

● ● ● ● ● ●
寇孟良 主编

最新房地产

法律实务手册



四川辞书出版社

1990年·成都

主编寇孟良为主持编写本书付出了三年多时间。孟珂、雷建春、贺叶、黎勤、李萍、周素蓉、刘辉等同志参加编写。本书内容，已由寇孟良同志向房地产专业人员和司法人员（包括房地产法庭庭长和资深律师）多次试讲，广泛听取意见。国家建设部主管副部长周干峙及房地产业司的老司长刘挥同志、法规司长谭克文同志均审阅了提纲，周副部长特意作序推荐，刘挥同志专门提出了宝贵建议。中国房地产杂志社、中国城市住宅问题研究会常务理事杨渊等同志，大力倡导支持了这一工作，成都市房地局、《四川房地产》编辑部参加了部分具体工作，使本书得以在1990年8月完成，为各界各业深入普法及解决房地产纠纷，提高房地产业务人员、企事业法律顾问、连队法律咨询员、司法执法人员法律实务水平，为每一个住房、买房、分房、要房的公民，又提供了一部新的工具书。

由于水平所限，疏漏之处敬请读者指正。

编者 1990年8月

责任编辑：周 挺

封面设计：邹小工

技术设计：陈秀娟

最新房地产法律实务手册

寇孟良 主编

出 版 四川辞书出版社

成都市盐道街三号

发 行 四川省新华书店

印 刷 成都市盲哑学校印刷厂

开 本 787×1092毫米 1/32

版 次 1990年8月第一版

1990年8月第一次印刷

印 张 13.75字数：300千

印 数 0001—12,500册

ISBN7—80543—158—2 /Z·10

定价 4.50 元

—主 编 简 介—

寇孟良，我国首批法学硕士，前中央纪委研究室法律顾问，中国经济法研究会分会理事，中国地方住宅研究会副理事长、房地产法律专业委员会主任，经济律师。主要著作有《我国民法通则中的连带责任》、《要尽快制定住房法》、《个人收入和私产法律保护手册》、《房地产实用法律知识手册》等百余篇（部）。

—序 言—

加强法制建设

促进房地产业健康发展

国家建设部副部长 周于峙

随着房屋商品化、土地有偿使用和住房制度改革政策的深入实施，我国城市房地产业正在逐步发展起来。城市土地使用权与所有权相分离，居民购买自己的房屋和外资对房地产的投入，使房地产产权结构发生较大的变化；同时，单位与单位、单位与个人、个人与个人之间的房地产交易活动日益频繁，房地产开发经营活动相当活跃，这些都是这一阶段房地产业发展的重要标志。房地产市场的繁荣、人们房产观念的增强，就需要我们加快房地产业法制建设的步伐。

加强房地产业法制建设，一是要保证房地产业的健康与稳定发展；二是要保证交易各方与经营人、产权人的合法权益。为此，国家和地方在近几年内都制定、颁布了一批房地产方面的法规。此外，国家的房地产法、住宅法等也正在起草、修改过程中。我们相信，通过几年的努力，我国城市房

地产业的生产、流通、消费全过程，都会逐步走上依法进行的轨道。

制定房地产的法律、规章，是搞好法制建设的重要基础；而搞好现有法规的宣传、学习，使广大群众和房地产经营、管理工作，以及有关法律工作者，都能够遵法、守法，依法经营、管理，则是我们加强法制建设的主要目的。

近几年，一些部门和地方，出版了一批房地产法规汇编、手册，这些书籍都有自己的特点和独到之处，对于宣传、学习房地产法规起到了积极的作用。这本由四川省委研究室寇孟良同志主编的《最新房地产法律实务手册》，着重收集了1984年至1989年国家颁布的房地产方面的政策、法规（按：有的收集至1990年5月），按房地产法律实务的种类，分别加以归纳，并结合实际案例，作出法学解释，其特点是，侧重于对政策、法规的理解和实际应用，有较高的实用和参考价值。该书可作为房地产经营、管理人员和法律工作者的实际工作指南；也可作为有关院校教学和普及房地产法律知识的参考书。

