

房地产法律问题解答

苗乐如 编著

中国物资出版社

大量工作。在此，一并表示谢意。

由于编者水平有限，加之时间短促，书中难免有某些不足之处，敬请广大读者赐教指正。

编者

1993年3月

(京)新登字090号

房地产法律问题解答

苗乐如 编著

中国物资出版社出版

全国各地新华书店经销

三河市半壁店印刷厂印刷

开本:787×1092 1/32 印张:5.5 字数:120千字

1993年6月第一版 1993年6月第一次印刷

印数:1—5000册

ISBN7-5047-0500-4/F·0211

定价:4.80元

写在前边的话

土地、房屋是社会生产和人类生存最基本的物质条件。按照社会主义市场经济的要求，加快房地产业改革，逐步实现国有土地使用权有偿出让、转让，逐步实现住房商品化、社会化，这已成为全国各行业和每个居民家庭关注的热点问题。面对蓬勃发展的房地产业，人们迫切要求了解国家有关房地产问题的法律规定，熟悉房地产管理知识，懂得在房地产活动中如何正确处理各种法律问题，保护自己的合法权益。

为满足上述要求，本书依据我国现行法律规定，结合房地产管理的实践经验，对大家普遍关心的房地产所有权保护、买卖、租赁、抵押、典当、继承、赠与、征用、拆迁安置、土地使用权出让转让、纠纷仲裁与诉讼等方面的法律问题进行了解答，并注重运用民法学、经济法学等法学理论说明不同房地产行为活动的法律特征，及其所适用法律的客观规律。书后附有部分房地产方面的法律、法规、规章，供读者查阅。本书内容通俗易懂，深入浅出，具有广泛的实用性，对于从事房地产行政管理、经营交易、法制研究、仲裁审判的工作人员，以及单位、公民个人依法参与房地产活动都具有一定的参考价值。

本书在编写过程中得到北京市人民政府房改办公室常务副主任、教授、高级经济师刘岐同志，北京市房地产管理局副局长、高级经济师何绍一同志的热情支持和具体指导。物资出版社孙桂生同志为本书的出版给予积极帮助，并对文字编辑提供了许多重要意见。曹继真同志对文字资料整理做了

目 录

房地产法律基础知识

1. 房地产法律·····	1
2. 房地产法律结构与分类·····	1
3. 房地产法律关系·····	2
4. 房地产法律事实和法律行为·····	3
5. 房地产的法律责任和法律制裁·····	4
6. 房地产的法律规范形式·····	4
7. 房地产法律的制定和实施·····	5
8. 房地产的法律效力和法律解释·····	5
9. 社会主义法制·····	6
10. 房地产法律与房地产政策·····	6
11. 房地产法律作用·····	7

房屋所有权管理中的法律问题

12. 房屋所有权管理·····	8
13. 房屋所有权·····	8
14. 房屋所有权的取得和消灭·····	9
15. 房屋所有权的类别·····	10
16. 房屋所有权的登记·····	10
17. 房屋所有权登记的一般规定·····	11
18. 共有房屋所有权·····	12
19. 共有房产的形成和形式·····	13
20. 房屋所有权的保护方法·····	14

21. 房地产相邻关系	14
22. 采光权、通风权、设备通过权	15
23. 建筑物共有、共用部位的相邻权	15
24. 异产毗连房屋所有人、使用人的权利和义务	16
25. 异产毗连房屋发生自然损坏所需修缮费用的处理	17

