



合同纠纷案例分类精析丛书

房地产合同案例评析

FANGDICHAN HETONG ANLI PINGXI

(第二版)

符启林 主编

本书根据《中华人民共和国合同法》关于房地产合同的一般规定，结合相关行政法规、司法解释，以案例评析的形式阐释了此类合同签订、履行等阶段的操作程序、易引起的纠纷及其处理方法。每个案例均包括【案情摘要】、【处理结果】、【法理、法律评析】三部分，论述深入浅出，对房地产合同当事人、律师、法律专业师生等具有一定的参考价值。

知识产权出版社

合同纠纷案例分类精析丛书

房地产合同案例评析

FANGDICHAN HETONG ANLI PINGXI

(第二版)

符启林 主编

知识产权出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产合同案例评析 / 符启林主编. —2 版. —北京: 知识产权出版社, 2007. 1

(合同纠纷案例分类精析)

ISBN 978-7-80011-778-7

I. 房… II. 符… III. 房地产-经济合同-合同法-案例-分析-中国 IV. D923.65

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 153885 号

内容提要

本书根据《中华人民共和国合同法》关于房地产合同的一般规定, 结合相关行政法规、司法解释, 以案例评析的形式阐释了此类合同签订、履行等阶段的操作程序、易引起的纠纷及其处理方法。每个案例均包括【案情摘要】、【处理结果】、【法理、法律评析】三部分, 论述深入浅出, 对房地产合同当事人、律师、法律专业师生等具有一定的参考价值。

合同纠纷案例分类精析丛书 房地产合同案例评析 (第二版)

符启林 主编

责任编辑: 王润贵 汤腊冬

责任校对: 韩秀天

责任出版: 杨宝林

封面设计: 段维东

出版发行: 知识产权出版社

社址: 北京市海淀区马甸南村 1 号

网址: <http://www.cnipr.com>

电话: 010-82000893 82000860 转 8104

印刷: 知识产权出版社电子制印中心

开本: 850mm × 1168mm 1/32

版次: 2007 年 1 月第二版

字数: 228 千字

邮 编: 100088

邮 箱: BJB@cnipr.com

传 真: 010-82000893

经 销: 新华书店及相关销售网点

印 张: 9

印 次: 2007 年 1 月第一次印刷

定 价: 15.00 元

ISBN 978-7-80011-778-7/D · 133

如有印装质量问题, 本社负责调换。

目 录

第一编 房地产开发类合同案例

第一章 国有土地使用权出让合同案例	(3)
案例 1 国有土地使用权出让合同的基础效力	(3)
案例 2 国有土地使用权出让合同的履行	(9)
案例 3 划拨土地不得直接出租及改变用途	(19)
第二章 国有土地使用权转让合同案例	(27)
案例 1 转让国有土地应先取得国有土地使用权	(27)
案例 2 名为合作开发,实为土地使用权转让	(36)
案例 3 土地使用权转让合同的法律效力	(43)
第三章 国有土地使用权租赁合同案例	(55)
案例 1 划拨的国有土地使用权出租应当办理出让 手续	(55)
案例 2 集体土地依法征用转为国有土地后能出租	(63)
第四章 集体土地征用补偿合同案例	(68)
案例 1 土地承包经营户应服从国家征地需要	(68)
案例 2 征地补偿费不得非法克扣	(71)
案例 3 实为土地有偿交易的征地行为违法	(76)

第五章 城市房屋拆迁补偿合同案例 (79)

案例 1 合同的一方主体——被拆迁人应是被拆迁房屋的所有人 (79)

案例 2 合同中的拆迁补偿方式条款应由被拆迁人确定 (85)

案例 3 合同中货币补偿金额条款的确定应依据房地产市场评估价格 (92)

案例 4 合同当事人应当履行合法有效的城市房屋拆迁补偿合同 (98)

第六章 房地产联合开发合同案例 (105)

案例 1 以集体土地使用权投资参与房地产联合开发的合同无效 (105)

