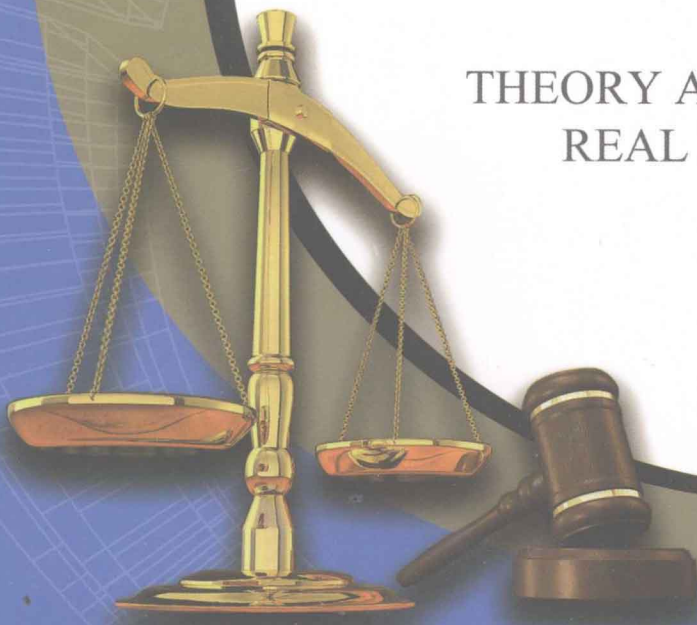


房地产法 理论与实务

THEORY AND PRACTICE OF
REAL ESTATE LAW

主编 李科蕾 路焕新



天津大学出版社
TIANJIN UNIVERSITY PRESS

高职高专“十二五”精品规划教材

房地产法理论与实务

主 编 李科蕾 路焕新

 天津大学出版社
TIANJIN UNIVERSITY PRESS

内容简介

本书共分8章,分别为房地产法总论、房地产权属法律制度、房地产开发法律制度、房地产交易法律制度、房地产金融法律制度、房地产税收法律制度、房地产物业管理法律制度和涉外房地产法律制度。书后附有相关法律条文,便于读者学习时参考使用。

本书简单易懂、注重实用。每章分为案例回放、理论要点、课后练习、扩展阅读、课后练习答案几部分。书中穿插大量案例,便于读者理解抽象的法律规定。课后练习及答案能帮助读者巩固学习效果。扩展阅读在帮助读者扩充知识的同时,也增加了学习的趣味性。

本书可作为高职高专法律、房地产、营销及相关专业《房地产法》课程教材使用,亦可作为大学法律普及课程或选修课程教材使用,同时本书是法律爱好者自学的良好读物。

图书在版编目(CIP)数据

房地产法理论与实务/李科蕾,路焕新主编. —天津:天津大学出版社,2011.9

高职高专“十二五”精品规划教材

ISBN 978-7-5618-4149-5

I. ①房… II. ①李…②路… III. ①房地产法—研究—中国 IV. ①D922.181.4

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第185405号

出版发行 天津大学出版社
出版人 杨欢
地址 天津市卫津路92号天津大学内(邮编:300072)
电话 发行部:022-27403647 邮购部:022-27402742
网址 www.tjup.com
印刷 河间市新诚印刷有限公司
经销 全国各地新华书店
开本 185mm×260mm
印张 19.5
字数 487千
版次 2011年9月第1版
印次 2011年9月第1次
定 价 35.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页等质量问题,烦请向我社发行部门联系调换

版权所有 侵权必究

前 言

对于整个国家而言,房地产业是国民经济的重要支柱产业,对于拉动钢铁、建材及家电、家居用品等产业发展起着举足轻重的作用,对于金融业稳定和发展至关重要,对于推动居民消费结构升级、改善民生具有重要作用。对于个人而言,衣食住行是人们生活离不开的4个方面,房子是人们日常生活不可或缺的生活资料。同时,随着时代的发展,房地产也成为人们投资的一种手段,是货币保值增值的途径之一。但是,在房地产法律关系中,纠纷也层出不穷。人们越来越觉得,增强法律意识是保护自己合法权益不受侵害的有力武器。房地产法关系到每个人的切身利益,不得不学。在高职高专法律、房地产、营销等专业的课程设置中,房地产法是必修的课程之一。而在一般大学中的普法教育课程中,房地产法也是必然要涉及的内容。

