

人民法院裁判依据与规则适用丛书

*Judgment Basis and Application Rules
of the People's Court Series*

土地与房地产案件 裁判依据与规则适用

Judgment Basis and Application Rules of Land and Real Estate Cases

- 最全面的裁判依据文件
- 最翔实的案件审判参考
- 最核心的法律适用规则
- 最典型的公报指导案例

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

人民法院裁判依据与规则适用丛书

*Judgment Basis and Application Rules
of the People's Court Series*

土地与房地产案件 裁判依据与规则适用

Judgment Basis and Application Rules of Land and Real Estate Cases

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

土地与房地产案件裁判依据与规则适用/中国法制出版社编. —北京: 中国法制出版社, 2010. 8
(人民法院裁判依据与规则适用丛书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 2091 - 4

I. ①土… II. ①中… III. ①土地管理法 - 法律解释 - 中国②土地管理法 - 法律适用 - 中国③房地产业 - 法规 - 法律解释 - 中国④房地产业 - 法规 - 法律适用 - 中国
IV. ①D922. 305②D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 146378 号

策划编辑: 戴蕊

封面设计: 李宁

土地与房地产案件裁判依据与规则适用

TUDI YU FANGDICHAN ANJIAN CAIPAN YIJU YU GUIZE SHIYONG

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2010 年 8 月第 1 版

印张/13.75 字数/364 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 - 2091 - 4

定价: 36.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66065921

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

编辑说明

司法实务中最重要的一项工作就是不断寻找法律依据和适用规则，以达到精确适用法律的目的。而这些内容不仅分布于各个效力层级的法律文本中，更散见于司法实务部门的重要会议纪要、业务指导文件和典型案例中。本套丛书通过对法律文本所做的专业化整理和精细化加工，提炼出法律职业人士办案、诉讼需要掌握的最核心的信息，为读者迅速、全面、准确找到法律依据和适用规则提供强大的支持。

本书主要特色如下：

裁判依据部分——根据《最高人民法院关于裁判文书引用法律、法规等规范性法律文件的规定》，本书收录了最重要的法律、行政法规和司法解释文件，此类文件是人民法院裁判文书中可直接引用的裁判依据。对于重要的部门规章和地方司法政策及司法文件，本书也做了收录，供读者参考，并在目录中用楷体字标出，以做区分。

规则适用部分——对于审判实践中的一些疑难问题，法律文本本身可能未做规定或是规定不明确，此时就需要寻找法律文本之外的适用规则。而这些适用规则的来源主要由请示答复（部委复函）、审判参考和指导案例三个部分构成：

请示答复（部委复函）：最高人民法院、最高人民检察院和国务院相关部门针对法律实施中的具体问题所做出的请示答复、批复与复函等，属于从典型个案中总结出来的具有一般指导意义的法律适用规则。

审判参考：从最高人民法院、最高人民检察院颁布的具有重要指导意义的会谈纪要、指导意见、相关通知、领导公开讲话、业务指导出版物等材料中提炼出的案件审理规范和裁判标准。

指导案例：从《最高人民法院公报》、《人民法院案例选》和最高人民法院业务庭编辑出版的指导案例中精心挑选的典型案例及裁判要旨，反映最高人民法院的裁判思路及审判观点。这些案例在审判中都具有引导同案同判的作用。

希望通过本套丛书的归纳整合工作，为广大的法律实务工作者和法律学习者提供一套极具参考性、实践性和针对性的业务工具书。也希望读者不吝赐教，对本书提出宝贵的改进建议，以助于我们能够不断加以完善。

读者信箱：fzdz2009@163.com

编者
2010年8月

总 目 录

主体法 / 1

- 中华人民共和国土地管理法 / 1
- 中华人民共和国农村土地承包法 / 32
- 中华人民共和国城市房地产管理法 / 48
- 城市房地产开发经营管理条例 / 71
- 城市房屋拆迁管理条例 / 81
- 中华人民共和国建筑法 / 96
- 建设工程质量管理条例 / 115
- 中华人民共和国物权法 / 132
- 物业管理条例 / 183

相关法 / 202

土地篇

- 一、综合 / 202
- 二、农村土地承包 / 231
- 三、土地取得 / 249
- 四、土地权属 / 268
- 五、征地安置补偿 / 285
- 六、土地争议处理 / 294
- 七、土地税费 / 301

房产篇

- 一、综合 / 307
- 二、拆迁安置补偿 / 312
- 三、工程建设 / 325
- 四、房产交易 / 345
- 五、保障性住房 / 399
- 六、物业管理 / 411

