

FANGDICHAN FALV WENTI DAYIJIEHUO

房地产法律问题 答疑解惑



张恒福 编著



河北大学出版社

本书以农村土地和农村、城镇房屋民生之本为切入点，以疑难法律热点、难点问题为导向，分列了5篇、12章、271题。作者凭借几十载从事政法工作和对疑难法律案件的研究，不忘初心、砥砺奋进、勇于担当、服务社会，在实践中取得了不少成功经验，对各类问题逐一给出了破解之道。本书主题明确、脉络清晰，既说法，更说理，具有极强的针对性、实践性、实用性，是国家促进乡村振兴战略的法律助推器，是维护弱势群体合法权益的法律抓手，是随身的法律顾问，是城乡居民、农村书屋不可或缺的法律读物。

责任编辑：李丽华
封面设计：杨艳霞
责任印制：靳云飞



房地产法律问题 答疑解惑

张恒福 编著

河北大学出版社
· 保定 ·

图书在版编目 (C I P) 数据

房地产法律问题答疑解惑 / 张恒福编著. — 保定 :
河北大学出版社, 2018.8
ISBN 978-7-5666-1414-8

I . ①房… II . ①张… III . ①房地产法—研究—中国
IV . ① D922.384

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 221073 号

法律资料分享, docsriver.com

房地产法律问题答疑解惑

出 版 人: 耿金龙

责任编辑: 李丽华

封面设计: 杨艳霞

责任印制: 靳云飞

出版发行: 河北大学出版社

地址: 河北省保定市七一东路 2666 号 邮编: 071000

电话: 0312-5073033 0312-5073029

邮箱: hbdxcbs818@163.com 网址: www.hbdxcbs.com

印 刷: 河北锐文印刷有限公司

开 本: 170mm × 240mm 1/16

印 张: 16

字 数: 193 千字

版 次: 2018 年 8 月第 1 版

印 次: 2018 年 8 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5666-1414-8

定 价: 32.00 元

秉承大明法度

崇尚賢德有為

張旭

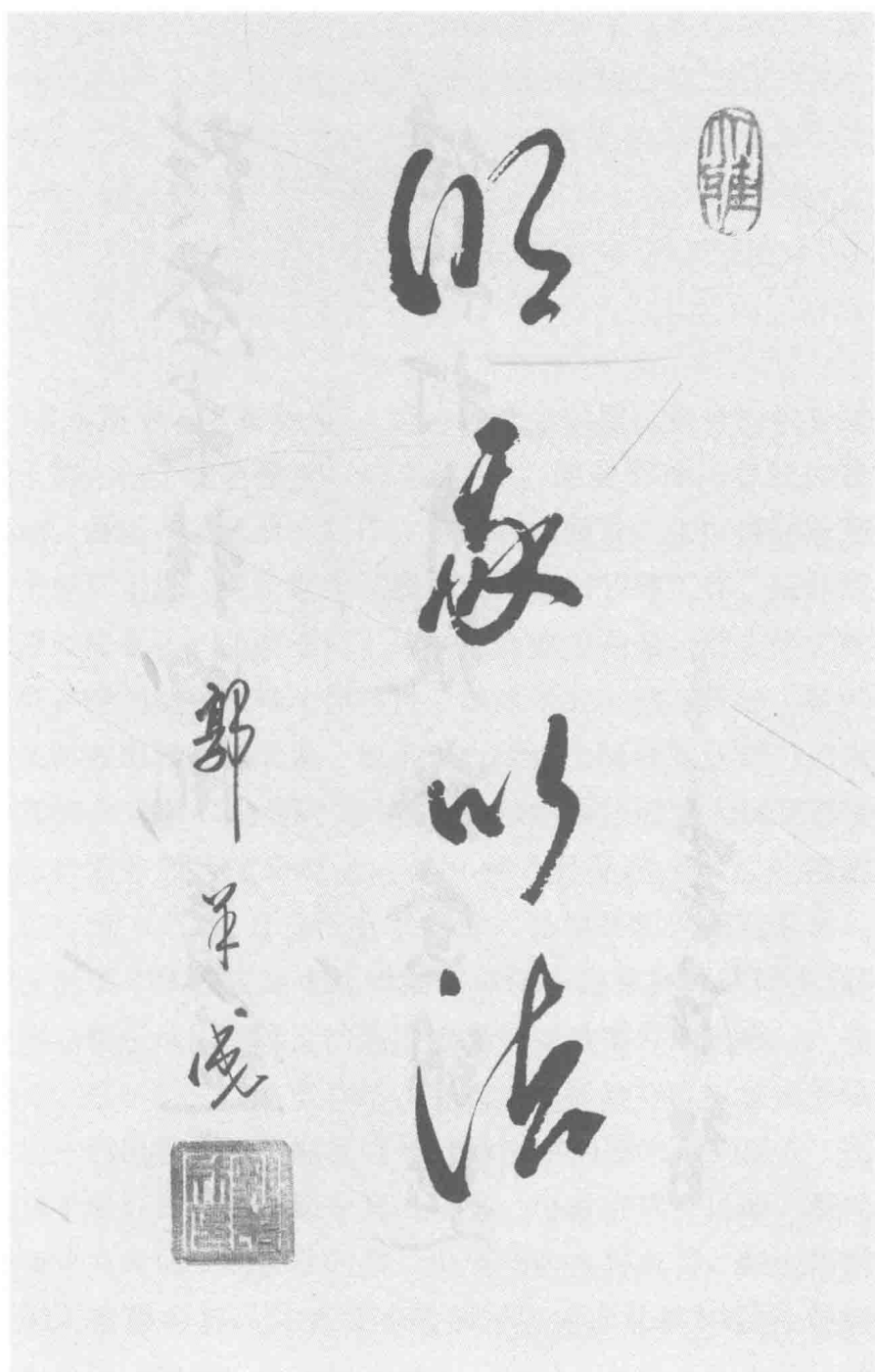
丁酉年秋

作者所释明的是公民
的生存与尊严的