基于此,我们编写了这本书。本书坚持素质本位和能力本位,广泛吸收最新的研究成果,紧跟时代的步伐,积极创新。在内容上本书将理论与实务有机结合,克服了一般教材重理论介绍轻实务应用的不足,是专门为提高学生运用法律解决实际问题能力而编写的。参与编写的人员都是长期工作在教学一线的法学教师,多数作者同时又是兼职律师,具有深厚的法学理论功底和较高的业务水平。

本书坚持“实用”和“够用”原则,力求突出其实用性。围绕实用性,以“能用”、“够用”为组织内容的两个维度,对抽象的法学理论、法律条文结合实际案例进行深入浅出的介绍,使读者能够通过对本书的阅读解决房地产相关法律问题。首先,本书在编写体例上突出新颖性,每个章节内容设计“案例回放”、“理论要点”、“课后练习”、“扩展阅读”等几个模块,“案例回放”、“理论要点”将真实的案例融入每个章节,使读者对枯燥的法律规定更有直观感受。“课后练习”及“答案”能

帮助读者巩固学习效果。而“扩展阅读”部分则在帮助读者扩充知识的同时,也增加了学习的趣味性。其次,本书的素材具有实践性的特点。本书的大部分案例素材来源于最近的法律实践,内容更丰满、生动、具体,分析更有针对性。附录中还有相关的法律规范文件,便于读者学习时参考使用。

本书由李科蕾、路焕新老师主编并拟订写作提纲,负责最后统稿,附录由李科蕾收集整理。参与编写人员还有颜台钊和李思逸老师以及西南政法大学的孙灿老师。具体协作分工如下(以姓氏笔划多少为序):

- 孙 灿 第二章
- 李思逸 第八章
- 李科蕾 第一章、第三章、第四章
- 路焕新 第六章
- 颜台钊 第五章、第七章

编写过程中,参考和借鉴了有关书籍,吸收了同行专家的研究成果,得到了作者所在院校以及天津大学出版社领导的大力支持和帮助,在此,一并向他们表示衷心的感谢。由于编者水平有限,本书的不足之处在所难免,希望同行专家和广大读者批评指正。

编者

2011年5月

目 录

第一章 房地产法总论	(1)
案例回放	(1)
理论要点	(1)
第一节 房地产、房地产市场及房地产立法的发展	(1)
第二节 房地产法的概念、特征、原则和作用	(5)
第三节 房地产法律关系	(9)
第四节 房地产法的调整对象	(11)
第五节 房地产法的法律渊源	(12)
课后练习	(14)
扩展阅读	(17)
课后练习答案	(18)
第二章 房地产权属法律制度	(21)
案例回放	(21)
理论要点	(21)
第一节 房地产权属概述	(21)
第二节 土地权属制度	(22)
第三节 房屋权属制度	(29)
第四节 相邻关系和地役权	(35)
课后练习	(37)
扩展阅读	(39)
课后练习答案	(43)
第三章 房地产开发法律制度	(45)
案例回放	(45)
理论要点	(46)
第一节 房地产开发概述	(46)
第二节 房地产开发企业	(48)
第三节 国有土地上房屋征收与补偿	(51)
课后练习	(53)
扩展阅读	(56)
课后练习答案	(57)
第四章 房地产交易法律制度	(60)
案例回放	(60)
理论要点	(61)

第一节	房地产交易法律制度总论	(61)
第二节	房地产转让	(63)
第三节	房地产抵押	(69)
第四节	房屋租赁	(75)
课后练习	.....	(81)
扩展阅读	.....	(88)
课后练习答案	.....	(99)
第五章	房地产金融法律制度	(103)
案例回放	.....	(103)
理论要点	.....	(103)
第一节	房地产金融概述	(103)
第二节	房地产抵押贷款	(106)
第三节	个人住房贷款	(112)
第四节	住房公积金制度	(116)
课后练习	.....	(119)
扩展阅读	.....	(122)
课后练习答案	.....	(128)
第六章	房地产税收法律制度	(131)
案例回放	.....	(131)
理论要点	.....	(132)
第一节	房地产税收概述	(132)
第二节	几种具体的房地产税	(136)
课后练习	.....	(142)
扩展阅读	.....	(144)
课后练习答案	.....	(154)
第七章	房地产物业管理法律制度	(156)
案例回放	.....	(156)
理论要点	.....	(156)
第一节	物业管理概述	(156)
第二节	物业管理主体	(160)
第三节	物业服务收费	(165)
课后练习	.....	(168)
扩展阅读	.....	(172)
课后练习答案	.....	(175)
第八章	涉外房地产法律制度	(178)
案例回放	.....	(178)
理论要点	.....	(179)
第一节	涉外房地产法总论	(179)



