

房 地 产 纠纷法律指南

宋淑文 主编
王霁虹

中国政法大学出版社

议的案例，尽量反映各家之见，以供读者选择、比较；同时附有房地产方面的法律、法规和国务院住房制度改革领导小组《关于在全国城镇分期分批推行住房改革的实施方案》。

本书立足司法，面向社会，具有广泛的实用性，对于从事法学教育、法制宣传、公证律师、民事审判、土地管理、房产经营等工作的同志及广大公民依法解决房地产纠纷均具有一定的参考价值。

系统编写房地产方面的书在我国尚属尝试，尝试者必有其新颖独到之处，同时也必有其不足。再加之时间仓促，不足之处敬请读者批评指正。

房地产纠纷法律指南

宋淑文 主编
王霁虹

中国政法大学出版社出版
北京昌平东沙屯印刷厂印刷
新华书店首都发行所发行

787×1092 32开本 10.75印张 220千字
1991年6月第1版 1991年6月第1次印刷

ISBN7-5620-0573-7/D·524

印数：13,000 定价：4.30元

主 编

宋淑文 王霁虹

撰稿人：（以姓氏笔划为序）

孔 兰 马 霞 邓红阳 李永刚

刘是齐 杨 华 陶 震 徐 非

梁 彤

前 言

党的十三届七中全会通过的《关于十年规划和“八五”计划的建议》指出：从1991年到2000年，在我国社会主义现代化建设的历史进程中是非常关键的时期。实现现代化建设的第二步战略目标的基本要求之一是：人民生活从温饱达到小康，生活资料更加丰裕，居住条件明显改善，文化生活进一步丰富，健康水平继续提高，社会服务设施不断完善。

我国是实行有计划商品经济的国家，上述目标的实现不仅有赖于整个国民经济的持续、稳定、协调发展，更有赖于我国房地产业的进一步繁荣。可以断言：九十年代，我国的房地产业将会得到迅猛发展，成为孕育无限财富，生机勃勃，最引人注目的事业。同时也会看到，有关房地产的各项改革将成为我国经济体制改革的一大难点，成为牵动千百万人心弦的一大热点。

随着房地产业的复苏与蓬勃发展，已出现了大量的房地产纠纷，使得房地产纠纷咨询与法律指南成为社会之急需。

为此，全国人大常委会法制工作委员会、司法部、法制日报社有关同志共同编写了《房地产纠纷法律指南》一书。本书22万字，共分三部分。就我国近几年出现的房地产方面的疑难问题进行了解答；对典型案例进行了评析，对于有争

目 录

一、疑难问题解答

产权.....	(1)
1. 夫妻共有房产一方能私自出卖吗?	(2)
2. 离婚后丈夫有权出卖原房屋吗?	(3)
3. 父母以子女名字买房, 产权就是 子女的吗?	(4)
4. 父亲以个人名义办理家庭共有房屋产权登记证 书合法吗?	(5)
5. 祖遗房屋由一人代为登记房产证的, 其产权应 如何确定?	(6)
6. 产权人生前已处分的房屋死后能否认定 为遗产?	(7)
7. 十五岁的少年私卖房屋如何处理?	(7)
8. 代理人越权出售房屋如何处理?	(8)
9. 纳入土地计产的房屋产权纠纷如何解决?	(9)
10. 非所有权人将他人房屋投资入股应 如何处理?	(11)
11. 去台人员的房屋产权纠纷问题 如何解决?	(12)

12.有何紧急措施能保护我家的合法权益?	(13)
13.这所房屋的产权应当属于谁?	(14)
14.钟某的这份财产应归谁所有?	(15)
15.我叔父的房产是无主财产吗?	(16)
16.迁居县城后在农村的房屋暂无人居住,村干部 能任意拆除吗?	(17)
17.析产所得的房屋应作为夫妻共有 财产吗?	(18)
18.如何处理连脊房屋产生的纠纷?	(19)
19.这张分房字据是否有效?	(20)
买卖	(22)
1.城市私有房屋的买卖有些什么规定?	(23)
2.机关团体是否可以购买城市私有房屋?	(23)
3.擅自出卖共有财产,买卖关系无效	(25)
4.未办理过户手续的房屋买卖协议有效吗?	(26)
5.这宗房屋买卖有效吗?	(27)
6.老二的卖房行为是否有效?	(28)
7.周某与女儿的房屋纠纷如何解决?	(30)
8.子女能否把分家析产所得房屋卖掉?	(31)
9.房主卖房屋,借房人不退又不买怎么办?	(32)
租赁	(33)
1.承租人的破墙建房是否属于侵权行为?	(34)
2.剥夺承租人优先购买权的房屋买卖行为 是否有效?	(35)
3.承租人未经出租人同意擅自转租房屋 是否有效?	(36)

