

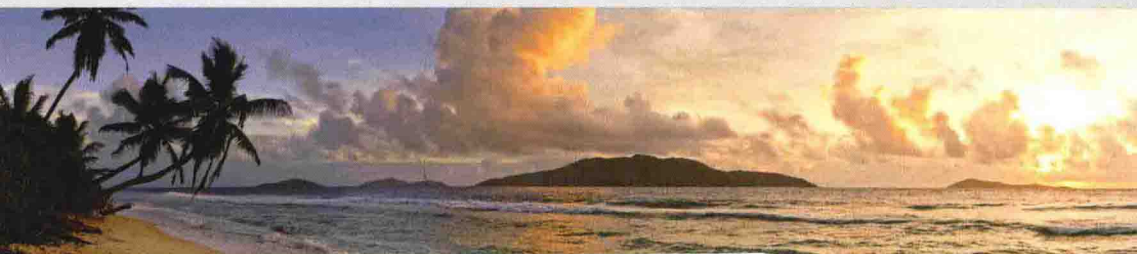


国际旅游岛建设背景下 房地产纠纷法律问题研究

GUOJI LUYOUDAO JIANSHE BEIJINGXIA
FANGDICHAN JIUFEN FALU WENTI YANJIU

海口市中级人民法院编著

张韵声◎主编



人民法院出版社

国际旅游岛建设背景下 房地产纠纷法律问题研究

张韵声 主编

海口市中级人民法院 编著

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

国际旅游岛建设背景下房地产纠纷法律问题研究/
张韵声主编. —北京: 人民法院出版社, 2011. 6
ISBN 978-7-5109-0244-4

I. ①国… II. ①张… III. ①房地产—民事纠纷—研究—海南省 IV. ①D927.660.218.14

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 106831 号

国际旅游岛建设背景下房地产纠纷法律问题研究

张韵声 主编

海口市中级人民法院 编著

责任编辑 范春雪

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市东城区东交民巷 27 号 (100745)

电 话 (010) 85250525 (责任编辑) 85250516 (出版部)
85250558 85250559 (发行部)

网 址 <http://courtpress.chinacourt.org>

E-mail courtpress@sohu.com

印 刷 三河市国英印务有限公司

经 销 新华书店

开 本 787×1092 毫米 16 开

字 数 399 千字

印 张 23.625

版 次 2011 年 6 月第 1 版 2011 年 6 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-5109-0244-4

定 价 66.00 元

版权所有 侵权必究

编委会人员简介

黄胜春 男，三级高级法官，1966年10月生，江西全南人。先后毕业于南昌大学和西南政法大学，获法学学士和法学硕士学位。现任海口市中级人民法院审判委员会专职委员，海南大学兼职教授、硕士研究生导师，海南省审判业务专家，获海南省首届青年法学研究优秀成果奖。公开发表法学论文、专（合）著累计150余万字，其中在《法学评论》等国家级报刊杂志上发表法学论文50余篇，公开出版专（合）著14部。参加国家级重点科研项目并任副主编2项，获奖成果40余项，被中国人民大学资料转载中心《法学·诉讼法·司法制度》全文转载的重点论文7篇。

李白平 男，四级高级法官，1961年1月出生，湖南省永兴人。先后毕业于湖南省人民警察学校，武汉大学（函授）本科。现任海口市中级人民法院审判委员会专职委员，海南政法职业学院兼职副教授。在《人民司法》等杂志上发表论文数十篇。

陈祥军 男，一级法官，1973年1月生，山东日照人。毕业于武汉大学，获法学学士和法律硕士学位。现任海口市中级人民法院审判委员会委员、研究室主任。参与编写专著2部，其中担任副主编一部。主笔海南省法院重点课题一项，参与海南省法院重点课题一个。在《诉讼法论丛》、《人民司法》、《法律适用》、《海南大学学报》等报刊杂志上发表论文数篇。

蔡红曼 女，一级法官，1969年9月生，海口琼山人。先后毕业于西南政法大学和武汉大学，获法学学士和法律硕士学位。现任海口市中级人民法院研究室副主任。1991年8月进入海口市中级人民法院工作，从事民商事审判工作20年。在《特区法坛》、《海口审判》等报刊杂志上发表多篇文章。

