

房 地 产 法 学

上海城市建设学院

孟 葵 编著

立信会计出版社

内 容 提 要

本书融理论与实践为一体,介绍了房地产领域中的法律理论和实务,阐述了房、产法律管理的重要作用,以及房地产专业工作者在进行房地产业务操作时应掌握的基本原则和方法。

本书共分十二章,内容包括:房地产法律概论;城市房地产综合开发法律规定;房地产所有权的法律规定;房地产权产籍管理的法律规定;房地产税收的法律规定;城市房地产买卖的法律规定;城市房地产租赁的法律规定;房地产继承的法律规定;房地产抵押关系的法律规定;城市房屋拆迁法律规定;城镇国有土地使用权有偿出让法律规定;城镇国有土地使用权有偿转让法律规定。书中还附有有关房地产的政策法规文件和房地产合同范本,为读者提供参考。

本书可作为大专院校房地产经营管理专业的教材,并可供房地产专业管理工作学习者参考。

责任编辑 范荷英

封面设计 周崇文

房 地 产 法 学

上海城市建设学院

孟 葵 编著

立信会计出版社出版发行

(上海中山西路 2230 号)

邮政编码 200233

新华书店经销

上海彭浦包装彩印厂印刷

开本 850×1168 毫米 1/32 印张 10.875 字数 267,000

1996 年 1 月第 1 版 1996 年 1 月第 1 次印刷

印数 1—3,000

ISBN7-5429-0359-4/D·0009

定价: 15.00 元

目 录

第一章 房地产法概论	(1)
第一节 房地产法的概念.....	(1)
第二节 房地产法律关系.....	(5)
第三节 房地产法律行为	(12)
第四节 房地产法律事实	(19)
第五节 房地产法在法律体系中的地位和作用	(22)
第二章 城市房地产综合开发的法律规定	(25)
第一节 房地产综合开发概述	(25)
第二节 房地产综合开发的法定程序	(25)
第三节 房地产综合开发公司的设立	(34)
第三章 房地产所有权的法律规定	(41)
第一节 房地产所有权的概念和特征	(41)
第二节 房地产所有权的取得和丧失	(48)
第三节 房地产共有关系	(52)
第四节 房地产所有权的保护方法	(56)
第四章 房地产产权产籍管理的法律规定	(60)
第一节 房地产产权产籍管理概述	(60)
第二节 房地产产权管理	(62)
第三节 房地产产籍管理	(68)
第四节 房地产产权管理上的公证	(69)
第五章 房地产税收的法律规定	(72)
第一节 房地产税收的基本概念	(72)

第二节	房地产税收制度	(76)
第六章	城市房地产买卖的法律规定	(109)
第一节	房地产买卖概述	(109)
第二节	房地产市场管理	(122)
第三节	房地产价格评估制度	(128)
第七章	城市房地产租赁的法律规定	(132)
第一节	房地产租赁概述	(132)
第二节	房地产租赁合同	(133)
第三节	房地产租赁关系的成立和终止	(141)
第八章	房地产继承的法律规定	(147)
第一节	房地产继承的概念和特点	(147)
第二节	房地产的法定继承	(149)
第三节	房地产的遗嘱继承	(152)
第四节	房地产继承的开始	(155)
第五节	涉外房地产继承	(156)
第九章	房地产抵押关系的法律规定	(159)
第一节	房地产抵押的概念和法律特征	(159)
第二节	房地产抵押权的设定	(163)
第三节	房地产抵押当事人的权利和义务	(169)
第四节	房地产抵押贷款	(175)
第十章	城市房屋拆迁的法律规定	(202)
第一节	房屋拆迁概述	(202)
第二节	房屋拆迁的补偿原则和补偿办法	(207)
第三节	房屋拆迁的安置原则和方式	(214)
第四节	房屋拆迁纠纷的处理	(221)
第十一章	城镇国有土地使用权有偿出让的法律规定	(224)
第一节	法律制度的建立	(224)
第二节	城镇国有土地使用权有偿出让概述	(227)