房地产市场管理中的法律问题

26. 房地产市场管理原则	18
27. 房地产市场管理法规的主要内容	19
28. 房屋买卖行为的法律特征	19
29. 房屋买卖法律规定	20
30. 房屋买卖双方当事人应具备的条件	21
31. 房屋买卖合同	21
32. 房屋买卖双方的权利和义务	22
33. 房屋买卖成交后所有权何时转移	23
34. 房屋买卖手段不齐备如何处理	24
35. 禁止买卖的房屋	24
36. 采取分期付款方式购买的房屋其产权何时转移	25
37. 房屋租赁行为的法律特征	25
38. 房屋租赁管理内容和原则	26
39. 房屋租赁合同	27
40. 房屋租赁双方的权利、义务	28
41. 房屋租赁合同终止的法律条件	30
42. 承租人之间是否允许互换住房使用权	30
43. 出租私房的租金是否允许双方议定	31
44. 承租人能否向他人转租承租的房屋	32
45. 出租人是否有权封房	32

46.收取拖欠的房租是否受时间限制	33
47.房产抵押行为的法律特征	33
48.房屋抵押管理的法律规定	34
49.房产抵押贷款合同	35
50.房产抵押双方应具备的条件	36
51.抵押期间的房产能否出售、赠与	37
52.房屋典当行为的法律特征	38
53.当前国家处理房屋典当问题的法律规定	38
54.房屋典当契约成立的法律条件	39
55.典当房屋所有权在什么情况下转移给承典人	40
56.出典房屋的修缮由谁负责	40

房产继承中的法律问题

57.房产继承制度	41
58.房产的法定继承	42
59.房产的遗嘱继承	44
60.房产的代位继承	45
61.房产的转继承	46
62.房产的遗赠	47
63.房产继承行为发生的法律条件	47
64.继承的房产继承人何时取得所有权	48
65.是否允许继承人放弃房产继承权	49
66.房产继承权的丧失	50
67.恢复房产继承的请求权	50
68.房产继承分配时应注意的问题	51
69.胎儿是否享有房产继承权	53
70.房产的遗赠扶养协议	54

71. 无人继承的房产如何处理	54
72. 房屋的委托代管权、租赁权、宅基地的使用权能否继承	54

土地使用权及征地拆迁中的法律问题

73. 我国土地管理的法律制度	56
74. 城镇国有土地使用权的出让	57
75. 在出让土地时, 出让方应向预期土地使用者提供哪些资料	58
76. 城镇国有土地使用权的转让	59
77. 城镇国有土地使用权的出租	59
78. 土地使用权期满后, 经批准续期的, 其地上建筑物, 其他附着物的产权如何处理	60
79. 土地使用权转让价格的规定	60
80. 城镇国有土地实行土地使用权出让和转让制度后, 是否允许土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权分割转让	60
81. 城镇国有土地使用权是否允许抵押	61
82. 单位无偿取得的土地使用权是否允许转让	61
83. 征用土地的法律特征	62
84. 征用土地补偿的法律规定	63
85. 征用菜地时要“缴纳新菜地开发建设基金”的是哪些菜地	65
86. 对征而未用土地的处理	65
87. 对非法占用的土地如何处理	65
88. 城市房屋拆迁管理的法律规定	66

89. 建立从事城市房屋拆迁单位应具备哪些条件	67
90. 城镇私有房屋拆迁后的补偿规定	67
91. 城镇私有房屋拆迁后的安置规定	68
92. 拆迁补偿安置协议书的签订及其法律效力	70
93. 在规定期限内未达成补偿安置协议的, 拆迁单位 能否强行拆迁	70
94. 拆除公有房屋与拆除私有房屋在补偿安置上有无 区别	71
95. 采用过渡方式安置被拆除房屋使用人的过渡期限 有无规定	71
96. 被拆迁人违反协议, 拒绝腾退周转用房如何 处理	72

房地产纠纷仲裁中的法律问题

97. 房地产纠纷的法律特征	72
98. 解决房地产纠纷的主要方式	73
99. 房地产纠纷仲裁及其法律特征	75
100. 房地产纠纷仲裁的基本原则	75
101. 房地产纠纷仲裁机关	76
102. 房地产纠纷案件的管理	77
103. 因离婚、继承发生的房地产纠纷案件由谁受理 解决	78
104. 企事业单位内部发生的房产纠纷怎样解决	79
105. 房地产纠纷当事人是否有权申请仲裁庭组成人 员回避	79
106. 房地产纠纷仲裁的程序	80
107. 房地产纠纷当事人申请房地产纠纷仲裁应具备	

