



王成明 杜娟◎主编

房地产纠纷

50个法庭诉讼实战策略

2011年12月1日出版



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

房地产纠纷

50个法庭诉讼实战策略

2014年12月第1版第1次印刷

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产纠纷: 50 个法庭诉讼实战策略/王成明主编.
—北京: 中国法制出版社, 2010. 8

(大众法律顾问系列)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 1996 - 3

I. ①房… II. ①王… III. ①房地产 - 民事纠纷 - 案例 - 分析 - 中国 IV. ①D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 152342 号

策划编辑: 戴 蕊

责任编辑: 朱丹颖

封面设计: 周黎明

房地产纠纷——50 个法庭诉讼实战策略

FANGDICHAN JIUFEN——50 GE FATING SUSONG SHIZHAN CELUE

主编/王成明 杜娟

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/787 × 1092 毫米 16

版次/2010 年 8 月第 1 版

印张/ 12.25 字数/ 191 千

2010 年 8 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1996 - 3

定价: 29.80 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfs.com>

市场营销部电话: 66033393

传真: 66031119

编辑部电话: 66067369

邮购部电话: 66033288

作者简介

王怀旺

法学学士,就职于北京明科律师事务所房地产部。专业知识扎实,对法律工作专注且富有极强的责任感。在法律实践过程中,擅长处理房地产、知识产权等各类民事法律纠纷及非诉讼业务,力求为当事人提供专业、高效、优质的法律服务。

电子信箱:whw@mincolaw.com

颜 麟

北京明科律师事务所律师。电子信箱:yl@mincolaw.com

王 远

北京明科律师事务所律师。电子信箱:wy@mincolaw.com

杨 松

北京明科律师事务所律师。电子信箱:ys@mincolaw.com

序 言

PREFACE

近年来，随着房地产市场的快速发展，有关房地产的诉讼案件也大量涌现。房地产纠纷案件相对于其他民事纠纷，较为复杂，具有一定的难度。办理房地产纠纷案件，不仅要熟悉法律，还要熟悉有关房地产领域的政策法规，具备有足够的诉讼技巧。

只有正确运用法律，才能使权益得到保障。本书的创作团队从大量的案件入手，展示了法律的运用技巧。一个案件，如果选错了诉讼方向，错误适用了法律，会导致败诉的结果。反之，如果仔细分析，修正错误，巧妙适用法律，则会反败为胜。

诉讼有风险，但是在诉讼之初充足的准备能够让这种风险大大降低。本书通过分析具体案例，提示一些一审败诉案件后转败为胜的关键点，希望不仅能帮助您意识到诉讼的风险性，在诉前做好足够的准备，更能为官司缠身的您提供一种解决问题的思路，助您正确运用法律来维护自己的合法权益。

由于编著者学植未深、水平有限，书中难免会有疏漏、错误之处，敬请方家读者批评指正！

编 者

2010年8月于北京

第一章 必要的知识储备——房地产纠纷案件的基本概况

第一节 房地产纠纷案件的分类	1
一、土地纠纷	1
二、房产交易纠纷	1
三、房屋租赁纠纷	2
四、房屋拆迁纠纷	2
五、物业管理纠纷	3
六、相邻权纠纷	3
第二节 房地产纠纷案件的特点及产生原因	3
第三节 房地产纠纷案件在司法实践中存在的问题	4
一、土地纠纷案件中存在的法律问题	5
二、房产交易纠纷案件中存在的法律问题	6
三、房屋拆迁纠纷案件中存在的问题	7
四、相邻权纠纷的法律适用问题	9
五、物业管理纠纷案件	9