第三节	城镇国有土地使用权出让的法律关系·····	(243)
第四节	国有土地使用权的划拨·····	(254)
第十二章	城镇国有土地使用权有偿转让的法律规定·····	(259)
第一节	城镇国有土地使用权转让概述·····	(259)
第二节	城镇国有土地使用权转让的原则·····	(264)
第三节	城镇国有土地使用权的终止·····	(266)
后记	·····	(270)
附录一:	中华人民共和国城市房地产管理法 ·····	(271)
附录二:	中华人民共和国土地管理法 ·····	(283)
附录三:	中华人民共和国城市规划法 ·····	(295)
附录四:	中华人民共和国城镇国有土地使用权出让 和转让暂行条例 ·····	(303)
附录五:	外商投资开发经营成片土地暂行管理办法 ·····	(311)
附录六:	城市房屋拆迁管理条例 ·····	(315)
附录七:	城市房屋产权产籍管理暂行办法 ·····	(323)
附录八:	城市公有房屋管理规定 ·····	(327)
附录九:	城市私有房屋管理条例 ·····	(335)

第一章 房地产法概论

中国房地产业是经济发展的基础性、先导性产业,在国民经济和社会发展中起着重要的作用。房地产法是调整公民、法人、其他经济组织、国家相互间的房地产活动中形成的社会关系的法律规范。中国的房地产法是中国法律体系中的一个组成部分。

第一节 房地产法的概念

房地产法,是调整平等民事主体之间,以及平等民事主体与国家之间,在房地产生产、流通、消费等活动中形成的各种社会关系的法律规范的总称。

一、中国房地产法调整特定范围中的社会关系

人们在房地产活动中形成的社会关系,一旦经过国家法律调整以后,当事人双方就享有法律赋予的权利和承担法律规定的义务,形成了一种房地产法律关系。它包含民事法律关系和行政法律关系,前者是一种横向的法律关系,后者则为纵向的法律关系。

中国在管理体制上,土地和房屋的财产权和行政管理权都是分属,房地产管理部门代表国家对房地产实施宏观管理。因此,在房地产生产、流通、消费等活动中,国家与公民、法人、其他经济组织之间,公民、法人、其他经济组织相互之间发生的各种权利义务关系,均属房地产法的调整对象。

（一）调整城市土地的行政法律关系

国家为了珍惜城市土地，统一规划城市建设用地，控制城市建设用地供应总量，防止国家土地资源流失，国家的主管部门对城市土地和房屋开发实行统一管理、综合规划，实施国家对城市土地的宏观调控。每一个需要使用土地的单位和个人，或者已经取得土地使用权的单位和个人都要与政府土地管理、城市规划、建设、房屋管理等部门发生一系列的行政法律关系。国家实行土地使用权的登记发证制度。

（二）调整城市房屋的行政法律关系

国家为了健全房地产市场，规范房屋交易行为，对城市的住宅及其他房屋，需要通过行政管理来进行规划、开发和改造，明确房屋所有权人、房屋使用人的权利和义务。国家实行房屋所有权登记发证制度。

（三）调整城市土地的民事法律关系

国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。国家因建设用地区域所需，征用城郊集体所有的土地，经法定程序后，在国家和集体之间发生了土地所有权的变更关系，用地单位依法向被征地区单位支付补偿费，并做适当的安置工作。城市国有土地或者已被征用的集体所有土地，用地单位可通过出让和划拨两种方式获得土地的使用权，双方当事人形成了一种民事法律关系，国有土地的使用权人依法在满足一定的条件下，通过法定程序，可以进行土地使用权的转让。

（四）调整城市房屋的民事法律关系

因房屋所有权而形成的平等民事主体间的民事法律关系，是房地产法调整的重要对象。包括：房屋买卖关系、房屋租赁关系、房屋抵押关系、房屋典当关系、房屋继承关系、房屋拆迁关系、房屋相邻关系等等。

