客体是特定的,永远指的是房地产,其分为土地和房屋以及附属物,它们属于不动产。不动产依自然性质,在房地产生产、流通或消费环节中不能发生位移,如果移动,就会改变性质,损害其价值。

(三) 房地产法律关系的性质具有复杂性

房地产法律关系既有平等的主体之间所发生的财产关系(横向关系),又有政府对房地产行业进行管理的关系(纵向关系)。一部法律既调整横向关系,又调整纵向关系,是比较有特色的。

三、房地产法律关系的构成

任何法律关系都是由三大要素构成的,即主体、客体和内容。房地产法律关系同样如此,其由三要素构成:

(一) 房地产法律关系的主体

房地产法律关系的主体,是指房地产法律关系的参加者,即参与房地产法律关系,享有权利和职权,承担义务和职责的人。享有职权和权利的参加者,即房地产法律关系的权利主体;而负有义务和职责的参加者,则是房地产法律关系的义务主体。由于房地产法律关系具有双务性,所以,在大多数的房地产法律关系中,一方权利主体同时又是义务主体,双方互为权利义务关系。