钟文渊 男，二级法官，1973年6月生，海南澄迈人。毕业于中南财经政法大学，获法学学士学位。现任海口市中级人民法院民事审判第三庭副庭长。1997年至今在海口市中级人民法院从事民商事审判工作。在《特区法坛》、《海口审判》等报刊杂志上发表多篇文章。

陈永华 男，三级法官，1968年生，海南海口人。1992年毕业于海南医学院临床医学系，现攻读海南大学在职法律硕士，历任住院医师、主治医师，现任海口市中级人民法院研究室代理审判员。2006~2010年6篇论文连续获

得全国法院系统学术讨论会论文评比三等奖、优秀奖。

黄 勇 男，二级法官，1971年12月生，四川仁寿人。毕业于西北政法学院，获法律硕士学位。现任海口市中级人民法院代理审判员。参与海南省法院重点调研课题一个，有多篇论文在全国法院系统学术讨论会上获奖。

彭彩燕 女，二级法官，1971年8月生，广东省陆河人。先后毕业于海南大学、武汉大学，获法学学士、法律硕士学位。现任海口市中级人民法院代理审判员。在《法学评论》、《人民法院报》、《特区法坛》、《海口审判》等报刊杂志发表文章数篇，参与海南省法院重点调研课题两个。

张 伟 男，一级法官，1975年6月生，安徽省萧县人。先后毕业于西北政法学院和苏州大学，获法学学士和法律硕士学位。现任海口市中级人民法院代理审判员。在《中国审判》、《人民法院报》等报刊杂志上发表文章多篇，参与海南省法院重点调研课题一个，有论文在全国法院系统学术讨论会上获奖。

杨 曦 女，四级法官，1983年9月生，四川省自贡人。毕业于海南大学，获法学学士学位，现任海口市中级人民法院助理审判员。曾在《中国法律援助》、《海南人大》、《特区法坛》、《海口审判》等杂志发表论文，参与撰写学术专著一部，参与海南省法院重点调研课题一个。

张 斌 男，五级法官，1979年9月出生，河南南阳人。毕业于西南政法大学，获法学硕士学位，海口市中级人民法院代理审判员，兼任西南政法大学法社会学与法人类学研究中心研究人员。参与省市重点调研课题五个，在《西南政法大学学报》、中国人民大学报刊复印资料《诉讼法学·司法制度》、《法律科学》、《政法研究》等法学期刊发表论文数篇，参与编写专著一部。

杨 阳 女，1984年生，黑龙江省哈尔滨人。现为海口市中级人民法院干部，武汉大学法学院2009级刑法学博士研究生。在《中国犯罪学年会论文集》、《甘肃政法学院学报》、《西部法院通讯》等发表论文数篇。

游恒涛 男，讲师，1982年11月出生，山东省临清市人。2007年毕业于海南大学法学院法律硕士专业，现任海南政法职业学院教师。曾主持海南省法学会课题一个，参编著作两部，公开发表论文数篇。

尹 琳 女，助教，1979年8月出生，山东省临清市人。2007年毕业于海南大学法学院诉讼法专业，现任海南政法职业学院教师。曾参加海南省法院重点调研课题一个，公开发表论文数篇。

序

“土地是财富之母”。规范土地、房屋等不动产产权归属、转让、管理的法律制度是市场经济法律体系的重要组成部分，是保护房屋所有权人充分享有自己基本权利，维护房地产市场秩序的重要手段，也是促进经济稳定发展的必要保障。房地产业作为国民经济的基础性、先导性产业，其在国民经济中的支柱性产业地位，无论是对于发达国家还是发展中国家，亦或是对于目前正处于快速发展时期的中国，都是不可动摇的。它对经济发展和社会稳定有着极其深远的影响，与广大老百姓居住权密切相关，备受全社会广泛关注。中国的房地产市场是当今世界上最大的房地产市场。中国房地产业的快速发展，对促进消费、扩大内需、拉动投资、改善居民居住条件和城镇面貌、带动建筑建材等相关产业发展，促进社会经济发展，发挥了非常重要的作用。但是，在房地产业蓬勃发展的过程中，和世界各国房地产市场历史发展阶段一样，也逐渐暴露出一些问题，比如因为房价过高而引发的社会问题，已成为人民群众普遍关注的焦点，引起中央的高度重视并连续采取了一系列调控措施。当前，如何加强房地产市场调控，促进房地产业平稳健康发展，确保宏观经济平稳运行和全面建设小康社会目标的实现，学术界和实务界对此也是争议颇多。我个人以为，无论采取何种调控措施，房地产行业相关法律法规的完善都是必不可少的。而且，实践中房地产行业中的新问题越多，就越需要进一步完善现行法律法规，以满足现实的社会需要，解决各类社会矛盾和纠纷。