二、房地产法是房地产法律规范的总称

房地产法律规范,既集中于房地产法律、房地产法规之中,又散见于宪法和其他相关法律法规之中。比如:房屋买卖方面,涉及城市房地产管理法、房屋买卖条例、民法通则、公司法、企业法人登记条例、经济合同法、税法等。这种以调整房地产法律关系的法律、法规和地方性法规、规章,共同构成了房地产法律规范的总体,称之为房地产法。

三、中国房地产法是集房屋和土地为一体的法律规范

房地产是房产和地产的合称,房屋和土地从自然形态转化为经济形态时,即为房产和地产。房屋是建筑在土地之上的,房屋和土地本身就是紧密不可分的,当然房产和地产也是不可分割的。根据中国的实际,城市的房屋所有权和土地使用权是相互依存的,即房屋所有权转移,相对与该房屋占用的土地使用权也必然随之转移,故房屋所有权和该房屋占用的土地使用权的权利主体应当一致。因此,中国的房地产在立法实践中,都是将房屋和土地作为一个整体来看待。

中国房地产法的法律渊源如下:

(一) 房地产法律

房地产法律是指由全国人民代表大会及其常务委员会审议发布属于房地产业务范围的各项法律,它是房地产法律体系的核心。1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过的《中华人民共和国土地管理法》是调整土地关系的基本法律。1994年7月5日,第八届全国人大常委会第八次会议通过的《中华人民共和国城市房地产管理法》是中国城市房地产管理方面最主要的法律依据。《宪法》、《民法通则》、《民事诉讼法》、《行政诉讼法》、《经济合同法》、《公司法》等基本法律中的有关规定也构

成了房地产法律。

（二）房地产行政法规

房地产行政法规是指国务院依法制定并颁布的属于房地产业务范围的各项法规，它在房地产法律体系中居“中坚”地位。房地产行政法规的名称分为条例、规定和办法。对房地产方面的行政工作作比较全面、系统规定的称作条例；对房地产方面的行政工作作部分规定的称规定；对房地产方面某一项行政工作作比较具体规定的称作办法。比如：《城市公有房屋管理条例》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》。

房地产行政法规的法律效力，低于全国人大及其常务委员会制定、颁布的法律。

（三）地方性房地产法规

地方性房地产法规是指在不与宪法、房地产法律、房地产行政法规相抵触的前提下，由省、自治区、直辖市人大及其常委会制定并发布的房地产方面的法规。比如：《上海市城镇公有房屋管理条例》、《北京市建设拆迁安置办法》、《深圳经济特区土地管理条例》等。

地方性房地产法规在其行政区域内有法律效力，在调整本区域的房地产经济关系方面有着重要的作用，但不能与法律、行政法规相抵触。

（四）房地产行政规章

房地产行政规章是指房地产主管部门根据国务院规定的职责范围，依法制定并颁布的房地产业务方面的各项规章制度，或由房地产主管部门与国务院其他有关部门联合制定并发布的规章。比如：建设部发布的《城市危险房屋管理办法》，建设部、财政部、中国人民建设银行联合发布的《商品住宅价格管理办法》。

房地产行政规章的法律效力低于国家的法律、行政法规。

(五) 地方性房地产规章

地方性房地产规章是指省、自治区、直辖市以及省会(自治区首府)城市和经国务院批准的较大的城市的人民政府,根据法律和国务院的行政法规,制定并颁布的房地产方面的规章。比如:《上海市城镇公有房屋管理条例实施细则》、《上海市鼓励发展新型墙体材料管理规定》。

行政规章的法律效力低于同级权力机关制定的地方性法规。

(六) 其他规范性文件

其他规范性文件通常是指那些无权制定行政规章的行政机关(如省、自治区、直辖市人民政府其下属的委、局),在其法定的职权范围内制定的,在一定区域范围内具有约束力的文件。