4.出租人有权收回租赁期满的房屋·····	(37)
5.租赁双方均有过错的房屋纠纷如何处理? ·····	(38)
6.父亲租赁的房屋子女都能居住吗? ·····	(39)
7.房屋租赁合同期满后发生纠纷应 如何处理? ·····	(40)
8.房管部门强迫主客双方签订租赁合同 是否合法? ·····	(41)
9.在租赁的房屋内增添的楼梯应归谁所有? ·····	(42)
10.承租人有优先购买承租房屋的权利吗? ·····	(43)
11.法院判决正确,应当予以执行·····	(45)
12.公民私有房屋的所有权受法律保护·····	(46)
13.房管部门的做法是否正确? ·····	(47)
继承 ·····	(48)
1.对杨某的遗产,率某是否有继承权? ·····	(49)
2.养子遗弃养父后能否继承养父母的遗产? ·····	(50)
3.公产房屋可以作为遗产来继承吗? ·····	(51)
4.未表示放弃继承的还有权继承房产吗? ·····	(52)
5.离婚时,如何确定婚前房产和夫妻 共有房产? ·····	(53)
6.放弃继承后又反悔的是否仍享有继承权? ·····	(54)
7.未尽赡养义务还有权代位继承吗? ·····	(56)
8.已出嫁的女儿还有房产继承权吗? ·····	(57)
9.李贵能代弟继承继父的遗产吗? ·····	(57)
10.这起复杂的房产继承应如何处理? ·····	(59)
11.这幢房屋应如何继承? ·····	(60)
12.侄子能否继承姑妈的遗产? ·····	(61)

13. 妻妾之间可以相互继承房产吗? (62)
14. 服刑的罪犯是否还享有继承权? (63)
15. 外孙子女是否可以继承外祖父母
的遗产? (64)
16. 养孙女和再婚儿媳有无继承权? (65)
17. 过继人是否拥有继承权? (66)
18. 冯某是否可以同时继承养父母和生父母
的遗产? (67)
19. 同一顺序的继承人继承份额一定
相等吗? (68)
20. 王某是否还能要回这4间房屋? (69)
21. 父母双方各自所立的遗嘱内容有矛盾
该怎么办? (70)
22. 遗嘱人的行为与遗嘱内容相抵触
怎么办? (71)
23. 两份遗嘱内容相抵触, 应以哪份为准? (72)
24. 父母将房屋赠与孙子, 子女有
无权利干涉? (73)
25. 附条件的遗嘱如条件违法, 遗嘱
是否有效? (75)
26. 立下遗嘱又反悔的纠纷应如何处理? (76)
27. 一人登记共有房产, 产权即归一人
所有吗? (77)
- 典当回赎** (78)
1. 当前国家对处理房屋典当问题有何
法律规定? (79)

2. 处理有关私房改造的房屋典当纠纷, 应注意 哪些问题?	(80)
3. 典当期限内, 出典人是否有权出卖典房?	(81)
4. 出典的房屋典期未满, 能否提前回赎?	(82)
5. 典当期满后房屋产权如何归属?	(83)
6. 典期已满, 出典人下落不明, 典房应 归谁所有?	(84)
7. 约定典当期届满, 不回赎视为死契的房屋产权 如何归属?	(85)
8. 房屋典期届满后超逾三十年, 出典人要收回 怎么办?	(86)
9. 典当双方未约定回赎期限的, 出典人能否 提出回赎?	(87)
10. 出典人下落不明, 无法回赎出典房屋的, 承 典人能否取得产权?	(88)
11. 侨居海外的华侨是否有权回赎国内 的房屋?	(89)
换房	(90)
1. 换房后一方反悔的, 应如何解决?	(91)
2. 租用私产房屋的住户是否可以换房? 应办理 哪些手续?	(92)
3. 换房协议书生效即为房屋所有权转移吗?	(93)
4. 是否可以直接向法院起诉要求将房屋 一分为二?	(94)
宅基地	(95)
1. 宅基地能否成为买卖的对象?	(95)