李益民

2017 9.28

李益民，河北省司法厅原厅长、河北省人大内务司法委员会原副主任委员、
河北省律师协会会长



郭羊成，河北省高级人民法院原副院长

精益求精的执着追求
堪称打开疑惑金钥匙

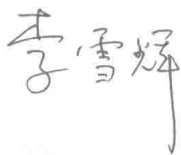
李存智

李存智，河北省高级人民法院审判委员会原副厅级专职委员

序

“老有所学，老有所为”，是一种社会倡导。我身边就有这样一位老干部，他“越老越学，越老越为”，他的那种执着精神着实让我感动。最近，又见他的新作，于是有感而发。张恒福同志是栾城县人大原副主任，曾长期担任我县政法部门领导工作。退休后，他仍钟爱政法事业，非但退而不休，反而愈加勤奋，潜心研究法律服务工作，特别是对疑难法律案件，深入研究，颇有见解，收到了良好的法律效果和社会效果，他本人也受到上级或专业部门的高度关注。2004年2月，他受聘为中国行为法学会法联重大疑难案件研究中心法律事务部特邀研究员，2010年6月受聘于区法院特邀调解员，2017年3月13日选任石家庄市人民检察院人民监督员，并且登记注册了“栾城区疑难法律案件寻绎中心和良师法律书店”。张恒福同志善于从法律理论的角度去寻找疑难案件的突破口，并且深入思考，举一反三，注重总结，形成了许多具有借鉴意义的法律释稿。他先后出版了《婚姻家庭与继承法律问题系列问答》《民事维权法律手册》等专著，如今又出新书，可喜可贺！目前，我国正处于城镇化发展加快的重要时期，房地产业方兴未艾，张恒福同志着眼实际，紧跟形势，又编著了这部《房地产法律问题答疑解惑》。这部专著涵盖内容广，适用法律多，特别是对房地产遗留问题的处理，时间跨度长，情况很复杂，当事人恼怒，行政主管无奈，成了老大难。对此，张恒福同志凭借强烈的担当意识和执着精神，把一

个个案件剖来析去，把一个个法律条文和关系理顺，脉络清晰，查询方便，借鉴实用。相信本书必定会对房地产法律问题的处理起到积极的参考作用和指导意义。祝张老先生身体健康，不断取得新成果！

Handwritten signature in black ink, reading '李子辉' (Li Xuehui). The characters are written in a cursive style. A vertical line extends downwards from the bottom right of the signature.

