

我国房产政策和法律的运用

邓大榜 谢纪聆 赵勇山等编著

西南政法学院民法教研室
重庆市房地产经济学会

目 录

第一章 民法是调整房产关系的主要法律部门	(1)
第一节 民法与房产管理的关系	(1)
第二节 民法法律关系	(5)
第三节 法律行为	(10)
第四节 代理	(18)
第二章 房屋所有权	(22)
第一节 房屋所有权的概念	(22)
第二节 房屋所有权的内容	(25)
第三节 房屋所有权的取得方法	(29)
第四节 房屋共有	(34)
第五节 对房屋所有权的保护	(39)
第六节 房屋相邻关系	(50)
第三章 房屋所有权的分类	(58)
第一节 国家房屋所有权	(58)
第二节 集体房屋所有权	(64)
第三节 公民个人房屋所有权	(65)
第四章 房屋代管	(66)
第一节 什么叫房屋代管	(66)

第二节	代管权的发生及代管房屋的范围·····	(67)
第三节	代管权的行使·····	(68)
第四节	代管权的消灭·····	(70)
第五章	房屋拆迁 ·····	(72)
第一节	房屋拆迁的概念·····	(72)
第二节	房屋拆迁合同的签订及合同的主要 内容·····	(75)
第三节	当事人的权利义务·····	(79)
第四节	拆迁补偿原则和办法·····	(81)
第五节	拆迁安置原则和办法·····	(89)
第六节	拆迁纠纷的处理·····	(95)
第六章	房屋买卖 ·····	(99)
第一节	什么是房屋买卖合同·····	(99)
第二节	房屋买卖合同种类·····	(102)
第三节	房屋买卖合同的成立·····	(104)
第四节	房屋买卖合同的主要条款·····	(107)
第五节	房屋买卖合同的有效要件·····	(109)
第六节	双方当事人的权利义务·····	(117)
第七节	房屋买卖合同的履行·····	(119)
第八节	不履行房屋买卖合同的民事 责任·····	(122)
第七章	房屋租赁 ·····	(127)
第一节	什么是房屋租赁合同·····	(127)

第二节	房屋租赁合同的成立	(132)
第三节	房屋租赁合同的主要条款	(136)
第四节	租金	(139)
第五节	双方当事人权利义务	(145)
第六节	房屋租赁合同的变更与终止	(151)
第七节	房屋租赁纠纷的处理	(154)
第八章	房屋继承	(158)
第一节	什么是房屋继承	(158)
第二节	我国房屋继承的基本原则	(161)
第三节	房屋继承权的开始	(165)
第四节	房屋继承的放弃和剥夺	(167)
第五节	房屋的法定继承	(169)
第六节	房屋的遗嘱继承	(174)
第七节	房屋的遗赠	(177)
第八节	无人继承房屋和五保户房屋的 处理	(179)

第一章 民法是调整房产关系的主要法律部门

第一节 民法与房产管理的关系

一、什么是民法

中华人民共和国民法是调整法人之间、公民之间以及法人与公民之间一定范围内的财产关系和人身关系的法律规范的总和。

这里所说的法律规范的总和，是指各种民事法律规范的总称。它包括民法典和国家颁布的法律、法令中有关民事法规性质的条文，单行民事法规和经济法规，调整各种民事关系的条例、命令、办法、指示和决议等等。比如1983年12月17日国务院颁布的《城市私有房屋管理条例》，即属民法规范的性质。可见民法涉及的范围很广，上至国计民生，下至人民的衣食住行，社会经济生活的各个方面，都受民法的影响或调整。因此，民法和国民经济建设，人民的日常生活关系十分密切。

法律都是调整社会关系的。比如婚姻法调整的是婚姻家庭关系，劳动法调整的是劳动工资关系，而民法调整的则是财产关系和人身关系。所谓财产关系就是人与人之间在物质

财富的生产、分配、交换、消费时所形成的社会关系。其中大量的又产生于物质财富的占有、交换之中。可见，这一关系是因财产而发生的。所谓人身关系，是指与特定的人身不可分离，不直接具有经济内容的社会关系。诸如父子关系、夫妻关系、姓名关系、著作发明关系等等。它的主要特征是与人身直接相联系。