第二节 涉外地产制度	(179)
第三节 涉外房产制度	(182)
课后练习	(184)
扩展阅读	(186)
课后练习答案	(187)
附录(一) 房地产权属法律法规	(188)
附录(二) 房地产开发法律法规	(212)
附录(三) 房地产交易法律法规	(241)
附录(四) 房地产金融法律法规	(267)
附录(五) 房地产税收法律法规	(278)
附录(六) 房地产物业管理法律法规	(289)
附录(七) 涉外房地产法律法规	(301)
参考文献	(303)



第一章 房地产法总论



案例回放

全国闲置的约1万公顷房地产用地中,因规划调整为主的政府部门原因以及被司法部门查封的,占55%。被挂牌督办的18宗房地产开发闲置土地,分布在北京、上海、浙江、山东、福建、湖南、广西、吉林、宁夏9省(区、市)。按闲置时间分,闲置满一年未满两年的有11宗,闲置满两年的有7宗;按闲置原因分,企业自身原因的有5宗,政府拆迁未及时交地原因的有5宗,城市规划调整原因的有5宗,其他政府及有关部门原因的有3宗。国土资源部要求省级国土资源行政主管部门于2010年1月底前,将18宗闲置土地处置情况上报并及时向社会公布。2010年2月底前,要将各省份土地供应和开发利用情况上报,对闲置土地依法处置。

闲置土地如何处置?闲置满一年不满两年的,要按照出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费。土地闲置满两年,依法应当无偿收回的,坚决无偿收回,重新安排使用。对因政府、政府有关部门行为造成的闲置土地,尽快协调有关部门,拟定处置方案,采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。

(材料来源:《北京晨报》,《查处地王重点出手18宗土地闲置案挂牌督办》,2009年12月24日)

评析:十分珍惜、合理利用土地的原则是我国房地产法的基本原则之一。土地是人类生存发展的基础,也是立国安邦的基本要素。随着我国工业化、城镇化进程加快,经济社会发展已经进入土地供需矛盾凸显期。实行最严格的节约用地和合理用地的制度,是解决保障城镇化、工业化用地和保护耕地矛盾的客观要求。我国《城市房地产管理法》第二十六条明确规定:“以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的,必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的,可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费;满二年未动工开发的,可以无偿收回土地使用权;但是,因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。”



理论要点

第一节 房地产、房地产市场及房地产立法的发展

一、房地产

(一) 现实生活中的房地产

房地产是土地、房屋财产的总称。现实生活中“房地产”一词有广义、狭义两种用法,有时



指土地或房屋,有时指土地和房屋。

土地,广义上指包括土地资源与其他资源(如水资源、森林资源、矿产资源)等自然物的综合体。狭义的土地是指陆地部分,包括地下的各种基础设施、地面道路等。本书所称的土地仅仅指的是狭义上的土地。1991年5月24日,国务院决定将每年的6月25日定为全国的“土地日”。

房屋,是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。建筑物通称建筑,属于固定资产范畴,一般指供人居住、工作、学习、生产、经营、娱乐、储藏物品以及进行其他社会活动的工程建筑。例如,工业建筑、民用建筑、农业建筑和园林建筑等。构筑物通常情况下是指不具备、不包含或不提供人类居住、工作等社会活动功能的人工建造物,比如水塔、水池、过滤池、澄清池、沼气池等。

(二) 法律意义上的房地产

房地产作为一项财产,在法律上反映为房地产权。房地产具有有用性、稀缺性和社会的有效需求等特点。

地产就是土地财产,在法律上有明确的权属关系,地产包含地面及其上下空间,地产与土地的根本区别也就是有无权属关系。法律意义上的土地财产一般具有以下特征:属于一定的所有者或使用者;有明确的四至界定;可以依法转让;能给所有者和使用者带来一定的权益。土地财产按用途可以分为居住用地、工业用地、商业服务用地、仓储用地、市政和交通用地、科教文卫设施用地、绿化用地以及其他用地等。

房产,是指权利人依法享有的直接支配特定房屋的财产权。房产包括作为居民个人消费资料的住宅,也包括作为生产资料的厂房、办公楼等。在我国,房产的所有权主体主要有三类:一是国家;二是集体;三是个人。房屋可以作为商品进行买卖、出租、抵押等,形成有偿转让。房产也是自然商品,因而建立和发展从事房产交易的市场是经济运行的要求。