案例 2 以划拨土地使用权投资参与房地产联合开发的合同无效 (111)

案例 3 享有工程项目开发权一方当事人无实际开发能力，可将工程项目开发权转让给有开发资格和能力的投资方 (115)

第二编 房地产交易类合同案例

第七章 房屋买卖合同案例 (125)

案例 1 共同共有人出卖共有房屋须经其他共有人同意 (125)

案例 2 房屋质量的瑕疵标准和责任的承担方式 (128)

案例 3 无效房屋买卖合同的表现形式 (135)

第八章	商品房预售合同案例	(140)
案例 1	迟延履行商品房预售合同应承担违约责任	(140)
案例 2	预售商品房只有在房屋验收合格以后,才能领 取房屋产权证,才发生所有权的转移	(149)
案例 3	商品房转预售合同的效力	(156)
案例 4	外销预售商品房必须经有关部门批准	(162)
第九章	个人购房贷款合同案例	(170)
案例 1	购房者未按合同约定履行个人住房按揭贷款 合同,开发商应依保证条款承担保证责任	(170)
案例 2	转按揭贷款的实质是原购房人将其权利义务 概括转让给新购房人	(176)
案例 3	合同的继受主体不适格,不能产生合同主体 变更的法律后果	(180)
第十章	房屋赠与合同案例	(183)
案例 1	房屋赠与合同的生效要件	(183)
案例 2	赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销 赠与	(185)
第十一章	房地产抵押合同案例	(188)
案例 1	房地产抵押权的设立须在国家有关机关登记	(188)
案例 2	预售商品房的物权预告登记行为可以对抗其 后在此基础上产生的抵押权	(197)
第十二章	房屋租赁合同案例	(202)
案例 1	租赁关系终止时,承租人在承租期间所添附的 财产在有约定的情况下,应按合同约定处理	(202)

案例 2	出租房屋承租人在同等条件下有优先购买权	(208)
案例 3	租赁合同的承租方擅自提前终止租赁合同须 承担责任	(212)
案例 4	无效租赁合同及其法律后果	(217)
第十三章	房地产中介合同案例	(223)
案例 1	房地产中介机构提供虚假信息应承担法律责任	(223)
案例 2	从事房地产经纪活动应具备相应的资格	(229)

第三编 物业管理类合同案例

第十四章	物业管理公共契约案例	(239)
案例 1	物业管理公司的管理办法应当与业主委员会 进行协商	(239)
案例 2	物业管理公司应当遵守业主公约	(242)
案例 3	物业管理办法应当以业主公约为依据	(244)
第十五章	前期物业管理服务合同案例	(250)
案例 1	业主委员会对物业管理公司具有选择权	(250)
第十六章	物业管理委托合同案例	(254)
案例 1	开发商无权在前期物业管理委托合同中要求物业 管理公司支付承包金	(254)
案例 2	开发商有义务依合同约定支付物业维修基金	(260)
案例 3	物业管理公司应当尊重业主委员会的物业管理 权利	(263)
案例 4	业主委员会与物业管理公司签订的委托管理合同 对物业内的业主具有约束力	(267)

第 一 编

房地产开发类合同案例

第一章 国有土地使用权出让合同案例

案例 1 国有土地使用权出让合同的基础效力^①

【案情摘要】

甲厂系某市 111 号地片使用者,1993 年 3 月 8 日,其与乙房地产公司签订了《意向书》和《意向书(补充协议)》各一份,双方约定:甲厂将总面积约 18 000 平方米土地(即某市某路 111 号地片)有偿出让,乙公司同意以批租方式获得该土地使用权,用以建造商住综合楼。双方除商定土地批租价格、建房容积率外,还约定乙公司支付人民币 1 000 万元给甲厂,作为确认此项目的保证金;甲厂不得再与第三方进行任何方式的合作;并约定了双方的违约责任。双方在《意向书(补充协议)》中还商定,乙公司保证甲厂实际获得不低于 2 400 万美元批租费;如不批租,甲厂愿在乙公司保证甲厂实际所得 1 000 万美元和 11 000 万元人民币条件下,与甲厂合作经营。同年 3 月 11 日,乙公司以“某路某地块联合开发房产保证金”名义支付给甲厂人民币 600 万元。