社会生活中财产关系和人身关系，内容丰富、范围广泛、情况复杂。我国民法并不调整一切财产关系和人身关系。而只调整一定范围内的财产关系和人身关系。所谓一定范围内的财产关系，主要指财产所有关系、商品流转关系和遗产继承关系。这些关系反映到民法上，就分别表现为所有权制度、合同制度和继承权制度。需要我们特别注意的是，民法调整的这些财产关系，一般都具有平等自愿、等价有偿的特点。所谓平等自愿，是指在这些关系中，双方当事人的法律地位是平等的，参与这些关系是自愿的。在他们之间不存在上级与下级、命令与服从的关系，所以一方就不能强迫另一方与自己发生这些经济关系。所谓等价有偿，是指在这些关系中，各方经济利益的取得应以自己支付相当数量的代价为前提，由于民法所调整的财产关系具有“平等”、“等价”的特点，就把它与其它的调整财产关系的法律部门区别开来了。所谓一定范围内的人身关系，是指以发生财产关系为前提的那一部份人身关系。如父母子女关系，夫妻关系，著作发明关系。这些关系反映在法律上，就是抚养、赡养、扶养权关系，著作权关系，发明权关系等。他的特点是一定的人身关系，身分关系存在，便能产生这种财产权利关系。凡是不能发生财产关系的人身关系，都不属于民法调整的范围。

围。这就把它与其他法律调整的人身关系区别开来。

二、什么是房产关系

什么是房产关系呢？人们对房屋的产权管理和经济管理等活动总称就叫房产关系。它包括房屋建造、房屋所有、房屋管理以及房屋租赁、分配、赠与、继承、买卖、赔偿等关系。其内容主要有以下几个方面：

（一）产权登记

1、新建登记。对新建的房屋，产权人在房屋所在地的房管机关办理的产权登记，叫新建登记。这种登记，法律规定在房屋竣工后两个月内进行。

2、变更登记。当房屋改变结构，增加或减少面积，分析、合并以及变更名称所进行的产权登记，叫变更登记。法律规定变更登记必须在房屋变更后的一个月办理。

3、转移登记。由于房屋买卖、价拨、投资、征购、收购、交换、赠与、继承及其它方式，使房产所有权人发生变化而进行的登记叫转移登记。

4、注销登记。由于房屋已被拆除或塌没、消失所进行的登记叫注销登记。它是一种产权消灭的登记，房主应于三个月内办理完毕注销手续。

（二）对房屋的处分

主要是指使用、出租、转让、买卖、赠与、继承等等活动。

（三）对房屋进行必要的维修和保护。

房屋是一项巨大的社会物质财富，在国民经济中有着重要的地位，它对发展生产，提高人民的物质文化生活水平，

建设社会主义的物质文明和精神文明，起着重要的作用。因此，党和国家历来十分重视房产管理工作。早在一九五〇年十一月二十六日，政务院在批准《中南区关于城市房产的几项原则规定》中特别指出要加强对城市公私房产的产籍登记、私房租赁等管理。党的十一届三中全会以来，为了拨乱反正，清除“左”的影响，保护国家房产和公民个人房屋，党中央、国务院三令五申，要求各地加紧清退“文化大革命”以来挤占的公私房屋，并在此基础上，进行全面的、彻底的房地产普查登记换证，以明确产权，完备房产产籍资料，加强管理，保护公私房屋所有权不受侵犯。

三、民法是调整房产经济关系的主要法律手段。

房产关系是财产关系的一种。围绕房产的经营管理而发生的财产关系，主要是房屋的所有关系、买卖关系、租赁关系，损害赔偿关系和继承关系。这些关系分别属于财产所有关系、流转关系、继承关系。因此，因房产在人与人之间所发生的关系，绝大多数都属于民法调整的一定范围内的财产关系。所以民事法规是调整各种房产关系的重要法律武器。

民法对房产关系的调整，就是对因房产在人与人之间所发生的关系，用法律规范的形式加以规定，用国家的强制力保证房产关系中的权利得以实现。由于各种房产关系的规范化，并受法律的保护，就能使公民和法人自觉地按照民法的规定去参与房屋的所有权关系，参与房屋买卖、租赁和房屋继承等关系，正确行使自己的民事权利、履行自己的民事义务，把房屋的经营管理工作引上正规化、科学化的轨道。