什么条件·····	80
108. 房地产纠纷当事人怎样申请仲裁·····	80
109. 房地产纠纷的调解·····	81
110. 房地产纠纷调解无效如何处理·····	81
111. 房地产纠纷当事人一方不履行调解书或仲裁决定 书时, 如何处理·····	82
112. 房地产纠纷仲裁的费用如何承担·····	82

房地产行政诉讼中的法律问题

113. 房地产行政复议的法律效力·····	82
114. 如何申请房地产纠纷行政复议·····	83
115. 房地产纠纷当事人是否可以向人民法院提出 起诉·····	84
116. 因房地产纠纷“打官司”应向哪个人民法院 提出起诉·····	86
117. 房地产纠纷当事人提出起诉应具备什么条件·····	86
118. 怎样写“民事起诉状”·····	87
119. 怎样写“民事答辩状”·····	89
120. 对人民法院一审判决不服如何提起上诉·····	90
121. 房地产纠纷当事人提起上诉的期限如何计算·····	91
122. 怎样写“民事上诉状”·····	92
123. 什么是“诉讼时效”·····	93
124. 关于房产所有权方面有哪些具体的时效规定·····	94

香港房地产法律制度

125. 房地产在香港经济发展中的地位·····	95
126. 香港的土地制度·····	96

127. 香港房地产管理体制和管理机构·····	98
128. 香港房地产的按揭和抵押·····	100
129. 香港政府对租金管制的规定·····	101
130. 香港房地产买卖标准合约·····	102
131. 内地公民怎样到香港继承遗产·····	104

附 录

1. 城市私有房屋管理条例·····	104
2. 城市房屋产权产籍管理暂行办法·····	109
3. 城镇房屋所有权登记暂行办法·····	113
4. 城市房屋拆迁管理条例·····	115
5. 司法部、建设部、外交部、国务院侨办关于办理 华侨、港澳同胞、台湾同胞及外国人房屋产权事 宜中如何确认公证文书效力的通知·····	123
6. 中华人民共和国外交部关于台湾省居民为转让、 赠与及委托代管大陆房产办理公证事·····	125
7. 司法部公证律师司关于房产契据办理公证事·····	126
8. 最高人民法院关于贯彻执行民事政策法律若干问 题的意见·····	126
9. 最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国 民法通则〉若干问题的意见（试行）》的通知·····	129
10. 北京市房地产管理局行政复议规定 ·····	131
11. 北京市房地产管理局城市房屋拆迁纠纷裁决程序 的规定（试行）·····	136
12. 北京市高级人民法院北京市房地产管理局关于房 屋纠纷先由房管部门处理的联合通知 ·····	139
13. 北京市高级人民法院北京市房地产管理局关于房	

屋纠纷先由房管部门处理的联合通知的说明	140
14. 民事诉讼收费办法 (试行)	142
15. 北京市人民政府关于外商投资开发经营房地产的 若干规定	145
16. 北京市城镇房屋所有权登记暂行办法	148
17. 北京市房屋买卖管理暂行规定	152
18. 北京市人民政府关于城市公有房屋管理的若干 规定	157

房地产法律基础知识

1. 房地产法律

汉语“法律”一词，就其字意而言是指社会活动、社会行为的统一规范、统一尺度。两字最初是分开使用的。据我国东汉许慎所撰《说文解字》释义：灋（即法）刑也。平之如水，从水；鹰（音志）所以触不直者去之，从去。”也就是说，法同刑字通用，象水一样公平，象神兽“鹰”一样正直。“律，均布也。”清人段玉裁撰《说文解字注》曰：“律者，所以范天下不一而归于一，故曰均布也。”所以“律”含有提供模式，使之齐一的意思。后来发展为“法律”一词。俗语“没有规矩不成方圆”，可以通俗地表明法律的上述意义。