我们向大家推荐这本书，希望它能有助于大家理解、掌握房地产的政策法规，提高运用现有的政策法规、解决实际问题的能力，从而促进房地产业的法制建设。

—编 者 的 话—

本书是著名房地产专家及实际工作者近几年共同研究和工作成果的结晶。首次全面从应用法律、有关政策的成果中，归纳列出了常见纠纷35类，并分列30类95例疑案作实例解析，以筛选出的房地产法律实务40年中的疑案为背景，以1984年以来有关法规、政策的实质性规定为示范，使最高人民法院历次批复和案例的精神尽现眼底。本书不仅分几十类列出1948年至1990年5月480余个全国性政策法规的目录，以便按问题查找原文，而且列举各省市主要房地产法规或政策目录，使在处理跨地区业务及纠纷时便于查阅引用；不仅列出房地产业、诉讼等有关收费标准，而且例列一系列主要程序，为办理实务提供方便，文后还附录了港、台有关法规选目。本书各编各有侧重，可以互补，形成完整体系。所以本书是一本最新的大全式的法律实务工具书，主要特点是新颖、实用、简明、全面，详略得当，重在解难，深入浅出，既可以作为消化与运用已出版的各种法规汇编的提要与指南，又可以看作是近几年以《房》书为代表的各种房地产法律专著的共同的续集。既是一本独立的现行法规实务的大全，又是一本处理历史遗留问题的工具书。

-目 录-

序 言

编者的话

第一编 有关房地产的现行政策、法规概要…… (1)

第一部分 关于房屋的综合性政策、法规概要
…………… (1)

第二部分 关于公房(含军产)管理及产权的
政策、法规概要…………… (8)

第三部分 关于公房租金的政策、法规概要… (16)

第四部分 关于公房维修的政策、法规概要…… (16)

第五部分 关于房屋建设的政策、法规概要…… (18)

第六部分 关于私人房屋的政策、法规概要…… (27)

第七部分 关于私房社会主义改造的政策、法
规概要…………… (59)

第八部分 关于建房用地管理的政策、法规概
要…………… (63)

第九部分 关于契税及房地产税费的政策、法
规概要…………… (70)

第十部分 关于城镇房产登记与产权确认的政
策、法规概要…………… (73)

第十一部分 关于房地产诉讼的政策、法规概要·····	(79)
----------------------------	------

第二编 常见房地产纠纷的处理原则和方法····· (85)

第一节 解决房屋纠纷时值得注意法律适用争端·····	(86)
第二节 涉及土改的房屋产权纠纷的处理原则和方法·····	(87)
第三节 涉及文化大革命的房屋纠纷的处理原则和方法·····	(90)
第四节 因错定成份或错做政治结论造成的房屋纠纷的处理原则和方法·····	(92)
第五节 房屋典当纠纷的处理原则和方法·····	(94)
第六节 误登记产权人的房屋纠纷的处理原则和方法·····	(98)
第七节 因国家征购、征收、没收发生的房屋纠纷的处理原则和方法·····	(100)
第八节 合法买卖、赠与房屋节外生枝的纠纷的处理原则和方法·····	(106)
第九节 因修改、损坏房屋发生的纠纷的处理原则和方法·····	(109)
第十节 关于变更宅基地的房屋纠纷的处理原则和方法·····	(112)
第十一节 军地房产纠纷的处理原则和方法·····	(117)
第十二节 住房基金纠纷的处理原则和方法	