主体法

中华人民共和国土地管理法

(2004年8月28日)

第四条 [土地用途管制制度] / 2

●部委复函

国务院法制办公室对《关于请明确“海岸线”、“滩涂”等概念法律含义的函》的复函/ 2

第十条 [集体所有土地的经营和管理] / 4

●部委复函

国务院法制办公室关于供销合作社能否享有集体土地所有权问题的复函/ 4

第十一条 [土地登记发证制度] / 4

●部委复函

国务院法制办公室对《关于如何理解〈中华人民共和国森林法实施条例〉有关规定的请示》的答复/ 5

●指导案例

眉山气雾剂厂诉眉山市人民政府、眉山市国土局土地行政登记案/ 5

第十六条 [土地权属争议的处理] / 7

●请示答复

最高人民法院于适用《行政复议法》第三十条第一款有关问题的批复/ 7

●部委复函

国家土地管理局关于对土地权属纠纷案件经人民政府处理后是否可以申请行政复议问题的批复/ 7

●指导案例

罗边槽村一社不服重庆市人民政府林权争议复议决定行政纠纷上诉案/ 8

2 土地与房地产案件裁判依据与规则适用

第三十一条 [耕地占用补偿] / 11

●部委复函

国务院法制办公室对《关于请答复农村村民建住宅占用耕地收取耕地开垦费有关问题的函》的复函 / 12

第三十七条 [闲置、荒芜土地的处理] / 13

●部委复函

国土资源部办公厅关于闲置土地处置有关问题的复函 / 14

第四十二条 [土地复垦] / 15

●部委复函

国家土地管理局关于对执行《土地复垦规定》有关问题请示的批复 / 15

第四十三条 [建设用地的申请] / 16

●部委复函

国务院法制办公室对《关于矿区村庄压煤和迁村使用土地适用有关法律和文件问题的请示》的复函 / 16

第四十七条 [征地补偿] / 18

●指导案例

陈某诉亭洋村一组、亭洋村村委会征地补偿款分配纠纷案 / 18

第四十八条 [征地补偿安置方案公告] / 19

●请示答复

全国人大常委会法制工作委员会关于对《土地管理法》第四十八条有关法律问题的答复 / 19

第四十九条 [征地补偿费用的监督和管理] / 19

●请示答复

1. 最高人民法院关于土地被征用所得的补偿费和安置补助费应归被征地单位所有的复函 / 19
2. 最高人民法院行政审判庭关于农村集体土地征用后地上房屋拆迁补偿有关问题的答复 / 20

●指导案例

芦利霞与新乡市开发区东杨村村民委员会土地补偿款纠纷上诉案 / 20

第五十四条 [建设用地使用权的取得方式] / 21

●指导案例

张禾泉诉厦门市人民政府土地行政批复案 / 22

第五十五条 [土地有偿使用费的缴纳和使用] / 22

●部委复函

国土资源部办公厅关于新增建设用地土地有偿使用费征收范围有关问题的复函/ 22

第五十八条 [国有土地使用权的收回] / 23

●部委复函

财政部关于国有土地使用权出让收入使用管理有关问题的批复/ 24

●指导案例

宣某等 18 人诉衢州市国土资源局收回土地使用权行政争议案/ 24

第八十六条 [施行时间] / 30

●部委复函

国土资源部关于查处土地违法行为如何适用《土地管理法》有关问题的通知 / 30

中华人民共和国农村土地承包法

(2009 年 8 月 27 日)

