



建筑房地产法实务指导丛书 ⑥

北京市律师协会房地产与建筑工程专业委员会委员律师的智慧集萃

房地产诉讼与仲裁

案 例 精 解

主编 陈 文

楼市低迷，银行、开发商、建筑商、安装公司、物业公司、监理公司、购楼人都遇到了问题，怎么办？听听房地产专业委员会委员律师的专业建议：

房地产专业委员会首次集合众多委员律师倾情奉献
汇集多年办案经验 传道解惑



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



建筑房地产法实务指导丛书 ②①

房地产诉讼与仲裁

案 例 精 解

主 编 陈 文
执行副主编 宋北平



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房地产诉讼与仲裁案例精解/陈文主编. —北京:法律出版社, 2008. 11

(房地产操作实务指导丛书)

ISBN 978 - 7 - 5036 - 8916 - 1

I. 房… II. 陈… III. ①房地产业—民事诉讼—案例—分析—中国②房地产业—仲裁—案例—分析—中国
IV. D925. 105 D925. 705

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 163451 号

©法律出版社·中国

责任编辑/王 扬

装帧设计/汪奇峰

出版/法律出版社

编辑统筹/法律应用出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/陶 松

开本/787×960 毫米 1/16

印张/16 字数/237 千

版本/2008 年 12 月第 1 版

印次/2008 年 12 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908
上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456 深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 8916 - 1

定价:36.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

房地产诉讼与仲裁案例精解

本书编辑委员会

主 编 陈 文
执行副主编 宋北平
副 主 编 金 翔 金 忠

委 员 (以编写章节先后为序)

宋北平	颜廷政	金 翔	金 忠
黄克孟	孙艳军	王 颖	史力红
王志毅	方莉梅	贾 丹	邹功富
张 浩	刘 森	刘玉国	叶 青
陈红艺	戴宏坤	王清友	王纪朝
胡东勇	孟令彤		

宋北平律师，法学博士。1982年开始，在湖南邵东县城中学执教语文课程多年。1988年至1991年，在中国政法大学研究生院攻读法律文献整理与研究专业，获法学硕士学位。1991年硕士毕业引进至广东佛山市政府。2005年在中国政法大学获法学博士学位后，引进至北京政法职业学院，成立了中国第一个法律语言应用研究所，率先以语言学为工具，以法学为指导，致力于研究、索解我国立法、司法、执法中的语言问题。现为该所所长、研究员，西北政法大学兼职教授，法律出版社特约编审。在北大法宝的鼎力支持下，其主持研制的《法律语言语料库》是世界第一个专门的法律语言语料库。2006年发起成立了非社团的学术组织——中国法律语言规范化研究专家委员会，担任秘书长至今。2006年被北京市政法委评选为“北京政法系统十百千人才”。多次应邀出席国际法律语言学术会议和全国人大法工委立法方面的专家会议。

1996年开始从事律师职业，主要在房地产领域执业。由于曾经担任了两个房地产公司的董事长，因而善于处理房地产法律事务方面的疑难杂症，担任北京市律师协会房地产法律事务专业委员会委员。

金翔律师 男，1969年11月出生，北京市京剑律师事务所创始合伙人、律师，中国国际经济贸易仲裁委员会房地产与建设工程专业仲裁员，北京市评标专家，第七届北京市律师协会房地产开发法律事务专业委员会副主任，第七届北京市律师协会规章制度专业委员会委员，北京市法学会会员，北京市土地协会土地法专业委员会委员。

1990年至1994年7月在首都经济贸易大学经济法系学习，专业为经济法专业，毕业时获得法学学士学位。在律师事务所工作6年后，于2000年6月至2002年1月在对外经济贸易大学在职进修硕士研究生课程，学习专业为国际经济法，2002年1月获得毕业证书。

