

# 学习情境一

## 房地产及房地产法



### 情境导入

2000年3月,某市国土局发布土地拍卖公告,对该市东进中路北侧国有土地进行拍卖。甲公司得知后,筹款参与竞拍,以27.3万元的价格竞购得13号地块53.82平方米的土地使用权,并与市国土局签订了《国有土地使用权出让合同》。合同约定:土地使用年限为70年,该宗地的总体规划为建设商住用地。2000年8月19日,甲公司领取了《国有土地使用权证书》,其中载明:土地用途为商住用地,终止日期为2070年8月18日。2001年,甲公司按照规划,在该宗地上兴建了四层楼房,其中一层用于商业经营,二至四层用于居住。2003年初,甲公司从他人口中听说商住用地属“综合用地”,使用年限最长为50年,遂于同年7月以商住用地的使用年限最长为50年,而市国土局却将使用年限错误地定为70年,并以按70年的标准收取了土地出让金为由,向法院提起诉讼,要求国土局退还“多收”的20年土地出让金。

法院审理后认为,国土局与甲公司签订的《国有土地使用权出让合同》和甲公司领取的《国有土地使用权证书》均载明土地用途为“商住用地”。根据国土资源部《全国土地分类》的相关规定,该宗地的性质为“城镇居民以居住为主的住宅与工业生产或商业等混合用地”,属于“住宅用地”的范畴,依照《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的规定,其使用年限最长为70年,国土局收取甲公司土地出让金的标准符合法律规定。



### 案例导航

就本案例而言,应当怎样理解土地的用途,怎样正确区分综合用地和商住用地?

依照《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的规定,土地使用权的使用年限分别为:居住用地70年;工业用地50年;教育、科技、文化、卫生、体育用地50年;商业、旅游、娱乐用地40年;综合或者其他用地50年。

综合本案前后提到的条件和说明,该土地应该属于综合用地的范畴,其使用期限应该是50年,而不是70年。国土局“多收”的20年土地出让金应该退还,并调整原已经签定的出让协议书的相应条款,包括用途条款、年限条款和价位条款,修改土地使用

权证书载明的年限。

要了解房地产法律关系,需要掌握相关知识有:

- (1) 房地产法律关系的分类;
- (2) 房地产法律关系的特点;
- (3) 房地产法律事实通常分为行为和事件两类。

# 1

## 学习单元 1 房地产及房地产业



### 知识目标

了解房地产与房地产业的基本概念。



### 技能目标

- (1) 通过对本项目内容的学习,明确房地产和房地产业的相关内容。
- (2) 可以明确房地产业的内容与基本特征。



### 基础知识



#### 一、房地产

房地产是房屋财产和土地财产的合称,是房屋和土地在经济方面的商品体现。

《房地产估价规范》(GB/T 50291—1999)对房地产的定义是:土地、建筑物及其他地上定着物,包括物质实体和依托于物质实体上的权益。其中,土地是指地球表层的陆地部分及其以上、以下一定幅度空间范围内的全部环境要素。建筑物是指人工建筑而成的房屋与构筑物。在建筑物中,房屋是指围合了可使用的空间,直接地被人居住或进入活动的建筑物;构筑物则是为了满足某种使用需求间接地为人服务的固定人造物,是独立于房屋之外的建筑物,如围墙、烟囱、水塔等。其他地上定着物是指与土地、建筑物不能分离,或虽然能够分离,但分离后会破坏土地、建筑物的功能或完整性的物体,如树木等。

#### (一) 房产

房产是指在法律上有明确权属关系的房屋财产,其主要包括住宅、厂房、仓库,以及商业、服务、办公、文化、教育、医疗、体育、公共设施等多方面的用房。



#### 小提示

房产作为一种财产权利,体现的并不仅仅是基于房屋自然属性满足人们物质需要的关系,而是不同主体之间基于物质利益所产生的权利义务关系。

我国目前在房产这个概念上仍然具有一定程度的独立土地所有权的意义,同时,房屋与土地仍然实行不同的部门管理,现行制度亦将土地与建筑物分别作为不同的不动产处理。

#### (二) 地产

地产是指在法律上有明确权属关系的土地财产,其具体内容主要包括城镇土地、

农村土地、耕地、荒地、风景区、自然保护区以及其他陆地面积及其上下空间。地产有广义与狭义之分。狭义的地产是指在法律上有明确的权属关系,可以由所有者、经营者和使用者进行开发和经营,并能够带来相应经济效益的建设用地;广义的地产从性质上说仅是土地财产的含义,指有明确法律权属关系的土地,而这个土地是由土地物质(纯自然土地)和全部土地资本构成的。地产是作为财产的土地,也指从事土地开发和经营的产业。

### (三) 房产与地产的关系

#### 1. 房产与地产的一致性关系

《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称《城市房地产管理法》)规定:“房地产转让、抵押时,房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让。”

#### 小提示

根据《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)第一百八十二条规定:“以建筑物抵押的,该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押;以建设用地使用权抵押的,该土地上的建筑物一并抵押。”

