

案

例 分 析 与

判

案 技 巧 丛 书

房地产

案例分析 5 判案技巧

F A N G D I C H A N

王 立 阳 平 · 编 著

人民法院出版社

案例分析与判案技巧丛书

房地产案例分析与判案技巧

王 立 阳 平 编著

人 民 法 院 出 版 社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产案例分析与判案技巧/王立, 阳平编著. -北京:
人民法院出版社, 2006. 12
(案例分析与判案技巧丛书)
ISBN 7-80217-385-X

I. 房… II. ①王…②阳… III. 房地产-民事纠纷-
审判-案例分析-中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆CIP数据核字 (2006) 第146781号

房地产案例分析与判案技巧

王立 阳平 编著

责任编辑 侯笑宇
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) 85250518 (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 保定市恒艺印务公司
经 销 新华书店

开 本 890×1240毫米 A5
字 数 466千字
印 张 17.75
版 次 2006年12月第1版 2006年12月第1次印刷
书 号 ISBN 7-80217-385-X
定 价 35.00元

版权所有 侵权必究

出版前言

人民法院是国家的审判机关,肩负着宪法和法律赋予的审判职责。人民法院在审判过程中,积累了丰富的审判实践经验,形成大量的案例,这些审判案例对以后的审判工作及法学教学工作,都具有指导性、实用性、专业性、资料性和学术性,将这些案例加以编撰整理,将其转化为研究成果奉献给大家,实现司法资源共享,对于推进社会主义法制建设将会起到积极的作用。

德国比较法权威学者拉伯尔曾经说过:“有法律而无相关判决,犹如仅有骨骼而无肌肉。”法律条文作为法律规范的文字表达形式,在人民法院的审判工作中有着极其重要的作用,同样,审判工作也离不开大量案例的支持,简单、机械地读法律条文是无意义的,法律应当结合具体案例的判罚来谈。没有案例的法学理论会显得空白,没有案例的法律推理会显得荒谬,因此,将案例与法律条文有机地结合起来,对于提高人民法院审判人员的业务水平,大有裨益。

为使司法实务界和广大读者正确理解和适用相关法律、法规、司法解释,提高审判业务人员的庭审驾驭水平和适用法律、公正裁判的技能,人民法院出版社组织相关专家、学者编撰了这套《案例分析与判案技巧丛书》。丛书搜集了最常用的法律条文,整理了大量的法律案例,并予以分类整理,可使读者简便、快捷、有选择地找到所需要的法律依据及案例点评。

本套丛书包括《房地产案例分析与判案技巧》、《知识产权案例分析与判案技巧》、《劳动纠纷案例分析与判案技巧》、《损害赔偿案例分析与判案技巧》、《婚姻家庭案例分析与判案技巧》、《合同案例分析与判案技巧》、《刑事案例分析与判案技巧》、《金融案例分析与判案技巧》八本，每本按照法律文件和案例的类型分为若干单元，每个单元基本包含【审判要旨】、【典型案例与分析】、【法律依据】、【相关法律规定】四部分内容。

其中，【审判要旨】集中归纳了该类案例的特点，画龙点睛地提出审判该类案件的要点，使读者能够以最便捷的思维方式抓住主题。【典型案例与分析】收集了大量的案例，并在每个案例后面由专家予以点评，帮助读者理解领会法律条文在审判实践中的具体应用。【法律依据】简单收集了审理该类案件最常用的法律及司法解释，并在部分重要的法律及司法解释后面附有该法的起草说明或发布讲话。【相关法律规定】罗列了该类案件可能涉及到的法律、法规、部门规章及司法解释的名称，省却了读者自己查找有关法律文件的麻烦，使读者对我国法律的相关规定有一个全面的掌握。

由于时间仓促，编者水平所限，本书在编辑评析过程中难免有不当之处，尤其是我国部门规章浩如烟海，相关法律规定栏目所列条目难以一一收录，不当之处敬请读者批评指正。

人民法院出版社

2006年12月

目 录

综 合

【法律依据】

中华人民共和国城市房地产管理法

(1994 年 7 月 5 日) (3)

附:关于《中华人民共和国城市房地产管理法(草案)》

的说明 (16)

中华人民共和国土地管理法

(2004 年 8 月 28 日) (22)