第二节 民事法律关系

一、什么是民事法律关系

在当事人之间发生的，由民法规范调整的，具有权利义务内容的社会关系，就叫民事法律关系。它包括所有权关系、债权关系、继承权关系和智力成果权关系等内容。

因房产所发生的社会关系，反映在法律上就是房屋所有权关系、房屋租赁关系、房屋买卖关系和房屋继承权关系，这些都是民事法律关系。

二、民事法律关系的要素

民事法律关系的要素由主体、内容和客体三个因素所构成。如果缺少其中任何一个因素，便不能构成一种民事法律关系。

（一）民事法律关系的主体

参与民事法律关系、享有权利、承担义务的人（包括公民和法人），就叫做民事法律关系的主体。享受权利的一方，叫做权利主体，承担义务的一方叫义务主体。在绝大多数的民事法律关系中，每个当事人既是权利主体，又是义务主体。例如，在房屋买卖关系中，从有权请求卖方交付房屋来看，买方是权利主体，卖方是义务主体；而从有权请求买方交付房屋价金来看，卖方是权利主体，买方是义务主体。当然在有的民事法律关系中，一方当事人只是权利主体，另一方则只是义务主体。例如，在房屋所有权关系中，房屋所有人就是权利主体，所有人以外的一切人则是义务主体。

在我国，可以作为民事法律关系主体的，有公民、法人和国家。

公民是指自然出生的、具有我国国籍的人。

法人是指具有一定的组织机构和独立财产，能够参与民事法律关系，享受权利，承担义务，可以在法院起诉应诉，并经过法定程序组成的社会组织。例如国家机关，国营或集体企、事业单位、社会团体，以及其他组织，都可以成为法人。

国家只有在特殊的情况下，才以民事法律关系主体的资格出现。比如，因认购国库券而发生的民事法律关系，一些涉外的财产关系中，国家就是民事主体。

二、民事法律关系的内容

民事法律关系的内容，是指民事法律关系的主体所享有的民事权利和承担的民事义务。

民事权利就是民事主体享有受法律保护的某种利益。它包括以下几个方面：

1、权利人依法可为某一行为或不为某一行为。例如所有人对自己的房屋可以占有、使用，也可以处分。

2、权利人依法可要求他人为一定行为或不为一定行为，以实现自己的权利或使自己的权利不遭受侵害。例如，甲买了乙的房屋五间，甲便有权请求乙为交付房屋的行为，就叫要求他人为一定行为；乙在有损甲的房屋墙基部位挖沟排水被甲发现，甲即有权请求乙停止此种行为，以使自己的房屋不受侵害，就叫请求他人不为一定行为。

3、权利人在自己的民事权利受到非法侵害时，有向人

民法院提起诉讼的权利。

所谓民事义务，就是民事主体为使他方的权利得以实现，必须承担的为一定行为或不为一定行为的责任。它主要包括以下三个方面的含义：

1、必须为一定行为或不为一定行为。义务人为或不为一定行为，都是为了满足他人的请求，以实现他人的民事权利。例如在房屋所有权关系中，所有人以外的一切人，对所有人的房屋，都不得为实施侵害的行为，以保证所有人的权利。这些都属于民事义务的内容。

2、义务是有限的。民事义务主体只在法定的范围内，针对某一具体的对象，为或不为一定行为。例如出卖人只承担向买受人交付房屋的义务，而并没有帮助买受人占有、处分该房屋义务。

3、义务具有强制性。民事义务是一种法律规定的义务，它受国家强制力的监督和约束。义务人应当自觉履行义务。如果拒不履行，国家就要通过诉讼程序，强制其履行。任何民事法律关系，都具有上述权利义务的内容。

（三）民事法律关系的客体。

权利主体享有的权利和义务主体承担的义务所共同指向的对象，就是民事法律关系的客体。客体又称标的。它包括可以作为民事法律关系客体的物，行为和智力成果等。但因房产而发生的民事关系，其客体大多数是房屋，但也有行为，如房屋的维修。

民事法律关系中的客体，是民事主体的权利义务发生的基础，它决定着民事权利的大小和民事义务的多少。例如，在房屋租赁合同中，出租人收取租金和承租人交付租金的数

额就是由出租房屋的面积、质量、座落位置等决定的。因此客体的变更，往往会引起民事法律关系内容的变化。

任何一个民事法律关系，都必须同时具备主体、内容、客体这三个要素，缺少其中任何一个要素，民事法律关系就不能成立。

三、法律事实

一切民事法律关系，都是因一定的法律事实的出现而发生的，没有某种法律事实，就没有某种民事法律关系。所谓法律事实，就是符合民法规范的，能够引起民事法律关系发生、变更或消灭的客观情况。例如张某与李某签订了一个房屋租赁合同，从而在他们之间便产生了一个房屋租赁的民事法律关系，这个租赁合同就是张某和李某发生房屋租赁这一民事法律关系的法律事实。又如，刘某有房三间，因其病故，便引起了他的法定继承人继承这三间房屋的民事法律关系。刘某的死亡，就是这一房屋继承关系发生的法律事实。