第二章 解决房地产纠纷的基本途径——房地产纠纷案件实务流程

第一节 房地产纠纷案件诉讼程序	10
一、房地产纠纷案件诉讼程序	10
二、房地产纠纷仲裁程序	11
第二节 房地产纠纷诉讼实务操作中的问题	11

第三章 做好诉前准备工作，把握克敌制胜的策略——房地产纠纷案件准备与策略把控

第一节 诉前准备	15
----------------	----

第二节 诉讼过程	16
一、抓住案件争议焦点	16
二、举证方式	16
三、考虑诉讼的成本	16
第三节 诉讼结果及执行	17
第四节 建设部、国家工商行政管理局《商品房买卖合同示范文本》及解读	17
一、建设部、国家工商行政管理局《商品房买卖合同示范文本》说明	17
二、商品房买卖合同正本及重点解读	17
 第四章 土地纠纷诉讼实战策略	
一、法院对宅基地纠纷有无管辖权?	31
实战策略 人民法院受理民事案件的范围有一定的限制,超出其主管范围的,人民法院即没有审判权。当事人可以通过“司法不干预行政”的原则来达到撤销原判决的目的。	
二、承包“集体土地使用权”有哪些资格限制?	33
实战策略 如果对方取得农村土地使用权时不具有法定资格或程序不合法,则可以依此达到从根本上“否定对方权利存在的基础”的目的。	
三、农村土地承包经营权流转应遵循哪些程序?	36
实战策略 农村土地承包经营权流转的受让方可以是承包农户,也可以是其他按有关法律及规定允许从事农业生产经营的组织和个人,只是在同等条件下,本集体经济组织成员享有优先权。	
四、划拨用地应遵循哪些程序?	38
实战策略 划拨用地时对利害关系人进行征收、补偿的,应当通过法定的程序执行,若不能举证证明其行为符合法律规定则应承担不利的后果。	
五、作了抵押的土地使用权能转让吗?	41
实战策略 土地使用权在没有办理转让登记前,可以抵押。解除抵押后,不影响转让合同的履行则可不视为违约。	
六、土地因征收所得补偿款应为何所有?	43
实战策略 在土地纠纷中,要首先审查合同的效力,若为无效合同,则无需通过诉讼的方式将合同撤销,因为无效的合同自始无效。	

第五章 房屋买卖纠纷诉讼实战策略

一、少交定金写欠条，是否适用定金罚则？ 47

实战策略 在房屋买卖合同中，既约定了定金又约定了违约金时，如一方违约，在主张定金不被支持时，可选择主张违约金。

二、履行方式未严格按照合同约定则必然无效吗？ 49

实战策略 双方签订房屋买卖合同是为了实现交易目的，履行方式在不影响合同目的实现的情况下，适当的变更一般也不认定为违约。

三、私房买卖必须要有产权证吗？ 52

实战策略 通过认定房屋性质的不同，从而适用不同的法律，最终实现“反败为胜”。

四、房屋转让需经全体所有权人同意吗？ 55

实战策略 “履行合同的时间”和“履行完毕合同的时间”是不同的概念。

五、集资所建房屋能否买卖？ 57

实战策略 并非在所有的情况下都适用《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条第（六）项关于未依法登记领取权属证书的房屋不得转让的规定。

六、对于“多交的房款”是否可以要求返还？ 60

实战策略 交付房屋的实测面积与房屋合同约定的面积误差比绝对值在3%以上的，则房地产公司应承担超出部分的房款。若购房者同意并实际交付了超出部分的房款，则无权要求返还。

七、已经抵押的房屋能否买卖？ 62

实战策略 以抵押的房屋为标的的房屋买卖合同无效。

八、合同履行内容的变更是否意味着合同履行期限的变更？ 65

实战策略 变更合同内容，必须经双方当事人意思表示一致才可；变更履行内容，并非就一定意味着变更履行期限。

九、委托人与房产中介公司签订的承诺书对他人有约束吗？ 68

实战策略 如果委托人的家庭成员购买房产中介公司提供的房源但与房产中介公司不存在联系，则委托人不属于违约，也不承担违约责任。

十、房屋的购买权可以转让吗？ 70

实战策略 未依法登记取得权属证书的房地产不得转让，但是法律并没有禁止房屋购买权的转让。

十一、合同条款没有明确约定，产生纠纷应当如何处理？ 73

实战策略 夹层的“层高”与“净高”不是同一概念，对于合同中没有约定的部分，法院一般会按照公平的法律原则处理。

十二、购买经济适用房主体不资格会导致合同无效吗？ 75

实战策略 不符合法定转让条件的经济适用房不得转让,不符合法定条件的购房者也没有资格购买经济适用房。如果合同的主要内容和主体违反了法律的强制性规定,那么合同应当是无效的。通过对合同主体的认定,可以达到确认合同无效的效果。