海南是我国房地产业发展速度较快的地区，在2011年博鳌亚洲论坛年会时胡锦涛总书记指出：“海南是中国最大的经济特区，是中国对外开放的重要窗口”。在2010年1月4日，国务院公布了《关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》，海南国际旅游岛建设进而上升为国家战略，作为国家的重大战略部署。在此，海南发展迎来了前所未有的发展机遇，海南房地产业也因此面临着前所未有的挑战。房地产业作为国民经济的支柱性产业，无疑在国际旅游岛建设中占有重要的地位，房地产业能否健康发展，直接关系到国际旅游岛建设能否顺利推进。

同全国房地产市场相比,尤其是在国际旅游岛建设背景下,海南房地产市场有自己的鲜明特色。比如其以旅游业为依托,着重建设商业娱乐等经营性房产。海南的房地产开发、经营呈现出多样性和超前性,国际上先进的分时度假、产权式酒店等新型的物权制度,就都首先出现在海南。在海南国际旅游岛建设上升为国家战略之后,海南商品房价格大幅上涨,继而引发房地产纠纷大量增加,案件的法律关系也日益复杂。可以预见,随着国际旅游岛建设的不断深入和海南房地产业的迅速发展,在传统房地产纠纷不断增加的同时,产权式酒店投资纠纷、合作开发房地产纠纷、商品房认购纠纷等各种新类型房地产纠纷也将大量产生。然而针对这些新情况、新问题,如何运用现有的法律制度加以妥善处理,促进和保障海南房地产市场的健康发展,成为海南纠纷解决职能部门尤其是海南法院审判工作面临的一个重大课题。

海口中院院长张韵声同志带领参与课题的法官们,选择以国际旅游岛建设为背景对房地产纠纷这一问题进行研究,选题可谓切合实际,尤其是能结合审判实务对这一领域的前沿问题进行了深入探讨,具有很强的理论性和实践参考价值。在当前海南国际旅游岛建设大力推进,房地产纠纷日益复杂的情况下,本书的问世尤为珍贵,非常及时。其在书中提出的一些观点对未来我国房地产业法律制度的完善不无参考价值。

本书以海南法院近年审理的房地产纠纷案件为基本素材,通过调研和实证分析,找出存在的问题(包括立法和司法实践)。在深入探讨传统的房屋权属纠纷、租赁纠纷、买卖纠纷、相邻权纠纷等案件的法律适用问题的同时,重点对房屋拆迁纠纷、合作开发房地产纠纷、公房出售纠纷、商品房预售纠纷、物业管理纠纷以及产权式酒店投资纠纷等新类型纠纷的法律适用问题进行研究。在此基础上提出了国际旅游岛建设背景下规范房地产业和妥善解决房地产纠纷的意见,为完善国际旅游岛房地产的立法和相关司法解释的出台提供相应的司法建议。本书紧密联系实际,引用资料翔实,分析透彻,论理充分,提出的建议针对性强,切实可行,对于房地产立法、司法实践具有较高的参考价值。研究主要立足实务,但又不乏理论创新,如对于房地产交易中颇具特色的产权式酒店投资纠纷的法律问题进行了具有前瞻性的探讨,并提出比较中肯的解决办法。该书还就2011年1月21日出台的《国有土地上房屋征收与补偿条例》实施后的应对及时进行了调研、分析与研判,提出的应对建议既有一定的前瞻性,亦有很强的时效性,对于人民法院就《国有土地上房屋征收与补偿条例》公布实施后的审判和执行工作有参考价值,亦对

立法、行政管理和行政执法有借鉴作用。

妥善解决房地产纠纷，保障房地产业健康有序的发展，关键还在于治本，在于完善规范房地产开发和交易相关法律制度，以引导各方主体依法行事。本书在这方面做了很有意义的探讨和尝试。我相信，本书的出版，对我国尤其是海南房地产纠纷的解决和推动房地产业的健康发展将起到积极的作用。