从广义上讲“法律”是指由国家制定或认可，反映统治阶级意志，并以国家强制力保证其实施的行为规范的总称。狭义上则专指国家立法机关制定的规范性文件，即特定或具体意义上的法律，人们在讲宪法、法律、法规等时所指的“法律”。

那么，怎样理解我国房地产法律？广义上讲，房地产法律是指由国家制定或认可，以国家强制力保证其实施的，调整房地产这一社会领域中各种行为规范的总称。一般专指我国立法机关制定的有关房地产的规范性文件，如《中华人民共和国土地管理法》、《城市私有房屋管理条例》、《城市房屋产权产籍管理暂行办法》等法律、法规、规章。

2. 房地产法律结构与分类

房地产法律结构是指法律作为规范性文件的组成要素，每一具体的法律规范一般由三个要素组成。一是假定，指该

法律规范适用的情况和条件。如《城市私有房屋管理条例》第二条规定，“本条例适用于直辖市、市镇和未设镇建制的县城，工矿区内的一切私有房屋”。这一假定，使我们明确了条例适用的范围、对象。二是处理，指该法律规范的各项条文本身，即禁止做什么，允许做什么和要求做什么等具体内容。三是制裁，指违反该法律规范所应承担的法律后果。

另外，房地产法律还可以从不同角度作不同分类。如根据房地产法律规范本身的性质，可以分为义务性规范，禁止性规范和授权性规范。义务性规范是指规定主体必须为某种行为的法律规范，如《城市私有房屋管理条例》第七条规定，“购买的房屋办理房屋所有权登记，须提交原房屋所有权证、买卖合同和契证”。禁止性规范是指规定主体不得为某种行为的法律规范，如前一条11例4中第八条规定“严禁涂改、伪造城市私有房屋所有权证。”授权性规范是指授予主体可以为某种行为或不为某种行为的权利的法律规范。如前一条“条例”中第十六条规定“房屋租金由租赁双方按照房屋所在地人民政府规定的私有房屋租金标准协商议定。”

了解房地产法律结构和分类，对于单位和个人依法从事房地产活动，维护自身权益具有重要意义。

3. 房地产法律关系

房地产法律关系也可称为人们在房地产活动中形成的法律关系，是指由房地产法律规范，调整人们在房地产活动中的行为过程中形成的权利义务关系。其构成要素包括：法律关系的主体，法律关系的客体和法律关系的内容三个部分。

在我国，房地产法律关系大体可区分为两种类型。一种类型是属于民事法律关系的范畴，即作为平等主体的当事人之间，在从事房地产活动中形成的法律关系，如房屋租赁活

动中出租人与承租人之间的权利义务关系；房屋买卖活动中出卖人与买受人之间的权利义务关系。另一种类型是属于行政法律关系的范畴，即由房地产行政主管部门，在依法履行其职责时形成的法律关系。如房地产行政管理人员，在管理房地产市场交易活动中，对居间牟取暴利者实施的行政处罚行为，并由此形成的当事人之间的权利义务关系。

学习掌握房地产法律关系的基本特征，对于人们正常进行房地产活动，具有重要的现实意义。如人们经常反映住房分配不公的问题，其中现象之一是未成年甚至是几岁的小孩作为户主并成为房屋的承租人。应该说这种租赁关系的建立，本身就违反了我国《民法通则》关于民事法律关系主体必须具有相应的行为能力的规定，也不能受到国家法律的承认和保护。