同年 3 月 21 日,丙房地产开发公司与乙公司签订《原则协议书》和《补充协议》各一份。双方商定合作开发某路 111 号地片,以土地批租的方式向市土地主管部门提出批租申请。双方除商定楼面地价、建筑容积率外,乙公司保证在其与甲厂签订的上述协议有效期内(同年 4 月 15 日之前),安排乙公司、丙公司与政府部门、甲厂接洽签订土地批租协议。丙公司保证在该协议签署后 7 天内,通过乙公司

① 本案案情摘自岳文辉主编《房地产案例分类解析》,华东理工大学出版社,1999 年 12 月第 1 版第 267 页。

向甲厂支付定金人民币 1 000 万元,作为本合作项目的定金;其中 600 万元因乙公司已向甲厂支付,故由乙公司扣除,其余 400 万元作为应付甲厂款项补充至 1 000 万元。丙公司同意支付乙公司前期工作费用人民币 200 万元;丙公司在该合作项目中占股份 95%,乙公司占股份 5%。同年 3 月 24 日丙公司以“某地块合作项目预付款”名义给付乙公司人民币 1 000 万元。

同年 4 月 17 日,乙公司、丙公司及甲厂三方签订《协议书》一份,约定:鉴于各自曾与相对方确定过合作意向、原则,支付了项目保证金、定金,三方本着继续合作的真诚意愿承认原协议的有效性;由甲厂向土地管理部门申请土地批租,并将某路 111 号地片由乙公司、丙公司及其合伙人与土地管理部门签署土地批租合约;乙公司、丙公司保证在批租办公室发出批租通知 10 天内完成土地批租的各项手续,逾期该《协议书》亦即无效。

乙公司、丙公司及合伙人与土地管理部门原约定于同年 5 月 28 日签署《国有土地使用权出让合同》,因故被推至 6 月 3 日,致使乙公司、丙公司等合伙人与甲厂原约定同签署的《委托实施动拆迁和市政配套合同》也顺期推迟签署。自 1993 年 6 月 2 日起,外汇兑换人民币的调剂价汇率发生变化,由原来 1 美元兑换 8.135 元人民币上升至 10.10 元人民币,且此升幅持续月余,致使丙公司等土地受让方需多支出人民币 6624 万元。为此,丙公司于同年 6 月 10 日向乙公司发出《关于撤销某路 111 号地片批租申请的函》,表明鉴于当初商定的若干基本条件没有获得政府部门同意,人民币与美元的汇率又发生急剧变化,故决定取消这一开发计划。同年 7 月 5 日,甲厂致函乙公司,表明:鉴于三方分别及共同确定的完成土地批租手续的限止日期都已逾期,故第三人甲厂申明,有关《意向书》和《意向书(补充协议)》规定对甲厂已无任何约束力。乙公司则于 1993 年 7 月 3 日和 1994 年 1 月 27 日分别返还丙公司人民币 100 万元和 150 万元。

另外,甲厂于 1993 年 1 月 5 日提出《关于我厂南一块空地要求作为土地批租地块的申请报告》,并致函土地管理部门,申请变更某

路 111 号地块为批租地块。同年 3 月 19 日城市规划管理部门以《关于某路 111 号甲厂批租地块规划设计要求的复函》致函土地合作制度改革领导小组办公室,同意上述地块予以土地批租。同年 3 月下旬,甲厂分别向水、电、煤、卫生、消防、电话、市政工程等部门递交征询报告;同年 4 月 24 日,乙公司、丙公司等六家单位共同签订《联合土地批租意向书》,表明:上列六方商定以丙公司为代表,共同向土地管理部门的批租办公室申请批租甲厂所属某路 111 号地块,其面积为 18 000 平方米。同日,上述六方向该办公室递交《关于某路 111 号地块建设规划用途的申报意见》。同年 4 月 27 日,土地管理部门发出上述地块的《土地勘测定界技术报告书》。

