



民商法系列丛书·以案说法

Minshangfa Xilie Congshu Yian Shuofa

Fangdichanfa Anli Pingxi

房地产法 案例评析



对外经济贸易大学出版社

University of International Business and Economics Press

民商法系列丛书·以案说法

房地产法案例评析

凌学东 编 著
凌学东 郑 迎 撰稿人

对外经济贸易大学出版社
中国·北京

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产法案例评析/凌学东编著. —北京: 对外
经济贸易大学出版社, 2010
(民商法系列丛书. 以案说法)
ISBN 978-7-81134-671-8

I. ①房… II. ①凌… III. ①房地产业 - 法规 - 案例
- 分析 - 中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 061706 号

© 2010 年 对外经济贸易大学出版社出版发行

版权所有 翻印必究

房地产法案例评析

凌学东 编著

责任编辑: 王雪琴 王文君

对外经济贸易大学出版社

北京市朝阳区惠新东街 10 号 邮政编码: 100029

邮购电话: 010-64492338 发行部电话: 010-64492342

网址: <http://www.uibep.com> E-mail: uibep@126.com

山东省沂南县汇丰印刷有限公司印装 新华书店北京发行所发行

成品尺寸: 170mm × 230mm 26.75 印张 494 千字

2010 年 5 月北京第 1 版 2010 年 5 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-81134-671-8

印数: 0 001 - 3 000 册 定价: 41.00 元

民商法系列丛书

编委会主任：

江 平（中国政法大学终身教授、博士生导师）

编委会成员：

王保树（清华大学法学院教授、博士生导师）

尹 田（北京大学法学院教授、博士生导师）

孙宪忠（中国社会科学院法学研究所研究员、博士生导师）

刘俊海（中国人民大学法学院教授、博士生导师）

苏号朋（对外经济贸易大学法学院教授、博士生导师）

总 序

对外经济贸易大学出版社近年来一直致力于法律书籍的出版，为中国的法学研究和法律教育作出了重要贡献。为了整合资源，打造更具影响力的作品，该出版社决定重点开拓民商法领域，推出“民商法系列丛书”，并委托本人筹划这一出版项目。

中国建设社会主义法治国家、推行社会主义市场经济体制的基本政治、经济目标决定了法律必然要在社会生活中扮演核心角色。民商法作为维护社会普通民众、市场主体正当利益的法律部门，具有最为广泛的影响力，也最受社会关注。中国当前的绝大多数法律纠纷为民商事纠纷，各级法院审理的绝大多数案件为民商事案件，律师从事的绝大多数工作为民商事业务。民商事立法是中国立法机关花费时间最多的立法，民商事法律课程是中国各个大学法学院中学分最多的课程。与民商法的这一重要地位相当的是，在中国的法律出版物中，民商法领域的图书所占数量也最多。

本套丛书要在如此多的出版物中产生影响力，就应当具有自己的特点。我认为，本套丛书应当坚持如下几个原则：（一）解决中国的问题。在选题上，应当选择中国目前在民商法领域面临的重大理论和实践问题，而不应是单纯介绍外国法。（二）具有开拓性。作为探讨对象的主题应当是尚未被充分地分析、整理、研究的问题，从而使作品在某一领域居于领先地位。（三）尊重学术规范。每一部作品都应当严格遵守学术规范，作品内容要有创造性，作品形式要符合国家在体例上的要求。绝不因赶进度而放弃质量，更不允许抄袭与剽窃行为。在中国目前重数量而不重质量的学术浮躁现象面前，应当告诫自己做事要更慢一点，更严谨一点。

本套丛书由三个部分组成：第一部分是专著，包括在民商法某一

领域有开创性研究的作品；第二部分是教材，包括本科生与研究生层次的教材；第三部分是案例，包括教学案例和向法律专业人士及关注法律的社会各界人士提供的案例作品。

本套丛书具有开放性，我们将出版全国各大法律院校、研究机构在民商法领域学有专攻的专家学者的优秀作品，从而将本套丛书逐步打造成重要的民商法作品的出版基地。

为了保证本套丛书的质量，对外经济贸易大学出版社延请北京各大法学院校与研究机构的专家学者组成编委会。编委会主任由中国政法大学终身教授、博士生导师江平先生担任，编委会成员包括：王保树（清华大学法学院教授、博士生导师）、尹田（北京大学法学院教授、博士生导师）、孙宪忠（中国社会科学院法学研究所研究员、博士生导师）、刘俊海（中国人民大学法学院教授、博士生导师）、苏号朋（对外经济贸易大学法学院教授、博士生导师）。