附:关于《中华人民共和国土地管理法修正案(草案)》

的说明 (40)

城市异产毗连房屋管理规定

(2001 年 8 月 15 日) (42)

城市私有房屋管理条例

(1983 年 12 月 17 日) (45)

最高人民法院

关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律

问题的解释

(2005 年 6 月 18 日) (49)

附：保障土地交易市场健康有序——最高人民法院 负责人就国有土地使用权合同纠纷司法解释答 新华社记者问	(54)
--	------

最高人民法院

关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的 解释 (2005年7月29日)	(58)
---	------

附1：最高人民法院副院长黄松有在公布最高人民法院 院《关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律 问题的解释》新闻发布会上的讲话	(64)
---	------

附2：最高人民法院副院长黄松有就最高人民法院 《关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律 问题的解释》答记者问	(71)
---	------

最高人民法院

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 (1995年12月27日)	(81)
--	------

【相关法律规定】	(89)
----------------	------

房屋买卖

【审判要旨】	(101)
--------------	-------

【典型案例与分析】

付江瑞与金建公司商品房预售合同案	(103)
广州市余泥渣土排放管理处诉广州三新实业有限公司、 广州丰伟房地产开发有限公司商品房预售合同案	(108)
魏明礼诉沛县金茂公司房屋买卖合同案	(114)
周柏林诉沈阳恒基房产开发集团有限公司、沈阳中和	

房屋开发有限公司商品房买卖合同案	(117)
长城公司诉远洋大厦公司商品房买卖合同案	(123)
查文君诉郝志国等房屋买卖案	(130)
广东深圳深大电话有限公司等与广东省深圳市鹏基物 业发展公司等房屋买卖合同案	(134)
海南省海口市滨海娱乐有限公司与海南华信物业公司 房屋买卖合同案	(142)
何晓明、梁安国等 48 户香港业主与香港融系发展有限 公司等商品房预售合同、委托出租合同案	(156)
湖北武汉泰合房地产开发有限公司与广东省中振投资 有限公司等预售商品房案	(162)
李丽兰、陈海德诉温叔流、广州远洋建设实业公司房 屋买卖案	(169)
天津市祥和房地产开发有限责任公司与穆祥琴房屋买 卖合同案	(180)
中国船舶工业物资东北有限公司诉珠海东北金城房产 开发公司商品房买卖案	(185)
蔡春生与张文渝房屋互易案	(190)
李会同、徐新等 120 名购房户等诉中国人民保险公司 乌鲁木齐市分公司等还本售房合同案	(193)
【法律依据】	
城市商品房预售管理办法 (2004 年 7 月 20 日)	(205)
城市房地产抵押管理办法 (2001 年 8 月 15 日)	(208)
商品房销售管理办法 (2001 年 4 月 4 日)	(217)
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	
(2003年4月28日).....	(226)
附:《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》导读.....	(232)

房屋租赁

【审判要旨】	(251)
【典型案例与分析】	
江苏苏州市宇航开发经营公司等诉江苏省苏州市郊区 供销集团公司等房屋租赁合同案	(253)
中国民主同盟新疆实业发展总公司诉新疆维吾尔自治区 区建筑木材加工总厂房屋租赁案	(273)
辽宁大台北鞋城有限公司诉昆明百货(集团)鞋业有 限公司等房屋租赁合同案	(285)
【法律依据】	
城市房屋租赁管理办法 (1995年5月9日)	(291)
附:《城市房屋租赁管理办法》导读	(297)
【相关法律规定】	(301)

房屋侵权

【审判要旨】	(305)
【典型案例与分析】	
南京市鼓楼区房产经营公司、钟宝强等诉江苏盛名实 业有限公司房屋侵权案	(307)

陈玉梅与北京市首都公路发展有限责任公司、北京市综合投资公司房屋噪声污染案·····	(313)
杨巧丽诉中州泵业公司优先购买权侵权案·····	(318)
谭某、苏某诉××房产公司居室环境污染损害赔偿案·····	(322)
中海雅园管委会诉海淀区房管局不履行法定职责案·····	(326)
【法律依据】	
城市房屋权属登记管理办法	
(2001年8月15日)·····	(333)
【相关法律规定】 ·····	(341)