1994年7月毕业后即进入律师事务所工作至今，已有十余年的从事社会法律工作的经验。1995年9月取得中华人民共和国律师资格证书。1996年年初至1998年12月30日期间系北京市中孚律师事务所专职律师，1999年1月1日至2005年3月17日系北京市环中律师事务所专职律师，2005年3月18日至今系北京市京剑律师事务所创始合伙人、律师。办理过大量的非诉讼及诉讼、仲裁案件，办理案件数量已达600余件，积累了非常丰富的办案经验。业务专长：房地产法、建筑法、合同法、公司法。

金忠律师，北京市大成律师事务所合伙人。中国青年政治学院法学学士，北京大学法学硕士。北京市法学会会员，北京市律师协会房地产专业委员会委员。曾先后在大学任教，在国家机关和国有大企业集团工作。

曾在《法制日报》、《北京青年报》、《北京律师》、《法人》、《对外经贸实务》等报刊发表多篇文章。曾先后为几十家企业包括房地产公司提供法律服务，担任法律顾问，处理了大量的包括房地产纠纷在内的法律诉讼和仲裁，有着丰富的处理各类诉讼及非诉讼法律业务的经验。

编者的话

最近几年,我国的房地产业发展很快,北京的房地产市场的发展速度也在全国之首,随之而来,房地产相关的诉讼与仲裁案件也急剧上升。北京律师协会房地产专业委员会一直想总结委员们这些年办案的心得体会,出几本有关房地产诉讼与仲裁案例的书,一则可以提高自己,二则可以给同行,尤其是初涉房地产案件的律师,提供一些借鉴。委员会主任陈文律师提出这个想法,大家都很赞同。

万事开头难,尤其是房地产案件这本书,开了两次会,各有见解,却未成头绪。第三次会议,宋北平律师参加,提出了大家手上这本书的基本方案。陈文主任首肯,大家也很认同,即请宋律师担任执行副主编,提出具体的编撰体例。宋律师坚辞未果之下,稍后撰写了本书的编撰规范,经陈文主编审阅,交法律出版社高级编辑王扬博士审核后获准。

该“编撰规范”由“本书内容”、“编撰人员义务”、“编撰人员权利”、“案件种类名称”、“编撰程序”、“样稿(即本书第一篇)”六个部分构成。其中“案件种类名称”部分将各种房地产案件归纳为十类,计42种;“样稿”部分则特别写明了非常具体的“撰稿要求”,可谓详且尽矣。然而,本“编撰规范”发至各专业委员会后,各位作者几乎用尽了全部的业余时间——其实我们律师这个职业无所谓“业余”和“业中”,总算拿出了这50余个案件的初稿。

执行副主编审稿时发现,虽然“编撰规范”中“十类”还算齐全,勉强可存一种。但“42种”则大大地“缩水”了:一方面,很多种没有稿件,而另一方面,少数几种的稿件特别多。迫不得已,对“编撰规范”中的稿件种类做了一些调整:将稿件中案例事实与名称不同的稿件分离出来划入规定的分类中去,以便平衡,也有利于读者廓清“名称”与“事实”之间的距离。如此就形成了本书的分类似乎“不伦不类”,而实际上还是“有根有据”的

现象。

至于文稿的“是非功过”，因执行副主编宋北平律师既要忙于在高校执教，又要屡屡出席立法专家咨询会议，忙中偷闲做的审核，不尽如人意之处仍存，读者不可不鉴。

前言

我国的房地产市场形成于 20 世纪 90 年代初,十余年来我国房地产市场的发展经历了从无法可依和市场无序到基本有法可依和有序的一个漫长的过程。从一个当初仅有外销商品房市场发展到了一个较为成熟的兼有内外销功能的统一的房地产市场。在十几年的过程中,房地产诉讼案件和仲裁案件的数量一度曾占据了全国几乎各法院的民事案件和仲裁委员会的仲裁案件数量的最高比例。

