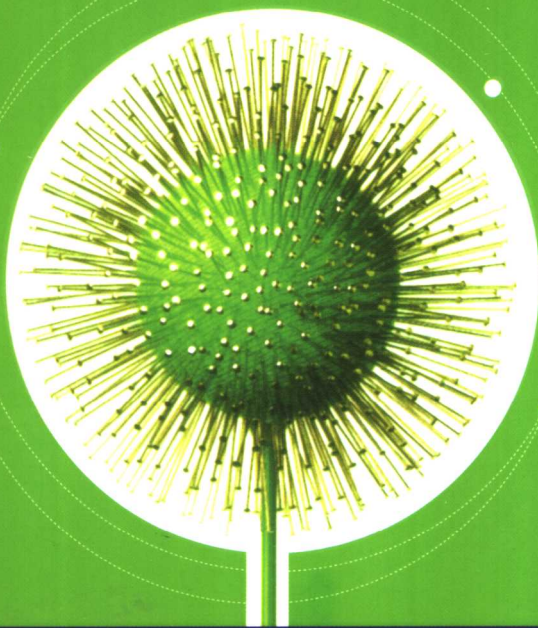


房地之争

—— 房地产纠纷典型案例评析

主编 何欣荣 申黎



civil

民事纠纷典型案例评析丛书

汇集焦点争议 以案说法
总结细节成败 准确执法

法律出版社
LAW PRESS·CHINA



民事纠纷典型案例评析丛书

房地之争

——房地产纠纷典型案例评析

主 编 何欣荣 申 黎

作 者 何欣荣 申 黎

蒋宏普 崔全有



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房地之争——房地产纠纷典型案例评析/何欣荣等主编.
北京:法律出版社,2006.9
(民事纠纷典型案例评析丛书)
ISBN 7-5036-6533-5

I.房... II.何... III.房地产—民事纠纷—案例—
分析—中国 IV.D922.181.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第087384号

©法律出版社·中国

责任编辑/伍远超

装帧设计/于佳

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/A5

印张/8.125 字数/198千

版本/2006年9月第1版

印次/2006年9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

苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 7-5036-6533-5/D·6250 定价:17.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

序

房地产业是国民经济的重要支柱产业,它直接涉及广大人民群众的切身利益。促进房地产市场的持续、健康发展,对加速社会经济发展,刺激内需,扩大就业,改善居住和生活质量都具有十分重要的意义。

随着市场经济的发展,城市化进程的推进以及房地产业的迅速崛起,这一领域的立法、审判以及实务研究工作日益被人们所关注。

从近年来人民法院受理房地产纠纷案件的数量和类型种类看,房地产领域的案件在数量上呈逐年上升趋势,案件的类型也由传统的土地使用权纠纷、合建联建纠纷、房屋权属纠纷、房屋租赁纠纷等,扩大到涉及商品房预售纠纷、建筑物区分所有权纠纷、地下室等其他所有权纠纷、房屋装饰装修纠纷以及房屋室内噪声纠纷等新类型案件。这些案件在目前的法律、法规尚未有明确规定的情况下,呈现出在司法实践中审理难度大、在学术上认识不一、判决内容各异的局面。这种局面再加之房地产案件大多关乎当事人切身利益,容易造成当事人的对立情绪,影响案件的公正处理以及纠纷的妥善解决。

当然,不可否认的是大量房地产纠纷诉讼到法院,表明了目前我们的房地产市场离法治化、规范化的目标还存在一定距离,而房地产领域立法本身,也还存在着诸多亟待解决的问题,这些现状都给我们的立法和审判工作提出了更高的标准和要求。它要求广大的法律界人士关注到房地产业的发展现状和未来趋势,有创造性

和前瞻性地解决该领域中的理论和实践问题。在立法上需要抓紧制定、实施一系列适应新形势发展的法规、规章,修改与房地产市场发展不相适应的法规,力求做到有法可依。而在审判工作上,应注意到房地产领域的特点,在严格依法办案的前提下,充分发挥主观能动性,创造性地思考、研究和解决实际问题,力争作出促进该行业发展和进步的判决。