二、房地产市场

房地产市场是从事房产、土地的出售、租赁、买卖、抵押等交易活动的场所或领域。我们不能把房地产市场仅仅看作是某地看得见的交易场所。房地产市场与商品市场(日用消费品、生产资料市场)、金融市场、劳务市场、技术市场、信息市场、企业产权转让市场、期货市场一起,将形成全国统一的、开放的市场体系。可见,房地产市场的地位不容小视。

房地产市场可以根据房地产流通顺序分为以下三级。

一级市场又称土地出让市场,是土地使用权出让的市场,即国家通过其指定的政府部门将城镇国有土地或将农村集体土地征用为国有土地后出让给使用者的市场。房地产一级市场是由国家垄断的市场。

二级房地产市场又称增量房地产市场,是指生产者或者经营者把新建、初次使用的房屋向消费者转移,主要是生产者或者经营者与消费者之间的交易行为。

三级房地产市场又称存量房地产市场,是购买房地产的单位和个人,再次将房地产转让或租赁的市场,也就是房地产再次进入流通领域进行交易而形成的市场,包括房屋的交换。

【案例 1-1-1】

甲公司于1999年4月10日与某市土地管理局签订土地使用权出让合同,出让该市某立



交桥西南侧土地使用权,面积为 89 723 平方米,每平方米地价为 325 元。合同还规定,1999 年 4 月底甲公司支付 50% 的土地出让金,5 月底付清全部土地出让金。甲公司于 5 月 20 日付清全部出让金,并开始在所取得使用权的土地上修建房屋。2001 年 5 月 23 日甲公司与乙公司签订了房屋转让合同书,合同书中约定:将该立交桥西南侧土地上修建的房屋一套转让给乙公司,每平方米价格为 1 200 元;甲公司于 2001 年 7 月 30 日前完成房屋的修建,如果延误交付房屋,按月利率 15% 承担预付款的利息;乙公司于合同签订后 7 日内预付地价 80%,余款于 7 月 30 日付清,如果延误付款,一天罚款 500 元。合同签订后,至 2001 年 5 月 31 日,乙公司陆续支付 80% 的预付款。但甲公司到 2001 年 7 月 30 日,并未完成房屋的修建工作,无法交房。乙公司遂诉至人民法院,要求甲公司履行合同,赔偿损失。

请思考以上的行为分别发生在哪级房地产市场?

评析:甲公司从某市土地管理局取得土地使用权出让的行为发生在房地产一级市场。房地产一级市场是由国家垄断的。某市土地管理局将国有土地出让给了甲公司。乙公司从甲公司处买房的行为发生在房地产二级市场。这是经营者把新建、初次使用的房屋向消费者转移的行为。

三、房地产立法的发展

既然房地产市场如此重要,如果不对房地产市场和房地产业加以严格规范,那么它是难以健康发展的。我国有关房地产的立法发展,主要经历了以下几个时期。

(一) 新中国成立后至国民经济恢复时期(1949 年—1956 年)

在这个时期,国家主要是围绕土地改革进行了一系列的立法,并对公房和私房采取了加强统一管理和保护的政策。中央人民政府 1949 年颁布了《公房公产统一管理的决定》;1950 年的《中华人民共和国土地改革法》、《土地改革中对华侨土地财产的处理办法》、《城市郊区土地改革条例》、《关于填发土地房产所有证的指导》、《内务部土地政策司对目前城市房产问题的意见》;1951 年国务院公布的《城市房地产税暂行条例》、《关于没收战犯、汉奸、官僚资本家及反革命分子财产的指示》;1953 年国务院公布的《国家建设征用土地办法》和 1955 年《农业合作化示范章程》等。

(二) 20 世纪 50 年代后半期到“文化大革命”前(1956 年—1966 年)

经过国民经济的恢复时期,国内的经济得到了迅速的发展。在农村开展了农业合作化运动,引导农民带着土地进入合作社,私人的土地转为合作社集体所有。在城市开展了对私有房屋的社会主义改造,改造的形式主要有以下三种:一是国家统租,即私有房屋也由国家统一租赁、统一分配使用和维修,对房主支付合理的利润;二是公私合营,即私营工商业者占有的房屋随本行业进行社会主义改造;三是私人占有的空地等土地权利收归国有等。这一时间段,颁布和实施的法律规范和政策性文件主要有:1956 年《关于目前城市私有房产基本情况及进行社会主义改造的意见》,1961 年对私房改造的政策性文件《关于加速城市私人出租房屋社会主义改造工作的联合通知》,1963 年《关于对华侨出租房屋进行社会主义改造问题的报告》,1964 年《关于私有出租房屋社会主义改造问题的报告》、《关于对港澳同胞出租房屋进行社会主义改造问题的报告》及 1965 年《关于私房改造中处理典当房屋问题的意见》等。到 20 世纪 60 年代初基本完成了对城市私有房屋的社会主义改造。