十三、如何巧用妙招避免房屋中介吃差价? 78

实战策略 在购房者不能向中介公司主张返还差价时,其可以与卖房者联合起来,以弥补中介公司的不合规行为给购房者所造成的损失。

十四、房屋所有权证是购房者最重要的权利凭证吗? 80

实战策略 诉讼时效的起算点,应当从知道或应当知道之日起计算,巧用诉讼时效来“反败为胜”。

十五、房屋预约买卖合同具有什么效力? 83

实战策略 通过双方签订的“简单合同”,运用法律逻辑推出“简单合同”所隐含的所有内容,以此证明合同的全面及有效。

第六章 房屋租赁纠纷诉讼实战策略

一、房屋所有人出卖房屋须何时告知有优先购买权的承租人? 87

实战策略 对于有优先购买权的承租人,房屋所有人出卖房屋时须提前3个月告知承租人,但法律并没有规定所有人须告知的次数。

二、房屋的次承租人具有什么法律地位? 89

实战策略 承租人将房屋转租给次承租人,出租人在明知的情况下,同意或没有表示反对转租行为,则一般应当视为出租人承认了次承租人的合法承租地位。

三、房屋租赁合同到期后未续签如何处理? 92

实战策略 在租赁合同到期后自动续约的,出租人急于行使收取租金的权利,超过诉讼时效的租金部分不能获得支持。

四、公房的承租人死后由谁继承该权利? 94

实战策略 公房的承租人对公房不具有所有权,因此承租人死后,公房也不属于遗产。与承租人共同居住的家庭成员只有符合法定的条件,才可以申请继续承租该房屋。

五、公房能擅自转租吗? 96

实战策略 将公房转租应当征得出租人的书面同意,没有征得同意且没有登记备案的,则实际的居住者不一定能成为合法的承租人。

六、法定优先购买权和约定优先购买权谁更优先? 99

实战策略 成功运用法定优先购买权和约定优先购买权的顺序和位阶关系来改变诉讼结果。

第七章 房屋拆迁纠纷诉讼实战策略

一、拆迁案件法院不受理怎么办? 102

实战策略 当法院以不属于法院受理范围为由裁定不予受理时,通过法律关系的梳理和法律的适用问题,可以从案件纠纷的性质等方面来找到法院受理的理由。

二、拆迁估价标准是怎样确定的? 104

实战策略 通过举证证明拆迁补偿的评估方法的不同,达到撤销原判决的目的。

三、拆迁办公室具有什么样的法律性质? 107

实战策略 拆迁管理办公室的性质是事业单位,其不具有颁发拆迁许可证的资格。

四、强制拆迁应当遵循什么样的法定规程? 110

实战策略 遇到“暴力拆迁”时,利害关系人可以从程序上寻找拆迁人不符合法律规定的拆迁规程和步骤,以达到撤销“强制拆迁裁决书”的目的。

第八章 物业纠纷诉讼实战策略

一、房主的施工行为应得到谁的许可? 113

实战策略 鉴定部门的安全报告并不能认定影响其他建筑物区分所有权人的施工行为合法。

二、物业公司在普通物业服务合同中的职责范围有哪些? 115

实战策略 没有约定“对财产有特殊保护”的物业服务合同,物业公司没有理由也不能充担起公安机关对社会安全予以维护的职责,物业公司只要尽到了合同约定的义务且不存在过错,就不应当承担“特约责任”。

第九章 其他房地产纠纷诉讼实战策略

一、他项权证具有什么法律效力? 119

实战策略 房管局的“他项权证”具有公信力,成功利用对“他项权证”的公信力来确定自己所享有的权利。

二、相邻权受到侵害时由谁管辖? 121

实战策略 法院是严格按照法律的规定执行案件的受理范围的,若法院作出的判决超出其司法权限,则应当撤销。从司法权力的范围来审查判决的适当性,会起到“釜底抽薪”的效果。