衣、食、住、行是人的基本需求,安居才能乐业。作为司法战线的一名老兵,我一直关注房地产领域的立法和执法问题,并一直注重该领域问题的研究。本书的作者和为本书写作文章的房地产业界人士以及关注该行业的学者,结合自己大量的实践工作经验,从实践中发现问题、分析问题,并提出了一些切实可行的解决问题的方案,这是件非常有意义的事情。我衷心地希望有更多的有识之士,本着认真、务实的态度和精神,关注、研究、探索房地产领域中的新问题和新理论,为解决该领域中的难题,为整个行业的发展,为广大人民群众的利益而尽力。

北京市人大常委会
内务司法委员会主任委员 郑刚

2006年6月6日

前 言

《房地之争——房地产纠纷典型案例评析》是我们出版的房地产领域的第二本专业性法律实务书籍。为了回报那些真诚关心和支持我们的读者,也为了那些关注房地产行业发展以及正在为之不懈努力的人们,我们对它倾注了更多的心血。

我们的第一本书——《物业之争——物业纠纷典型案例评析》在2005年出版后,得到了许多读者的肯定,这给了我们极大地鼓舞,同时也是读者对我们多年从事房地产法律服务工作所积累经验的肯定。

我们赞同西方法律界人士写作法律书籍的务实风格,力求言之有物。在本书中,我们通过对典型案例的分析,探讨法律对相关房地产问题是如何规定的、该房地产问题产生的原因是什么、如何避免该类问题的产生以及现行立法还有哪些不足等,力求从一个问题引申出该领域的其他问题,使读者获得更多更有价值的信息。同时,对于一些有争议的案例,我们并没有只表达自己的观点,而是将其他法律界人士的观点也附在其中,以供读者思考、探讨。同时,为了使本书能够更全面地反映我国房地产行业发展的现状,我们特意邀请了一些房地产企业的领导和研究该领域问题的学者,请他们撰写文章、表达观点、提出建议,并告诉读者他们工作中的好方法。总之,我们力图提供给读者我们所能掌握的、最好的、最有价值的房地产信息与资讯,希望能对读者有所裨益。

我们认为这本书更适合于下列几类读者:(1)房地产开发企业。他们可以从了解到一些房地产实务中的经验与教训,提高

自己的工作水平。(2)从事房屋交易的人们。他们可以从中得到启示,在房屋交易中保障自己的合法权益不受非法侵害。(3)从事法律专业工作的人们。他们可以把我们对相关问题的思考、判断与建议作为参考和提醒,结合自身的实践经验和体会,在力所能及的范围内,做一些推动该行业发展的事情。

房地产业是关乎国计民生的行业。我们希望自己结合实践工作经验以及对房地产业发展现状所提出的一些问题,比如土地及土地权益、农村土地的租赁、二手房市场的规范以及地下空间的所有权和经营权等问题,能引起相关部门的重视,以期达到缓解和解决实践中困难和矛盾的目的。

像房地产行业中的许多人一样,我们时刻关注它的最新动向,期望洞悉和掌握它的发展规律。我们深深地热爱这个行业,对自己正在为它的发展、壮大做着一点点有意义的事情而感到由衷的欣慰。

北京市泰泽律师事务所
何欣荣 申 黎

2006年3月于北京市朝阳区

目 录

第一章 地产之争	(1)
第一节 土地使用权	(1)
案例 1 以转让项目公司股份方式转让土地	(1)
案例 2 国有土地使用权人和土地实际占用人不 一致时的土地开发	(4)
案例 3 村委会诉乡政府侵犯其滩涂所有权、 经营权案	(8)
业界观点 房地产开发中取得土地的流程 首创置业股份有限公司 运营总监 赖伟浩	(13)
第二节 房地产开发、转让	(16)
案例 4 土地闲置谁之过?	(16)
案例 5 土地使用权及与土地使用权相关权益的区分	(20)
业界观点 国有企业在进行房地产开发时如何避免国有 资产的损失	北京市市政工程总公司 房地产开发部部长 王明栋
第三节 涉农土地	(27)
案例 6 企业使用农村土地开发建设	(27)
案例 7 土地证和登记簿的效力	(31)