(三) 十年“文化大革命”时期(1966年—1976年)

在十年“文化大革命”时期,由于极“左”思潮的影响,整个国家的法制建设遭到极大破坏,城市房地产管理也处于极度混乱之中。在相当长的一段时间里,房地产立法陷于停顿状态,只是继续保持已经形成的土地国家所有和集体所有并存的形式。不仅没有建立新的房地产管理制度,原有的管理制度也遭到很大的破坏,严重阻碍了我国房地产市场的形成与发展。

(四) 改革开放以来(1978年至今)

党的十一届三中全会开创了以经济建设为中心、坚持四项基本原则,实行改革开放的中国现代化发展道路。我国逐步形成了以法律、行政法规为主,辅以相应的房地产规章等规范性文件的房地产法律体系。

1. 宪法

全国人民代表大会制定的宪法,是国家的根本大法,规定国家的根本制度和根本任务,具有最高的法律效力。

1982年12月4日通过的《宪法》,规定土地实行国家所有和集体所有,并且还规定保护公民的合法的房屋所有权。

1988年4月12日修改的《宪法》,提出了土地使用权的概念。将1982年《宪法》第十条第四款“任何组织或者个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地。”修改为:“任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。”

2004年3月14日修改的《宪法》规定:“国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。”

2. 法律

法律是由全国人民代表大会和全国人民代表大会常务委员会制定颁布的规范性法律文件,法律分为基本法律和专门法律。涉及房地产的法律主要有以下几种。

1986年4月12日颁布,于1987年7月1日实施的《民法通则》,结合我国的国情,规定了有关土地、房屋在内的所有权、使用权的一系列问题。

1986年6月25日的《土地管理法》是一部规范全国范围内土地的所有、使用以及管理制度的法律。这部法律经过三次修改,修改时间分别为1988年12月29日、1998年8月29日和2004年8月28日。最新修订的《土地管理法》于2004年8月28日起正式施行。

为了加强对城市房地产的管理,维护房地产市场秩序,保障房地产权利人的合法权益,促进房地产业的健康发展,1994年7月25日颁布了《城市房地产管理法》,这部法律于1995年1月1日起正式实施。2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议作出了《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》。2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》对这部法律作出了再次修正。

为稳定和完善的家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制,赋予农民长期而有保障的土地使用权,维护农村土地承包当事人的合法权益,促进农业、农村经济发展和农村社会稳定,根据宪法,我国于2002年8月29日制定了《农村土地承包法》,这部法律于2003年3月1日起施行。



此外,还有1985年4月10日的《继承法》;2002年12月28日的《草原法》(对1985年6月18日《草原法》的修正);1989年12月26日的《环境保护法》;2010年12月25日的《水土保持法》(对1991年6月29日《水土保持法》的修正);2002年12月28日的《农业法》(对1993年7月2日《农业法》的修正);1995年6月30日的《担保法》;1996年8月29日的《矿产资源法》(对1986年3月19日的《矿产资源法》的修正);2011年4月22日的《建筑法》(对1997年11月12日的《建筑法》的修正);1998年4月29日的《森林法》(对1984年9月20日的《森林法》的修正);1999年3月15日的《合同法》;2000年10月31日的《渔业法》(对1986年1月20日的《渔业法》的修正);2001年4月28日的《婚姻法》;2001年8月31日的《防治沙法》以及其他有关房地产的法律。