1993 年 7 月,丙公司以其与乙公司所签订的协议无效为由,向一审法院提起诉讼,要求乙公司返还钱款。法院受理后,依法追加甲厂为第三人。

丙公司诉称:原告丙公司于 1993 年 3 月 21 日与被告乙公司签订的合作开发本市某路 111 号地片的《原则协议书》和《补充协议》,是以被告与第三人甲厂签有的《意向书》和《意向书(补充协议)》中被告获得上述地块的土地批租权为前提条件的。可是第三人不是国家土地管理部门,其无权就其所使用土地的有偿出让事宜、批租价等与被告签订土地出让协议。故该协议为无效协议。被告以人民币 1 000 万元为代价从第三人处买断一定期限的批租权,又以 5% 的控股和 200 万元人民币的前期费转让给原告,这是转让批租权、变相炒卖土地的行为。故原、被告之间就此所签订的协议为无效协议。为此诉请法院判决确认原被告之间的协议无效;被告退还预付人民币 750 万元;偿还原告的资金利息损失 53 813 元人民币。

被告乙公司辩称:原、被告及第三方是批租本市某路 111 号地片的前期合作伙伴,三方的合作是当前房地产市场的通常做法,三方先后签订的协议内容合法,意思表示真实;虽合同文本不规范,但也不能成为合同无效的理由。三方的土地批租协议最终无法履行,在于原告不愿签署有关协议,故违约责任在于原告。

第三人甲厂辩称：围绕争议地块的批租，第三人的行为和所签订的《协议》（包括《意向书》）都是必要的、合法的、有效的，而且三方当事人都已对《协议书》、《意向书》作了设计的履行，对三方都具有法律约束力。《国有土地使用权出让合同》、《委托实施动拆迁和市政配套合同》到期未签的责任在于原、被告，与第三人无关。

【处理结果】

一审法院审理后，作出判决：一、被告乙公司与第三人甲厂于1993年3月8日签订的《意向书》、《意向书（补充协议）》无效；原告丙公司与被告乙公司于1993年3月21日签订的《原则协议书》、《补充协议》无效；原告丙公司、被告乙公司、第三人甲厂三方于1993年4月17日签订的《协议书》无效。二、被告乙公司返还原告丙公司人民币750万元，并支付等额利息（利息计算从1993年3月24日起至给付之日，按中国人民银行规定的企业一年定期的贷款利息计算）。三、第三人甲厂给付被告乙公司人民币600万元，并支付等额利息（利息计算从1993年3月11日起至给付之日，按中国人民银行规定的企业一年定期的贷款利率计算）。上述判决在判决生效之日起一个月内执行完毕，案件诉讼费由三方平均承担，各方承担18 336元。

一审判决后，甲厂提起上诉，请求二审法院依法撤销一审判决中由其承担义务的内容。二审法院受理后，依法公开开庭审理。经二审法院依法主持调解，三方当事人自愿达成一致意见：一、乙公司退还丙公司本金人民币750万元，利息按银行同期贷款利率自1993年3月24日至付款日计算。二、甲厂返还丙公司本息人民币合计6 669 850元，全部款项在1995年3月10日前付清，并为上述还款提供担保；逾期未返还，则丙公司依法保留追究甲厂延迟付款的责任。三、一审和二审诉讼费由三方当事人各承担三分之一。