三、历史遗留问题法院不予受理吗? 123

实战策略 对于国有企业进行改制的遗留问题,依据司法权不干预行政权的原則,此类案件不属于法院管辖。

附 录

中华人民共和国物权法（节录）	127
（2007年3月16日）	
中华人民共和国土地管理法	131
（2004年8月28日）	
中华人民共和国农村土地承包法	142
（2009年8月27日）	
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	148
（2005年7月29日）	
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	152
（2005年6月18日）	
中华人民共和国城市房地产管理法	155
（2009年8月27日）	
城市房屋拆迁管理条例	162
（2001年6月13日）	
物业管理条例	166
（2007年8月26日）	
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	173
（2003年4月28日）	
最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷	
案件具体应用法律若干问题的解释	176
（2009年7月30日）	
最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷	
案件具体应用法律若干问题的解释	179
（2009年5月14日）	
最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体	
应用法律若干问题的解释	182
（2009年5月15日）	

第一章

必要的知识储备——房地产纠纷案件的基本概况

第一节 房地产纠纷案件的分类

房地产纠纷，是指当事人之间因对房地产特定权益额有无、归属和具体权利义务的内容等发生争议的纠纷。本书涉及的房地产纠纷案件包括土地纠纷、房地产交易纠纷、房屋租赁纠纷、房屋拆迁纠纷、物业管理纠纷、相邻关系纠纷。

一、土地纠纷

土地纠纷通常表现为土地权属争议（其中又可分为土地所有权争议和土地使用权争议）、土地侵权争议、土地合同争议和土地相邻关系争议等四种类型。土地权属争议是指当事人在土地使用过程中，就土地的所有权和使用权归属所发生的争议。土地侵权争议是指合法土地使用权人因第三人侵害其土地使用权而发生的争议。土地合同争议主要指因土地出让合同和土地承包合同而产生的争议，其主要发生在土地出让人与土地受让人或土地发包人、承包人及转包人在土地出让合同或土地承包合同的签订、履行过程中，争议主体是土地出让合同或土地承包合同的当事人。在现实生活中，土地争议的种类并非泾渭分明，往往混杂交织在一起，同一土地争议因当事人主张的不同而不同，因此需要认真加以鉴别。

二、房产交易纠纷

近年来，房地产业快速发展，房地产交易市场非常活跃，如北京、上海、深圳等地。随着交易量的不断增加、交易价格的不断攀升，加之在利益面前产生的诚信问题，导致交易中房产纠纷案件数量也不断增加。

1. 商品房预售合同纠纷

由于受房价过高和国家相关政策的影响，近年来普通的购房者多采用预售的方式购买房屋。但是，当购买者依售房宣传广告、规划设计订立预售合同后，在房屋正式交付使用时，却发现标的与原来的广告宣传不同，有的甚至差异很大，大到购房者难以接受的程度；有的开发商在房屋预售出去之后，由于质量问题不能验收，延误了购买者后续产权证的办理；有的开发商由于资金、行业形势或政策等问题拖

延工期，不能按期交房，或有其他违约行为而发生纠纷，且多容易导致集体诉讼。

2. 商品房出售纠纷

其主要是指在商品房的出售过程中，购房者因开发商所建商品房面积不足或超额、质量存在瑕疵、出售方不出具发票、不办理房产证等问题而发生纠纷。另外，也有一些买房人未能如期支付房款，出让人要求履行付款义务，或者主张解除合同而产生的纠纷。

3. 二手房买卖纠纷

依据法律规定，房屋在转让时必须办理变更登记，而且要缴纳相应的税款。而在现实交易中多存在不愿缴纳税款或少缴税款的现象。例如在北京房产交易市场中，网签合同的价格与实际成交的价格差距巨大，其目的是少缴税款，而一旦房屋交易过程中发生矛盾，就会导致纠纷，甚至诉讼。也有的当事人为了逃避缴纳税款，在房屋买卖后不变更登记（俗称“过户”），而随着房价的上涨或遇到房屋拆迁时，出卖人对原卖价反悔，以产权证未变更登记为由，要求解除合同，因而产生各种纠纷。