石家庄市栾城区人大常委会原主任

2017年7月30日

前 言

房地产，关乎房地产企业和广大人民群众切身利益。因此，本书以房地产法律问题为导向，直奔热点，涵盖内容定格在宅基地与土地承包经营相关事宜、不动产确权登记、房地产交易、房屋征收补偿拆迁与安置、历史房地产纠纷处理5篇、12章、271个问题。书稿收笔后，以书面或电子版不同形式分别呈送、请教中共石家庄市栾城区区委书记张旭及栾城区区委常委、政法委书记张庆利，栾城区区委常委、区委办公室主任、农工委书记郝永力，河北省司法厅原厅长、河北省人大内务司法委员会原副主任委员、河北省律师协会会长李益民，河北省高级人民法院原副院长郭羊成，河北省高级人民法院审判委员会原副厅级专职委员李存智，河北省立法研究会常务理事、河北省人大常委会内务司法工作委员会原副主任陈金玉，河北省社科院法学研究所原所长、河北省社科院原秘书长及研究员、河北省燕赵法律专家咨询服务中心主任李学斌，河北经贸大学法学教授康成杰，给予把关指导；石家庄市栾城区人大、法检两院帮助审查；栾城区委区政府相关部门提出建设性意见和建议；以及出版社的精心编排，在此一并表示衷心感谢。本书的突出特点：一是释疑解惑。在大量引用法律、行政法规、司法解释、地方性法规及相关政策的基础上，为增强说理性，还引用了专家法官组的相关解读诠释及专家学者的相关研究成果或论述，让读者知其然更知其所以然。因此，本书具有权威性、实用性。二是内容新颖精准。

本书基本涵盖了房地产疑难法律问题，从理论哲理、实用价值上更有独到之处，将为法学理论研究提供重要参考，更为案件处理、司法实践提供参照依据。三是将如何妥善处理历史遗留房地产问题作为一个专篇编入本书，在适用程序、实体、具体处理依据立法缺失的情况下，着重列明了中共中央、国务院颁布的不同历史阶段的顶层设计及最高司法部门、国家有关部委就贯彻执行顶层设计所制定的司法政策、司法解释、规定等，集中展现在一部著作中，无疑对化解历史遗留问题，打开疑难纠纷之结，促进社会和谐稳定，起到引领作用。总之，一书到手，智慧全有。帮读者精准解决问题，是本人始终如一的出版初衷；读后是否有获得感，是检验本书适用价值的定盘星。鉴于本人水平有限，尽管在对维权维稳传播正能量、精准适用、逻辑思维等方面反复推敲、斟酌，但专著中难免仍会有差错，欢迎各位同仁、读者指正。在编写过程中，本人参考和引用了最高法有关审判庭和专家法官组、法官的一些著述内容，以及专家学者的相关研究成果或论述，在说理上增添了重笔浓墨，在此一并表示衷心感谢！对于被引用了内容但参考文献部分又未逐一列明的作者，本人表示诚挚的歉意，敬请与我及时联系，以确保再版时予以及时修正或补充。相关解答，凡与法律、法规不一致，或者本书稿止笔后另有新规的，应以法律、法规和新的规定为准。