随着房地产市场的发展,中国律师的房地产法律服务业务也相应发展起来。北京作为我国的首都,房地产与城市基本建设都走在我国其他城市的前面。北京的律师也始终站在我国房地产法律服务的最前沿。北京律师见证了我国房地产法律服务市场的十余年的发展,并且也参与了从土地一级开发、土地二级市场的招标、拍卖和挂牌活动、房地产项目的开发与经营、房地产产品的销售、房地产项目的转让、房地产项目公司股权的收购、房地产租赁、房地产的再转让、房地产建筑工程建设、房地产抵押贷款和房地产资产证券化及物业管理等各个环节的活动。

北京律师协会房地产开发法律委员会的诸位委员也在不同程度上参与了国家及北京市政府有关房地产法律和法规的立法活动。在多年的执业活动中,他们不仅全面充分地熟悉与房地产相关的所有法律、法规,而且能够在实践工作中娴熟地运用法律、法规为社会各界提供优质高效的法律服务。委员们为了对房地产法律、法规感兴趣的社会各界人士提供便利的帮助,就房地产诉讼和仲裁及与房地产法律领域有关的现行有效法律、法规汇编成了这本《中华人民共和国房地产物权法律全书》。鉴于《物权法》在 2007 年 10 月开始实施,本书也收录了《物权法》的相关内容。

委员们衷心希望本书能够对从事房地产法律业务的律师和有关社会各界人士有所帮助,如果能够起到这样的效果,委员们也就如愿以偿了。

2 房地产诉讼与仲裁案例精解

此外,委员们还编写了与这本书相配套的两本书,一本是《房地产诉讼与仲裁操作指引》,另一本是《房地产诉讼与仲裁案例精解》。在此还须说明的是,在已经出版的《房地产诉讼与仲裁操作指引》一书前言中我们提到的《房地产法律实用大全》,书名已变更为《中华人民共和国房地产物权法律全书》,对该书名的变更,在此我们对广大读者朋友们表示抱歉。可以说,上面所说的三本书都是委员们自己多年服务房地产法律领域的知识、经验和智慧的结晶,同时,这三本书也凝聚着委员们辛勤的劳动和汗水,对此,委员会对参与编写这三本书的委员们也表示衷心的感谢!

由于委员们是在繁忙的工作之余抽空编写前述三本书的,又由于编写者的水平有限,难免在书中会出现一些错误与不足,委员们希望读者在阅读的同时也不吝给予批评与指正,并同时真诚地希望这三本书能起到抛砖引玉的作用,使更多的法律工作者和专业人士更加关注我们房地产法律市场的发展与建设。

北京市律师协会房地产开发法律事务专业委员会

主任:陈文

2008年3月31日

目录

一、土地使用权	(1)
1. 使用权转让	(1)
郭某诉香港某公司和佛山某综合公司土地使用权转让案	(1)
未经审批转让划拨国有土地之效力	(6)
二、房地产开发	(11)
1. 合作开发	(11)
某公司诉某大学租赁合同纠纷	(11)
三、房地产金融	(15)
1. 贷款	(15)
中国建设银行诉章丘大厦等借款合同纠纷案评析	(15)
C 公司与 A 银行固定资产贷款	(23)
中国工商银行某支行诉北京某房地产开发有限公司和刘某 一般借款合同纠纷案	(33)
某房产置业有限公司与 L 先生保证金垫款纠纷一案	(38)
2. 典当	(42)
朱某诉北京某典当行房产抵押典当纠纷案	(42)
四、房地产担保	(47)
1. 房屋担保	(47)
某实业银行诉北京某房地产开发总公司保证合同纠纷案	(47)
原告 × × 房地产开发有限公司诉罗某和黄某商品房买卖合同 纠纷案	(52)