抵押人未依照前款规定一并抵押的,未抵押的财产视为一并抵押。

#### 2. 房产与地产的相互依存关系

房产与地产取得的目的是开发房产,而且必须是建立在已经依法取得土地使用权的基础上,由此土地使用权和房屋产权之间存在着相互依存、紧密相连的关系。

#### 3. 房产与地产的差异性关系

房产是建筑物;地产是指明确了土地使用权的土地。我国的地产是指有限期的土地使用权。其差异性主要表现在属性、增值规律、价格构成、权属性质等几方面。

## 二、房地产业

房地产业是指从事土地和房地产开发、经营、管理和服务的行业。住房和城乡建设部(原建设部)《关于发展城市房地产业的报告》对房地产业的定义是:“土地的开发,房屋的建设、维修、管理,土地使用权的出让、转让,房屋所有权的买卖、租赁,房地产的抵押,以及由此而形成的房地产市场。”

### (一) 房地产业的内容

根据《国民经济行业分类》(GB/T 4754—2011)的规定,房地产业主要包括以下内容:

#### 1. 房地产开发经营

房地产开发经营指房地产开发企业进行的房屋、基础设施建设等开发,以及转让房地产开发项目或者销售、出租房屋等活动。

#### 2. 物业管理

物业管理指物业服务企业按照合同约定,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护环境卫生和相关秩序的活动。

#### 3. 房地产中介服务

房地产中介服务指房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等活动。

chapter  
01chapter  
02chapter  
03chapter  
04chapter  
05chapter  
06chapter  
07chapter  
08chapter  
09chapter  
10

#### 4. 自有房地产经营活动

自有房地产经营活动指除房地产开发商、房地产中介、物业公司以外的单位和居民住户对自有房地产(土地、住房、生产经营用房和办公用房)的买卖和以营利为目的的租赁活动,以及房地产管理部门和企事业、机关提供的非营利租赁服务,还包括居民居住自有住房所形成的住房服务。

#### 5. 其他房地产业

### (二) 房地产业的基本特征

#### 1. 基础性

人们的生活和休息都离不开房地产;各行各业开展生产和业务活动也离不开房地产。房地产既是人们生活的重要基础条件,也是社会经济发展的重要基础条件。因此房地产对于整个社会具有重要的基础性作用。

#### 2. 系统性

房地产业的范畴与许多产业不同,即需经过生产、流通、经营、消费直至服务管理的全过程。房地产开发的全过程是一项系统工程,每一个环节都影响着房地产开发的经济效益、社会效益和环境效益。

#### 3. 高风险、高利润性

房地产业是一个风险性较大的产业,同时也是一个高利润的产业。在社会经济兴旺发展时期,房地产业就更为兴旺,其利润要高于社会平均利润,甚至要高得多;而在经济萧条时期,房地产业就可能出现大幅度的萧条。

### (三) 房地产业的地位与作用

房地产是国民经济发展的一个基本的生产要素,是城市建设的重要组成部分,任何行业的发展都离不开房地产业。房地产业是发展国民经济和改善人民生活的基础产业之一,其作为我国国民经济的主导产业,在现代社会经济生活中占有举足轻重的地位。



#### 知识链接

#### 房地产的作用

房地产的作用主要表现在以下几方面:

- (1) 可以为国民经济的发展提供重要的物质条件;
- (2) 可以改善人们的居住和生活条件;
- (3) 有利于产业结构的合理调整;
- (4) 可以改善投资环境;
- (5) 有利于城市规划的实施;
- (6) 可以为城市建设开辟重要的资金积累渠道;
- (7) 有利于深化住房制度的改革,调整消费结构;
- (8) 有利于吸引外资,促进经济发展,扩大就业面。

## 2

## 学习单元2 房地产法的法律特征及体系

 知识目标

- (1) 房地产法律关系的构成要素。
- (2) 房地产法的法律特征。

 技能目标

- (1) 通过本单元的学习,能够明确掌握房地产法律关系以及法律体系法律特征。
- (2) 能够掌握房地产法的特点。

 基础知识


## 一、房地产法的法律特征

房地产法律制度之所以能够成为一个相对独立的法律体系,与其自身存在的特点密不可分。其主要具有以下特点:

## (一) 基础性

房地产法是城市社会生活的基础性法律,其主要是通过调整城市房地产的生产、交换、分配与消费过程中发生的经济关系,深入城市的政治、经济生活乃至城市每一个居民的家庭生活,为城市社会生活服务。

## (二) 专业性和技术性

房地产法只调整涉及房地产的社会关系,从房地产权属的产生和确立到房地产权属的流转,从房地产权利的规制到房地产权利的保护。房地产业具有较强的专业性和技术性。

## (三) 非阶级性

法律具有阶级性,但也有一些法律因服务于统治阶级执行公共事务的职能而不具有阶级性。房地产法律制度规范是社会法律规范,与阶级本质并无实质联系。

## (四) 综合性

房地产涉及房产与地产以及其他多种产业,具有综合性的特点。房地产法调整的手段既涉及经济手段,又涉及行政手段,甚至涉及刑事手段;房地产法调整的社会关系,既可以由经济法调整,也可以由民法、行政法调整。