第三条 [农村土地承包经营制度] / 33

●部委复函

国务院法制办公室关于供销合作社能否享有集体土地所有权问题的复函/ 33

第六条 [土地承包经营权男女平等] / 34

●指导案例

张书彬诉河南省镇平县城郊乡北张庄 10 组土地承包纠纷案/ 34

第十六条 [承包方的权利] / 36

●部委复函

国家税务总局关于征用土地过程中征地单位支付给土地承包人员的补偿费如何征税问题的批复/ 36

第十七条 [承包方的义务] / 37

●指导案例

黄连远诉福建省漳州市龙文区郭坑镇篁卿村村民委员会果园承包合同案 / 37

第二十六条 [承包期内承包地的交回和收回] / 39

4 土地与房地产案件裁判依据与规则适用

●指导案例

陈清棕诉亭洋村一组、亭洋村村委会征地补偿款分配纠纷案/ 39

第三十一条 [承包收益和林地承包权的继承] / 40

●指导案例

孙纪平与张凤兰等六人土地承包经营权纠纷案/ 40

第三十二条 [土地承包经营权流转的方式] / 41

●部委复函

财政部、国家税务总局关于本溪金岛生态农业发展有限公司承受农村集体土地使用权征收契税的批复/ 41

第三十四条 [土地承包经营权流转的主体] / 41

●指导案例

张立苗诉桃园村委会强行终止其与村民小组签订的承包经营合同侵权案 / 42

第四十八条 [将农村土地发包给本集体经济组织以外的单位或者个人承包的程序] / 44

●指导案例

李文奎诉青海省乐都县洪水乡双二村村民委员会承包荒山合同案/ 44

中华人民共和国城市房地产管理法

(2009年8月27日)

第八条 [土地使用权出让的定义] / 50

●指导案例

贵阳兴龙有限责任公司与中国石油化工股份有限公司贵州贵阳修文石油支公司国有土地使用权转让合同纠纷纠纷上诉案/ 50

第十三条 [土地使用权出让方式] / 51

●部委复函

1. 国土资源部办公厅对国有土地使用权挂牌出让有关问题的复函 / 51
2. 国土资源部对《关于“挂牌”出让国有土地是否符合〈行政许可法〉的请示》的答复 / 52

第十六条 [支付出让金] / 52

●部委复函

国家税务总局关于免征土地出让金出让国有土地使用权征收契税的批复 / 52

●指导案例

泰丰大酒店有限公司诉大同市土地管理局土地使用权出让纠纷案 / 53

第十八条 [土地用途的变更] / 53

●部委复函

国土资源部办公厅关于协议出让土地改变用途补交出让金问题的复函 / 53

●指导案例

林某诉上海某轻工城有限公司房屋买卖合同纠纷案 / 54

第二十六条 [开发土地期限] / 56

●指导案例

海口市人民政府与海口苏格兰柏斯房地产开发有限公司行政处罚纠纷上诉案 / 56

第二十八条 [土地使用权作价] / 57

●指导案例

长治市华茂副食品有限公司与长治市杰昌房地产开发有限公司合作开发房地产合同纠纷案 / 57

第三十二条 [房地产权利主体一致原则] / 58

●指导案例

中国信达资产管理公司西安办事处与陕西省粮油食品进出口公司西安中转冷库、陕西省粮油食品进出口公司借款担保合同纠纷案 / 58

第三十八条 [房地产不得转让的情形] / 59

●指导案例

桂馨源公司诉全威公司等土地使用权转让合同纠纷案 / 60

第三十九条 [以出让方式取得土地使用权的房地产转让] / 60

●部委复函

1. 国家土地管理局对《城市房地产管理法》中有关条款的请示的复函 / 60
2. 国家土地管理局关于执行《城市房地产管理法》和国务院 55 号令有关问题的批复 / 60

第四十五条 [商品房预售的条件] / 64

●指导案例

丁某某诉张掖市某某房地产开发公司商品房预售合同纠纷案 / 64

6 土地与房地产案件裁判依据与规则适用

第五十四条〔房屋租赁合同的签订〕/66

●部委复函

国务院法制办公室对江西省人民政府法制办《关于房屋租赁和抵押问题的请示》的答复(节录)/66

●指导案例

赵某与肖某房屋租赁纠纷案/66

第六十二条〔房地产抵押登记〕/68

●部委复函

国务院法制办公室对内蒙古自治区人民政府法制办公室《关于王静南中请行政复议案有关法律适用问题的请示》的答复/68

城市房地产开发经营管理条例

(1998年7月20日)

第七条/72

●部委复函

建设部关于授权住宅与房地产业司代部办理有关房地产开发企业设立登记的函/72

第十七条/74

●部委复函

建设部办公厅关于对国务院取消行政审批项目中涉及建设部项目有关问题的复函/74

第十八条/75

●部委复函

建设部关于对广东省建设厅《关于请求对〈城市房地产开发经营管理条例〉有关条文释义的请示》的复函/75

第三十三条/78

●部委复函

建设部办公厅关于对《城市房屋权属登记管理办法》有关问题的复函/78

●指导案例

黄葳诉广州番禺奥林匹克花园房地产开发有限公司逾期办证违约责任纠纷案/78

城市房屋拆迁管理条例

(2001 年 6 月 13 日)