五、房地产工程	(56)
1. 土石方	(56)
某公司与某出版社建筑工程施工合同争议仲裁案评析	(56)
2. 给排水	(64)
建筑公司诉某产业公司施工合同纠纷案	(64)
3. 电热气暖	(69)
安装公司诉某房地产公司施工合同纠纷案	(69)
4. 建安	(73)
某建筑局诉某公司拖欠工程款争议仲裁案评析	(73)
某建设有限公司申请某房地产开发有限公司支付建筑工程 合同款项仲裁案	(79)
某建筑公司诉某科技公司施工合同纠纷案	(83)
某建筑公司与科技公司施工合同仲裁案	(87)
A 建筑公司诉 B 建筑公司施工分包合同纠纷案	(91)
某建筑股份有限公司申请某区某镇人民政府支付建筑工程 合同款项仲裁案	(95)
建筑公司与开发公司施工合同仲裁案	(100)
某集团公司诉建筑公司、设计公司工程质量纠纷案	(104)
某监理公司与某教育公司监理合同纠纷案	(107)
5. 保险	(110)
建筑施工人员团体意外伤害保险案	(110)
六、房地产所有权	(116)
1. 商品房预售	(116)
江某诉某房地产公司商品房预售合同纠纷	(116)
陈×诉北京××会展房地产开发有限公司商品房预售 合同纠纷案	(120)
香港业主与黄山利达房地产开发公司商品房买卖案	(126)
王××诉某房地产开发公司退房案	(130)

周某、后某诉某房地产开发公司商品房买卖合同纠纷	(134)
陈某与某房地产公司商品房买卖纠纷诉讼案	(139)
原告××房地产开发有限公司诉张某商品房买卖合同纠纷案 ...	(144)
申请人宋某与被申请人某房地产开发公司商品房买卖纠纷 仲裁案	(148)
2. 商品房现售	(154)
某业主诉某房地产公司房屋买卖合同纠纷案评析	(154)
丁某诉某公司商品房买卖纠纷一案	(160)
3. 房屋参建联建	(162)
星海公司联建案	(162)
七、房地产物业管理	(167)
1. 开发商遗留问题	(167)
某物业管理公司与某房地产公司前期物业管理顾问合同纠纷 一案	(167)
2. 物业费用	(174)
物业管委会与物业管理公司的物业管理费纠纷案	(174)
原告××基业物业管理有限公司诉赵某房地产物业管理 纠纷案	(180)
3. 设施管理与维修	(184)
某物业管理公司诉傅某物业管理合同纠纷案	(184)
原告××物业管理有限公司诉李某房地产物业管理纠纷案	(188)
八、房地产租赁	(193)
1. 土地房屋设备等整体租赁	(193)
赵某诉韩某租赁合同纠纷	(193)
2. 房屋单体租赁	(197)
某证券公司与某商贸公司房屋租赁合同争议仲裁案评析	(197)
大厦外墙租用做广告位案	(202)

4 房地产诉讼与仲裁案例精解

3. 承包经营 (206)

- 申请人某大厦与被申请人某投资顾问有限公司承包经营合同
纠纷仲裁案 (206)

九、房地产拆迁..... (211)

1. 拆迁者(拆迁人、被拆迁人) (211)

拆迁协议主体的资格认定 (211)

被拆迁人范围的确定 (217)

原告杨某诉××房地产开发有限公司房地产拆迁补偿纠纷案 ... (221)

某经济开发公司诉某控股股份公司房屋拆迁合同纠纷 (226)

2. 拆迁补偿 (230)

- 北京某宾馆有限责任公司诉北京某区国土资源和房屋管理局
房屋拆迁裁决案 (230)

十、房地产中介..... (235)

1. 经纪 (235)

陈×与中介机构房屋租赁纠纷案 (235)

董××与房地产经纪公司的经纪纠纷 (238)

韩××与房地产经纪公司委托代理合同纠纷 (241)

商品房委托销售案 (244)

一、土地使用权

1. 使用权转让

郭某诉香港某公司和 佛山某综合公司土地使用权转让案

【案情摘要】

1992年9月8日,南海市建力砖厂(下称砖厂),村集体企业(1996年4月30日注销),法定代表人为郭某(原告),与被告佛山某开发公司(下称开发公司)同为受让方与出让方南海某镇国土管理所、建设委员会签订《土地有偿使用合同书》,出让200亩土地使用权,出让金为每亩10万元。同年10月29日,砖厂与开发公司签订《合作开发合同》,约定:砖厂出资20%,使用权占27%;开发公司出资80%,使用权占73%。

