

<<房地产法律实务>>

图书基本信息

书名：<<房地产法律实务>>

13位ISBN编号：9787562036081

10位ISBN编号：756203608X

出版时间：2010-4

出版时间：中国政法大学出版社

作者：沈萍 编

页数：301

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<房地产法律实务>>

内容概要

《房地产法律实务》作为一个重要的法学研究领域，一直备受法学界的关注与重视。为适应“二本”、“三本”学校的需要，立足于独立学院的法学教育现状，结合学生的就业出路(考研、考公务员、考司法考试)，根据长期从事房地产法教学研究与房地产法司法实践的经验，有针对性地编写了这部教材。

《房地产法律实务》是一部将房地产法理论与实际案例相结合的实用性教材，教材以科学理性的态度对我国房地产法律问题做了较为全面而具有特色的阐述。

书籍目录

第一章 我国土地权利制度概况 第一节 土地所有权 第二节 土地使用权 第三节 地役权 第四节 不动产登记制度第二章 建设用地使用权 第一节 国有土地使用权划拨 第二节 国有建设用地使用权的出让 第三节 农村建设用地使用权第三章 集体土地征收 第一节 集体土地征收概述 第二节 集体土地征收中的常见法律纠纷及解决第四章 土地违法行为及其处罚 第一节 土地违法行为 第二节 土地违法的责任及追究难点第五章 房地产合作开发 第一节 房地产合作开发经营概况 第二节 房地产项目公司 第三节 房地产联建第六章 建设工程承包合同 第一节 建设工程合同性质 第二节 建设工程合同的成立与效力 第三节 建设工程款的认定 第四节 建设工程合同的解除第七章 房屋买卖 第一节 现房买卖 第二节 预售商品房买卖 第三节 商品房包销 第四节 二手房买卖 第五节 经济适用房 第六节 廉租房第八章 房屋租赁 第一节 房屋租赁权的概念 第二节 房屋租赁权的物权化的具体表现第九章 房地产担保 第一节 房地产抵押登记 第二节 房地产按揭第十章 房屋拆迁 第一节 房屋拆迁的性质 第二节 拆迁安置权与拆迁纠纷第十一章 物业管理 第一节 建筑物区分所有权 第二节 眺望权、采光权 第三节 物业公司 第四节 业主委员会的诉讼主体资格问题 第五节 业主委员会第十二章 房地产中介服务 第一节 房地产经纪公司的法律责任 第二节 估价师违规操作的法律责任

<<房地产法律实务>>

章节摘录

(二) 国家土地所有权的行使及其权利内容1. 国有土地所有者代表依法将国家土地所有权的部分权能让与土地使用者。

国家对土地依法享有收益权, 并保有最终处分权。

国家土地所有权的行使有以下特点: (1) 国家土地所有权主体不能亲自行使所有权, 只能由其授权的代表代为行使所有权。

这一点明显区别于集体土地所有权; 集体土地所有权主体完全可以亲自行使所有权的权能。

(2) 国家土地所有权主体代表不能亲自行使土地所有权的占有、使用权能(即使行使占有、使用权能, 其身份也非所有者代表, 而为划拨国有土地使用权人)。

因此, 国家土地所有权主体代表必定将土地所有权的部分权能让与符合法律规定的用地者。

据此, 国家享有实现所有权经济功能的收益权。

与此相对照, 集体土地所有权主体本身及主体代表可以亲自行使土地所有权的全部四项权能。

(3) 国有土地所有者代表对土地保有最终的处分权, 这是国家土地所有权的一个十分重要的特征。

这种最终处分权的一个突出表现, 就是国家可以依法收回已经划拨或者出让的国有土地使用权, 并将收回的土地使用权再次划拨或者出让。

2. 国有土地所有者代表可依法通过出让(含以出让金出资或入股)、出租和划拨等方式将国有土地使用权让与土地使用者, 国有土地所有者代表应遵守其与土地使用者订立的土地出让或租赁合同, 履行合同义务。

国有土地所有者代表可依法收回国有土地使用权。

国有土地所有者代表行使国家土地所有权的具体方式, 根据已有的法规和实践, 目前主要有四种: 出让、租赁、作价出资或者入股和划拨。

其中, 出让、租赁、作价出资或入股属于使用权的有偿让与, 一般采取合同形式。

划拨属于使用权的无偿授予, 一般采用行政文件的形式。

在前一种情况下, 国有土地所有者代表与土地使用权人之间构成平等主体关系, 故要求国有土地所有者代表注意信守合同; 在后一种情况下, 国有土地所有者代表与土地使一、土地所有权土地所有权是国家或农民集体依法对归其所有的土地所享有的具有支配性和绝对性的权利。