## 二、房地产法律体系

法律体系是指国家各个法律部门所构成的有机统一的整体,也就是以宪法为基础,由各个法律部门组成的一个内容谐和、形式完整、有机统一的法律规范的整体。

房地产法律体系是指房地产事务涉及的有关法律、法规、规章、制度的集合体。它表达了房地产方面各种行为规范所具有的集合性、层次性和统一性。

房地产法律包括了从中央到地方所有立法机构和各级人民政府制定或颁布的有关房地产方面的法律规范。根据各房地产规范的法律效力的不同,房地产法律体系可

chapter  
01chapter  
02chapter  
03chapter  
04chapter  
05chapter  
06chapter  
07chapter  
08chapter  
09chapter  
10

分为以下五个层次：

### （一）宪法

我国于1982年颁布,1988年、1993年、1999年和2004年四次修正的《中华人民共和国宪法》(以下简称《宪法》)是国家根本大法,是法律体系中的核心,具有最高的法律效力。它是制定其他法律的根据和立法基础,房地产法规的制定也必须以《宪法》为依据。

《宪法》规定了我国的基本社会制度和根本政治制度,是其他法律的立法基础。我国《宪法》第九条规定:“矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源,都属于国家所有……由法律规定属于集体所有的森林和山岭、草原、荒地、滩涂除外。”

《宪法》第十条规定:“城市土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山也属于集体所有。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用。”

#### 🔊 小提示

《宪法》还规定:“社会主义的公共财产神圣不可侵犯。国家保护和改善生活环境和生态环境,防治污染和其他公害。”“国家保护公民的合法的收入,储蓄、房屋和其他合法财产所有权。”“中华人民共和国公民的住宅不受侵犯。”

### （二）法律

法律是由全国人民代表大会及其常务委员会制定和颁布的调整房地产法律关系的法律规范的总称,它包含了调整一般民事、经济关系的基本法律和调整具体民事、经济关系的法律。法律的效力仅次于宪法。有关房地产的法律较多,主要分为专门法律和相关性法律。

#### ■ 1. 专门法律

2004年8月28日修订的《中华人民共和国土地管理法》,更新了土地管理制度,全面改革了土地管理方式。

2007年8月30日修订的《中华人民共和国城市房地产管理法》,是规范城市范围内取得房地产开发用地、从事房地产开发和交易、实施房地产管理的基本法律依据和保障。

2008年1月1日我国开始实施了《中华人民共和国城乡规划法》。

#### ■ 2. 相关性法律

相关性法律主要有《中华人民共和国继承法》(以下简称《继承法》)(1985年10月1日)、《中华人民共和国担保法》(1995年6月30日)、《中华人民共和国建筑法》(1998年3月1日)、《中华人民共和国合同法》(1999年3月15日)、《中华人民共和国招标投标法》(1999年8月30日)、《中华人民共和国婚姻法》(2001年4月28日修订)、《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)(2007年10月1日施行)等。

### （三）行政法规与规章

#### ■ 1. 行政法规

行政法规是指作为国家最高行政机关的国务院制定的规范性文件,其地位和效力仅次于宪法和法律。房地产的行政法规是以国务院令的形式颁布的。国务院迄今为止颁布了大量的专门或相关行政法规,如《中华人民共和国土地管理法实施条例》《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》。

## 2. 行政规章

房地产行政规章是指由国务院各部委或者地方政府依法定程序制定的调整房地产关系的行政规定、决定、命令、指示等。例如,国务院各部委制定的部门行政规章有2005年10月1日开始实施的《国家税务总局财政部国土资源部关于加强土地税收管理的通知》,2006年1月1日开始实施的《城镇廉租住房档案管理办法》,2008年2月1日开始实施的《土地登记办法》等。

## (四) 地方性法规

地方性法规是指省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会制定或批准颁布的规范性文件。

省、自治区、直辖市、较大的市(指省、自治区人民政府所在地的市,经济特区所在地的市和经国务院认定的较大的市)、自治州、自治县的人民代表大会及其常务委员会根据宪法、地方组织法或民族区域自治法的授权,可以制定调整房地产法律关系的地方性法规或自治条例、单行条例。

## (五) 司法解释

司法解释是最高人民法院在总结审判经验的基础上发布的、在房地产案件审判中适用的指导性文件和法律解释,如《关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答》《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》以及2000年6月16日最高人民法院审判委员会第1119次会议通过的《关于审理破坏土地资源刑事案件具体应用法律若干问题的解释》。

# 3

## 学习单元3 房地产法的法律关系



### 知识目标

- (1) 房地产法律关系的分类。
- (2) 房地产法律关系的构成要素。
- (3) 房地产法律关系的特点。



### 技能目标

- (1) 通过对内容的学习应掌握房地产法律关系的含义,对房地产法律关系的分类有着明确的理解。
- (2) 明确房地产法律关系构成要素的内容。
- (3) 能够掌握房地产法律关系的特点。