		(122)
第十三节	有关房地产税收纠纷的处理原则 和方法.....	(123)
第十四节	房屋代管纠纷的处理原则和 方法	(131)
第十五节	涉及相邻关系及界址的房产纠纷 的处理原则和 方法	(137)
第十六节	宗教团体房产纠纷的处理原则和 方法	(141)
第十七节	华侨、外籍华人、民主党派、工商 联房产纠纷的处理原则和方法.....	(143)
第十八节	公产划拨纠纷的处理原则和 方法	(147)
第十九节	涉台房产纠纷的处理原则和 方法	(152)
第二十节	房屋继承、宣告房主失踪死亡的 房产纠纷的处理原则和方法.....	(157)
第三编	房地产疑难纠纷评解	(165)
例评一:	解放前遗留的房产纠纷解析.....	(165)
例评二:	土改时已做过有关处理的房产纠纷 解析.....	(170)
例评三:	刮共产风时占用、拆毁的个人房屋 赔退纠纷解析.....	(177)
例评四:	“四清”运动遗留的房产纠纷解析	(182)
例评五:	文化大革命中侵占的房屋清退纠纷	

解析·····	(185)
例评六：国家征购没收引起的产权变化解析 ·····	(188)
例评七：非产权人擅自出卖出让房屋的效力 解析·····	(189)
例评八：房屋添附争议解析·····	(197)
例评九：房屋保险纠纷、案件解析·····	(199)
例评十：宗教团体房产纠纷、案件解析·····	(204)
例评十一：华侨、外籍华人、民主党派、工 商联房产纠纷、案件解析·····	(205)
例评十二：赠与房屋纠纷、案件解析·····	(208)
例评十三：有关房产税收的纠纷、案件解析 ·····	(213)
例评十四：涉及相邻关系的房产纠纷、案件 解析·····	(220)
例评十五：涉及拆迁的纠纷、案件解析·····	(222)
例评十六：妨碍他人建房的纠纷、案件解析 ·····	(227)
例评十七：交换产权发生的纠纷解析·····	(231)
例评十八：产权人对使用人行使所有权的纠 纷解析·····	(236)
例评十九：房主请求返还原房或补付租金纠 纷、案件解析·····	(241)
例评二十：非产权人追索房产补偿费的纠纷 解析·····	(243)
例评二十一：共有及共同投资房产纠纷、案	

件解析·····	(244)
例评二十二：生产队单方任意处理私房纠纷 解析·····	(247)
例评二十三：对登记有争议，或一方诬认， 如何确认产权的纠纷解析·····	(248)
例评二十四：房屋典当纠纷、案件解析·····	(255)
例评二十五：房屋代管纠纷、案件解析·····	(262)
例评二十六：涉及代理收房的纠纷解析·····	(267)
例评二十七：有违法或不履行必要义务情节 的建房纠纷解析·····	(268)
例评二十八：涉及宅基地和其他土地的纠 纷、案件解析·····	(269)
例评二十九：私房社会主义改造遗留问题纠 纷解析·····	(287)
例评三十：房屋继承纠纷解析·····	(297)
第四编 房地产法规总览指南·····	(324)
第一部分 国家有关房地产主要法规、政策 分类目录（1948年——1990年 5月）·····	(324)
一、房地产一般管理·····	(324)
（一）相关法律、法规与政策·····	(324)
（二）最高人民法院有关解释·····	(329)
二、公房管理及出售·····	(329)
（一）公房的取得和移转·····	(330)
（二）首都建设·····	(331)

(三) 住房分 配.....	(331)
(四) 住房照 顾.....	(331)
(五) 古迹名 胜.....	(332)
(六) 监督管 理.....	(332)
(七) 城乡住房制度改革.....	(332)
(八) 军产保 护.....	(334)
三、公 房 租 金.....	(334)
四、公 房 修 缮.....	(335)
五、房 屋 建 设.....	(337)
(一) 一般规 则.....	(337)
(二) 职工住 宅建设.....	(339)
(三) 其他住房建设.....	(339)
(四) 非住房建 设.....	(340)
(五) 村镇房 建.....	(341)
(六) 勘察设 计.....	(341)
(七) 建房施 工.....	(343)
(八) 房建监 督.....	(344)
(九) 违章查 处.....	(346)
(十) 房建相关法规.....	(346)
六、私人及军地房产.....	(347)
(一) 典 当.....	(347)
(二) 抵 押.....	(348)
(三) 农村房 屋.....	(349)
(四) 私人献 产.....	(349)
(五) 私房买 卖.....	(349)
(六) 夫妻房 产.....	(350)