3. 行政法规

行政法规是国务院根据宪法和法律就有关执行法律和履行行政管理职权的问题,以及依据全国人大的特别授权所制定的规范性文件的总称。改革开放以来,我国有关房地产的行政法规主要有:1983年12月7日的《城市私有房屋管理条例》(现已废止);1986年9月15日的《房产税暂行条例》;2007年12月1日的《耕地占用税暂行条例》;2006年12月31日的《城镇土地使用税暂行条例》(对1988年7月12日的《城镇土地使用税暂行条例》的修订);2011年2月22日的《土地复垦规定》;1990年5月19日的《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;1990年5月19日的《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》(现已失效);2006年3月29日的《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》(对1991年1月25日的《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》的修订);1991年4月16日的《固定资产投资方向调节税暂行条例》;1993年5月7日的《村庄和集镇规划建设管理条例》;1993年11月16日的《土地增值税暂行条例》;1997年7月7日的《契税暂行条例》;1998年7月20日的《城市房地产开发经营管理条例》;2001年6月6日的《城市房屋拆迁管理条例》(现已废止);2002年3月24日的《住房公积金管理条例》(对1999年3月17日的《住房公积金管理条例》的修正);2007年8月26日的《物业管理条例》(对2003年9月1日《物业管理条例》的修订)以及其他有关房地产的行政法规。

第二节 房地产法的概念、特征、原则和作用

一、房地产法的概念

房地产法的概念有广义和狭义之分。广义的房地产法是调整房地产法律关系的法律规范的总称。狭义的房地产法仅仅指的是《城市房地产管理法》。《城市房地产管理法》是由国家立法机关即全国人民代表大会制定的对城市房地产关系作统一调整的基本法律。所以,广义的房地产法的外延更为宽泛,它不仅包括了《城市房地产管理法》,而且还包括了其他一切有关房地产的法律、法规、规章。例如《土地管理法》、《农村土地承包法》、《城市房地产开发经营管理条例》等。本书所称的房地产法就是广义的概念。

房地产法律关系可分为民事性质的关系和行政管理性质的关系。在现实生活中,这两种性质的关系往往结合在一起,不容易区分,本书将在房地产法律关系一节中对这一内容作详尽的介绍。在我国,因为房地产关系较为复杂,涉及面较广,到目前为止,我国尚没有一部大而全



的,以“房地产法”命名的法律。所以,房地产法是所有调整房地产法律关系的法律规范的总和,而不是仅仅指某一个法律、法规或规章。

二、房地产法的特征

房地产法的特征是房地产法概念的外在表现,其具有以下3种特征。

(一)从立法层次上看,房地产法包含的法律规范效力层级多

我国房地产法法律体系包括了宪法、行政法规、地方法规、部门规章和地方性政府规章。因为立法主体的层级不同,所制定产生的规范性文件的效力层级也不一样。有关房地产法的法律规范效力层级问题,本书将在房地产法律体系一节中作详尽的介绍。总之,房地产法的法律规范性文件的层次较多,在实践中,应该注意发生冲突时的适用问题。

(二)从调整内容上看,房地产法调整的内容丰富

房地产关系是指人们取得、开发、利用、经营和管理土地、房屋而形成的各种社会关系的总和。房地产法调整一切有关房地产的法律关系。房地产法调整的房地产关系如此复杂多样,决定了房地产法涉及的内容也是如此,它既包括调整房地产开发关系的法律规范,也包括房地产交易的法律规范、房地产税收管理的法律规范、房地产金融的法律规范等一切与房地产有关的法律关系的规范。

(三)从调整手段上说,房地产法的调整手段具有双重性的特点

房地产法律关系可分为民事性质的关系和行政管理性质的关系。所以,对于不同性质的法律关系,调整手段上也是不同的。房地产法在调整房地产民事性质的法律关系,即调整平等主体之间在房地产活动中形成的财产关系时,调整手段的特征是平等、等价和有偿;在调整房地产行政管理性质法律关系时,房地产法又有鲜明的行政法色彩,其调整手段具有权力性、命令性和关系双方的不平等性等特征。

三、房地产法的基本原则

房地产法的基本原则指房地产法律应有的基本精神、基本理念,是对房地产立法、房地产司法以及房地产法学研究具有指导作用和适用价值的根本思想。房地产法的基本原则是房地产法规所体现的具有普遍意义的指导原理,是经济规律与法律科学结合的具体体现。房地产法的基本原则既能全面、充分地反映房地产法所调整的社会经济关系的客观要求,又能对房地产法的行政执法、司法和守法具有普遍的指导意义,还能利用它来克服、弥补成文法的局限性。

(一)我国房地产法律规范性文件中表述的基本原则

《城市房地产管理法》中有关基本原则的规定有以下条款。第三条规定:“国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。”第四条规定:“国家根据社会、经济发展水平,扶持发展居民住宅建设,逐步改善居民的居住条件。”第五条规定:“房地产权利人应当遵守法律和行政法规,依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。”