### 基础知识



#### 一、房地产法律关系的含义

法律关系是指法律规范在调整人们行为过程中形成的权利义务关系。房地产法

chapter  
01chapter  
02chapter  
03chapter  
04chapter  
05chapter  
06chapter  
07chapter  
08chapter  
09chapter  
10

律关系是指房地产法律规范在调整房地产经济关系的过程中发生在房地产主体之间的权利义务或职权职责关系。这种法律关系具体体现在国家与社会组织之间,各社会组织之间,国家、社会组织和公民之间。



## 二、房地产法律关系的分类

房地产法律关系的分类方法有很多种,常见的有按法律性质划分和按法律调整对象划分两种。

### (一)按法律性质划分

#### 1. 房地产民事法律关系

房地产民事法律关系是指平等主体之间基于房地产各种关系而形成的财产权利义务关系。如土地使用权出让法律关系、房地产租赁法律关系。

#### 2. 房地产行政法律关系

房地产行政法律关系是指国家行政机关(政府及其职能部门)与房地产主体之间,因行政管理依法形成的权利义务关系。如土地征收、征用法律关系。

#### 3. 房地产经济法律关系

房地产经济法律关系是指国家协调房地产业经济运行而形成的权利义务关系。如房地产开发的规划和计划法律关系、房地产价格管理法律关系等。

### (二)按法律调整对象划分

#### 1. 房地产开发法律关系

房地产开发法律关系是指房地产主体在房地产开发过程中依法形成的权利义务关系。如土地征收、征用法律关系。

#### 2. 房地产交易法律关系

房地产交易法律关系是指房地产主体在房地产交易过程中依法形成的权利义务关系。如房地产转让法律关系。

#### 3. 物业管理法律关系

物业管理法律关系是指物业管理公司与业主之间在物业管理过程中依法形成的权利义务关系。如物业服务法律关系等。

#### 4. 房地产管理法律关系

房地产管理法律关系是指房地产管理机关与其他房地产主体之间在房地产管理过程中依法形成的权利义务关系。如房地产项目规划审批法律关系。



## 三、房地产法律关系的构成要素

### (一)房地产法律关系的主体

房地产法律关系的主体即参加房地产法律关系的当事人。其既是权利的享受者,又是义务的承担者。

#### 1. 房地产法律关系主体的内容

1) 国家。国家在一定情况下可以成为房地产法律关系的主体。国家既是国有土地所有权的权利主体,又是国有房产的所有者。



2)企业、事业单位和社会团体。这类主体主要包括开发商、建筑商、销售商、辅助商(如房地产经纪人、房地产金融和保险机构、房地产评估机构、房地产咨询人、物业管理公司以及为各类房地产活动提供法律服务的律师等)、劳动群众集体经济组织、房地产他项权利人和义务人(如房地产抵押权人及其相对人等)、非法人社会组织(如法人的分支机构、个人合伙、个体工商户、农村承包经营户等)。

3)公民。我国公民是指具有中国国籍(包括港、澳、台同胞),依法享有权利和承担义务的人。

### 小提示

国家虽然不直接行使房地产的占有、使用、收益和处分的职权,但是授权给房地产管理部门,由后者代表国家行使房地产的经营和处分等职权。

## 2. 房地产法律关系主体的分类

房地产法律关系主体的分类见表 1-1。

表 1-1 房地产法律关系主体的分类

序号	分类	说明
1	按房地产法律关系的种类划分	<p>(1)房地产民事法律关系主体。凡法律规定可成为民事主体的都是房地产民事法律关系的主体。因此,自然人、法人和其他组织以及国家都可以成为房地产民事法律关系主体。</p> <p>(2)房地产行政法律关系主体。房地产一方必须是国家行政机关或受其委托和授权的机关、团体或个人,即必须有代表国家从事行政管理的当事人;另一方是行政相对人。此外,需注意的是,我国公民、法人或其他组织都可以作为行政相对人来参与行政法律关系,享有一定的权利,并承担一定的义务。</p> <p>(3)房地产经济法律关系主体。凡依法独立享受经济权利和承担经济义务的当事人都是房地产经济法律关系的主体。这类主体主要包括各类企事业单位、社会团体、农村承包经营户、个体工商户和公民个人</p>
2	按房地产开发、交易、中介服务及管理过程中的地位和作用划分	<p>(1)房地产开发主体。主要是指房地产开发公司。</p> <p>(2)房地产交易主体。包括从事房地产交易的公民、法人及其他社会组织等。</p> <p>(3)房地产服务主体。包括房地产交易所、房地产登记机构、房地产经纪人、物业管理公司等。</p> <p>(4)房地产管理主体。主要是指行政管理主体和经济管理主体。包括国家各级房地产主管机关,如房产管理部门、土地管理部门、城市建设规划部门等</p>