其他规范性文件的法律效力低于法律、法规和规章的效力,但可作为行政机关制定具体行政行为的依据。此外,最高人民法院的司法解释等指导性文件,对于正确运用房地产法规,弥补房地产立法的不足,指导房地产案件的审判工作,具有重要作用。

第二节 房地产法律关系

一、房地产法律关系的概念

法律关系是指一定社会的社会关系经过法律调整而形成的权利和义务关系。法律关系是通过人们的意志而形成的,是一种思想关系,属于社会上层建筑的范畴,它是由社会的经济基础,即社会的物质关系所决定的。

房地产法律关系是指以房地产法律规范来调整人们在房地产生产、流通、消费等活动中所形成的以经济权利和经济义务为内容的社会关系。国家、国家机关、法人、及其他经济组织、公民相互之间,其按照房地产法律规范进行具体的房地产活动,依法产生权利

与义务关系时,就形成房地产法律关系。

二、房地产法律关系的特征

由房地产法律规范调整而形成的具体房地产法律关系,是多种多样的,但又具有共同的特征。

(一) 房地产法律关系直接反映社会主义市场经济的要求

房地产的运行和各个主体的经济活动,都要遵循经济规律的客观要求。在市场调节机制中,必须把房地产的市场经济与国家的宏观调控联系在一起,这是一条重要的原则。因此,在房地产法律关系中,一方面,表现为国家因宏观调控而构成的具有自上而下、管理和监督特征的纵向房地产法律关系;另一方面,表现为参与市场经济活动的经济主体,因财产和利益关系的法律调整而构成的、具有平权性特征的横向房地产法律关系。把两者以法律的形式联结起来,从而保障房地产经济的协调发展。

(二) 房地产法律关系主体的权利和义务有特定的内容

具有隶属性特征的、纵向的房地产法律关系是行政管理关系的法律表现。其主体的权利和义务,是管理者与被管理者之间的关系,监督者与被监督者之间的关系,强调权责一致。管理者的职责是“两元化”的,其一方面为行使一定的国家经济职能,对国家负有责任;另一方面,为实现国家职能,承担决策的责任。

具有平权性特征的、横向的房地产法律关系是房地产经营关系的法律表现。其主体的权利与义务,是在房地产生产、流通和消费活动中基于房地产合同而发生的。这种彼此对等的经济权利与经济义务,因关系到双方当事人的切身利益,双方必须依法相互负责。同时,双方的经济法律行为不得损害国家利益和社会公共利益。

(三) 房地产法律关系实现所依靠的国家权力有多种方式

房地产法律关系的各类主体,均应依法履行经济义务,从而使

对方的经济权利得以实现。由于房地产的经济关系错综复杂,房地产法律关系主体的意志与能力有一定的限制,房地产法律关系的实现,归根结蒂,是由国家强制力作为后盾的。在房地产管理监督中,国家机关有权对没有履行经济义务的隶属单位直接作出行政或经济的制裁。在生产经营中,房地产双方主体的法律地位是平等的,因此,在经济权利与经济义务发生争执的时候,双方尽可能及时地协商解决,如果协商不成,任何一方主体有权请求有关机关调解或仲裁,如果调解或仲裁不成,国家司法机关可以依法强制判决。

三、房地产法律关系构成

房地产法律关系是由主体、内容和客体三个要素构成。

(一) 房地产法律关系的主体

房地产法律关系主体,亦称房地产法主体,是指参与房地产法律关系、享有经济权利和承担经济义务的当事人。一般有两方,也有的是多方。其中,经济权利的享有者,称为权利主体或权利人;经济义务的承担者,称为义务主体或义务人。一般而言,各方主体,既享有权利,又承担义务,兼具权利主体和义务主体的双重身份,称为权义主体。如果没有主体,就不能形成具体的房地产法律关系。房地产法律关系主体的资格是由国家依法予以确认的。

