

最新房地产审判 司法解释及相关法律法规规范

《最新房地产审判司法解释及相关法律法规规范》

人 民 法 院 出 版 社

1996 年 5 月

责任编辑:辛秋玲

技术编辑:舒悦

封面设计:姚家清

最新房地产审判司法解释及相关法律法规规范

《最新房地产审判司法解释及相关法律法规规范》编选组编

出版发行/人民法院出版社

社址/北京市东交民巷27号(最高人民法院机关大院内)

邮编/100745 电话/5299981 5134290 5136849

开户银行/中国工商银行北京王府井分理处

开户名称/人民法院出版社 帐号/046061-68

(通过本社邮购另加15%邮费)

经销/各地新华书店和其他书店 印刷/ 3209 印刷厂

开本/787×1092毫米 32开 印张/15.5 字数/350千字

版本/1996年5月第1版 1996年5月第1次印刷

印数/00001-10000 定价/18.80元

书号/ISBN7-80056-410-X/D·482

版权所有 不准翻印

编者说明

本书由最高人民法院有关庭室的同志组织编辑,收录了最高人民法院新发布的关于房地产案件审理的司法解释,即最高人民法院《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》,同时为了配合房地产案件的审理和房地产开发经营者的经营活动,使读者更好地理解和适用该司法解释,还收录了城市房地产管理法、土地管理法、城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例、城市房地产开发管理暂行办法、城市房地产中介服务管理规定等相关法律、法规和规章。

在编排上将文件按照总类、土地管理、房屋管理、房地产开发及施工管理分别归类,各类中再将文件按时间顺序排列,力求科学、实用。编排不当之处,敬请读者批评指正。

编者

1996年4月

目 录

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) (1)

总 类

- 中华人民共和国城市房地产管理法(1994年7月5日)
..... (11)
- 中华人民共和国城市规划法(1989年12月26日) (25)
- 村庄和集镇规划建设管理条例(1993年6月29日) (33)
- 建制镇规划建设管理办法(1995年6月29日) (43)

土地管理

全国人民代表大会常务委员会

- 关于修改《中华人民共和国土地管理法》的决定
(1988年12月29日) (52)

- 附:中华人民共和国土地管理法(1988年12月29日)
..... (54)

- 中华人民共和国土地管理法实施条例(1991年1月4日)
..... (66)

国家土地管理局

- 关于贯彻《中华人民共和国土地管理法实施条例》

几个问题的答复(1991年4月8日)	(75)
国家土地管理局	
关于对《中华人民共和国土地管理法实施条例》几个问题	
请示的答复(1991年4月26日)	(77)
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行	
条例(1990年5月19日)	(79)
国家土地管理局	
关于对《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让	
暂行条例》有关问题的批复(1990年12月20日) ...	(88)
国家土地管理局	
关于对贯彻《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让	
和转让暂行条例》若干问题的答复(1991年1月9日)	
.....	(89)
国家土地管理局	
关于对《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转	
让暂行条例》第二十八条含义的请示的答复	
(1991年9月23日)	(91)
国家土地管理局	
印发《关于确定土地权属问题的若干意见》的	
通知(1989年7月5日)	(92)
附:国家土地管理局关于确定土地权属问题的若干意见	
(1989年7月5日)	(92)
国务院	
关于出让国有土地使用权批准权限的通知	
(1989年7月22日)	(100)
土地登记规则(1989年11月18日)	(102)

国务院

批转国家土地管理局关于部分地方政府越权批地情况
报告的通知(1990年1月19日) (111)

附:国家土地管理局关于部分地方政府越权批地情况的
报告(1990年1月3日) (112)

外商投资开发经营成片土地暂行管理办法
(1990年5月19日) (117)

国家土地管理局

关于如何理解分割转让形式的答复(1990年8月25日)
..... (121)

附:浙江省土地管理局关于如何理解分割转让形式的请示
(1990年7月10日) (121)

国家土地管理局

关于对土地使用权设定抵押权登记机关的请示的复函
(1991年3月16日) (123)

国家土地管理局

对出让国有土地使用权有关问题请示的答复
(1991年5月13日) (124)

国家土地管理局

关于对土地权属争议处理问题答复的函
(1991年12月12日) (125)

建设部

关于加强城镇国有土地经营管理的通知
(1991年8月23日) (126)