## (二) 房地产法律关系的客体

房地产法律关系的客体,即房地产法律关系主体行使权利和职权以及履行义务和职责所指向的对象。能够成为房地产法律关系客体的有房屋、土地和行为。

### 1. 房屋

房屋不同于房产。房产是指在法律上有明确所有权权属关系的房屋财产,它具有商品属性。

### 小提示

房产只是房屋中的特定部分,有些房屋不具有房产的商品属性,法律上禁止其进入房地产市场,不能成为房产,如文化遗址等。

### 2. 土地

土地是指能够为人类提供培育力和承载力的空间地域和场所。

chapter  
01chapter  
02chapter  
03chapter  
04chapter  
05chapter  
06chapter  
07chapter  
08chapter  
09chapter  
10

### 3.行为

行为是指房地产法律关系主体为享有权利、承担义务或行使职权、履行职责所进行的活动,如房地产开发活动、房地产交易活动、物业管理活动等。

### (三)房地产法律关系的内容

房地产法律关系的内容,是指主体享有的权利和承担的义务。人们只有通过法律关系才能享受权利和承担义务,并受到法律的确认和保护。

#### 1.房地产权利

房地产权利是指房地产法律关系的主体在一定的条件下,按照自己的意志,进行某种行为或实现某种利益的资格。

#### 2.房地产职权

房地产职权是房地产法律关系主体为履行职务在依法行使领导或组织监管的职能时拥有的职权。行使职权的主体通常为城市规划部门、房地产主管部门、物价与税务部门等。

#### 3.房地产义务

房地产义务是指房地产法律关系主体在一定的条件下,承担的某种责任或付出的某种代价。

#### 4.房地产职责

房地产职责是房地产法律关系职权主体依照法律、法规、规章制度的某些要求在行使职权时,必须做出或不得做出一定行为的制约,以及违背这些制约后应受的处罚。

## 四、房地产法律关系的特点

### (一)主体的广泛性

在房地产法律关系中的各种主体,如房地产开发、交易、中介服务、管理等活动,其主要包括房地产管理机关、土地管理机关、房地产开发公司、房地产经营公司、房地产咨询服务公司、房地产评估事务所以及其他法人和公民。

#### 小提示

在某些情况下,一个主体可能同时具有两种主体资格,如在国有土地使用权出让法律关系中,国家作为土地所有者既是合同关系中的民事主体,又是土地资源的管理者和房地产业的管理者。

### (二)客体的特殊性

作为房地产法律关系的客体,如土地和房屋,其受国家法律保护 and 约束,如在房地产开发过程中,从土地的选址布局、房地产的规划设计、征地拆迁、工程发包、房屋建造、竣工验收直至交付使用,均受国家房地产法律规范的调整。

### (三)内容的综合性

房地产法律关系是民事法律关系、行政法律关系和经济法律关系的总和。

## 五、房地产法律事实

房地产法律关系同其他法律关系一样,其产生、变更和消灭总是以一定的法律事实的出现为依据。因此,房地产法律事实是指法律所规定的能够引起房地产法律关系产生、变更和消灭的客观情况或现象。

房地产法律事实通常分为行为和事件两类。

### (一) 行为

行为是指作为法律事实的行为,是法律关系主体有意识的活动。主要包括以下几种:

#### 1. 房地产法律行为

房地产法律行为,是指房地产法律关系主体,为产生、变更和消灭一定房地产法律关系而实施的行为。其包括作为和不作为的行为,亦即积极和消极的行为。

#### 2. 房地产行政行为

房地产行政行为,是指房地产行政管理机关行使其管理职权而实施的带有强制力保证的行政指令,如房地产的产权管理、房地产行业管理等行政行为。

#### 3. 房地产司法行为

房地产司法行为,是指由公安、司法机关等依法实施的行为。如人民法院对房地产诉讼作出的裁定和判决等。

### (二) 事件

事件指与人们意志无关的客观事实,即指人们不可预见或不可抗拒的自然现象和社会事件,如出生、死亡、自然灾害等。

导致房地产法律关系产生、变更或消灭的事件包括自然现象和社会事件。

#### 1. 房地产法律事实的自然现象

房地产法律事实的自然现象是指能够引起房地产法律关系产生、变更和消灭的一切来自人类意志之外的自然事实。如山洪暴发、地震等。

#### 2. 房地产法律事实的社会事件

房地产法律事实的社会事件是指能够引起房地产法律关系产生、变更和消灭的不以人们意志为转移的重大社会事实。如战争、法律的颁布和废止等。

### 学习案例

孙某夫妇均为科研工作者,经常出国从事科研合作与交流工作。为了让儿子孙小明(16周岁)有一个更好的生活与学习环境,他们在国内某市斥资300余万元购买了一套240平方米的联排别墅,并将房屋的产权登记在孙小明的名下。天有不测风云,人有旦夕祸福,孙某夫妇因在进行科研时不慎引发化学爆炸双双不幸身亡,鉴于孙小明尚未成年,法院指定孙小明的爷爷奶奶作为其监护人。后因孙小明的爷爷患重病需要筹措医疗费用,于是,孙小明的奶奶委托房地产中介公司将孙小明名下的房屋挂牌出售。约半个月后,孙小明的奶奶以孙小明监护人的身份在房地产中介公司的协助下与刘某签订房屋买卖合同,并约定房屋的价款为450万元。双方签

chapter  
01chapter  
02chapter  
03chapter  
04chapter  
05chapter  
06chapter  
07chapter  
08chapter  
09chapter  
10