(七) 私房诉讼·····	(350)
(八) 土改房产·····	(350)
(九) 私房交换·····	(351)
(十) 文革房产·····	(351)
(十一) 军地房产·····	(351)
(十二) 落实私房政策通用规则·····	(352)
(十三) 私房代管·····	(353)
(十四) 私房继承·····	(353)
(十五) 私房借用·····	(355)
(十六) 宗教房产·····	(355)
(十七) 华侨房产·····	(356)
(十八) 涉外房产·····	(357)
(十九) 涉台房产·····	(358)
(二十) 私房租赁·····	(358)
(二十一) 分家析产·····	(358)
(二十二) 共有私房·····	(359)
(二十三) 私房修缮·····	(359)
(二十四) 私房管理一般规定·····	(359)
七、私房社会主义改造·····	(359)
八、土地管理·····	(361)
(一) 一般规定·····	(361)
(二) 军人优待·····	(365)
九、契税及房地产税(费)·····	(365)
(一) 契税·····	(365)
(二) 工商税·····	(367)
(三) 房(地)产税·····	(367)

(四) 土地使用税·····	(368)
(五) 印花税·····	(368)
(六) 其他费税·····	(368)
十、房产登记·····	(369)
十一、房地产诉讼及案例·····	(370)

第二部分 地方性房地产法规、规章和政策

要目·····	(372)
一、总类·····	(372)
二、私人房产·····	(374)
三、房屋买卖·····	(375)
四、房屋租赁·····	(375)
五、房屋代管·····	(376)
六、城市私房社会主义改造·····	(376)
七、公房产权、管理、维修·····	(377)
八、住房制度改革·····	(379)
九、宗教房产·····	(381)
十、房屋契税、房产税、土地使用税·····	(381)
十一、房屋建设与拆迁·····	(381)
十二、土地(宅基地)管理·····	(384)
十三、房产其他管理·····	(387)
十四、住房基金·····	(387)
十五、涉及土地改革的房地产·····	(388)
十六、房地产诉讼·····	(388)

最高人民法院1989年9月1日实施的诉讼收费

最新标准表·····	(389)
房地产业行政事业性收费标准提要及指南·····	(392)

城市综合开发公司资质等级及承担任务标准

表	(406)
建设部颁房地产开发企业升级标准	(409)
房地产交易程序规定	(410)
关于住房制度改革方案的审批程序	(410)
关于房改中单位出售住房的估价程序	(411)
关于房改单位出售住房办理产权有关程序的 规定	(412)
基本建设程序	(413)
城乡拆迁程序规定	(414)
附录 香港、台湾地区法规选目	(421)
增补 住房限定面积比较总表	(424)

第一编 有关房地产的 现行政策、法规概要

● ● ● ————— ● ● ●

从1948年至1990年5月，我国中央一级(含部、委、办)发布的政策、法规，对房地产有直接(专门、相关)规定的已达480余个(见第四编第一部分)。这些法规或政策，比较集中地收录在《中华人民共和国法律全书》、《国务院公报》、《最高人民法院公报》，建设部房地产业司编的《房地产法规选编》、《国家房地产政策文件选编》，建设部体改法规司编的建设法规汇编，以及《房地产新政策法规》之中。

本编择其现行有效的主要规定内容，作一概略的综合叙述和比较，并划分为十一大类，各列为一个部分。

第一部分 关于房屋的综合性政策、法规概要

—

我国房地产现行根本大法规定，主要集中在1982年颁布、1988年修正的宪法之中。宪法第十条关于宅基地及其他土