【法律、法理评析】

本案三方当事人之间的协议是合作开发土地，应该通过土地使用权出让的方式合作开发土地。

根据《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》第八条规定：“土地使用权出让是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向国家交付土地使用权出让金的行为。”土地使用权出让属于房地产一级市场，二级市场是土地使用权交易市场，包括土地使用权的转让、出租、抵押等。房地产一级市场是二级市场的前提和基础，没有土地使用权出让市场也就不会有土地使用权交易市场，国家的土地收益就不能实现。本案的当事人甲厂想开发 111 号地片，但是缺乏资金，于是吸引乙公司来合作开发；然后采用批租的形式，由国家土地管理部门出让该片土地的国有土地使用权。如果能批租，甲厂可以从乙公司处获得不低于 2 400 万美元的批租费；如果不能批租，则从乙公司处获得 1 000 万美元和 11 000 万元人民币与乙公司合作开发该片土地。乙公司又转给丙公司合作开发该片土地，后来三方又重新签订协议以土地批租的方式合作开发土地。三方当事人签订的合同须符合国家关于土地使用权出让的法律规定，首先应当与土地管理部门签订土地使用权出让合同，缴纳土地使用权出让金。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第十四条规定：“土地使用权出让，应当签订书面出让合同。土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。”第十五条规定：“土地使用者必须按照出让合同约定，支付土地使用权出让金；未按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，土地管理部门有权解除合同，并可以请求违约赔偿。”第十六条规定：“土地使用者按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，市、县人民政府土地管理部门必须按照出让合同约定，提供出让的土地；未按照出让合同约定提供出让的土地的，土地使用者有权解除合同，由土地管理部门返还土地使用权的出让金，土地使用者并可以请求违约赔偿。”《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》第十一条规定：“土地使用权出让合同应当按照平等、自愿、有偿的原则，由市、县人民政府土地管理部门（以下简称出让方）与土地使用者签订。”

甲厂与乙公司签订的《意向书》和《意向书（补充协议）》，以及乙

公司、丙公司及甲厂三方签订的《协议书》是关于土地联合开发的约定。三方《协议书》约定：三方本着继续合作的真诚意愿承认原协议的有效性；由甲厂向土地管理部门申请土地批租，并将某路 111 号地片由乙公司、丙公司及其合伙人与土地管理部门签署土地批租合约；乙公司、丙公司保证在批租办公室发出批租通知 10 天内完成土地批租的各项手续，逾期该《协议书》亦即无效。本案三方当事人之间的联合土地开发协议应当符合房地产法律法规的有关规定，还应当与土地管理部门签订土地使用权出让合同。乙公司、丙公司及合伙人与土地管理部门原约定于同年 5 月 28 日签署《国有土地使用权出让合同》，因故被推至 6 月 3 日，致使乙公司、丙公司等合伙人与甲厂原约定同日签署的《委托实施动拆迁和市政配套合同》也顺期推迟签署。因此，本案的当事人并没有与土地管理部门签订土地使用权出让合同。三方《协议书》约定的附加条件为有偿出让土地、批租费、建筑容积率、项目保证金、项目定金等主要内容违反了我国法律、行政法规关于土地使用权出让的规定。根据《中华人民共和国合同法》第五十二条规定：“有下列情形之一的，合同无效：（一）一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；（二）恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益；（三）以合法形式掩盖非法目的；（四）损害社会公共利益；（五）违反法律、行政法规的强制性规定。”本案的当事人违反了法律、行政法规的强制性规定，没有与土地管理部门签订正式的国有土地使用权出让合同，因此，三方当事人签订的《协议书》没有法律效力。一审法院也认定依据《中华人民共和国合同法》第五十八条的规定：“合同无效或者被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。”被告乙公司与第三人甲厂于 1993 年 3 月 8 日签订的《意向书》、《意向书（补充协议）》无效；原告丙公司与被告乙公司于 1993 年 3 月 21 日签订的《原则协议书》、《补充协议》无效；原告丙公司、被告乙公司、第三人甲厂三方于 1993 年 4 月 17 日签订的《协议书》无效；