2017年7月30日

目 录

第一篇 宅基地与土地承包经营相关事宜

第一章 宅基地	(3)
1. 农村居民宅基地的功能是什么?	(3)
2. 如何界定农村集体经济组织成员资格?	(4)
3. 女孩出嫁或男孩入赘后, 其集体经济组织的成员 资格如何界定?	(6)
4. 农村子女考入大学或入伍后, 是否还拥有原集体 经济组织成员资格?	(7)
5. 外出务工、经商人员的集体成员资格该如何界定? ...	(7)
6. 回到原籍的退休人员是否拥有该集体经济组织 成员资格?	(7)
7. 挂靠户口人员的成员资格如何界定?	(7)
8. 农民一户可拥有几处宅基地?	(8)
9. 申请宅基地是否有面积限制?	(8)
10. 哪些人可以申请农村宅基地?	(9)
11. 哪些人不能被批给宅基地?	(10)
12. 收回宅基地使用权的法定情形有哪些?	(10)
13. 宅基地使用权消灭的原因有哪些?	(10)
14. 一户村民因继承等原因形成两处以上宅基地,	

多余的宅基地还可以继续合法占有吗?	(11)
15. 村民对批新腾旧的旧宅基地还拥有使用权吗?	(12)
16. 宅基地能否继承?	(12)
17. 转为城镇户口的农村居民对原宅基地是否 还拥有使用权?	(14)
18. 农民可不可以自行在自己的承包地上建住宅?	(14)
19. 村民之间互换房屋后所依附的宅基地使用 权成立吗?	(15)
20. 土地证能否作为确认不动产权属的唯一证据?	(16)
21. 当事人就房产证争议的官司如何打?	(17)
22. 违法占地行为的种类及处罚有哪些?	(18)
23. 在别人宅基地上建房能否取得房屋所有权?	(25)
第二章 土地承包经营	(26)
24. 家庭承包与其他方式的承包有何不同?	(26)
25. 家庭与其他方式取得的土地承包权的流转 方式有哪些异同?	(27)
26. 家庭与其他方式承包土地流转的受让方主 体资格有何不同?	(28)
27. 土地承包经营权流转应该遵循哪些基本原则?	(28)
28. 未经发包方同意或未向发包方备案的土地 承包经营权流转合同是否有效?	(29)
29. 流转期限无约定或约定不明应如何处理?	(30)
30. 对土地流转中的转让、转包、互换、出租的 法律意义应如何理解?	(30)
31. 农村土地承包经营权抵押流转是否有效?	(31)
32. 家庭土地承包经营权能否继承?	(32)
33. 如何保护农村妇女土地承包经营权?	(33)

第三章 土地承包经营争议处理	(34)
34. 未实际取得承包地能否提起民事诉讼?	(34)
35. 法律对土地承包行政主管部门法定管辖 职责是如何规定的?	(35)
36. 人民法院对涉及农村土地承包合同纠纷的 受案范围是什么?	(35)
37. 承包合同纠纷,谁才是适格的诉讼主体?	(36)
38. 农村土地承包经营纠纷适用调解仲裁的 受案范围是什么?	(36)
39. 当事人自愿达成或未达成书面仲裁协议 情况下提起诉讼的如何处理?	(37)
40. 法律为解决农村土地承包合同纠纷规定 了哪些渠道?	(37)
41. 对达成或达不成调解协议的应如何处理?	(38)
42. 申请农村土地承包经营纠纷仲裁应符合 哪些条件?	(38)
43. 仲裁委不予受理或受理后终止仲裁案件的 法定条件有哪些?	(38)
44. 仲裁申请受理、不受理或终止仲裁的通知 有无期限上的规定?	(39)
45. 当事人申请仲裁后可不可以自行和解?	(39)
46. 仲裁请求法律赋予了双方当事人怎样的权利?	(39)
47. 当事人在仲裁开庭中享有哪些权利?	(39)
48. 举证是不是仲裁主张人的法定责任? 不举证会导致怎样的法律后果?	(39)
49. 发包方对承包方的哪些做法构成侵权?	(40)
50. 对土地承包经营权的侵权行为如何担责?	(40)