2. 未履行法定手续可否取得宅基地使用权? (96)
3. 已为城市工人还可以在农村取得一份
宅基地吗? (97)
4. 房屋所有权消灭后还可享有宅基地
使用权吗? (98)
5. 《借地文约》中载明有的“地基主权归属”条
款是否有效? (100)
6. 祖传的宅基地是否可以调整给他人使用? (100)
7. 宅基地是否和房屋一样可以买卖? (101)
8. 宅基地是否可以作为遗产来继承? (102)
9. 私人占用的宅基地有权出租吗? (103)
10. 宅基地被征用, 原持证人可否
要求补偿? (105)
11. 房客擅自拆掉原房主院墙再建房屋
合法吗? (106)
12. 一方拒绝调解的宅基地纠纷可否向
法院起诉? (107)
13. 职工在集体宿舍空地上种的树木,
所有权归谁? (108)
14. 房子已拆多年, 原房主还能使用
宅基地吗? (109)
- 相邻关系** (110)
 1. 毁坏他人房屋, 侵犯他人财产的行为应
如何处理? (111)
 2. 房主能否拆掉这堵墙? (112)
 3. 因相邻而受损害, 可否要求赔偿? (113)

- 4.对侵害邻人相邻权的行为,应当
如何处理? (113)
- 5.占用公共走道扩大宅基地合法吗? (114)
- 历史遗留问题** (115)
 - 1 土改时确定的房屋所有权,是否受
法律保护? (117)
 - 2.土改时留给自住的房产是家庭共有财产,还是
个人财产? (118)
 - 3.土改时发放的《土地房产所有证》
还有效吗? (118)
 - 4.土改时分得的地主的房屋被侵占了
怎么办? (119)
 - 5.土改时以欺骗手段获得的房屋应
如何处理? (120)
 - 6.某甲领得的 3 间房屋是否违反了
土改政策? (121)
 - 7.四十五年前的祖遗房屋应如何处置? (122)
 - 8.被侵占的土改分房是否有权要求赔偿? (123)
 - 9.杨庆顺该怎么办? (124)
 - 10.私房改造时错改的私有出租房屋,现在
能否纠正? (125)
 - 11.“文革”中被侵占的房屋现在
应否返还? (126)
 - 12.我能要回这栋店房吗? (128)
 - 13.私房被改做他用,该如何解决? (128)
 - 14.因政治上的错划致使房屋受到侵占的纠纷如

何处理?	(129)
时效	(130)
1. 继承超过二十年, 法院是否都不受理?	(131)
2. 父母去世二十多年, 还有权要求继承 遗产吗?	(132)
3. 典当房屋在“文革”期间未能按期回赎 如何处理?	(133)
4. 私有房屋国家“经租”期间应否计入诉讼 时效内?	(134)
5. 共有财产的析产纠纷, 是否受继承时效 的限制?	(135)
6. 我怎样维护我的诉讼权利?	(136)
其他	(137)
1. 台湾同胞和外国人在大陆购置房产 有何区别?	(137)
2. 归侨、侨眷私有房屋被征拆应如何补偿和 妥善安置?	(138)
3. 私有房屋捐献给国家后, 现欲收回 怎么办?	(139)
4. 赠与房屋要办理合法手续	(140)
5. 在城市新建、翻建和扩建私房, 需办理 什么手续?	(141)
6. 法院已判决住户逾期仍未迁出怎么办?	(141)
7. 诉讼保全裁定在原告撤诉后还有效吗?	(142)
8. 有关落实私房政策问题能否向法院起诉?	(143)
9. 出借人有权提前收回房屋吗?	(143)

10. 代理人的外甥女是否有权处分被代管的房产? (144)
11. 如何才能收回被县政府借用的房子? (145)
12. 承包户是否可以在其承包的土地上随意建房? (145)
13. 代理权受到侵犯, 代理人有权提起民事诉讼吗? (146)
14. “经租”能否视为“私有房屋收归国有?” (147)