第二条 [适用范围] / 81

●部委复函

国务院法制办公室对辽宁省人民政府法制办公室《关于辽宁省采煤沉陷区房屋拆迁适用法律问题的请示》的答复 / 81

第五条 [拆迁主管部门] / 82

●部委复函

国务院法制办公室对江西省人民政府法制办公室《关于对〈城市房屋拆迁管理条例〉第五条第二款具体含义的请示》的答复 / 82

第六条 [拆迁的条件] / 83

●部委复函

国务院法制办公室对黑龙江省人民政府法制办公室《关于城市房屋拆迁补偿有关问题的请示》的答复 / 83

第十四条 [须公证的拆迁补偿安置协议] / 85

●部委复函

建设部关于对请求解释《城市房屋拆迁管理条例》裁决时间的复函 / 85

第十五条 [达成协议后拒绝搬迁的处理] / 86

●部委复函

建设部关于山东省建设厅请求解释《城市房屋拆迁管理条例》有关条款的复函 / 86

第十六条 [未达成补偿安置协议的处理] / 86

●请示答复

1. 最高人民法院关于受理房屋拆迁、补偿、安置等案件问题的批复 / 87
2. 最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿安置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的批复 / 87

第十七条 [强制拆迁] / 88

●部委复函

国务院法制办公室对辽宁省政府法制办《关于对〈城市房屋拆迁管理条例〉第十七条如何理解的请示》的答复 / 88

8 土地与房地产案件裁判依据与规则适用

第二十三条 [补偿方式] / 89

●部委复函

建设部办公厅关于被拆迁人选择拆迁补偿方式的复函 / 89

第二十四条 [货币补偿] / 90

●部委复函

国务院法制办公室对北京市人民政府法制办公室《关于城市私有房屋拆迁补偿适用法律问题的请示》的答复 / 90

●指导案例

陆廷佐诉上海市闸北区房屋土地管理局房屋拆迁行政裁决纠纷案 / 91

第二十六条 [拆迁公益事业用房] / 91

●部委复函

国务院法制办公室对黑龙江省人民政府法制办公室《关于如何适用〈城市房屋拆迁管理条例〉第二十六条的请示》的答复 / 92

第三十六条 [拆迁实施主体、范围、期限违法的处罚] / 93

●部委复函

建设部办公厅关于对拆迁人未在法定期间提出拆迁延期申请问题的复函 / 94

第四十条 [实施日期] / 95

●部委复函

建设部办公厅关于如何界定拆迁项目适用新老条例的复函 / 95

中华人民共和国建筑法

(1997年11月1日)

第二条 [适用范围] / 97

●部委复函

建设部办公厅关于对防雷工程专业设计、施工资质和个人执业资格管理有关问题的复函 / 97

第六条 [管理部门] / 98

●部委复函

建设部关于对河南省建设厅监理资质问题的请示的复函 / 98

第八条 [申领条件] / 99

●部委复函

建设部办公厅《关于补办施工许可证有关问题的请示》的复函 / 99

第三十四条 [监理范围与职责] / 105

●部委复函

建设部办公厅对河北省建设厅冀建建 [2002] 22 号文的复函 / 105

第八十五条 [施行日期] / 113

●部委复函

国家工商行政管理局关于在《建筑法》实施前发生的非法转包建筑工程行为工商行政管理机关能否依据《建筑市场管理规定》进行查处问题的答复 / 114

建设工程质量管理条例

(2000 年 1 月 30 日)

第二条 / 115

●部委复函

建设部办公厅关于风景名胜区建设项目规划与管理有关问题的批复 / 115

第十六条 / 118

●部委复函

建设部办公厅关于对深圳市建设局《关于商品房主体结构质量重新核验有关问题的请示》的复函 / 118

第三十一条 / 121

●部委复函

建设部关于运用《建设工程质量管理条例》第六十七条、第三十一条的复函 / 121

第四十九条 / 124

●部委复函

建设部办公厅关于对国务院取消行政审批项目中涉及建设部项目有关问题的复函 / 124

第六十七条 / 128

●部委复函

建设部关于运用《建设工程质量管理条例》第六十七条、第三十一条的复函 / 128

中华人民共和国物权法

(2007年3月16日)