民商法是颇具魅力的法律部门，我们正是受其吸引而不断地研究、探索，希望本套丛书能够为这一进程助一臂之力。

苏号朋
2007年8月20日

前 言

作为以案说法丛书之一，本书通过评析房地产领域真实案例来解决具有普遍意义的法律焦点问题。全书分12章，涉及房地产征收，建设土地使用权划拨、出让、转让、租赁、抵押，房地产开发建设，房地产转让，房屋所有权，建筑物区分所有权，土地承包经营权，宅基地使用权，相邻关系，物业管理服务等问题。章节划分参照《物权法》对不动产物权的设置构架；章节排序遵循基本建设程序，从土地征收整理、建设土地使用权取得，到房地产开发、转让，形成房屋所有权、建筑物区分所有权、相邻关系，最后纳入物业管理；篇幅安排上，根据知识点多寡，每章少则3篇，多则近20篇，总计92篇；各篇包括案情简介、审理结果、法理评析、法条点击4个板块，其中法理评析为本书核心内容，主要从相关概念、法律关系要件入手，结合现行法律规范与客观实际，从个案中透视法律规则及实践操作，力图解决同类法律争议。

笔者此前曾考察房地产领域的案例书籍，惊诧地发现，竟没有一本成体系、实践操作性强的书：有的立足房地产开发，未涉及宅基地、土地承包经营；有的虽就土地、房屋、物业管理等分册编辑，但案情上万字，程序涉及一审、二审发回重审、二审、再审等，徒增阅读难度；有的评析虽符合案件当时的法律，但未结合现行规范或现实操作；有的法条引用不尽全面。事实上，由于规范缺失和房地产管理本身具有较强的政策性，部门行政规章、规范性文件、地方规定在房地产案件中的适用并不罕见，评析时需穷尽相关法律规范，给出指引。

对房地产特征多面性的认识是本书评析的基石：房地产既能用于生产生活消费，又适于开发置业投资；既能不断改善群众住房条件，又承载着保障基本居住需求的社会职能；通常是私权利的载体，又与

公共安全和公共利益密切相关；既适用民法原则，又受到行政管理规范调整；民法中既涉及物权的得丧变更，又涉及合同之债、侵权之债，还涉及继承等身份关系；行政管理中包括行政确认、行政裁决、行政指导、行政调解、行政处罚、行政复议等，既涉及人员、企业监管，又涉及行为监管；行业管理部门包括土地、规划、建设、房管等部门，与金融、税务关系密切，还有大量行业协会参与管理服务；房地产还可能成为犯罪对象。从北京、深圳等市统计数据看，房地产开发经营投资占全社会固定资产投资的比重超过50%，并带动上游建筑材料、施工机械、劳动力、工程运输及下游房屋检测、房地产评估、抵押融资、中介服务、物业管理等第二、三产业的发展，是经济活动中最为活跃的因素。

本书所有案例均来自法院裁判，案情围绕当事人争议焦点展开叙述，力图简明扼要。每个案例通常讨论一个焦点问题，涉及数个焦点的，本书作了筛选；对纯程序性问题，以及焦点之外的事实枝节，本书作了精简。凡二审支持一审的，本书均整合为一审；两审观点不一致的，本书予以保留；对于诉讼费用分担，鉴于已有明确规则，且非争议焦点，本书一概省略；裁判依据内容体现后，援用条文号略去。评析主要从民法视角切入，也讨论行政法律关系；对于尚存争议的理论问题，本书未作展开，仅提供通说；每则评析都试图结合客观实际，提出法律适用及操作意见；对于现行法律付之阙如的，本书尝试提出立法建议；评析末尾均用一段予以小结。法条点击中，仅引用与案例最密切关联的条文。