虽然该书还存在一些不足，但瑕不掩瑜。尤其需要指出的是，该书的大部分作者都是海口市中级人民法院的资深法官，他们在繁忙的审判工作中抽出时间对这一热点问题作潜心研究，实属难能可贵。对于这些同志的钻研精神，我甚为钦佩。

在本书即将付梓之际，海口中院韵声院长请我作个序，盛情难却，谈点个人看法，以回报韵声院长的邀请。

是为序。

王利明

2011年5月18日

前 言

2010年年初,随着海南国际旅游岛建设上升为国家战略,海南商品房价格大幅上涨,继而引发房地产矛盾纠纷大量增加。^①随着国际旅游岛建设的不断深入发展,海南的房地产市场也将蓬勃发展,各种房地产纠纷案件在一定时期会不断增加。^②如何妥善处理好这些房地产纠纷案件,促进海南房地产市场的健康发展,是目前国际旅游岛建设中亟待解决的一个问题。

由于我国房地产交易的立法还不完善,市场机制也不健全,加之法律存在一定的滞后性,在实施国际旅游岛战略和国家房地产宏观调控政策之下,海南房地产市场不仅涌现出大量矛盾纠纷,而且出现了诸多新情况、新问题,反映在实践中出现诸多认识和处理上不一致的情况,亟待统一认识和规范处理。正基于此,本书力图结合审判实务,通过调研和实证分析,借助国内外专家、学者的研究成果,寻求解决房地产纠纷之良策,以期完善立法和妥善处理此类纠纷提供参考和借鉴。

^① “据海南省12315消费者申诉举报指挥中心透露,房地产市场投诉则成为商品类投诉增长热点,出现突然暴涨态势。出现这一情况的主要原因在于,从海南国际旅游岛获批成为国家发展战略后,主要出现的购房消费以投资为主,出现大量热钱进入海南岛房地产投资,从而推高海南房地产市场的交易量,也让房地产开发商在房产热的势头下规避法律法规,出现许多捂盘惜售、买空卖空、多次推迟开盘时间、同一房号销售给多位购房者、开发商以推倒重建或没有任何理由单方面中止交易等行为,从而导致了許多消费纠纷,如开发商违约,签订没有约束效力的购房意向协议,开发商虚报房产建筑面积推高房价、销售商无证无照进行经营销售,以及房产存在质量问题等。”详见《国际旅游岛房产投诉呈暴涨态势 主要有五种情况》,载《人民网—海南视窗》2010年3月10日;《海南房价上涨纠纷增加 提醒:购房族掏钱要谨慎》,载《海南经济报》2010年3月15日。

^② 新一轮的“海南热”导致消费者与开发商、销售商之间纠纷猛增。汪雯:《海南房地产纠纷猛增》,载《贵阳日报》2010年3月19日《房地产周刊·焦点》;王晖余:《前5月海南商品房销售合同纠纷案大幅上升》,载《新华网—海南频道》2010年6月18日。

目 录

序	王利明 (1)
前言	(1)

第一编 国际旅游岛建设背景下海南房地产纠纷现状及实证分析

第一章 解决房地产纠纷在国际旅游岛建设中的地位 and 作用	(3)
第一节 国际旅游岛战略的提出	(3)
第二节 国际旅游岛建设背景下海南房地产发展概况	(4)
第三节 房地产业在国际旅游岛建设中的地位 and 作用	(5)
第四节 处理好房地产纠纷对国际旅游岛建设的意义	(7)
第二章 国际旅游岛建设背景下海南房地产纠纷状况实证分析	(10)
第一节 海南房地产纠纷基本状况及形成原因分析	(10)
第二节 海南房地产纠纷的特点	(13)
第三节 海南房地产纠纷发展趋势	(23)

第二编 国际旅游岛建设背景下房地产纠纷的法律适用探讨

第一章 国际旅游岛建设背景下房屋权属纠纷若干法律问题	(29)
第一节 房屋权属登记的法律性质	(29)
第二节 房屋权属登记案件的司法审查原则	(31)
第三节 房屋权属纠纷审判中常见的几类问题	(35)
第四节 房屋权属纠纷实证分析	(48)