1993年12月28日,对上述合同中的200亩土地,南海国土局与开发公司签订了南国出让字(1993)甲第168号和169号《国有土地使用权出让合同》,该合同规定的出让面积为132,000平方米,计198亩,每平方米出让金150元人民币。经南海市政府同意,南海市国土局以南国第府(1993)204号及206号文件批准。1994年2月3日,开发公司与香港某公司(被告一,下称香港公司)签订《土地使用权转让协议》,将其受让的该198亩土地转让给香港公司,双方委托原告办理转让手续。当日,原告代表开发公司收取香港公司的土地转让金339万元。1994年2月7日,砖厂与开发公司签订《股权转让合同书》,约定开发公司将其拥有的该198亩土地73%的使用权转让给砖厂,砖厂支付开发公司已经付出的300万元订金和100万元股权转让金。砖厂实际支付了155万元。1994年6月15日,砖厂与开发公司签订《委托书》,将其27%

的股权委托开发公司以其名义办理有关土地开发、转让等事项。1994年11月6日及1995年1月16日,原告先后两次共收到香港公司转让费1200万元。1994年12月28日及1995年1月17日,原告以开发公司名义支付国土局土地出让金11,160,560元。1994年8月27日,开发公司到国土局办理了该宗土地转让给香港公司的登记审批手续。国土局于同年10月8日,核发了使用权人为香港公司的南府国用(94)字第特114号和116号土地使用证。该证及有关转让文件均原告持有,未曾告知香港公司。

1995年,原告在南海成立与香港公司同名的房地产服务公司,对该土地投资开发,三通一平过程中划块预售给十几家。1998年1月,该服务公司更名为与香港公司完全同字号同行业的公司,原告为法定代表人。此后,原告向香港公司称其应在南海成立公司开发该土地,取得香港公司授权成立公司的《委托书》,在其中添加了“并作该公司法定代表人”字样,以此向国土局申请变更原土地使用证的使用权人(香港)“××发展有限公司”为“南海××发展有限公司”,注销了香港公司的土地使用证。之后,原告将“南海××发展有限公司”变更为“南海××公司”,其国土使用权证随之变更。

【各方主张】

原告:

1. 砖厂名为集体企业实为个体企业,有砖厂所在的村委证明,由原告投资经营,原告因而有权起诉。

2. 砖厂与开发公司签订了《股权转让合同书》、《委托书》,因此,1994年2月3日开发公司和香港公司所签订的《土地使用权转让协议》的权利、义务承受者是砖厂和香港公司,因而应该解除两被告所签订的《土地使用权转让协议》。

3. 砖厂与香港公司实际履行合同,香港公司先后支付征地补偿费用等1500万元,尚欠土地使用权转让费626万元、基建开发款513万元,砖厂为香港公司垫付了相关费用共1240万元。香港公司违约给砖厂造成4,285,123元的利息损失。故应判令该《协议》项下的土地使用权归原告,支付违约金4,285,123元。

被告一(香港公司):

1. 镇国土管理所、建设委员会与砖厂、开发公司在1992年9月8日签订

的《土地有偿使用合同书》是无效合同。镇建委非国土部门,无权出让土地,无签订合同的主体资格;砖厂生产红砖,没有土地开发经营资格,根据司法解释,超越经营范围所签订合同应认定无效;该合同出让标的是200亩,《广东省土地管理实施办法》规定,省政府的出让权限,耕地是50亩,其他土地在100亩以下,国土所根本无权出让200亩国土。因为合同无效,故仅有开发公司支付了300万元订金而非定金。

2. 开发公司与南海国土局签订的《土地出让合同》合法有效,与砖厂无涉。该合同经市政府同意,国土局文件批准。无论是批准文件还是出让合同,受让人均是开发公司,与砖厂没有任何关系,开发公司享有该合同项下198亩土地的全部使用权。