本书篇章设计、写作规范得到了苏号朋教授的指导，他还拨冗亲自修改个别案例评析，予以示范。苏教授严谨的治学态度对笔者影响很大，笔者在建设行政主管部门工作的五年多中，未曾间断学习，未敢虚浮草率。自2008年底收集案例，至2009年9月完成初稿，再用两个月复核，本书写作花了一年时间。尽管笔者对处女作高度重视，查阅了几百份判决，评析中每每遇到疑惑，或向学友请教，或和同事沟通，或与律师夫人交流，受益匪浅，但限于理论水平及实践经验不足，而房地产领域广泛，书中失误在所难免，诚请读者批评指正。

付梓之际，深感导师指导恩德，感念单位领导同事鼓励帮助，还有家人默默无私的照顾。倘若本书能为从事房地产研究、管理或法律实务的同行提供些许参考，吾心足矣。本书第六章、第七章由对外经济贸易大学在读法律硕士研究生郑迎完成，笔者作了修改和统一，在此特别鸣谢！出版社的编辑同志们为本书出版付出了辛勤劳动，一并感谢。

凌学东于北京寓所
2009年12月

目录

第一章 房地产征收	1
案例 1 失地农民对征地补偿标准有异议, 如何寻求保护? ——施某诉某区政府征地补偿标准纠纷案	1
案例 2 如何分配集体土地征收补偿费? ——温某诉某村委会、第三合作社征地补偿费分配纠纷案	7
案例 3 集体土地房屋拆迁补偿如何适用法律? ——谢某等诉某房地产公司集体土地房屋拆迁补偿纠纷案	11
案例 4 土地征收行为是否具有可诉性? ——王某诉某县政府土地征收行为违法案	15
案例 5 拆迁补偿安置中对承租人的权益如何保护? ——某服装公司诉某拆迁管理部门行政裁决补偿纠纷案	19
案例 6 拆迁补偿安置的权利可否被继承? ——郭某诉某商厦公司房屋回迁安置补偿纠纷案	23
案例 7 拆迁补偿安置中被拆迁人回迁的法律规则是什么? ——某房地产公司诉某印刷厂回迁安置纠纷案	28
案例 8 房屋拆迁中对超出权利凭证登记范围的部分如何处理? ——康某诉某房管局房屋拆迁补偿安置行政裁决纠纷案	32
案例 9 资产评估机构出具的房地产估价报告可否作为房屋拆迁行政裁决的依据? ——丰某等人诉某规建局房屋拆迁行政裁决纠纷案	36
案例 10 拆迁行政裁决后又达成拆迁协议的, 两者的法律效力关系如何? ——金某诉某区房管局房屋拆迁裁决案	41
案例 11 如何界定拆迁补偿关系与涉及拆迁补偿的合作开发关系? ——某集团公司诉某大厦公司合作开发合同纠纷案	45
第二章 建设用地使用权的划拨	50
案例 12 对土地权属存在争议的建设用地划拨决定可否直接起诉?	