第四条 [平等保护] / 134

●审判参考

正确处理复查历史案件中的处理私人房产问题 / 134

第九条 [不动产物权登记生效及例外] / 135

●请示答复

最高人民法院民事审判庭关于石家庄市保险公司与谷在群房屋纠纷问题的电话答复 / 135

第十四条 [不动产物权登记生效的时间] / 136

●请示答复

最高人民法院关于契约已载明借钱借房的房产纠纷不宜确认为房屋买卖的批复 / 136

第十五条 [合同效力与物权效力区分] / 137

●请示答复

1. 最高人民法院民事审判庭关于元麟养与周英子等人房屋买卖纠纷案的电话答复 / 137
2. 最高人民法院关于李德成诉邓崇勋房屋买卖纠纷一案的批复 / 138
3. 最高人民法院关于杨金容诉新建、广场两居委会房屋买卖一案的电话答复 / 138
4. 最高人民法院关于王欣然、任桂香与邓志荣房屋买卖纠纷一案如何处理问题的函 / 138
5. 最高人民法院民事审判庭关于王三槐诉通城县商业局隗水商业综合公司房屋买卖案的电话答复 / 139
6. 最高人民法院民事审判庭关于宋国忠与宋国木房屋买卖纠纷案的电话答复 / 139
7. 最高人民法院民事审判庭关于田雅与黄美娇、黄娇、曾木枞房屋买卖纠纷一案的电话答复 / 139
8. 最高人民法院关于范怀与郭明华房屋买卖是否有效问题的复函 / 139

●指导案例

重庆索特盐化股份有限公司与重庆新万基房地产开发有限公司土地使用权转让合同纠纷案 / 140

第十七条 [不动产登记簿与权属证书关系] / 140

● 请示答复

最高人民法院关于周祖德、周祖明等诉周祖华、周祖荣等房屋纠纷一案如何处理的复函 / 141

第三十四条 [返还原物请求权] / 143

● 请示答复

最高人民法院关于庐江县城关供销社诉庐江县佛教协会房产纠纷一案如何处理的复函 / 143

第三十七条 [损害赔偿请求权] / 144

● 请示答复

最高人民法院关于非所有权人将他人房屋投资入股应如何处理问题的批复 / 144

第六十五条 [储蓄、投资及其收益与继承权] / 149

● 请示答复

1. 最高人民法院关于父母的房屋遗产由兄弟姐妹中一人领取了房屋产权证并视为己有产生纠纷应如何处理的批复 / 149
2. 最高人民法院关于舒永基诉舒祥鸿房屋纠纷一案的函 / 149
3. 最高人民法院关于孙世界等与孙洪武等房屋继承申诉一案的复函 / 150

第九十三条 [共有] / 154

● 请示答复

最高人民法院关于周凯诉韩俊房屋纠纷案的复函 / 154

第九十五条 [共同共有] / 155

● 请示答复

最高人民法院关于金瑞仙与黄宗廉房产纠纷一案的批复 / 155

第九十七条 [共有物处分] / 156

● 请示答复

1. 最高人民法院关于夫妻一方未经对方同意将共有房屋赠与他人属于夫妻另一方的部分应属无效的批复 / 156
2. 最高人民法院关于共有人之一私自与外籍华人违反法律进行房产抵押买卖交易无效的复函 / 157

第九十九条 [共有物分割] / 158

● 审判参考

最高人民法院关于审理离婚案件中公房使用、承租若干问题的解答 / 158

物业管理条例
(2007年8月26日)

第二条〔物业管理定义〕/183

●指导案例

广州市某科技有限公司与广州市某物业管理有限公司物业管理纠纷上诉案/183

第七条〔业主的义务〕/185

●指导案例

龚某与广州市某物业管理有限公司物业管理纠纷上诉案/185

第十二条〔业主大会会议的召开方式及决定〕/186

●指导案例

何某与郑州某物业管理有限公司物业服务合同纠纷上诉案/187

第十五条〔业主委员会的性质和职责〕/187

●请示答复

最高人民法院关于金湖新村业主委员会是否具备民事诉讼主体资格请示一案的复函/187

●指导案例

张某与某家园业主委员会建筑物区分所有权纠纷上诉案/188

第二十二条〔临时管理规约〕/189

●指导案例

北京某物业管理有限公司与北京市朝阳区某家园业主委员会物业服务合同纠纷上诉案/190

第二十四条〔前期物业管理招投标〕/190

●指导案例

梁某与广州市某物业管理有限公司物业管理纠纷上诉案/190

第三十二条〔物业管理企业的性质、资质〕/192

●部委复函

建设部办公厅关于执行《物业管理企业资质管理办法》有关问题的复函/192

第三十五条〔物业服务合同〕/193

●指导案例

1. 青岛中南物业管理有限公司南京分公司诉徐献太、陆素侠物业管理合