《土地管理法》中有关基本原则的规定有以下条款。第一条规定:“为了加强土地管理,维护土地的社会主义公有制,保护、开发土地资源,合理利用土地,切实保护耕地,促进社会经济的可持续发展,根据宪法,制定本法。”第二条中规定:“中华人民共和国实行土地的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。”“任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。”“国家依法实行国有土地有偿使用制度。但



是,国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。”第三条规定:“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。各级人民政府应当采取措施,全面规划,严格管理,保护、开发土地资源,制止非法占用土地的行为。”

《农村土地承包法》中有关基本原则的规定有以下条款。第一条规定:“为稳定和完善以家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制,赋予农民长期而有保障的土地使用权,维护农村土地承包当事人的合法权益,促进农业、农村经济发展和农村社会稳定,根据宪法,制定本法。”第四条规定:“国家依法保护农村土地承包关系的长期稳定。农村土地承包后,土地的所有权性质不变。承包地不得买卖。”第六条中规定:“农村土地承包,妇女与男子享有平等的权利。承包中应当保护妇女的合法权益,任何组织和个人不得剥夺、侵害妇女应当享有的土地承包经营权。”第七条中规定:“农村土地承包应当坚持公开、公平、公正的原则,正确处理国家、集体、个人三者的利益关系。”第八条规定:“农村土地承包应当遵守法律、法规,保护土地资源的合理开发和可持续利用。未经依法批准不得将承包地用于非农建设。国家鼓励农民和农村集体经济组织增加对土地的投入,培肥地力,提高农业生产能力。”第九条规定:“国家保护集体土地所有者的合法权益,保护承包方的土地承包经营权,任何组织和个人不得侵犯。”第十条规定:“国家保护承包方依法、自愿、有偿地进行土地承包经营权流转。”

(二) 我国房地产法的基本原则

我们国家有关房地产的规范性文件不仅仅只有以上3个,所涉及的基本原则条款众多,概括起来主要有以下几项原则。

1. 土地公有原则

中华人民共和国实行土地的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。全民所有,即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使,任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地,土地使用权可以依法转让。农民集体土地所有权属于本集体的成员集体所有,并依照以下规定行使所有权:属于村农民集体所有的,由村集体经济组织或村民委员会代表集体行使所有权;分别属于村内两个以上农民集体所有的,由村内各该农村集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权;属于乡(镇)农民集体所有的,由乡(镇)集体经济组织代表行使所有权。我国坚持社会主义道路,基本原则之一就是实行土地的社会主义公有制。

2. 土地有偿使用、有期限使用的原则

国家依法实行国有土地有偿使用、有期限使用的制度。曾经很长一段时间,我国实行的是土地无偿、无限期使用的制度。由于经济的发展,这种资源配置方式越来越不适应市场经济发展的需要,造成资源配置的浪费,严重阻碍了经济的发展。因此在改革开放的深入推进下,我国房地产法逐渐树立起有偿使用、有期限使用的原则。国家将国有土地使用权(以下简称土地使用权)在一定年限内出让给土地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金。城市规划区内的集体所有的土地,经依法征用转为国有土地后,该幅国有土地的使用权方可有偿出让。但是土地有偿使用、有期限使用的原则也有例外,就是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权不适用这一原则。

3. 十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的原则

十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的原则已成为我国的一项基本国策。土地作为



一项稀缺资源,保护土地就是保护我们生存的家园,珍惜和合理利用土地就显得十分重要。《城市房地产管理法》第二十六条就明确对闲置土地的行为作出限制并给予惩罚。

国家保护耕地,严格控制耕地转为非耕地。国家对基本农田实行特殊保护,是保障粮食安全的基本措施。国家实行占用耕地补偿制度。按照“占多少,垦多少”的原则,由占用耕地的单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地;没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的,应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费,专款用于开垦新的耕地。禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地。非农业建设必须节约使用土地,可以利用荒地的,不得占用耕地;可以利用劣地的,不得占用好地。禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土,禁止占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

4. 经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则

在房地产法实施的过程中,应该遵循经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则,这是房地产业强大生命力的根本保证。要做到这一原则,就必须全面规划、合理布局、综合开发、配套建设。在实践过程中,三大效益不可能总是完美地统一在一起,有时会出现冲突的情况。这个时候,我们要争取做到经济效益、社会效益、环境效益三者统筹兼顾,互相促进、和谐发展,不要顾此失彼,要树立大局观。不要一味强调房地产投资者的经济效益,应当生态安全、生态效益优先,兼顾经济的发展。