房地产法主体的法律资格,就是国家要求自然人和组织体参加房地产法律关系所必须具备的前提条件。这些条件是:

1. 必须以进行特定的房地产活动为目的。
2. 必须有进行特定房地产活动和诉讼的权利能力和行为能力。
3. 必须有进行特定房地产活动的独立财产。
4. 必须具有进行特定房地产活动的法定资格。

各种房地产法主体的具体法律资格,一般由房地产法律规范、

其他相关法律法规、有关国家机关批准的社会组织章程或条例详细载明。

什么是权利能力和行为能力？

权利能力，是指主体依法能够享有权利和承担义务的资格。它表明各种主体依法可以成为哪些权利的享有者和哪些义务的承担者。权利能力的产生和终止，依房地产法主体的不同而有所区别。自然人的权利能力，一般始于出生，终于死亡。至于组织体的权利能力，一般开始于依法成立，终止于依法解散或撤销。无论是自然人，还是组织体，要具备权利能力，一般以作为一种实体存在于社会为必要条件，但是在自然人死亡、组织体解散或撤销以后，以前享有的某些人身不可分割的权利，在一定期限内仍然受到法律保护。

行为能力，是指主体依法能够以自己的行为行使权利和履行义务的资格。它表明各种主体依法可以成为哪些权利的行使者和哪些义务的履行者。行为能力的获得必须要以具有权利能力为前提。但是经济权利能力的主体，并不一定具有相应的行为能力。因为权利能力和行为能力的开始、终止都不尽一致。自然人的行为能力，开始于达到一定年龄和具备或恢复正常理智之时，终止于死亡或丧失正常理智之时。组织体的行为能力与其权利能力一样，开始于依法成立，终止于依法解散或撤销。

中国房地产法律关系主体的种类为：公民、法人、其他经济组织、国家和国家行政管理机关。

（二）房地产法律关系的客体

房地产法律关系客体，是指房地产法律关系主体的权利和义务所共同指向的事物。如果没有房地产法律关系的客体，房地产法律关系主体的权利和义务就无从体现，同时，也无法衡量其权利和义务是否能实现。

在中国，房地产法律关系的客体包括物、行为和智力成果。

1. 物,是指在法律关系中可以作为财产权利对象的物品或其他物质财富。物主要可分为以下几类,并用法律分别调整:

(1) 限制流通物和非限制流通物。限制流通物,即在流通中受到法令不同程度限制的物,如武器、剧毒品、金、银等。非限制流通物,是指国家允许在主体之间依法自由流通的物。

用于生产、生活或其他用途的房地产是在流通中受到法律不同程度限制的限制流通物。

(2) 种类物与特定物。种类物,是指具有共同特征、可以用度量衡计算、还可以在同一种类物中互为代替的物,如大米、水泥、钢材等。特定物,是指以独有特征确定的、不能互相代替的物。它包括绝无仅有的物,也包括当事人专门选定的物,比如,购房者从房地产商处购买的某幢住房,在以物为客体的经济合同关系中,对特定的权利在合同订立时就发生转移,对种类物的权利则在交付时转移。在需要返还标的物的经济合同关系中,凡以特定物为标的的,合同终止时交还的必须是原物品;凡以种类物为标的,合同终止时,交还的只需同等类物。在因物的毁损、灭失所引起的经济法律责任制度中,如果毁损或灭失的是种类物,责任方应付给同等种类物;如果毁损而不能修复或灭失的是特定物,责任方负赔偿责任。

房地产属于特定物,交付的必须是房地产买卖合同中指定的原物。

(3) 可分物与不可分物。可分物,是指经分割后并不损害其经济用途,不降低其价值的物,如木料、水泥等。不可分物,是指经分割后即失去其原来的经济用途或显然降低其经济价值的物,如一台机器、一部汽车等。物的这种分类的法律意义就在于:对可分物可直接从实体上进行分割;对不可分割物,则不能直接分割其整体,而只能用作价补偿的方法进行。