第二章 国际旅游岛建设背景下房地产交易纠纷法律问题	(58)
第一节 商品房认购纠纷法律问题	(58)
第二节 商品房销售宣传广告纠纷法律问题	(71)
第三节 商品房预售纠纷法律问题	(77)
第四节 产权式酒店投资纠纷法律问题	(81)
第五节 二手房转让纠纷法律问题	(86)
第六节 房屋赠与、互易、继承和分家析产纠纷法律问题	(91)
第七节 因房价上涨开发商违约发生纠纷法律问题	(98)
第八节 因房地产宏观政策调整买方不能履行合同发生纠纷法律问题	(106)
第九节 逾期交房、逾期办证违约纠纷法律问题	(115)
第十节 保障性住房及房改房买卖纠纷法律问题	(124)
第十一节 购房指标转让合同纠纷法律问题	(135)
第十二节 阴阳合同纠纷法律问题	(140)
第十三节 房地产法禁止性规范的适用问题	(145)
第三章 国际旅游岛建设背景下国有土地上房屋征收与补偿纠纷法律问题	(152)
第一节 国有土地上房屋征收与补偿纠纷的起诉和受理	(153)
第二节 国有土地上房屋征收与补偿合同纠纷的基本特征	(156)
第三节 对国有土地上房屋征收与补偿合同的合法性审查	(157)
第四节 国有土地上房屋征收与补偿合同的产权纠纷处理	(159)
第五节 国有土地上房屋征收与补偿合同的货币补偿纠纷处理	(161)
第六节 国有土地上房屋征收与补偿合同的履行纠纷处理	(162)
第七节 法院在司法审查时应注意的问题及在执行中应坚持的原则	(163)
第八节 国有土地上房屋征收与补偿纠纷实证分析	(168)
第四章 国际旅游岛建设背景下国有土地上违法建筑相关法律问题	(175)
第一节 问题的提出	(175)
第二节 违法建筑的含义分析	(177)
第三节 违法建筑的产生原因	(180)

第四节 违法建筑的法律性质	(183)
第五节 违法建筑关联民事纠纷研究	(187)
第六节 因违法建筑认定及拆除引起的行政纠纷研究	(192)
第五章 国际旅游岛建设背景下农村房地产开发纠纷法律问题	(197)
第一节 农村土地征收补偿纠纷相关法律问题	(197)
第二节 小产权房法律问题	(237)
第六章 国际旅游岛建设背景下物业服务合同纠纷法律问题	(245)
第一节 物业服务合同的法律性质和法律特征	(246)
第二节 物业服务纠纷的诉讼主体	(250)
第三节 物业服务合同当事人的履行抗辩权	(259)
第四节 物业服务企业的安全保障责任	(262)
第五节 物业服务合同纠纷实证分析	(268)

第三编 构建化解国际旅游岛建设背景下房地产纠纷法律规范的 思路和建议

第一章 我国房地产立法的现状、特点及存在的问题	(273)
第一节 目前我国房地产立法的现状	(273)
第二节 当前我国房地产立法的特点	(274)
第三节 我国房地产立法存在的问题	(276)
第二章 构建化解国际旅游岛建设背景下房地产纠纷法律规范的 思路和建议	(279)
第一节 立法方面的思路和建议	(279)
第二节 司法方面的思路和建议	(288)
第三节 行政管理方面的思路和建议	(294)
第三章 《国有土地上房屋征收与补偿条例》颁布实施后的应对	(296)
第一节 实地考察调研的基本情况	(296)
第二节 《国有土地上房屋征收与补偿条例》出台背景 及与《城市房屋拆迁条例》的变化对比	(298)
第三节 应对《国有土地上房屋征收与补偿条例》实施的建议	(306)

结语	(309)
参考文献	(310)
附：相关法律政策规定	(312)
一、有关法律、行政法规和司法解释	(312)
二、部门规章	(343)
三、海南省相关规范性文件	(347)
后记	(360)

第一编

国际旅游岛建设背景下 海南房地产纠纷现状及实证分析

第一章 解决房地产纠纷在国际旅游岛建设中的地位和作用

第一节 国际旅游岛战略的提出

海南省位于中国的最南端，是中国最大的经济特区和唯一的热带岛屿省份。作为中国的第二大岛，海南省的海洋面积占中国总海域的 1/3，海岸线长达 1584.8 公里，终年气候宜人，年平均温度为 25.3 度，空气清新，常年无冬，森林覆盖率达到 50%，是适合休闲旅游的度假胜地。