4. 集资建房和已参加房改的公有住房的出售纠纷

根据我国的房改政策，单位建设的含有职工福利性质的住房原则上只能由本单位职工购买，对这类房屋的上市交易规定了一定的限制条件，不允许其随意转让。有些职工在经济条件变好后，想购买新商品房时，就会将房改房出售。由于许多房屋都是私下出售，所以根本无法为购房者办理过户手续。这些违反了限制性规定的出售行为导致大量买卖合同无效因而发生纠纷。

5. 房产权属纠纷、房屋赠与、互易和继承纠纷

三、房屋租赁纠纷

房屋租赁是指房屋所有人作为出租人在一定期限内，将其房屋出租给承租人使用，由承租人向其支付租金的行为。房屋租赁纠纷案件主要表现在租金支付纠纷、优先购买权纠纷、转租纠纷、变更房屋用途纠纷等方面。

四、房屋拆迁纠纷

近些年，各地都在大力推进城市化进程。旧城改造和商品房的开发建设，使很多房屋都经历了或正在面临着拆迁问题。在拆迁的过程中，产生了大量的纠纷，且多数为被拆迁者与政府、开发商之间的纠纷。这类纠纷主要表现为：

（1）拆迁安置纠纷。拆迁安置协议签订后，一方不按协议履行义务或反悔而产生的纠纷。

（2）拆迁补偿纠纷。拆迁方的补偿标准不统一、评估方法不同、被安置人员

人数的不确定往往成为产生纠纷的源头。出租者房屋面临拆迁，而拆迁人一般都不会对承租人的损失进行补偿，为此发生纠纷，或承租者因得不到相应的补偿，起诉要求出租人（被拆迁人）赔偿因房屋拆迁造成的停业和装修损失的纠纷也屡见不鲜。

（3）拆迁施工安全纠纷、粗暴执法而引起的执法纠纷。

（4）因拆迁而产生的行政纠纷。国务院《城市房屋拆迁管理条例》第16条规定，拆迁人与被拆迁人或者拆迁人、被拆迁人与房屋承租人达不成补偿安置协议的，经当事人申请，由房屋拆迁管理部门裁决。当事人对裁决不服的，可以自裁决书送达之日起3个月内向人民法院起诉。因此，在拆迁纠纷中有些当事人双方达不成协议，经行政部门裁决后，当事人不服裁决，又会引起行政诉讼。

五、物业管理纠纷

物业管理是指物业管理机构根据物业所有人或依据合同、法律规定有权委托的非业主使用人的委托，按照合同或法律规定对物业进行养护、修缮并对相关环境和秩序进行维修和服务的活动。商品房出售后，业主与物业管理公司之间因业主欠交物业管理费，业主财产丢失，物业维修、维护等问题而发生纠纷，起诉到法院的案件数量不断增加。

六、相邻权纠纷

房屋相邻权指两个或两个以上相互毗邻的房屋所有权人或使用人之间，一方在对自己的房屋行使权利时（如居住、出租），享有要求另一方提供便利的权利，同时也有义务接受另一方对自己权利的限制。相邻权纠纷主要是指在城市建设中因采光、通风、排水、通行等问题而产生的纠纷，不动产相邻方通常依据《中华人民共和国民法通则》第83条的规定主张权利，要求侵权方赔偿损失、排除妨碍。在我国物权法出台并实施后，相邻权纠纷案件的处理有了指导性规定。

除上述案件类型外，还有房地产开发建设纠纷、房地产抵押纠纷、房屋装饰装修纠纷、合作建房纠纷、按揭购房纠纷等。

第二节 房地产纠纷案件的特点及产生原因

在司法实践中，我们可以发现房地产纠纷呈现的特点主要有：（1）纠纷越来越多，且经常呈现为群体性案件。（2）二手房交易发生的纠纷占很大的比例。（3）房地产纠纷案件呈现多样化，除传统的房屋买卖、租赁、抵押纠纷外，因单位集资房、房改房、拆迁房、小产权房、宅基地房、夫妻共有房、无产权证房等特殊房产