4. 房地产法律事实和法律行为

房地产法律关系作为人们在房地产活动中相互之间结成的一种权利义务关系，同一切社会关系一样，必然有其产生、发展、变更和终止的过程。凡是法律规定的，能够引起房地产法律关系产生，变更或消灭的客观情况，就称为法律事实。法律事实又可分为“事件”和“作为”两类：（1）事件，指不以人的主观意志为转移的客观情况，如因当事人的死亡引起一系列与死者有关的法律关系的消灭或其他法律关系的产生。或因地震、洪水等自然灾害发生，造成房屋倒塌，并由此形成的房地产法律关系的消灭。（2）行为，指以人的主观意志为转移的客观情况。如因租赁合同的签订或终止形成的出租人与承租人之间法律关系的设立或消灭。

房地产法律行为包括作为和不作为两种基本形式，并具有多样性。有单方的（如遗嘱），双方的（如合同）、共同的

(如共同占有)、有偿的(如买卖)、无偿的(如赠与)等不同特征的法律行为。就其性质而言,又可分为合法的法律行为和违法的法律行为。违法的法律行为是指内容或方式违背法律规定的法律行为。

5. 房地产的法律责任和法律制裁

法律责任是指违法者对违法行为所应承担的法律后果。法律责任与其他社会责任的区别在于:(1)法律责任是法律上事先已明确规定的;(2)法律责任是由国家强制力保证其执行;(3)法律责任是由国家授权机关依法对违法行为人实施的一种制裁,其他组织和个人均无权行使这一权力,依据违法行为的性质和危害程度的不同,相应地存在2种法律责任,即刑事法律责任和行政法律责任;民事法律责任。

法律制裁,是由国家制定的机关对违法行为人,实施的惩罚性措施。法律制裁要分为三种,即刑事制裁、行政制裁、民事制裁。

6. 房地产的法律规范形式

法律规范形式亦称法律渊源,是指法律规范的具体表现形式。法律规范形式体现了一个国家法律规范文件与一般规范性文件的区别界限,有权制定法律规范文件的国家机关,以及法律规范文件的效力等。

依据我国宪法的规定,有权制定规范性文件的机关有:

(1)全国人民代表大会及其常务委员会;(2)国务院及其所属各部、委;(3)省、自治区、直辖市,以及省、自治区人民政府所在的市、经国务院批准较大的市的人民代表大会及其常务委员会;(4)省、自治区、直辖市,省、自治区人民政府所在的市、经国务院批准的较大的市的人民政府。

因制定规范性文件的国家机关不同,文件的名称和效力

也不同。总的来说，在同级国家机关之间，权力机关（人大及其常委会）制定的规范性文件，效力要高于行政机关的；上下级机关之间，上级机关是制定的规范性文件，效力要高于下级机关的。行政机关或下级机关制定的规范性文件不得与同级权力机关或上级机关制定的规范性文件相抵触。

在我国法律规范形式具体包括：（1）宪法，（2）法律，包括基本法律和法规，（3）行政法规，（4）地方性法规，（5）部门规章和地方人民政府规章，（6）国际条约。

7. 房地产法律的制定和实施

法律的制定也称为立法，是指国家机关按照一定程序进行的立法活动。立法活动既包括制定新的法律，也包括修改或废除已有的法律。法律制定和公布之后，必须保持一定的稳定性和连续性。

法律的实施是指法律规范在社会生活中的贯彻和实现。法律规范只有得到贯彻实现，才能显示出法律规范的社会作用。

法律实施的基本原则有二条。一条是法律的适用必须以事实为根据，以法律为准绳的原则；另一条是公民在适用法律上一律平等的原则。

8. 房地产的法律效力和法律解释

法律效力是指法律规范的适用范围，包括时间的效力，定向的效力，对人的效力三个方面。

法律解释是指科学地阐明法律规范的内容与涵义，从而保证法律规范的准确适用。按照解释的主体和效力不同，法律解释区分为有权解释（正式解释）和无权解释（非正式解释）。前者的解释与法律规范具有同等的法律效力，具体包括（1）制定有关法律、法规的国家机关所做的解释，亦称立