甲厂和乙公司分别依法返还因协议书所得的财产。二审中,三方达成调解协议,对合同效力问题没有异议,基本肯定了一审的判决结果。

综上所述,当事人的联合开发协议,应当符合法律、行政法规关于土地使用权出让的有关规定。土地使用权出让合同具有基础法律效力,对于当事人之间的合作协议具有重要影响,当事人没有与土地管理部门达成土地使用权出让合同,而且协议书内容违反法律法规的强制性规定,因而当事人的联合开发协议为无效合同。

案例 2 国有土地使用权出让合同的履行^①

【案情摘要】

1993 年 11 月 23 日,原告泰丰公司(合同乙方)与被告土地局(合同甲方)经协商一致自愿签订了《国有土地使用权出让合同》。合同约定:甲方将位于大同市城区鼓楼西北角面积为 8 939.77 平方米的国有土地使用权,有偿出让给乙方用于商业建设使用 40 年,土地出让金为 8 045 793 元。合同签订后 30 日内,乙方先向甲方交付土地使用权出让金总额的 15%(计 1 206 868.95 元)作为合同定金,60 日内付清全部土地使用权出让金。乙方如逾期 30 日仍未付清全部土地使用权出让金,甲方有权解除合同,并可请求赔偿。乙方付清全部土地使用权出让金后的 5 日内,依照规定办理土地使用权登记手续,领取《中华人民共和国国有土地使用证》,取得土地使用权。

合同签订后,原告泰丰公司于 1993 年 12 月 27 日给付被告土地局 400 万元。其中,含合同定金 1 206 868.95 元,土地使用权出让金 2 793 131.05 元。泰丰公司还向土地局提出书面申请称,因资金周转困难和冬季无法施工,请求将未付的土地使用权出让金延缓至 1994 年 4 月 1 日付清。土地局同意了泰丰公司的申请,并于 1993 年 12 月

^① 本案案情摘自中国大法规数据库。

28日给泰丰公司核发了加盖“大同市人民政府”和“大同市土地管理局”印章的8939.77平方米国有土地使用证。但是,泰丰公司并未于1994年4月1日付清尚欠的土地使用权出让金。后经土地局多次催促,泰丰公司仍未履行。1994年9月22日,土地局给泰丰公司发出书面通知,限其必须于9月30日以前履行全部付款义务,否则将按有关规定处理。泰丰公司接到书面通知后,曾经当面向土地局承诺9月底前履行全部义务,但是到期仍未履行。土地局遂依照出让转让暂行条例第十四条关于“土地使用者应当在签订土地使用权出让合同后六十日内,支付全部土地使用权出让金。逾期未全部支付的,出让方有权解除合同,并可请求违约赔偿”和山西省实施办法第十一条关于“受让方不履行合同的,出让方可以依法解除合同,所支付的定金及出让金不予退还”的规定,于1994年9月30日决定:解除1993年11月23日与泰丰公司签订的《国有土地使用权出让合同》,收回该合同约定范围内的土地使用权,所发土地使用证注销登记,泰丰公司已经支付的定金1206868.95元和土地使用权出让金2793131.05元不予退还。10月24日,泰丰公司收到解除合同的决定通知书后,曾与土地局多次协商,并于1996年3、4月间向大同市人民政府报告,请求给予解决;但均无结果,遂于1997年8月20日提起诉讼。

原告诉称:被告单方面撕毁自愿与原告签订的《国有土地使用权出让合同》后,不仅不退还原告诉付的定金,还将原告给付的土地使用权出让金也一并没收;虽经原告多次交涉,被告拒不退还。故诉请依法判令被告退还原告诉付的土地使用权出让金2793131.05元,并赔偿占用此款期间的银行利息;或者依法判令被告继续履行土地使用权出让合同。

被告辩称:原告在支付了定金及部分土地使用权出让金后,其余款项虽经被告多次催促,一直未按约定履行,至今欠下违约金790余万元,给被告造成损失。为此被告根据合同的约定,决定解除合同,并决定根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行