所引发的新型房产纠纷案件层出不穷。(4)在房产居间合同中,中介公司设立的限制条款、霸王条款、保底条款增多。(5)房产交易中卖方恶意悔约现象十分突出,尤其以房主反悔撕毁房屋买卖合同、房地产中介为赚取差价而一房二卖的案件居多。(6)由于目前审判实践中对单位集资房、小产权房、宅基地房、按揭房等特殊类型的房产交易行为的法律效力尚存在较大的分歧,所以法院裁判缺乏统一标准。

产生上述特点的主要原因在于:(1)房产交易的主体多元化,不仅有房地产开发商、专业销售商,而且还有大量的各种类型的产权人、房产中介,使房产交易纠纷呈现多样化趋势。(2)法律意识不强,导致矛盾凸现。在目前房地产市场升温而相应的法律、法规尚未健全的情况下,因交易双方法律意识不强、交易知识匮乏、风险防范意识淡薄、交易随意性大,都容易产生纠纷而引发诉讼。(3)开发商、施工单位法制观念淡薄。部分开发商受利益驱动,漠视并损害消费者权利,常有欺诈、违规操作行为;施工单位非法转包、违法分包建设工程或者允许没有资质的实际施工人借用其名义与他人签订建设工程施工合同,导致因资金和利润分配问题产生纠纷;租赁双方缺乏法律知识,怕麻烦、图简便,未签订书面合同,导致因权利义务不明确而发生纠纷。(4)利益驱动,导致矛盾激化。近年房价涨幅快,很多已卖出的房产短期内每平方米升值数百元甚至上千元。高涨的房价使得许多人在利益的驱动下,不惜自毁信誉,主动违约反悔,绞尽脑汁让已成交的房屋买卖合同无效。(5)房地产相关法律制度不健全和相关行政部门监管力度不够也导致了纠纷的产生。

第三节 房地产纠纷案件在司法实践中存在的问题

从我国近年来的司法实践可以看出,土地、房产纠纷案件日益增多,尤其是在2003年最高人民法院《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》颁布实施后,商品房买卖合同纠纷案件呈现大幅度上升趋势。由于多数房地产纠纷案件涉案标的大,诉讼结果直接影响着当事人的基本生活状况和根本利益。因此只要不是终审判决、最终结果,失利一方往往都会“坚持到底”。加之案件多较为复杂,故案件的审理期限较长。而且在房地产纠纷案件审理中,地方法规、规章的适用非常广泛,案件的结果与政策关联性较强。土地、房产纠纷适用法律的不完善,与房地产行业的快速发展不相适应,导致矛盾越来越突出,产生的问题也越来越多。

一、土地纠纷案件中存在的法律问题

（一）是否由法院管辖的问题

土地纠纷中，主要是农村土地承包合同产生的纠纷，其产生的原因较为复杂，有历史遗留的问题，有政策的影响，有的还涉及农村基层民主政治问题等，使得这些纠纷往往在法院立案阶段就产生争议。在实践中，法院往往会对案件作出判断，对于确实属于平等主体之间产生的纠纷应当受理，而非平等主体之间产生的纠纷则由其他组织受理。从以下法院的受理情况中可以得到一些体会：（1）农村集体经济组织成员与农村集体经济组织因土地补偿费发生的争议，不属于平等主体之间的民事法律关系，不属于人民法院受理民事案件的范围。对于此类争议，人民法院依法不予受理。（2）对于不需要由农村集体经济组织安置的人员的安置补助费，和地上附着物与青苗补偿费发生的争议，属于平等主体之间的民事权利义务争议，属于人民法院受理民事案件的范围。（3）因承包地征收补偿费用分配纠纷提起民事诉讼的，人民法院应当受理。但集体经济组织成员就用于分配的土地补偿费数额提起民事诉讼的，人民法院不予受理。（4）以妇女未婚、结婚、离婚、丧偶等为由，侵害妇女在农村集体经济组织中的各项权益的，或者因结婚男方到女方住所落户，侵害男方和子女享有的与所在地农村集体经济组织成员平等权益的，由乡镇人民政府依法调解；受害人也可以依法向农村土地承包仲裁机构申请仲裁，或者向人民法院起诉，人民法院应当依法受理。但对于人民法院以民事诉讼还是行政诉讼受理此类案件，则未明确。