二、典型案例评析

1. 本案的房屋应归谁所有? (149)
2. 这 3 间房屋是按份共有还是个人所有? (151)
3. 15 号院的房屋是共有财产吗? (154)
4. 金台路 87 号应为夫妻共有 (156)
5. 这起以确认房屋产权和房屋析产而提起的诉讼案件该如何处理? (160)
6. 私人占有公房并进行修理不能获得该房所有权 (163)
7. 在共有走道上所建房屋能够拆除吗? (166)
8. 持有房屋产权证的人, 不一定对该房屋具有所有权 (169)
9. 全家被害房屋应归谁所有? (170)
10. 已过继的哥哥有权要求弟弟搬出父亲留下的房屋吗? (172)

11. 这起房屋继承案该怎么处理? (173)
12. 这起因继承而引起的房屋纠纷案该怎么处理? (175)
13. 父母剥夺儿子对房屋的继承权合法吗? (178)
14. 王某对房屋所立遗嘱有效吗? (179)
15. 这份赠与房屋的合同是否有效? (180)
16. 本案根据赠与合同来处理还是根据继承来处理? (183)
17. 该案中谁对承租房屋有使用权? (185)
18. 违法租赁关系不受法律保护 (188)
19. 租用公房能否擅自转租? (189)
20. 下级单位有权出租上级单位的房屋吗? (190)
21. 这份房屋租赁合同有效吗? (192)
22. 谁对这两间房屋有使用权? (194)
23. 出租方能否擅自收回租出的房屋? (195)
24. 本案的承租人对承租的房屋有优先购买权 (196)
25. 承租人擅自转借承租房屋, 出租人有权收回 (198)
26. 法院能否判决石小虎腾房? (199)
27. 法院查封抵押房屋是否正确? (201)
28. 这份房屋买卖合同是否有效? (202)
29. 这份房屋买卖合同可以解除吗? (204)
30. 买得房屋已居住, 还要搬出吗? (206)
31. 村委会的决定是否侵犯了华某的宅基地使用权? (207)

32. 本案中的宅基地应由谁使用? (209)
33. 齐某所占用的宅基地合法吗? (211)
34. 自家使用的自留地就能擅自建房吗? (212)
35. 法官就能违法占地建房吗? (214)
36. 是自己家的宅基地就能堵塞通道吗? (216)
37. 相邻一方建筑房屋不能侵犯他人的
合法权益 (217)
38. 相邻一方行使自己的权利时, 不能侵犯他人
的利益 (218)
39. 影响他人房屋流水的建筑物应当
予以拆除 (220)

三、法律、法规、批复

1. 中华人民共和国土地管理法 (节录) (223)
2. 城市私有房屋管理条例 (230)
3. 城镇个人建造住宅管理办法 (235)
4. 城市异产毗连房屋管理规定 (238)
5. 城市危险房屋管理规定 (241)
6. 中华人民共和国城乡建设环境保护部 关于外
国人私有房屋管理的若干规定 (246)
7. 国务院侨务办公室关于加快落实华侨私房政
策的意见 (248)
8. 国务院侨务办公室·城乡建设环境保护部财政
部 关于落实华侨私房政策的补充意见 (253)
9. 城乡建设环境保护部关于对国民党军政人员

- 出走弃留的代管房产的处理意见…………… (256)
10. 城乡建设环境保护部关于城市私有出租房屋社会主义改造遗留问题的处理意见…………… (260)
11. 城乡建设环境保护部关于进一步处理好城镇私房遗留问题的通知…………… (263)
12. 国务院关于严格控制城镇住宅标准的规定…………… (267)
13. 城市房屋产权产籍管理暂行办法…………… (269)
14. 城乡建设环境保护部关于开展城镇房产产权登记、核发产权证工作的通知…………… (273)
15. 城乡建设环境保护部城镇房屋所有权登记暂行办法…………… (275)
16. 城乡建设环境保护部关于颁发《房屋所有权证》式样及房屋所有权登记发证工作的通知…………… (277)
17. 中华人民共和国房产税暂行条例…………… (281)
18. 城市房地产税暂行条例…………… (282)
19. 契税暂行条例…………… (286)
20. 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(节录)…………… (288)
21. 最高人民法院关于贯彻《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的意见(节录)…………… (291)
22. 最高人民法院关于在土改前已分家析产的房屋,土改时误登在一人名下的产权仍归双方各自所有的批复…………… (292)
23. 最高人民法院关于父母的房屋遗产由兄弟