法律事实和民事法律规范、民事法律关系有着极为密切的关系。民事法律规范是认定法律事实的根据；法律事实是引起民事法律关系发生、变更、消灭的原因；法律关系是法律事实出现的结果。可见，只有当客观情况符合民事法律规范时，才是法律事实，也只有这种法律事实的出现，才能有民事法律关系的发生、变更和消灭。所以，法律事实对民事法律关系来说，具有决定性的意义。

（二）法律事实的分类

法律事实依其是否包含人的意志，分为事件和行为两大类：

1、事件，凡是不以人的意志为转移而又能够引起民事法律关系的发生、变更和消灭的法律事实，称为事件。例如人的死亡，可以引起房屋继承关系的发生，因火灾、水灾，致使房屋毁灭，可以引起房屋所有权关系的消灭；租赁合同的期限届满，可以引起租赁这一法律关系的消灭。这里人的死亡、自然事件和一定期限的到来，都是一种法律事实。

2、行为，凡是人的有意识的活动，就称之为行为。从法律对人的行为的评价出发，行为又可分为违法行为和合法行为。

违法行为，是指违反法律的规定、为法律所禁止的行为。比如某甲违反关于公民个人财产不受侵犯的法律规定，损坏了某乙的住房，某甲的这一行为，就是一种违法行为。行为人实施违法行为的目的，不是要设定某种民事法律关系，但是它却能引起民事法律关系的发生，这是由于法律的直接规定。如前例，某甲实施了损害某乙房屋的这一违法行为，在某甲和某乙间就发生了房屋的损害赔偿关系。这一关系对行为人某甲来说，是不希望也不愿意发生的，但由于他的行为损害了他人的财产，法律规定某甲应承担由此而引起的法律责任，赔偿财产损失。这就是某乙和某甲之间损害赔偿民事法律关系发生的根据。

合法行为是指按照法律规定实施的行为。它可以分为法律行为，行政行为和人民法院的判决及仲裁机关的仲裁决定等等。而法律行为是最普遍、最重要的合法行为，对它将专节说明。

行政行为，人民法院的判决，仲裁机关的仲裁决定等等，都是有关国家机关在国家授权范围内依法按一定程序实

施的行为。这些行为中，凡是能够引起民事法律关系的发生、变更或消灭的就是法律事实。例如，房管部门给租房人的租用房屋通知书就能在当事人间发生公房租赁关系；国家机关调拨公房的文件，就能在当事人间发生房屋占有、使用权的转移；人民法院作出的分家析产的判决，就可以改变或消灭家庭成员间的房屋共有关系；房管机关对房屋租赁或房屋买卖纠纷的仲裁决定书，就能引起这些房屋租赁或房屋买卖关系的解除。上述调拨公房文件，人民法院的判决、房管机关的仲裁决定书等等，都是法律事实。

第三节 法律行为

一、什么是法律行为

以确立、变更或终止民事法律关系为目的的、符合法律规定的行为，就叫做法律行为。例如，王某想租用李某的房屋居住，李某也愿意出租。他们各自把内心的这一想法向对方表示出来的行为，就是法律行为。这种采用法律规定的形式，把自己想要确立、变更或终止民事法律关系，从而取得预期的民事法律后果的内心意志表现于外部的行为，在民法上叫意思表示。任何法律行为都离不开意思表示，没有意思表示就没有法律行为。有的意思表示本身就是法律行为，例如房屋租赁关系中，出租人和承租人双方作出的愿意建立租赁关系的一致意思表示，就是法律行为。但是法律行为本身并不等于意思表示，因为在有些情况下，除了意思表示之外，还要进行其它活动，如进行实物交付行为，办理法定手续的行为等等，才构成法律行为。例如房屋买卖，尽管