一般来说, 土地所有权属于财产所有权的范畴(土地所有权是所有者对土地拥有的最完全、最绝对的土地权利)。

我国实行土地公有制, 不存在土地的私人所有权。

我国国家土地所有权与集体土地所有权在内涵与外延上有很大的区别。

国家土地所有权更具有所有权的绝对性特征, 而集体土地所有权受到比国外私有土地所有权更多的限制, 集体土地所有权不具有绝对性, 也可以说, 它不是一项真正的“所有权”。

从理论上说, 土地所有权及于空中和地下。

空间所有权包含在土地所有权的范围内, 构成土地所有权的一部分。

空间所有权只能由土地所有权人享有。

所有权人可以依照自己的意志对空间进行排他性占有、使用、收益、处分。

但从我国实际来看, 我国存在着国家土地所有权和集体土地所有权, 集体土地所有权人是否当然享有空间所有权, 目前还存在较大争议。

土地使用权人和土地他项权利人因未享有地表所有权而不能成为空间所有权的主体。

但是, 对他人所有土地的地表上下一定范围空间的利用, 可以成为土地使用权或者空间使用权的内容。

土地所有权与自然资源的所有权是可以分开的。

在法律有特别规定的情况下, 地表或地下的某些自然资源可以脱离土地权利而成为单独的权利, 即自然资源所有权或自然资源开发权、使用权。

地下埋藏物、隐藏物等也适用这一法理。

根据我国《宪法》、《民法通则》和《文物保护法》的规定, 矿藏、水流、所有人不明的埋藏物、隐

<<房地产法律实务>>

藏物及地下文物属于国家所有。

《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》第6条的规定表明，国家在出让国有土地使用权以后，仍然保留着对地下资源和埋藏物的所有权，而且，对地下资源的开发权并不当然地随土地使用权的出让而归属于土地使用权人。

二、国家土地所有权（一）国家土地所有权行使主体国家土地所有权由国务院代表国家行使。

国务院可通过制定行政法规或者发布行政命令授权地方人民政府或其职能部门行使国家土地所有权。被授权的县级以上地方人民政府及其职能部门以本机关的名义行使国家土地所有权，但须依法经有审批权的人民政府审批。

国有土地使用权的出让、租赁、划拨经有批准权的人民政府批准后，由市、县人民政府土地管理部门作为国有土地所有者代表实施；国家直接以国有土地使用权对企业进行投资的，由国务院或者地方人民政府土地管理部门委托的国有企业或者政府机构代表国家土地所有者行使投资者权益。

在我国，国家土地所有权的代表是单一的。

但是，在这种情况下，行使国家土地所有权的主体可以是多级的。

根据我国现行的政权体制，中央人民政府即国务院是国家所有权的惟一代表，这是毫无疑问的。

但是，权利的行使并不等同于权利的归属；权利归属的单一性并不妨碍权利行使方式的多样性、灵活性。

委托行使所有权是各国财产法普遍承认的一种方式。

所以，地方政府经中央政府授权，可以代表国家行使所有权。

也就是说，我国采用的是“单一代表、分级行使”的制度，而地方政府的行使权不是以所有权代表的资格为基础，而是以所有权代表即中央政府的授权为基础。

《土地管理法》第2条第2款规定“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”，是单一代表制的体现。

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第9条规定“土地使用权的出让，由市、县人民政府负责，有计划、有步骤地进行”；第11条规定，“土地使用权出让合同应当按照平等、自愿、有偿的原则，由市、县人民政府土地管理部门（以下简称“出让方”）与土地使用者签订”则是分级行使制的体现。

在实践中，长期以来，一直由市、县人民政府及其土地管理部门直接行使国有土地的收益权、处分权，并依法律规定报上级人民政府审批以及向上级人民政府上缴部分土地收益。

这种格局已经形成，并将长期继续下去。

在由市、县人民政府土地管理部门行使国家土地所有权的收益权和处分权（如出让、租赁、划拨）时，应依法报有审批权的人民政府审批。

此时，对外担任国有土地所有者代表的，仍然是市、县人民政府土地管理部门。

因为从法律关系上看，市、县人民政府土地管理部门代表国家是以本机关的名义直接与用地者发生法律上的权利义务关系，如签订出让合同。

明确其具有国有土地所有者代表的身份，才能使其与用地者的法律关系明确、具体，发生争议时也便于确定责任。

<<房地产法律实务>>

编辑推荐

《房地产法律实务》:全国高等院校法学专业基础教材。

<<房地产法律实务>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>