

房屋所有权不能离开土地使用权而独立存在 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/53/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_B1\\_8B\\_E6\\_89\\_80\\_E6\\_c36\\_53283.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/53/2021_2022__E6_88_BF_E5_B1_8B_E6_89_80_E6_c36_53283.htm) 裁判要旨 房屋产权不能离开土地使用权而独立存在。在土地使用权归属未确定之前，人民法院对房屋权属纠纷案件应不予受理。案情 根据1955年8月16日广州市房地产管理局核发的《房地产所有证》（证字第81717号）记载，位于广州市下九路110、112、114、116、118号房屋产权所有权人为婺源同乡会。广州市民政局根据当时政策接管该房屋，后将该房屋出租给广州市百货公司。该房屋为二层砖木结构，建筑面积为1497.75平方米。1981年7月30日，广州市规划局批准广州市百货公司征用该房屋占用范围的土地，兴建商场、住宅。用地批文要求广州市百货公司半年内办理征地手续，一年内动工建设，否则批文自行失效。1982年8月21日，广州市房管局注销了上述房屋产权登记。同年12月29日，广州市百货公司将上述房屋残值补偿款145790.18元支付给广州市民政局。但广州市百货公司至今没有依法办理该幅土地的用地手续，也未按规划进行建设。1983年7月16日、1986年9月30日、1993年6月12日，广州市民政局与广州市百货公司先后签订《协议书》，约定由广州市百货公司无偿出资对涉案房屋进行排危拆建、装修改造等。1993年12月，广州市民政局又向规划部门申请加盖一层。经规划部门审核同意，广州市百货公司先后四次出资对涉案房屋进行了排危、改建、加盖。涉案房屋由原二层砖木结构变为钢筋混凝土四层结构，建筑面积增加为4126.4平方米。1989年7月27日，广州市民政局向房管部门申请对涉案房屋

进行产权登记。2001年，广州市百货公司也申请对涉案房屋进行产权登记。房管部门至今没有对该房屋办理产权登记。2004年6月4日，广州市民政局向广州市中级人民法院提起诉讼，请求：1.解除与广州市百货公司1982年的拆迁补偿关系，退回广州市百货公司房屋残值补偿款145790.18元；2.确认涉案房屋仍属其代管房屋，广州市百货公司不享有所有权。广州市百货公司提起反诉，请求确认涉案房屋产权归其所有。判决广州市中级人民法院经审理认为：广州市百货公司对原房屋拆而未建达二十多年，用地批文早已超出有效期限，双方当事人的拆迁协议无法继续履行，故广州市民政局要求解除双方的拆迁补偿关系合理合法。双方的拆迁补偿关系解除，广州市民政局应返还房屋残值补偿款给广州市百货公司，并支付相应利息。双方要求确认房屋产权，属另一法律关系，应另案解决。广州市中级人民法院判决：解除广州市民政局与广州市百货公司的拆迁补偿关系，广州市民政局向广州市百货公司返还房屋残值补偿款145790.18元并支付利息；驳回广州市民政局的其他诉讼请求；驳回广州市百货公司的反诉请求。广州市百货公司不服，提起上诉，请求撤销原判，确认涉案房屋属其所有。本案二审期间，双方当事人达成如下和解协议：涉案房屋第一、二层继续由广州市民政局依法代管，其他部分产权归广州市百货公司所有。广东省高级人民法院认为，一审法院受理此案不当，2006年6月18日：裁定撤销原判，驳回广州市民政局的起诉，驳回广州市民政局的反诉。评析 本案是房屋权属纠纷，双方当事人在二审期间已经达成和解协议，可以调解结案了，为什么二审法院要撤销原判，驳回起诉？本案涉及到我国房地产法律制度中土地使用

权和房屋所有权的关系问题。我国现行立法采纳土地使用权和建筑物所有权不分离的观点，土地使用权与建筑物所有权必须归属于同一主体，建筑物与土地之间不存在主从之分。即所谓“房随地走，地随房走。”这一制度体现在两个方面。在静态的权属登记方面，遵循房、地主体一致的原则。城市房屋权属登记管理办法第六条规定：“房屋权属登记应当遵循房屋的所有权和该房屋占用范围内土地使权利主体一致的原则。”在动态的房地产交易方面，房和地必须作为同一交易对象，不能单独对待。城市房地产管理法第三十一条规定：“房地产转让、抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。”本案房屋于1955年8月16日由房屋管理部门确认产权属婺源同乡会，依法由市民政局代管。该房屋的土地使用权性质属国有划拨土地使用权。1981年7月30日，广州市规划局批准广州市百货公司征用涉案房屋占用范围内的土地。虽然后来广州市百货公司没有依照该征地通知的规定办理用地手续，但该征地通知已发生法律效力，即该房屋所在的国有划拨土地使用权已由国家依法收回，不再属于原土地使用者。根据该征地通知，广州市民政局与广州市百货公司发生房屋拆迁补偿关系。后征地单位广州市百货公司将房屋残值补偿款已经支付给广州市民政局，房屋管理部门也依法注销了原房屋的产权登记。所以，虽然经过历次改建、加建，原房屋的物理性质已发生重大改变而且仍然存在，但因为原房屋土地使用权已被依法收回，原房屋产权登记已被依法注销，在法律上，原房屋产权已不存在。涉案房屋占用范围内的土地使用权被收回后，广州市百货公司没有依法办理用地手续，该土地使用权现不属于原使

用者，也不属于广州市百货公司，而是已经回归土地所有者。根据我国现行法律制度，不存在离开土地使用权的单独的房屋产权。本案当事人约定涉案房屋的产权归属，实际上处分了属于国家的土地使用权，因而是无效的，除非行政主管部门对该行为予以追认。涉案土地的用地批文已经超过有效期，该幅土地如何处理，应当由行政主管部门决定。解决本案纠纷的途径是，如果涉案房屋不违反城市规划，可由广州市国土部门与当事人依法办理土地使用权出让手续，由当事人交纳土地出让金，在此基础上确定涉案房屋的产权归属。该土地使用权的归属在法律上未确定之前，人民法院不能受理当事人的房屋权属纠纷案件。广州市民政局与广州市百货公司之间的拆迁补偿关系能否解除？广州市民政局与广州市百货公司1981年产生拆迁补偿关系并支付了房屋残值补偿款，至2004年广州市民政局提起诉讼，已经超过20年。民法通则规定的20年诉讼时效期间为最长时效期间，不发生时效的中止、中断。从权利被侵害之日起超过20年，则当事人丧失诉权。广州市民政局请求解除23年前的拆迁补偿合同关系，一审法院予以受理，违反了民法通则关于最长诉讼时效期间的规定。而且，当事人之间的征地补偿关系是基于政府的征地行为而建立的。要解除拆迁补偿关系，首先应当依法撤销该征地行为。在征地行为没有被撤销之前解除当事人之间的拆迁补偿关系，也没有法律依据。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)