5. 保护房地产权利人合法权益的原则

随着市场经济的发展,我国也更加注重对个人私有财产的保护。这在2007年出台的《物权法》中就有着深刻的体现。《物权法》第四条就明确规定:“国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。”房地产是重要的物权之一,作为个人的财产权之一,也同样受到法律的保护,也是神圣不可侵犯的。除了《物权法》外,《城市房地产管理法》也在第五条中列明:“房地产权利人的合法权益受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。”因此,保护房地产权利人的合法权益,是我国房地产法的重要原则之一。

四、房地产法对经济的作用

(一) 引导的作用

房地产法的引导作用是社会发展规律特别是市场经济规律的必然要求,又是法的本质的生动体现。立法者制定房地产法的目的,不单纯是去确认已存在的事实,而更主要的是调整现在和将来人与人之间、企业与企业之间、国家和个人企业之间的各种关系。在社会主义条件下搞市场经济非常需要法律的引导,要求法律既借鉴现代市场经济的一般经验,又要结合中国的具体情况,房地产法在当中扮演了极其重要的角色。

(二) 促进的作用

房地产法对市场经济有着积极的促进作用。房地产法为市场经济的发展创造条件,提供机遇从而促进市场经济健康发展。房地产法还能确认政府职能的转变,促使它更好地为市场经济服务。市场经济的发展,离不开一些基本的原则,既要求经济上的自由贸易和竞争,又要求秩序井然和机会均等;既追求效率与效益,又要考虑正义与公平等。房地产法能使上述问题协调统一,即使在协调中出现矛盾和纠纷,法本身的功能也能解决。因此,房地产法对市场经济的促进作用都是必然的。



(三) 保障的作用

市场经济从主体到行为,都是以平等为基础的,没有平等这个原则,市场经济就建立不了。房地产法有助于保护市场主体平等的法律地位,保护平等主体的合法权益,这种保障上的平等是市场经济对房地产法的基本要求,也是房地产法在市场经济中发挥的重要功能。

马克思早就指出过:规则与法律是不可分的,离开法律的秩序必乱,离开秩序的法律无用。房地产法对于经济秩序的维护功不可没。在经济活动中,房地产法通过及时制止、制裁那些侵犯他人、集体、国家利益的违法、犯罪行为,来保障经济秩序的建立和完善。如果没有房地产法对于房地产活动秩序的维护,那么房地产市场将会一片混乱。个人的财产权得不到保障,也最终影响到整个国家经济的发展。

(四) 制约违法行为的作用

房地产法在市场经济中的制约作用不是权宜之计,而是法律本身的功能,也是市场经济对法律的要求。我们在有关的房地产法律规范中,基本上都能找到有关法律责任的规定。房地产法有效地制止、制裁了那些侵犯他人、集体、国家利益的违法和犯罪行为,对违反房地产法的行为起到了有效的制约作用。

第三节 房地产法律关系

一、房地产法律关系的概念和特征

(一) 房地产法律关系的概念

房地产法律关系与房地产社会关系不同。房地产社会关系,是指因房屋土地在人和人之间发生的一种财产关系,它受到多种社会规范的调整,这些社会规范既包括道德规范、习惯,也包括法律规范,还包括政策规范等。房地产法律关系是房地产社会关系在法律上的反映。房地产法律关系是房地产法学的重要范畴,它是指房地产社会关系经过房地产法律规范调整而形成的权利义务关系,即是说房地产社会关系经过法律的调整,上升为房地产法律关系。

(二) 房地产法律关系的特征

房地产法律关系具有以下特征。

1. 主体的多元性

房地产法律关系的主体具有多元性的特征。房地产法律关系的主体既可以是国家、集体和政府机构,也可以是房地产开发商、房地产建筑商,还可以是房地产的买方、卖方和房地产辅助商。在这些主体中,有的扮演着民事法律关系中的平等主体的角色,有的扮演着行政管理法律关系中的行政相对人的角色,还有的扮演着行政管理法律关系中的行政主体的角色。

2. 客体的确定性

在民事法律关系中,法律关系的客体往往是不确定的,它可以是物、行为或智力成果。而在房地产法律关系中,虽然房地产法律关系复杂,但是它的客体却是相对确定的。房地产法律关系的客体一般是土地或房屋。

3. 内容的多样性

房地产法律关系复杂,房地产法调整的内容具有多样性的特征。尽管如此,房地产法律关系仍然可以分为两大类,即房地产民事法律关系和房地产行政管理法律关系。