案例 8 土地补偿费纠纷	(34)
案例 9 租赁农村土地纠纷	(38)
第四节 其他纠纷	(41)
案例 10 股东投资权益的强制执行	(41)
案例 11 未缴纳土地出让金的在建房地产如何 执行?	(45)
业界观点 新政策下房地产企业发展的思路 …… 北京泰跃房地产开发有限责任公司 副总经理 刘毅聪	(49)
第二章 房产之争	(53)
第一节 房屋参建、联建	(53)
案例 12 合作建房的分割	(53)
案例 13 是联合建房,还是租赁?	(57)
案件 14 投资、翻建能否改变合同性质?	(61)
第二节 房屋预售、销售	(64)
案例 15 如何看待宣传资料和售楼广告的性质?	(64)
案例 16 定金条款和双倍赔偿	(68)
案例 17 开发商销售中的失信	(76)
案例 18 商品房的交付标准及瑕疵声明	(79)
案例 19 售后包租	(83)
业界观点 商品房销售中的有关问题 …… 北京市京政房地产开发有限责任公司 销售部经理 蔡海杰	(87)

第三节 房屋租赁、使用	(91)
案例 20 房屋银行	(91)
案例 21 共有房屋租赁纠纷案	(95)
案例 22 出租违法建筑以及租赁期限未定的合同	(99)
案例 23 承租人与共有人在优先购买权上的冲突	(103)
案例 24 互有过错的租赁合同案	(106)
案例 25 消除噪声污染、赔偿损失案	(110)
业界观点 房屋室内噪声的产生原因及预防措施 中国科学院声学研究所 尹 铨(114)	
第四节 公房、二手房、农民房、房改房	(118)
案例 26 该房屋应由谁承租?	(118)
案例 27 城市居民购买农村住房不合法	(121)
案例 28 出售后的房改房优惠收益归谁所有?	(124)
案例 29 二手房的委托出售	(127)
第五节 房屋拆迁	(131)
案例 30 拆迁和合作开发的区别	(131)
案例 31 拆迁的对象和补偿	(138)
业界观点 探讨影响拆迁工作顺利进行的几个问题 北京市建喜联征地拆迁有限公司 总经理 李富德、项目经理 杨 进(142)	
第六节 房屋权属	(150)
案例 32 办不下来的产权证	(150)
案例 33 未依法履行登记手续,能否产生所有权变更 的后果?	(153)
案例 34 房屋赠与和婚前财产约定	(157)

案例 35	借他人公积金账户买房	(161)
案例 36	第三人不能善意取得房屋产权	(165)
第三章	有关房地产的其他案件	(169)
案例 37	地下空间的所有权和经营权	(169)
案例 38	建筑物区分所有权与相邻权	(174)
案例 39	个别业主与全体业主利益孰轻孰重?	(180)
业界观点	履约担保制度及业权制度 北京市华远地产股份有限公司 董事长 任志强(184)	
附录	主要房地产法律、法规、规章名称	(188)
后记	(245)

第一章 地产之争

第一节 土地使用权

【案例 1】

以转让项目公司股份方式转让土地

【问题提示】

在国有土地使用权转让采取招标、拍卖、挂牌方式后,如何有效地实现国有土地使用权的转让?

【案情介绍】

1994年2月,甲总公司(甲方)、乙房地产公司(乙方)和丙投资公司(丙方)共同成立丁项目公司,对甲总公司所属戊机械公司占用的3.5公顷土地进行房地产开发建设。其中甲总公司及戊机械公司提供土地并完成搬迁工作,乙房地产公司(乙方)和丙投资公司(丙方)提供全部开发资金并支付给甲总公司及戊机械公司拆迁补偿安置款共人民币4.5亿元。

由于种种原因,丁项目公司自1995年停止建设,此时,乙、丙方仅向甲总公司支付一期土地的拆迁补偿费人民币1.5亿元,该一期土地也已过户到丁项目公司名下。乙、丙两公司尚欠甲、戊公司二、三期土地的拆迁补偿费人民币3亿元。

2002年,经有关部门协调,甲总公司、乙房地产公司、丙投资公司、戊机械公司以及丁项目公司均同意将该项目土地全部交给

己创业公司开发,为顺利开发该项目,己创业公司找来庚置业公司、辛投资公司共同投资。

由于该项目的所有开发手续均在丁项目公司名下,各方经协商决定采用签订丁项目公司股份转让的方式,达到该项目土地转让的目的。经协议:甲、乙、丙、戊等公司将其在丁项目公司的全部股份转让给庚置业公司等六家公司。同时,甲、戊公司与己、庚、丁等六家公司签署了拆迁安置补偿协议。协议签署后,各方均依约履行,未发生争议。