订合同之后,刘某支付给孙小明奶奶购买房屋定金人民币 200 万元。孙小明得知此事后,认为爷爷奶奶未经自己同意将其名下的房屋变卖,损害了自己的合法权益,诉至人民法院,要求法院判令该房屋买卖合同无效,并判令爷爷奶奶赔偿自己的损失。



### 想一想

1. 本案中孙小明是否具有民事主体的资格?
2. 什么是民事行为能力? 本案中孙小明系未成年人,是否具有民事行为能力?
3. 合同效力如何确定? 本案中孙小明奶奶与刘某签订的房屋买卖合同效力如何确定?
4. 合同定金条款如何约定? 孙小明奶奶收取 200 万定金是否合法?



### 案例分析

1. 本案中买卖合同的标的是孙小明名下的房屋,系孙小明父母于生前赠予孙小明的。

孙小明作为房屋的产权人,依法享有对房屋的所有权。孙小明对于自己名下的房屋享有完全的占有、使用、收益和依照法律处分的权利。因此,孙小明完全具备民事主体资格。

2. 公民的民事行为能力是指法律确认的,公民通过自己的行为从事民事活动,参加民事法律关系,取得民事权利和承担民事义务的能力。本案中,孙小明虽年满 16 周岁,但并不符合法律规定的以自己的劳动收入作为主要的生活来源的特征,故属于限制民事行为能力人。根据相关法律规定,孙小明只可以从事与之年龄、智力相适应的民事活动。房屋买卖的标的物为房屋,涉及的资金数额巨大,明显与孙小明的年龄智力不相符合,所以孙小明如果要处分自己名下的房屋,必须得到其监护人的同意。

3. 合同的效力,是指已经成立的合同在当事人之间产生的一定的法律约束力,也就是通常说的合同的法律效力。合同生效的一般要件为:

- (1) 行为人具有相应的民事行为能力。
- (2) 意思表示真实。
- (3) 不违反法律或者社会公共利益。

无效合同就是不具有法律约束力和不发生履行效力的合同。一般合同一旦依法成立,就具有法律约束力,但是无效合同却由于违反法律、行政法规的强制性规定或者损害国家、社会公共利益,因此,即使其成立,也不具有法律约束力。

根据我国《合同法》第五十二条之规定,有下列情形之一的,合同无效。

- (1) 一方以欺诈、胁迫的手段订立合同,损害国家利益。
- (2) 恶意串通,损害国家、集体或者第三人利益。
- (3) 以合法形式掩盖非法目的。
- (4) 损害社会公共利益。
- (5) 违反法律、行政法规的强制性规定。

无效合同一般具有以下特征:

① 无效合同具有违法性。一般来说,《合同法》所规定的无效合同都具有违法性,它们大都违反了法律和行政法规的强制性规定和损害了国家利益、社会公共利

益。例如,合同当事人非法买卖毒品、枪支等。无效合同的违法性表明此类合同不符合国家的意志和立法的目的,所以,对此类合同国家就应当实行干预,使其不发生效力,而不管当事人是否主张合同的效力。

②无效合同是自始无效的。所谓自始无效,就是合同从订立时起,就没有法律约束力,以后也不会转化为有效合同。由于无效合同从本质上违反了法律规定,因此,国家不承认此类合同的效力。对于已经履行的,应当通过返还财产、赔偿损失等方式使当事人的财产恢复到合同订立前的状态。

可撤销合同,就是因意思表示不真实,通过有撤销权的当事人行使撤销权,使已经生效的意思表示归于无效的合同。我国《合同法》第五十四条规定:“下列合同,当事人一方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销:(一)因重大误解订立的;(二)在订立合同时显失公平的。一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危,使对方在违背真实意思的情况下订立的合同,受损害方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销。当事人请求变更的,人民法院或者仲裁机构不得撤销。”

效力待定合同是指合同虽然已经成立,但因其不完全符合合同生效条件的规定,合同尚处于未生效状态,其生效与否取决于第三人意思表示后才能确定。效力待定合同有四种:

(1)无民事行为能力人所订立之合同。无民事行为能力人除可以订立某些与其年龄相适应的细小的日常生活方面的合同外,其他的合同必须由其法定代理人代理订立。一般来说,由无民事行为能力人所订立的除细小的日常生活方面以外的合同,必须经过其法定代理人事先允许或事后承认才能生效。