可以看出，对于农村集体经济组织收益分配纠纷是否作为民事案件受理的问题，我国法律规定不明确，而最高法院的司法解释和答复之间存在一定程度的冲突。

（二）村民自治的方针政策与法律规定的冲突

《宪法》确立了我国农村基层组织实行村民自治的基本原则，但没有一部法律在国家法和村民自治之间划出清晰的界限，也没有在法律中规定村民自治的基本范围，如具体哪些事项由国家规定，哪些事项属于村民自治范畴，哪些事项的决定权应该由村民保留，不受国家和村民集体的干涉等。对于村民自治是否存在逾越权限范围问题，应该怎么审查，如何督查纠正等，法律也没有明确规定。因此，司法裁判不可避免地会面临如何妥善解决村民自治与法律规定冲突的问题。

（三）土地政策与法律的冲突

法院裁判应当以事实为依据，以法律为准绳。但对于上述新类型农村土地承包合同纠纷来讲，情况则复杂许多，因为其间往往涉及政策和法律冲突的问题。

由于农村土地承包合同纠纷涉及面广、影响大，法院在审理此类案件中，既要

严格依照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国农村土地承包法》及相关司法解释的规定进行处理，又要注意维护集体利益，保证承包户的权益得到有效救济。因此此类案件的审理是对法官判案的一个考验。

二、房地产交易纠纷案件中存在的法律问题

1. 商品房预售合同纠纷中存在的法律问题

(1) 由于商品房预售合同的标的物尚不存在或尚不完全存在，因此在签订协议时，购买方通常是通过房地产商发布的售房广告和对房地产开发商所要修建房屋的简单了解，决定是否购买房屋。在商品房预售实践中，售房人与购房人在签订正式商品房预售合同之前往往要先签订一份房屋预售认购书，由购房人向售房人缴纳一定数额的定金。因此在法律实践中，经常遇到当事人双方因种种原因未能签订正式买卖合同，而对定金是否返还或者是否双倍返还发生争议的案件。

(2) 商品房预售合同中，银行为商品房的买受人提供按揭贷款，在一定程度上缓解了资金紧张的状况，使老百姓购买商品房成为可能，也为房地产开发商提供了融资手段。但由于目前我国对预售商品房按揭贷款尚无规定，按揭贷款合同条款多为银行制定的格式条款，房屋买受人和出卖人对合同条款没有修改的自由，导致经常出现按揭合同纠纷。

(3) 依据国务院《城市房地产开发经营管理条例》第33条的规定，预售商品房的购买人应当自商品房交付使用之日起90日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续；现售商品房的购买人应当自销售合同签订之日起90日内，办理土地使用权和房屋所有权的登记手续。房地产开发企业应当协助商品房购买人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续，并提供必要的证明文件。在出卖人不按时提供产权证书，或者不提供相应的证明文件的情况下，买受人就无法办理房屋的产权证书。所以，买受人与出卖人之间互有协助履行之义务。而现在因办证发生的纠纷，往往是出卖人无法办理房屋所有权证和国有土地使用权证导致买受人办证迟延引起的。此类案件审理中出现的难点是在合同没有约定的情况下，如何认定办证义务以及关于违约金的计算标准如何确定的问题。

2. 商品房买卖合同纠纷中存在的主要问题

最高人民法院公布的《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》已于2003年6月1日生效实施。其为人民法院处理商品房买卖合同纠纷案件，公平保护当事人合法权益提供了法律依据。但是，该司法解释也有不足之处，如其中的部分条款与行政法规相抵触，有些在审判实践中需要解释的又未涉及。其存在的问题主要有以下几个方面：

(1) 销售广告和宣传材料是销售商品房的一种重要的促销手段，出卖人发布