	——杨某诉某国土局国有土地划拨使用权纠纷案	50
案例 13	划拨建设用地使用权可否直接出租？	
	——某果品公司诉成某返还侵占划拨土地案	54
案例 14	协议转让划拨建设用地使用权是否无效？	
	——某科技公司诉某工商局转让划拨用地使用权纠纷案	58
第三章	建设用地使用权的出让	64
案例 15	国有建设用地使用权出让主体如何认定？	
	——某国土分局诉某工程公司土地出让金缴纳纠纷案	64
案例 16	建设用地使用权出让合同能否将行政审批附设为条件？	
	——某置业公司诉某国土局不履行出让合同纠纷案	68
案例 17	建设用地使用权出让方是否应承担土地瑕疵担保责任？	
	——某房地产公司诉某区政府赔偿受让土地损失案	72
案例 18	出让建设用地使用权被收回的，受让方享有何种救济？	
	——某办事处诉某国土局土地使用权出让合同纠纷案	77
案例 19	土地行政管理部门违规发布国有土地使用权出让公告， 是否对竞买人的信赖利益损失承担赔偿责任？	
	——某房地产公司诉某国土局挂牌出让国有土地使用权纠纷案	81
案例 20	土地行政管理部门出让待征集体土地，应如何认定处理？	
	——某房地产公司诉某国土局出让待征集体土地纠纷案	85
第四章	建设用地使用权的转让、租赁、抵押	91
案例 21	规避税费的价格约定对建设用地使用权转让合同产生何种影响？	
	——某研究所诉某实业公司履行土地使用权转让协议纠纷案	91
案例 22	受政府委托开发土地并转让建设用地使用权的行为效力如何？	
	——某置业公司诉某房地产公司土地使用权 转让合同纠纷案	95
案例 23	违规取得建设用地使用权的行为如何处理？	
	——某计经委诉某电器公司、某银行支行 土地使用权转让纠纷案	100
案例 24	建设用地使用权租赁及转租需符合哪些条件？	
	——某村委会诉某洗煤厂土地使用权转租纠纷案	104
案例 25	租赁集体所有土地建设房屋的行为应如何认定处理？	

	——某工程公司诉某石英公司租赁集体土地建房出租纠纷案	108
案例 26	债的转移对建设用地使用权抵押权的效力产生何种影响？ ——某资产管理公司诉某卡车股份公司借款抵押合同纠纷案	112
第五章 房地产开发建设		117
案例 27	如何认定和处理违章建筑？ ——某发展公司诉某镇总公司非法转让土地使用权案	117
案例 28	集体经济组织参与房地产合作开发的，村民意见对 合同效力有何影响？ ——某村委会诉某房地产公司合作开发合同纠纷案	122
案例 29	自然人参与房地产合作开发的，如何界定合作关系与劳动关系？ ——黄某等诉某房地产公司联合开发房地产利润分配纠纷案	126
案例 30	合作开发中超占土地擅自增加建筑面积部分应如何处理？ ——某市总工会诉某置业公司合作开发合同纠纷案	130
案例 31	行政机关批复调整初步设计的，建设单位可否据此解除与设计 单位签订的设计合同？ ——某工程设计院诉某房地产公司单方解除合同纠纷案	134
案例 32	个人挂靠建筑企业承揽工程的，法律主体与法律责任如何认定？ ——肖某诉某开发公司、某建筑公司追偿税款纠纷案	138
案例 33	施工合同承包价低于工程成本造价，建筑企业可否主张显失公平？ ——某建筑公司诉某产业公司建设工程施工合同纠纷案	143
案例 34	不具有法人资格的建筑企业分支机构签订的施工合同是否有效？ ——某工程局诉某开发公司工程款拖欠纠纷案	148
案例 35	建设工程转包后发生工程款拖欠的，如何认定处理？ ——某工程公司诉某建设公司转包工程欠款纠纷案	151
案例 36	建设工程合同双方对工程量存在争议的，如何予以认定？ ——某水电建安公司诉陈某等施工合同纠纷案	156
案例 37	建设单位确认工程决算后主张重大误解的，如何认定？ ——某冶金公司诉某储运公司支付工程款决算余额纠纷案	160
案例 38	工程未竣工结算，支付工程款以施工预算、造价评估 鉴定为依据，还是以合同为依据？ ——李某上诉某食品公司装饰工程施工合同纠纷案	165
案例 39	发包人拖欠工程款致使施工合同无法履行的，应承担哪些责任？	