(2)限制民事行为能力人缔结的合同。我国法律规定,限制民事行为能力人可以实施某些与年龄、智力、健康状况相适应的民事行为,其他民事活动应由法定代理人代理或征得法定代理人同意后实施。在《民法通则》中,这类主体所为行为被列为无效民事行为,《合同法》对此作了补正,将限制民事行为能力人所订合同确定为效力待定合同。

(3)无代理权人以被代理人名义缔结的合同。无权代理行为可能由于行为完成后发生的某种法律事实而完全不产生代理的法律后果。

(4)无处分权人处分他人财产订立的合同。无权处分是指无处分权人以自己名义擅自处分他人财产。依《合同法》的规定,无权处分行为是否发生效力,取决于权利人追认或处分人是否取得处分权。

为保护当事人的合法权益,在效力待定合同中,法律赋予有关民事主体以追认权、拒绝权,赋予相对人以催告权、撤销权。

本案中,孙小明的奶奶无权处分属于孙小明的房屋,其与刘某签订的房屋买卖合同为效力待定合同。

4.定金是指合同当事人为保证合同履行,由一方当事人预先向对方交纳一定数额的钱款。《合同法》第一百一十五条规定:“当事人可以依照《中华人民共和国担保法》约定一方向对方给付定金作为债权的担保。债务人履行债务后,定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行约定的债务的,无权要求返还定金;收受定金的一方不履行约定的债务的,应当双倍返还定金。”这就是通常说的定金法则。《中华人民共和国担保法》第九十条规定:“定金应当以书面形式约定。当事人在定

chapter  
01chapter  
02chapter  
03chapter  
04chapter  
05chapter  
06chapter  
07chapter  
08chapter  
09chapter  
10



金合同中应当约定交付定金的期限。定金合同从实际交付定金之日起生效。”第九十一条规定：“定金的数额由当事人约定，但不得超过主合同标的额的百分之二十。”

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第四条规定：“出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的，如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同，应当按照法律关于定金的规定处理；因不可归责于当事人双方的事由，导致商品房买卖合同未能订立的，出卖人应当将定金返还买受人。”因此从法律角度看，定金有双重性质。

第一，它可作为合同的担保，以保证合同履行。

第二，可以起到合同成立的证明作用。

定金作为一把双刃剑，还具有惩罚性。即给付定金的一方不履行合同的，无权要求返还定金；接受定金的一方不履行合同的，要双倍返还定金。定金作为法定的形式，法律有其具体的要求：必须书面的形式约定；定金的总额不得超过合同标的额的百分之二十。

本案中，所买卖房屋的价款为 450 万元，根据定金法则规定，定金不得超过标的数额的百分之二十，所以收取 200 万元的定金是不合法的，最多只能收取 90 万元作为定金，余下的 110 万元应视为先行支付的房屋价款。

## 知识拓展

### 国外房地产立法状况

一些发达国家在发展中也经历了房地产过热阶段，但由于其有完备的法律体系，很快都平稳退烧。世界各国对房地产立法都十分重视。20 世纪以前，资本主义各国调整房地产关系的法律法规主要是民法典。第二次世界大战之后，由于房地产业的迅猛发展，原有的民法体系已不能适应社会市场对法律法规的需求。于是，各国开始用经济方法来调整房地产关系，并颁布实施一系列房地产法规，形成了比较完善的房地产法体系。

美国在第二次世界大战后由于实施宏观经济调控，颁布实施了一系列房地产法律法规，比如《美国 1976 联邦土地政策和管理法》《美国统一管理法》《公平住宅法》等。

物业管理方面，美国在发展的过程中也曾经因法律不健全而出现种种问题，针对此种情况，1977 年公布了《统一区分所有物业产权法》，针对住宅小区房屋管理过程问题提出了有效的解决措施。到 1980 年，美国已有 12 个州几乎全盘采用该法，其他各地也大量吸收了此法的主要内容。因此，美国物业管理中的种种问题基本得以解决。

美国房地产协会是由美国经营房地产各行业分会共同组建的集体协会，协会内部行业分工很细。在该协会下按物业形态分类有写字楼商会、住宅商会、工业物产商会、商场联合会、学校、医院等；按知识分类有商业房地产投资者商会、中介人商会、建筑技术商会、建筑设计商会等；按管理分类还有全球不动产联合会、物业服务联合会、设施管理协会等。这些协会活动频繁，共同构筑国家的房地产框架和推动国家的房地产产业发展，不定期与政府机构共商经济发展计划、问题，从另一角度影响和促进国家行业的法制建设、信誉体系建设、信息化系统建设，为行业制定标准，管理生产，约束纪律，维持秩序。



英国房价自 2001 年初进入新的上涨周期之后 3 年多时间内,连续以每年超过 20% 的速度增长,出现严重泡沫现象。为抑制房地产市场的过分火爆,英国政府和中央银行在已有房地产法律法规体系的基础上采取一系列宏观调控措施和政策,到 2004 年 8 月份房地产市场开始降温。根据《产业基金法》,英国政府将建立房地产投资基金,并对这种投资予以免税,让零散投资者更容易对房地产开发投资;同时对城市改造中以旧建新给予政策扶持。英国还颁布了大量的成文法律,主要有《新城镇法》《土地登记法》《住宅法》《房屋租赁法》等。