房地产一般作为不可分割物,对房地产的分割,当事人应以补

偿方法进行。

(4) 动产与不动产。动产,是指移动后其经济价值不受影响的物。如电视机等;不动产,是指不能移动或移动就会损失经济价值的物,如土地、建筑物及其他附属物等。但是,汽车、船舶、火车、飞机等,在法律上视为不动产。在对不动产设定权利或转移权利时,必须履行要式的法律行为,即必须履行一定的法定程序——不动产权属登记、转移契据或取得证明等法定的特殊手续;而对动产设定权利或转移权利,一般无须履行上述手续,仅需双方当事人合意,签订书面合同即可。因动产和不动产引起的经济纠纷,其管辖原则也不相同。不动产纠纷,只能由不动产所在地的仲裁机关、人民法院来管辖,而动产纠纷,发生纠纷时动产所在地、被告所在地、法律行为地等处的仲裁机关、人民法院都可管辖。

显而易见,房地产属于不动产。房屋和土地权属的设定转移,都必须办理房屋和土地权属的登记。

(5) 主物与从物。主物,是指与其他物合并使用时起主要作用的。从物,则是指与其他物合并使用时起从属作用的,如电视机与天线、楼房与电梯等等。其中前者为主物,后者为从物。在一般情况下,主物转让时,应该认为从物随同主物一起转让,但如果法律和合同另有规定和约定的除外。

在房屋和土地的关系中,地产是主物,而房产为从物;如果房产为主物,那么房屋设备和一些辅助性的房产即为从物。

(6) 原物与孳息物。原物,是指能够产生收益的物。孳息物,是指由原物产生的收益。如某一私房主将其所有的房屋出租,所得的租金为孳息物,而租赁房屋即为原物。人工孳息、自然孳息,原物属谁,孳息就归谁;而法定孳息就要由特定的法律关系所决定。房地产是能够产生收益的原物。

物的特殊表现形式为货币和有价证券。

2. 行为,是指房地产法律关系的主体为了行使权利和履行义

务而进行的活动。它包括作为与不作为。

3. 智力成果,是指人的脑力劳动的成果。单位或个人从事智力活动所取得的成果,享有智力成果权。如一套建筑设计图纸,即享有智力成果权。

(三) 房地产法律关系的内容

房地产法律关系的内容,是指同一房地产法律关系中各方主体所实际享有的权利和承担的义务的总和。房地产法律关系主体之间就是由权利和义务联结起来的。

权利,主要是指房地产法律关系主体依法进行某种房地产活动或要求对方进行某种房地产活动或不作出某种房地产活动,从而获得的某种利益。作为房地产法律关系内容的权利,第一,权利主体可以依法进行一定的房地产活动;第二,权利主体在法律允许的范围内要求义务主体作出相应的行为,或不作出某种行为以实现或不影响自己的经济利益;第三,权利主体的权利受到侵害时,可依法请求国家仲裁机关或司法机关以国家强制力保证实现自己的利益。

义务,主要是指房地产法律关系主体必须进行某种房地产活动,或不作出某种房地产活动,以满足对方合法要求的责任。作为房地产法律关系内容的义务,第一,义务主体要按照法律规定,进行一定的活动或不进行一定的活动,以保证对方权益的实现;第二,义务主体应尽的义务只是在法律规定范围内或双方有效合同的约定范围内承担;第三,义务主体不履行或不适当履行其义务时,要受到国家强制力的制裁。

总而言之,权利和义务应是双方互为对等的,权利和义务的内容应是以经济利益为核心的;权利和义务的设定,是依据国家法律和行政法规、市场经济的需要以及双方当事人的协商一致,权利和义务的实现,必须由仲裁机关或司法机关依法予以保障。