房屋确权

【审判要旨】 ·····	(345)
【典型案例与分析】	
古华平诉被告古尚贤等七人房屋确权案·····	(347)
姜莉娟诉张同信、杨培兰房屋确权案·····	(357)
【法律依据】	
城市房地产转让管理规定	
(2001年8月15日)·····	(363)
【相关法律规定】 ·····	(369)

房屋拆迁

【审判要旨】 ·····	(373)
【典型案例与分析】	
张申慧诉宿州市房屋拆迁管理办公室行政裁决案·····	(375)
原告冯剑彤诉被告珠海朗天房地产有限公司房屋拆迁补偿案·····	(380)

重庆宏屹房地产开发公司与重庆申建置业有限公司、	
重庆市大渡口电影院房屋拆迁补偿案·····	(391)
刘光贤诉昆明经济技术开发区官渡园管理委员会等	
拆迁补偿合同案·····	(397)
【法律依据】	
城市房屋拆迁管理条例	
(2001年6月13日)·····	(403)
附：新《城市房屋拆迁管理条例》发布 有关部门	
答记者问·····	(410)
最高人民法院	
关于受理房屋拆迁、补偿、安置等案件问题的批复	
(1996年7月24日)·····	(415)
【相关法律规定】 ·····	(417)

物业管理

【审判要旨】 ·····	(423)
【典型案例与分析】	
扬州中源物业管理有限公司诉唐馨露物业管理	
合同案·····	(425)
××物业管理中心诉郑××物业管理纠纷案·····	(431)
【法律依据】	
物业管理条例	
(2003年6月8日)·····	(437)
附：国务院法制办负责人就《物业管理条例》	
答记者问·····	(449)
物业管理企业资质管理办法	
(2004年3月17日)·····	(453)

建设部

关于印发《业主大会规程》的通知

(2003 年 6 月 26 日) (459)

【相关法律规定】 (467)

房地产开发和转让

【审判要旨】 (473)

【典型案例与分析】

红都集团公司诉北京成铭大厦有限公司房地产合作开

发案 (475)

香港壮昌发展有限公司、香港祥业投资有限公司诉福

建祥企房地产开发有限公司合作开发房地产合同案 (480)

广东广州市海珠区富港发展公司诉广东广州市全盛房

地产开发有限公司合作建房案 (485)

广东省广州市恒利房地产开发有限公司诉广东省信托

房产开发公司房地产转让合同案 (491)

合肥天都床上用品厂、合肥建兴房地产开发公司诉宜

兴市翔宇金属材料公司合资合作开发房地产合同案 (501)

【法律依据】

中华人民共和国建筑法

(1997 年 11 月 1 日) (509)

附：关于《中华人民共和国建筑法（草案）》的说明 (523)

城市房地产开发经营管理条例

(1998 年 7 月 20 日) (529)

最高人民法院

关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的
解释

(2004 年 10 月 25 日)	(536)
附：依法保护当事人权益 促进建筑市场健康发展 (周干其 讲话) ——最高人民法院副院长黄松有就《关于审理 建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解 释》答记者问	(541)
【相关法律规定】	(553)

综 合

法律 依据

中华人民共和国城市房地产管理法

(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会
第八次会议通过 1994年7月5日中华人民共和国主席
令第29号公布 自1995年1月1日起施行)

目 录

第一章 总 则

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第二节 土地使用权划拨

第三章 房地产开发

第四章 房地产交易

第一节 一般规定

第二节 房地产转让

第三节 房地产抵押

第四节 房屋租赁

第五节 中介服务机构

第五章 房地产权属登记管理

第六章 法律责任

第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了加强对城市房地产的管理,维护房地产市场秩序,保障房地产权利人的合法权益,促进房地产业的健康发展,制定本法。

第二条 在中华人民共和国城市规划区国有土地(以下简称国有土地)范围内取得房地产开发用地的土地使用权,从事房地产开发、房地产交易,实施房地产管理,应当遵守本法。

本法所称房屋,是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

本法所称房地产开发,是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

本法所称房地产交易,包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

第三条 国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。但是,国家在本法规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第四条 国家根据社会、经济发展水平,扶持发展居民住宅建设,逐步改善居民的居住条件。

第五条 房地产权利人应当遵守法律和行政法规,依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

第六条 国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分,各司其职,密切配合,管理全国房地产工作。

县级以上地方人民政府房产管理、土地管理部门的机构设置及其