建省办经济特区 20 多年来，海南的经济社会发展虽然取得了显著成就，但由于起步晚，基础差，与其他兄弟省份相比，目前海南经济社会发展整体水平仍然较低，调整经济结构、保护生态环境、推动科学发展是海南省面临的艰巨任务。2000 年，中国（海南）改革发展研究院迟福林院长首先提出了在海南建设国际旅游岛的想法。自此，海南国际旅游岛的建设先后经过了“专家设想，努力争取特殊政策阶段”以及“酝酿和实施旅游综合试验阶段”。2010 年 1 月 4 日，国务院正式发布了《国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》，计划逐步将海南建设成世界一流的海岛休闲旅游度假胜地，谋划多年的海南国际旅游岛建设正式上升为国家战略。同期被视为海南国际旅游岛建设基本蓝图和行动纲领的《海南国际旅游岛建设发展规划纲要》又于 2010 年 6 月 8 日获国家发改委正式批复。至此，海南国际旅游岛建设正式步入正轨，进入一个“促进区域创新发展的新阶段”。^① 海南有着独特的区位和资源优势，建设海南国际旅游岛，打造具有国际竞争力的旅游胜地，是海南进一步加快改革开放步伐，加快发展现代服务业，实现经济社会又好又快发展的重大举措。国际旅游岛建设必将为海南带来更加美好的明天。

^① 参见新浪新闻中心：《海南国际旅游岛建设意见提出十年后成国家战略》，<http://news.sina.com.cn/csd2010-01-07/153019420434.shtml>，2010 年 1 月 7 日。

第二节 国际旅游岛建设背景下海南房地产发展概况

海南房地产业的发展始于1988年海南建省办经济特区。建省20多年来,海南房地产业大至经历了1988年~1991年的开创期、1992年~1993年的发展高峰期、1994年~1998年的调整低迷期、1999年~2005年的处置与恢复期以及2006年至今的稳定发展期五个阶段。从这五个阶段的发展轨迹不难看出,海南的房地产业经历了一条曲折向上的发展路径。

自2005年起,海南省把房地产业作为支柱产业来培育,不断从各个方面加大对海南岛的宣传力度,海南的楼市逐渐升温,呈现出稳步发展的态势。2006年以来,海南65%以上的商品住房销往岛外,购买对象遍布全国31个省、区、市和港澳台地区,以及美国等25个国家。^①随着国家经济的飞速发展和人民生活水平的提高,到海南购房进行“二次置业”,享受海南绝佳的人居环境,已成为近年来国人的新时尚,这也促进了海南房地产市场的飞速发展。2009年全年,海南完成房地产开发投资287.9亿元,同比增长44.3%,同比涨幅居全国第二位,仅次于山西;商品住宅完成投资261.78亿元,同比增长51.9%,同比涨幅居全国第二位,同样仅次于山西。另外,2009年全年,海南商品房销售面积560.34万平方米,同比增长50.5%;商品房销售额351亿元,同比增长73.2%。^②随着海南国际旅游岛国家战略的推进,时隔17载,海南省这个中国的最南端、中国唯一的热带海岛省份、休闲旅游度假胜地,再次唤起了人们躁动的神经!2010年1月4日,《国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》一发布,海南房地产市场迅速“井喷”,商品房成交量成倍放大、价格迅速攀升。2010年1月份,海南省全省商品住房销售140.73万平方米,同比增长620.2%,环比增长51.1%;销售金额103.62亿元,同比增长855.9%,环比增长51.6%;销售均价7363元/平方米,同比增长32.7%,环比增长0.3%。海南国际旅游岛建设上升为国家战略,为海南房地产市场带来了前所未有的发展机遇。但是,透过快速攀升的数据,

^① 参见大洋网新闻频道:《海南65%以上商品房销往岛外》, http://news.dayoo.com/china/57400/200909/07/57400_100047924.htm, 2009年9月7日。

^② 参见中国产业竞争情报网:《2009年海南房地产开发投资情况》, <http://www.chinacir.com.cn/ywzx2010120100122.shtml>, 2010年1月20日。