【案例分析】

自2002年7月1日起《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》施行后,按照有关规定,商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地,必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。这种方式改变了以往转让方和受让方双方协商一致,就可以通过协议达到转让土地使用权的传统方式,形成了众多房地产公司竞争一块好地,价高者得地的局面。同时使得一些中、小型房地产公司和原本可以通过协议方式取得国有土地使用权的房地产公司遇到了一些资金等方面的困难。

如何有效地解决这些问题,我们认为采取对拥有土地使用权的公司进行股份转让是一种切实、可行的方式。

具体以本案为例,本案所涉及土地的使用权已过户到项目公司名下,一切开发、规划、许可手续均以项目公司名义办理。因此,在开发商无力继续对土地进行开发建设,而进行土地开发项目转让时,可以考虑并采取对项目公司进行股份转让的方式。具体做法是将项目公司的全部或部分股份进行转让,从而达到了对所涉项目进行转让的目的。

在使用转让公司股份的方式时,转让方和受让方都应注意一些问题,以维护自己的权益。本案的转让方在签订转让协议中注意了几个重要方面:(1)在合同中增加了对项目整个情况的描述:把整个

项目及土地的来源、已开发的情况、转让的原因以及转让应达到的目的等进行了阐述；(2)为要确保土地转让费以及拆迁安置补偿费能够按时全额收回，拟订了严格的担保和抵押条款；(3)土地的腾退与受让方支付费用的金额相挂钩，做到受让方支付一部分费用，转让方腾空一块土地，保证了转让方转让费的全部收回。

从受让方角度讲，在采取股份转让方式时，一定要在转让前，对项目公司的债权、债务进行认真的调查，搞清楚债权、债务的真实数额，以保证受让的项目确实能够盈利，尽可能避免在接手一个项目公司的同时接手了许多无法承受的巨额债务。

除了公司股份转让的方式外，我们认为还有以下几种方式在法律上是可行的，可以解决一些国有土地的招标、拍卖、挂牌后，开发商土地资源短缺的问题：

1. 公司、企业收购。即对拥有大量土地储备的房地产公司、企业进行收购。这些公司、企业有的是无资金进行开发企业，通过收购使其成为自己的企业。

2. 土地置换。通过公司之间的土地换土地、其他资源换土地等资源互换方式，得到适合自己开发的土地。

3. 各种形式的合作。即与拥有土地资源的公司通过签订合同，明确各自的职责，进行各种形式的房地产合作开发。

【法条链接】

1. 《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》

第四条 商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。

前款规定以外用途的土地的供地计划公布后，同一宗地有两个以上意向用地者的，也应当采用招标、拍卖或者挂牌方式出让。

2. 《中华人民共和国公司法》

第一百七十三条 公司合并可以采取吸收合并或者新设

合并。

一个公司吸收其他公司为吸收合并,被吸收的公司解散。两个以上公司合并设立一个新的公司为新设合并,合并各方解散。

第一百七十六条 公司分立,其财产作相应的分割。

公司分立,应当编制资产负债表及财产清单。公司应当自作出分立决议之日起十日内通知债权人,并于三十日内在报纸上公告。

第一百七十七条 公司分立前的债务由分立后的公司承担连带责任。但是,公司在分立前与债权人就债务清偿达成的书面协议另有约定的除外。

第一百八十条 公司合并或者分立,登记事项发生变更的,应当依法向公司登记机关办理变更登记;公司解散的,应当依法办理公司注销登记;设立新公司的,应当依法办理公司设立登记。

公司增加或者减少注册资本,应当依法向公司登记机关办理变更登记。

【案例2】

国有土地使用权人和土地实际占用人不一致时的土地开发

【问题提示】

在国有土地使用权人和土地实际占用人不相同的情况下,土地使用权人、土地实际占用人以及开发商在开发、使用该土地时应注意哪些问题?