	——某工程公司诉某世贸中心拖欠建设工程款纠纷案·····	169
案例 40	工程未经验收交付, 发包人擅自使用的, 可否主张质量瑕疵?	
	——某酒店公司诉某工程公司工程质量纠纷案·····	173
第六章 房地产转让		178
案例 41	房地产开发企业在宣传资料中承诺的事项属于要约邀请还是要约?	
	——倪某等诉某房地产公司商品房买卖合同纠纷案·····	178
案例 42	依商品房认购书交纳的认购金是否适用定金罚则?	
	——黄某诉某房地产公司返还定金纠纷案·····	182
案例 43	房地产开发企业交付商品房与预售展示沙盘不符是否构成违约?	
	——姜某诉某房地产公司按沙盘所示恢复绿地案·····	186
案例 44	房地产开发企业变更预售合同约定的房屋设计而未通知买受人, 应承担何种责任?	
	——温某诉某房地产公司变更房屋设计损害赔偿案·····	190
案例 45	房地产开发企业预售时未履行合理告知义务应承担何种责任?	
	——贾某诉某开发公司补偿装修费用案·····	195
案例 46	房屋交付面积与约定面积之差如何结算?	
	——某传播公司诉某开发公司商品房买卖合同纠纷案·····	198
案例 47	标识楼层与实际楼层不符是否构成根本违约?	
	——刘某诉某开发公司按自然楼层交付案·····	202
案例 48	商品房存在质量瑕疵的, 购房人享有哪些权利?	
	——寇某诉某房地产开发公司房屋质量瑕疵案·····	205
案例 49	房地产开发企业将一套商品房售予两个以上购房人, 应承担哪些责任?	
	——马某上诉某房地产公司房屋买卖合同纠纷案·····	209
案例 50	部分共有人擅自出售共有房屋的行为效力如何?	
	——胡甲、胡乙诉李某房屋买卖合同无效案·····	215
案例 51	商品房买卖合同被解除后, 当事人要求解除贷款担保合同的, 如何处理各方关系?	
	——某银行上诉王某、某房地产公司商品房 贷款担保合同纠纷案·····	219
案例 52	房地产销售经纪机构承担连带责任保证的期限如何认定?	
	——某银行诉徐某、某房地产经纪公司借款担保合同案·····	224

案例 53	二手房买卖中, 签约时出卖人尚未取得产权证书是否影响合同效力? ——刘某诉韩某房屋买卖合同无效案	229
案例 54	房屋实际交付对象与登记过户对象不一致, 应如何处理? ——汤某诉杨某、王某房屋买卖合同无效案	231
案例 55	债务人低价转让房地产, 债权人可否行使撤销权? ——某资产管理公司诉某开发企业低价转让房产纠纷案	236
案例 56	协商互换房地产并已形成居住使用事实, 但未办理产权变更登记, 是否受法律保护? ——余某上诉某置业公司房屋置换合同纠纷案	239
案例 57	交付赠与房屋后尚未办理过户登记的, 赠与人可否行使撤销权? ——李某诉于某返还赠与房屋拆迁补偿款纠纷案	243
第七章	房屋所有权	247
案例 58	房屋所有权与建设用地使用权可否分属不同主体? ——甲公司诉乙公司侵犯土地使用权纠纷案	247
案例 59	部分共有人以个人名义登记的共有房屋是否依公示公信原则属于个人所有? ——黄甲、黄乙诉黄父房屋所有权确权纠纷案	251
案例 60	房屋转租后, 原承租人拖欠租金的, 转承租人权利如何保护? ——某银行上诉某村委会、某公司终止房屋租赁纠纷案	255
案例 61	房地产经纪机构提供居间服务时怠于履行报告义务应承担何种责任? ——张某诉某房地产经纪公司房屋租赁损害赔偿纠纷案	259
案例 62	房屋承租人可否以租赁物存在权利瑕疵为由主张合同解除权? ——甲公司诉乙公司出租抵押房屋未履行告知义务案	262
案例 63	承租人装修租赁房屋支出的费用应否由出租人补偿? ——王某上诉李某赔偿装修费用纠纷案	266
案例 64	承租人未经出租人同意擅自转租房屋的, 转租合同效力如何? ——姚某诉范某房屋转租合同无效案	270
案例 65	房地产被强制拍卖时, 承租人的优先购买权如何行使和救济? ——何某诉肖某搬离承租房屋纠纷案	274
案例 66	房屋局部承租人对租赁房屋整体是否享有优先购买权?	