日本和韩国在房地产相关法律体系建设中也已走在前列。日本于 1896 年颁布的《民法典》中,较为详细地规定了与房地产相关的各项权益。1899—1975 年分别对住宅管理、土地开发、建筑设计、工程施工、房产拥有、房地租的征收发布了 20 多个单行法规,主要有《都市规划法》《土地征用法》《建筑标准法》《国营住宅法》《住宅区履行法》等,形成了房地产法规体系。韩国为了改善居民的住宅状况,促进住房建设,在 1971 年制定了《长远住宅建设规划法》,1981 年制定了《住宅建设促进法》,还根据《住宅银行法》成立了住宅银行,支持推动为中低收入居民建设住宅。



## 本章小结

本学习情境主要介绍了房地产及房地产业,房地产法的法律特征与法律体系、房地产法律关系以及房地产法的历史发展阶段等内容。

### 1. 房地产及房地产业

(1) 房地产是房屋财产和土地财产的合称,是房屋和土地在经济方面的商品体现。

《房地产估价规范》对房地产的定义是:土地、建筑物及其他地上定着物,包括物质实体和依托于物质实体上的权益。

(2) 房地产业是指从事土地和房地产开发、经营、管理和服务的行业。

原建设部《关于发展城市房地产业的报告》对房地产业的定义是:“土地的开发,房屋的建设、维修、管理,土地使用权的出让、转让,房屋所有权的买卖、租赁,房地产的抵押,以及由此而形成的房地产市场。”

### 2. 房地产法的法律特征及体系

(1) 房地产法是调整房地产使用、开发、经营、交易、管理、服务等房地产关系的法律规范的总称。

(2) 房地产法具有基础性、专业性、技术性、非阶级性、综合性等法律特征。

(3) 房地产法律体系是指房地产事务涉及的有关法律、法规、规章、制度的集合体,它表达了房地产方面各种行为规范所具有的集合性、层次性和统一性。

房地产法律包括了从中央到地方所有立法机构和地方人民政府制定或颁布的有关房地产方面的法律规范。根据各房地产法规的法律效力的不同,房地产法律体系可分为宪法、法律、行政法规与规章、地方性法规、司法解释五个层次。

### 3. 房地产法律关系

(1) 法律关系是指法律规范在调整人们行为过程中形成的权利义务关系。房地产法律关系是指房地产法律规范在调整房地产经济关系的过程中发生在房地产主体之间的权利义务或职权职责关系。

(2) 房地产法律关系的分类有很多种,按法律性质划分为房地产民事法律关系、

chapter  
01chapter  
02chapter  
03chapter  
04chapter  
05chapter  
06chapter  
07chapter  
08chapter  
09chapter  
10

房地产行政法律关系、房地产经济法律关系;按调整对象划分为房地产开发法律关系、房地产交易法律关系、物业管理法律关系及房地产管理法律关系。

### 学习检测



#### 填空题

1. \_\_\_\_\_是指明确了土地使用权的土地, \_\_\_\_\_是指有限期的土地使用权。
2. 房地产是发展国民 \_\_\_\_\_和 \_\_\_\_\_的基础产业之一,其作为我国国民经济的主导产业,在现代社会经济生活中占有举足轻重的地位。
3. 房地产法调整的手段即涉及 \_\_\_\_\_,又涉及 \_\_\_\_\_,甚至涉及 \_\_\_\_\_。
4. \_\_\_\_\_是指房地产主体在房地产开发过程中依法形成的权利义务关系。如土地征收、征用法律关系。
5. 导致房地产法律关系产生、变更或消灭的事件的 \_\_\_\_\_和 \_\_\_\_\_。



#### 判断题

1. 房产是指在法律上有明确权属关系的房屋财产,其主要包括住宅、厂房以及商业、服务、办公、文化、教育、医疗、体育、公共设施等多方面的用房。 ( )
2. 地产是作为财产的土地,也指从事土地开发和公共设施的产业。 ( )
3. 房产与地产的取得的目的是开发房产,而且必须是建立在已经依法取得土地使用权的基础上,由此土地使用权和房屋产权之间存在着相互依存、紧密相连的关系。 ( )
4. 自有房地产经营活动指除房地产开发商、房地产中介、物业公司以外的单位和居民住户对自有房地产(土地、住房、生产经营用房和办公用房)的买卖和以营利为目的的租赁活动,以及房地产管理部门和企事业、机关提供的营利租赁服务,还包括居民居住自有住房所形成的住房服务。 ( )



#### 简答题

1. 什么是房地产? 房产与地产的关系如何?
2. 房地产业的作用有哪些?
3. 什么是房地产法? 房地产法的法律特征有哪些?
4. 简述房地产法律关系的构成要素。
5. 房地产法律体系分为哪几个层次?