【案情介绍】

2003年,某市因城市整体规划的需要,对该市某公园进行扩建,在公园扩建过程中,需要占用某公司所属六建公司的经营场地。该土地占地面积约125亩,土地的国有土地使用权人为某公司,实际占用人是某公司下属的六建公司。经过市政府审批,该公

园所属某开发经营公司拟对该土地进行开发建设。2003年9月,某开发经营公司与某公司签订了《土地置换合同书》,同日某开发经营公司与六建公司签订了《拆迁补偿合同书》。

《土地置换合同书》约定:某开发经营公司征用某村100亩土地置换某公司的125亩土地,某开发经营公司应于2003年12月31日之前将100亩置换土地交某公司接管,某公司于2004年5月30日前将125亩被拆迁地腾空,待100亩置换地土地使用权办到某公司名下之日起,将被拆迁地交付某开发经营公司。同时,该协议还约定了被拆迁地的价格按照每平方米人民币2000元计算。

《拆迁补偿合同书》约定:某开发经营公司给六建公司拆迁安置补偿费人民币1.5亿元,分四次付清,于2003年12月31日前支付完毕;某开发经营公司委托某拆迁公司进行拆迁安置的调查及安置等工作。

合同签订后,某公司、六建公司按约履行了各自的义务。而某开发经营公司直至2004年5月21日才付清了拆迁安置补偿费,且由于政策原因,某开发经营公司无法征用某村的100亩的置换土地。经某市政府有关部门出面协调,某开发经营公司最终与某公司、六建公司签订补偿协议约定:某开发经营公司一次性补偿人民币6000万元,作为不再向某公司提供置换土地的补偿;某公司、六建公司也同意不再以任何理由要求某开发经营公司依据《土地置换合同书》和《拆迁补偿合同书》支付违约金、损害赔偿金。

【案例分析】

在土地开发过程中,当土地的使用权人和实际占用人不一致时,大多数合作双方会采取由开发商与土地使用权人签署合同,在合同中约定由土地使用权人协调、处理与实际占用人之间的关系,或采取签订三方协议的方式,解决这一问题。但我们认为,采取上述两种签订合同的方式均会为产生纠纷埋下一些隐患。因为在土地的使用权人和实际占用人不一致的情况下,实际上存在着两个

法律关系,即土地使用权的转让关系和地上建筑物以及使用人的拆迁及安置补偿等关系。如果忽视或混淆上述两个法律关系,由土地使用权人代替实际占用人,那将造成法律关系的混乱。当出现土地使用权人不能完成或不愿完成与实际占用人之间的协调义务的情况时,开发商权益的保护就面临一定难度;如果由开发商、土地使用权人和土地实际占用人在一个合同中签署三方协议,那么会造成许多因素之间的相互牵制,一旦发生纠纷,至少将增加各方的诉讼成本,因为起码三方应作为当事人共同参与庭审过程。因此,我们认为最适宜的方式应是开发商分别与土地的使用权人和实际占用人签订土地转让合同及拆迁补偿安置协议,并约定各自合同的条件。

在本案的处理过程中,开发商采取了与土地使用权人、实际占用人分别签订《土地置换合同书》和《拆迁补偿合同书》两个合同的方式,取得了良好的效果。在《土地置换合同书》中明确地约定:某开发经营公司应征用某村 100 亩土地置换给某公司,待置换地土地使用权办到某公司名下之日起,才将被拆迁地交付某开发经营公司。在该合同中还约定:如果某开发经营公司不履行本合同约定提供置换地,则某开发经营公司除向六建公司、某拆迁公司支付拆迁补偿费用、拆迁服务费用以外,还应赔偿其经济损失,经济损失的计算方式为:按被拆迁地总面积(83000 平方米)每平方米人民币 2000 元计算。这种约定是合理的,因为在拆迁补偿安置中,除了涉及对企业停产、停业损失的补偿及补偿标准问题以外,还涉及土地转让费用问题。按照《城市房屋拆迁管理条例》、《北京市城市房屋拆迁管理办法》及相关法规中的规定,因拆迁非住宅房屋造成停产、停业的,拆迁人应当给予适当补偿,可以结合被拆迁房屋的区位和使用性质,按照规定标准给予一次性停产停业综合补助费。但是,上述规定还不能解决土地转让价格问题。被拆迁方正是充分注意这种区别,在签订合同时不仅提出了拆迁补偿费用的总金额,而且就该块土地的土地转让费用按每平方米进行核