双方当事人都有愿意买卖的一致意思表示，但只有在双方当事人到房管机关办理了过户登记手续后，买卖房屋的法律行为才成立有效，与此相适应的民事法律关系，也才能确立起来。可见意思表示是法律行为的必备条件，但不是唯一的条件。

衡量某一行为是否为法律行为，主要是看他的行为是否以确立、变更或终止民事法律关系为目的，以及行为的内容和形式是否符合民事法律规范。凡是旨在确立、变更或终止民事法律关系，并将这一意图及其希望产生的法律后果的内在意志，真实地表示于外部，其内容和形式都符合民法规范的行为就是法律行为。

二、法律行为的分类

从不同的角度来考察，法律行为有三种不同的分类方法：

（一）单方法律行为和双方法律行为

从法律行为是否依一方或双方当事人的意思表示而成立，可分为单方法律行为和双方法律行为。

所谓单方法律行为，是指依一方当事人的意思表示而成立的法律行为。比如，只要处分房屋的遗嘱合法，就可以产生立遗嘱人所预期的将房屋所有权转移给继承人的法律后果，而不需要继承人为相应的意思表示。

双方法律行为，是指依双方当事人意思表示一致而成立的法律行为。例如，房屋租赁合同，就是一方当事人愿意出租房屋，另一方愿意承租房屋，双方在建立租赁关系上，有一致的意思表示的一种双方法律行为。双方法律行为的本质特征，在于双方当事人意思表示的一致。没有这一要件，便

不成其为双方法律行为。

（二）无偿的法律行为和有偿的法律行为

从取得某种利益是否需要支付相应代价来看，法律行为可分为无偿的法律行为和有偿的法律行为。

凡是当事人一方向他方为某一给付，是以他方支付相应代价为前提的法律行为，叫有偿法律行为。它的特点在于当事人互为给付义务，并遵循等价的原则。换言之，一方的权利是建立在为某一给付义务的基础之上的；不为这种给付行为，便不能获得相应的权利。在房屋买卖法律行为中，买方获得房屋的权利，是基于自己承担给付相应价金这一义务之上的；卖方有义务向买方交付房屋，他同时享有请求买方给付一定价金的权利。因此，房屋买卖合同，是一种典型的有偿法律行为。

凡是当事人一方向他方为某种给付，不是以他方支付相应的代价为条件的法律行为，叫无偿法律行为。它的特点是，一方只为某种给付，而没有要求他方支付相应代价的权利。例如房屋的赠与、无偿借用等，都是无偿法律行为。

有偿的法律行为都是双方法律行为，但是依照法律的规定，有的法律行为只能是有偿的，如房屋买卖，租赁；有的则只能是无偿的，如房屋的赠与；有的法律行为，法律没有对它作规定，有偿或无偿则由双方当事人议定，如公民间的房屋借用合同、房屋保管合同，出借人或保管人是否收取酬金，则由房屋出借人与借用人、房屋寄托人和保管人自由商定。

（三）诺成性的法律行为与实践性的法律行为

从法律行为的成立取决于是否交付实物来分，可分为诺

成性的法律行为和实践性的法律行为。

凡双方当事人意思表示一致即告成立的法律行为，就是诺成性法律行为。例如出租人与承租人达成协议之日，就是租赁合同成立之时。可见诺成性的法律行为只要当事人意思表示一致，他们间的权利义务就随之而形成。

不仅有当事人意思表示的一致，并且还需交付实物才能成立的法律行为，就是实践性法律行为。房屋借用、房屋赠与等法律行为都是实践性法律行为。因为除了双方当事人意思表示一致外，还需要交付出借、出赠的房屋，借用、赠与法律行为才能成立。

三、法律行为的有效要件

法律行为要产生预期的法律后果，必须具备一定的条件。没有这些条件，法律行为便不能成立。

法律行为的有效要件主要有以下四个：

（一）行为人必须具有行为能力。

行为能力，是指行为人依法具有的能够亲自参加民事法律关系，取得权利、承担义务的资格。

在我国，凡是智力发育正常，年满十八周岁的公民，即是具有完全行为能力的人。他们有权参与一切民事关系，去取得权利，承担义务。

智力发育正常，年满六岁但又不满十八岁的未成年公民，是具有部分行为能力的人，或叫限制行为能力人。他们可以用自己的行为去取得同自己年龄和智力发育相当的民事权利和承担民事义务。但是他们不能亲自处理如买卖、出租房屋，这样一类较重大的财产问题。如果他们所有的房屋