	——王某诉某镇政府侵犯房屋优先购买权纠纷案	279
案例 67	未办理抵押登记的, 房屋抵押合同效力及抵押人责任如何认定? ——某资产管理公司诉某实业公司、某贸易公司清偿债务 纠纷案	283
案例 68	房屋最高额抵押担保的主债权能否转让及如何实现? ——某银行支行诉某公司最高额抵押权行使纠纷案	288
案例 69	装修导致室内环境污染损害可否适用环境侵权的特殊归责原则? ——栗某诉某装饰公司环境侵权纠纷案	294
第八章	建筑物区分所有权	299
案例 70	建筑区划内业主共有权客体是否以纳入公摊面积为前提? ——曾某等诉某房地产公司违章扩建屋顶架空层侵权纠纷案	299
案例 71	建筑物交付时未封闭的阳台属于专有部分还是共有部分? ——某物业公司诉裴某擅自封闭阳台纠纷案	304
案例 72	房地产开发企业转让建筑区划内共有绿地的, 如何处理? ——林某诉某房地产公司出售公共绿地纠纷案	309
案例 73	建筑物专有部分所有权人对共有部分享有何种权利? ——季某上诉朱某安装防盗窗及防护栏侵犯建筑物共有权 纠纷案	313
案例 74	如何确定建筑区划内地下停车场的所有权及使用权? ——张某等诉某房地产公司地下停车位使用权纠纷案	318
案例 75	如何处理停车位买卖合同与物业服务合同的关系? ——华某诉某实业公司、某顾问公司停车位使用权纠纷案	323
第九章	土地承包经营权	328
案例 76	农村土地承包期内, 承包人户籍外迁的, 土地承包经营权 如何处理? ——王某等上诉某村委会收回土地承包经营权侵权纠纷案	328
案例 77	土地承包经营权在承包期内可否被继承? ——孙某诉张某土地承包经营权遗嘱继承纠纷案	333
案例 78	土地承包经营权转包及转让的效力如何认定? ——王甲诉王乙转包土地承包经营权侵权纠纷案	337

第十章 宅基地使用权 342

- 案例 79 宅基地使用权由农村集体经济组织民主确立还是由
县级人民政府批准设立?
——唐甲上诉唐乙宅基地侵权纠纷案 342
- 案例 80 宅基地房屋及宅基地使用权可否被继承?
——王某诉庄某侵犯继承的宅基地使用权纠纷案 346
- 案例 81 协议互换宅基地使用权但未办理权属登记, 互换行为
是否有效?
——冯某上诉魏某宅基地互换协议履行纠纷案 351
- 案例 82 利用宅基地建房从事商业经营活动, 应如何认定处理?
——唐某诉符某利用宅基地经营侵权纠纷案 355
- 案例 83 城镇居民购买宅基地房屋的, 买卖行为的法律效果如何?
——李某诉马某宅基地房屋买卖合同无效赔偿纠纷案 360

第十一章 相邻关系 366

- 案例 84 相邻关系中给予便利与接受限制是双向的还是单向的?
——王某诉何某宅基地共用地基纠纷案 366
- 案例 85 相邻关系中不可量物的侵害应如何认定?
——陈某诉某实业公司、某物业公司设置垃圾站侵权纠纷案 370
- 案例 86 相邻采光权等相邻权侵权损害赔偿金如何确定?
——周某等诉某房地产公司相邻采光权补偿纠纷再审案 375
- 案例 87 历史通行习惯是否构成相邻通行关系的处理依据?
——张某诉韩某妨碍虾塘通行权纠纷案 380

第十二章 物业管理服务 386

- 案例 88 业主委员会有无诉讼主体资格及接受物业交接的民事
权利能力?
——某小区业委会诉某物业公司退场并移交物业资料纠纷案 386
- 案例 89 如何处理物业服务企业管理共有部分与业主行使共有权的关系?
——某物业公司诉杨某违反装修约定安装防盗栅栏纠纷案 391
- 案例 90 物业维修费从住宅专项维修资金、业主共有收益中扣除,
还是从物业服务费中列支?

——某业委员诉某物业公司扣除物业维修费纠纷案	395
案例 91 如何识别业主拒付物业服务费的抗辩事由？	
——某物业公司诉张某拖欠物业费纠纷案	399
案例 92 住户在小区内遭受人身、财产损失，物业服务企业承担何种责任？	
——某物业公司上诉胡某等违约损害赔偿纠纷案	404