3. 香港公司与开发公司签订的《土地使用权转让协议》符合法律程序,已经国土部门批准,合法有效。国土部门据此核发的使用权人为香港公司的南府国用(94)字第特114号和116号土地使用证理应受到法律保护。

4. 开发公司与砖厂签订的《合作开发合同》既未成立,亦未履行,不影响开发公司对该198亩土地的受让和转让。《合作开发合同》的成立,以双方受让200亩土地为前提。双方未能受让,该合同即未成立。即使合同成立,砖厂注册资金是35万元,而砖厂履行该合同至少需要400万元资金,砖厂没有能力也没有准备履行该合同。根据司法解释,砖厂的行为具有欺诈性质,应确认无效。

5. 1994年2月7日砖厂与开发公司签订的《股权转让合同书》和《委托书》是双方恶意串通的假合同,亦未履行,依法无效。该合同的《见证书》篡改了合同签订日期和地点。早在2月3日,开发公司已经授权原告将土地转让给我公司,当天收取了首期转让金339万元,开发公司已无权在7日转让其73%的股权。何况,该股权转让,即土地使用权转让,须经国土部门登记方为有效。假合同目的是:开发公司欲藉此收回300万元订金和得到100万元的转让费。

6. 砖厂为集体企业,原告以个人名义起诉,主体不适格。在该198亩土地转让过程中,原告仅为代理人而非当事人,从未出资。其基建等费用是原告侵权的证据,原告据此要求香港公司支付违约金于法无据。由于原告侵权,致使香港公司的土地至今不能开发利用,利息损失7,361,806元,原告应予赔偿。

综上,原告的诉讼请求应予驳回,应判令南府国用(94)字第特114号和116号土地使用证项下的土地使用权为香港公司所有,原告赔偿香港公司的

全部利息损失。

被告二(开发公司):

1. 1994年2月7日,开发公司与砖厂签订了股权转让合同书,约定将该198亩土地73%的股权转让给砖厂,砖厂支付开发公司已经支出的300万元订金和100万元的股权转让金。但砖厂至今仅支付了155万元,故应支付拖欠的245万元及其利息。

2. 开发公司与砖厂签订的《股权转让合同书》及与香港公司签订的《土地使用权转让协议》合法有效,应受法律保护。以原告为法定代表人的公司,将香港公司为使用人的土地使用权“更名”到其公司名下,显属侵权。前者是依照我国法律成立的公司,后者是依照香港法律成立的公司,两个截然不同的主体,不存在更名的问题。其侵权与开发公司无关,开发公司不承担任何责任。

【裁判要旨】

1. 镇国土所、建委与砖厂、开发公司签订的土地出让合同无效,驳回原告的诉讼请求,其垫付的基建等费用不在诉讼请求之内,原告可以另行起诉。

2. 国土局与开发公司签订的土地出让合同及开发公司与香港公司签订的土地转让合同合法有效,受法律保护。合同项下的土地使用权归香港公司所有,驳回香港公司要求原告赔偿利息损失的诉讼请求。

3. 开发公司与砖厂签订股权转让合同无效,驳回开发公司的诉讼请求。

【办案借鉴】

本案被告香港公司是在朋友的介绍下,找到律师要求代理的。仅仅口头陈述:在南海花了1500多万元买了200亩地,5年多了,结果什么也没有得到,当年自己看的买的那块地,现在已经被自己委托经办的人在开发出售了。其他没有任何书面证据,所有买地的手续全部在原告手中。香港公司一年前已经控告原告诈骗,但结论是经济纠纷。

律师能否受理本案,关键是香港公司所述是否实有其事。根据是朋友介绍的特点,实地考察过香港公司所述的土地现场,在向公安机关核实,确认香港公司所述土地有转让的事实存在,因而决定接办本案。

由于香港公司没有任何证据,能否收集到证据就成了本案的关键。香港