国家物价局 建设部

关于解决在房地产交易中中国有土地收益流失问题的

通知(1992年4月27日)	(128)
城市国有土地使用权出让转让规划管理办法	
(1992年12月4日)	(131)
确定土地所有权和使用权的若干规定(1995年5月1日)	
.....	(135)
土地监察暂行规定(1995年6月12日)	(147)
协议出让国有土地使用权最低价确定办法	
(1995年6月28日)	(155)
农村集体土地使用权抵押登记的若干规定	
(1995年9月11日)	(157)
开发区规划管理办法(1995年6月1日)	(160)

房屋管理

城市私有房屋管理条例(1983年12月7日)	(163)
城乡建设环境保护部	
关于外国人私有房屋管理的若干规定	
(1984年8月25日)	(168)
城乡建设环境保护部	
关于印发《城镇房屋所有权登记暂行办法》的通知	
(1987年4月21日)	(170)
附:城镇房屋所有权登记暂行办法	(171)
城市房屋产权产籍管理暂行办法(1990年12月31日)	
.....	(173)
城市房屋拆迁管理条例(1991年1月18日)	(178)
城市房屋拆迁单位管理规定(1991年7月8日)	(186)
国家物价局 建设部 财政部 中国人民建设银行	

关于印发《商品住宅价格管理暂行办法》的通知

(1992年7月28日) (190)

附:商品住宅价格管理暂行办法 (190)

城市新建住宅小区管理办法(1994年3月23日) (195)

城市公有房屋管理规定(1994年3月23日) (200)

城市房屋租赁管理办法(1995年5月28日) (208)

城市商品房预售管理办法(1994年11月15日) (215)

商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)

(1995年12月1日) (219)

房地产开发

城市房地产开发管理暂行办法(1995年1月23日) (222)

城市房地产转让管理规定(1995年8月7日) (231)

建设部 国家工商行政管理局

关于房地产开发企业管理的通知(1992年7月28日)

..... (237)

城市房地产市场评估管理暂行办法(1992年9月7日)

..... (240)

国务院

关于发展房地产业若干问题的通知(1992年11月4日)

..... (245)

建设部 国家土地管理局 国家工商行政管理局 国家税务总局

关于加强房地产市场宏观管理促进房地产业健康

持续发展的意见(1993年8月10日) (251)

城市住宅小区竣工综合验收管理办法(1993年11月13日)

..... (257)

建设部 国家工商行政管理局 国家土地管理局 国家税务总局	
关于开展全国房地产开发经营机构全面检查的通知	
(1993 年 8 月 29 日)	(260)
建设部 国家工商行政管理局 国家税务总局 国家土地管理局	
关于房地产开发经营机构全面检查中有关问题处理	
意见的通知(1993 年 11 月 15 日)	(264)
房地产开发企业资质管理规定(1993 年 11 月 16 日) ...	(267)
城市房地产中介服务管理规定(1996 年 1 月 8 日)	(273)

施工管理

建设部

关于发布《施工企业资质等级标准》的通知	
(1989 年 5 月 30 日)	(279)
附:施工企业资质等级标准	(280)

建设部

关于印发《工程总承包企业资质管理暂行规定》(试行)	
的通知(1992 年 4 月 3 日)	(384)
附:工程总承包企业资质管理暂行规定(试行)	(385)
工程建设施工招标投标管理办法(1992 年 12 月 30 日)	
.....	(392)
工程建设国家标准管理办法(1992 年 12 月 30 日)	(403)
工程建设行业标准管理办法(1992 年 12 月 30 日)	(416)
建设工程施工合同管理办法(1993 年 1 月 29 日)	(420)
建设工程质量管理办法(1993 年 11 月 16 日)	(426)
在中国境内承包工程的外国企业资质管理暂行办法	
(1994 年 3 月 22 日)	(438)

在中国境内承包工程的外国企业资质管理暂行办法

实施细则(1994 年 6 月 16 日)	(442)
住宅工程初装饰竣工验收办法(1994 年 6 月 16 日)	(445)
工程建设项目报建管理办法(1994 年 8 月 13 日)	(448)
建筑施工企业项目经理资质管理办法(1995 年 1 月 7 日)	
.....	(452)
建筑装饰装修管理规定(1995 年 8 月 7 日)	(461)
中华人民共和国注册建筑师条例(1995 年 9 月 23 日)	
.....	(468)
建筑业企业资质管理规定(1995 年 10 月 15 日)	(476)

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 法发〔1996〕2号
建筑业企业资质管理规定(1995年10月13日) (4/0)