51. 土地承包合同双方约定发包方对承包方不依约履行承包费交纳义务，发包方可解除合同，但在诉讼中，承包方当庭交纳了承包费，发包方仍然坚持解除合同的，法院应否支持？ (41)
52. 对因发包方违法收回或承包方弃耕、撂荒承包地而调整家庭承包地产生的纠纷应如何处理？ (41)
53. 承包方改变土地用途或对土地造成永久性损害，发包方请求承包方停止侵害恢复原状或赔偿损失的，法院应否支持？ (42)
54. 发包方依法收回承包地前，承包方已将其承包经营权流转给第三人且流转期限未满因流转价款收取产生的纠纷，法院如何处理？ (42)
55. 土地承包经营权流转中，本集体经济组织成员在流转价款期限等同等条件下不能享有优先权的法定情形有哪些？ (43)
56. 发包方强迫、阻碍承包方土地流转的行为是否有效？ (43)
57. 对承包方未经发包方同意采取转让方式流转土地承包经营权行为的效力如何认定？ (43)
58. 承包方以其土地承包经营权进行抵押或抵偿债务的约定是否有效？ (43)
59. 对因承包方不收取流转价款或向对方支付费用的约定产生的纠纷如何处理？ (44)
60. 如何处理发包方就同一块土地签订两个以上承包合同，承包方均主张承包经营权的情况？ (44)
61. 如何处理承包方未依法登记取得土地承包经营权证等证书即以转让、出租、入股、抵押

- 等方式流转土地承包经营权行为? (44)
62. 《调解仲裁法》对仲裁庭收集证据和鉴定是如何规定的? (44)
63. 为防止证据可能灭失或以后难以取得的情况发生, 当事人应该怎么办? (45)
64. 仲裁的期限有多长? (45)
65. 对不服仲裁裁决的诉讼时效及失效失权的法律后果, 法律是如何规定的? (45)
66. 在一方当事人不履行发生法律效力的调解书、裁决书的情况下, 另一方当事人如何申请执行? ... (45)
- 第四章 土地征收与补偿** (46)
67. 对承包地被依法征收且放弃统一安置的家庭承包方请求发包方给付已经收到的安置补助费的主张应否支持? (46)
68. 对村集体通过民主议定程序决定在本集体经济组织内部分配已收到的征地补偿费, 本集体成员请求分配相应数额的, 应如何处理? (46)
69. 土地征收与征用有什么不同? (46)
70. 在征地依法报批前, 当地国土资源管理部门对被征地农村集体经济组织和农户应履行哪些法定职责? (47)
71. 在征地依法报批后, 当地国土资源管理部门对被征地农村集体经济组织和农户应履行哪些法定职责? ... (48)
72. 当事人对征地补偿安置方案提出不同意见或要求听证的, 法律法规对此有无时限规定? (50)
73. 征地方案被批准后, 征地双方各应依照什么程序运作? (50)

74. 征收土地公告应当包括哪些内容? (52)
75. 征地补偿安置方案公告的内容包括哪些? (52)
76. 面对政府土地行政主管部门对征收土地和
征地补偿安置方案未依法进行公告、未按依
法批准的征收土地和征地补偿安置方案进行
补偿的不作为行为, 以及对上一级政府协调裁决
决定不服的, 法律赋予农民怎样的救济权利? (53)
77. 政府协调裁决征地补偿安置的范围及所遵循的
原则是什么? (54)
78. 征收土地补偿费包括哪些项目? (55)
79. 对征地补偿补助各项费用的计算标准, 法律是
如何规定的? (55)
80. 拟征地信息告知后, 被征地农村集体经济组
织和农户在拟征土地上抢栽、抢种、抢建的
附着物和青苗, 征地时能否获得经济补偿? (56)
81. 如何理解征地中各项补偿费的社会功能? (57)
82. 对承包方请求发包方给付已经收到的被征收承
包地上附着物和青苗补偿费的主张应否支持? (57)
83. 征收承包方已流转经营权的土地上的附着物
和青苗补偿费归谁所有? (57)
84. 承包地被征收后的地上附着物和青苗补偿费与本
村集体经济组织发生争议的, 以何类案由提出? ... (58)
85. 农村集体经济组织成员与农村集体经济组织因
土地补偿费发生的纠纷能否提起民事诉讼? (58)
86. 因安置补助费发生争议提起民事诉讼的, 法院
应否受理? (58)
87. 村民向农村集体经济组织提出分配土地补偿费