二、关于国有土地使用权的出让问题

3. 国有土地使用权出让合同的出让方,依法是市、县人民政府土地管理部门。出让合同应由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订,其他部门、组织和个人为出让方与他人签订的出让合同,应当认定无效。

4. 出让合同出让的只能是经依法批准的国有土地使用权,对于出让集体土地使用权或未经依法批准的国有土地使用权的,应当认定合同无效。

5. 出让合同出让的土地使用权未依法办理审批、登记手续的,一般应当认定合同无效,但在一审诉讼期间,对于出让集体土地使用权依法补办了征用手续转为国有土地,并依法补办了出让手续的,或者出让未经依法批准的国有土地使用权依法补办了审批、登记手续的,可认定合同有效。

三、关于国有土地使用权的转让问题

6. 国有土地使用权的转让合同,转让的土地使用权未依法办理出让审批手续的,一般应当认定合同无效,但在一审诉讼期间,对于转让集体土地使用权,经有关主管部门批准补办了征用手续转为国有土地,并依法办理了出让手续的,或者转让未经依法批准的国有土地使用权依法补办了审批、登记手续的,可认定合同有效。

7. 转让合同的转让方,应当是依法办理了土地使用权登记或变更登记手续,取得土地使用证的土地使用者。未取得土地使用证的土地使用者为转让方与他人签订的合同,一般应当认定无效,但转让方已按出让合同约定的期限和条件投资开发利用

了土地,在一审诉讼期间,经有关主管部门批准,补办了土地使用权登记或变更登记手续的,可认定合同有效。

8. 以出让方式取得土地使用权的土地使用者虽已取得土地使用证,但未按土地使用权出让合同约定的期限和条件对土地进行投资开发利用,与他人签订土地使用权转让合同的,一般应当认定合同无效;如土地使用者已投入一定资金,但尚未达到出让合同约定的期限和条件,与他人签订土地使用权转让合同,没有其他违法行为的,经有关主管部门认可,同意其转让的,可认定合同有效,责令当事人向有关主管部门补办土地使用权转让登记手续。

9. 享有土地使用权的土地使用者未按照项目建设的要求对土地进行开发建设,也未办理审批手续和土地使用权转让手续,转让建设项目的,一般应当认定项目转让和土地使用权转让的合同无效;如符合土地使用权转让条件的,可认定项目转让合同有效,责令当事人补办土地使用权转让登记手续。

10. 以转让方式取得的土地使用权的使用年限,应当是土地使用权出让合同约定的使用年限减去原土地使用者已使用的年限后的剩余年限。转让合同约定的土地使用年限超过剩余年限的,其超过部分无效。土地使用年限,一般应从当事人办理土地使用权登记或变更登记手续,取得土地使用证的次日起算,或者在合同中约定土地使用年限的起算时间。

11. 土地使用权转让合同擅自改变土地使用权出让合同约定的土地用途的,一般应当认定合同无效,但在一审诉讼期间已补办批准手续的,可认定合同有效。

12. 转让合同签订后,双方当事人应按合同约定和法律规定,到有关主管部门办理土地使用权变更登记手续,一方拖延不

办,并以未办理土地使用权变更登记手续为由主张合同无效的,人民法院不予支持,应责令当事人依法办理土地使用权变更登记手续。

13. 土地使用者与他人签订土地使用权转让合同后,未办理土地使用权变更登记手续之前,又另与他人就同一土地使用权签订转让合同,并依法办理了土地使用权变更登记手续的,土地使用权应由办理土地使用权变更登记手续的受让方取得。转让方给前一合同的受让方造成损失的,应当承担相应的民事责任。

14. 土地使用者就同一土地使用权分别与几方签订土地使用权转让合同,均未办理土地使用权变更登记手续的,一般应当认定各合同无效;如其中某一合同的受让方已实际占有和使用土地,并对土地投资开发利用的,经有关主管部门同意,补办了土地使用权变更登记手续的,可认定该合同有效。转让方给其他合同的受让方造成损失的,应当承担相应的民事责任。

四、关于国有土地使用权的抵押问题

15. 土地使用者未办理土地使用权抵押登记手续,将土地使用权进行抵押的,应当认定抵押合同无效。

16. 土地使用者未办理土地使用权抵押登记手续将土地使用权抵押后,又与他人就同一土地使用权签订抵押合同,并办理了抵押登记手续的,应当认定后一个抵押合同有效。

17. 以划拨方式取得的国有土地使用权为标的物签订的抵押合同,一般应当认定无效,但在一审诉讼期间,经有关主管部门批准,依法补办了出让手续的,可认定合同有效。