

房 地 产 司 法 解 释

《最高人民法院司法解释小文库》编选组 编

JUDICIAL INTERPRETATIONS ON REAL ESTATE

- 标准文本 ■ 背景材料
- 权威导读 ■ 相关规定

人民法院出版社

最高人民法院司法解释小文库之精品版⑤

房 地 产 司 法 解 释

(标准文本·背景材料·权威导读·相关规定)

《最高人民法院司法解释小文库》编选组 编

人 民 法 院 出 版 社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产司法解释/《最高人民法院司法解释小文库》编选组编. - 北京: 人民法院出版社, 2006.3
(最高人民法院司法解释小文库. 精品版)
ISBN 7-80217-234-9

I. 房… II. 最… III. 房地产业-法规-法律解释-中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 016750 号

房地产司法解释

《最高人民法院司法解释小文库》编选组 编

-
- 责任编辑 和 力
出版发行 人民法院出版社
地 址 北京市东城区东交民巷 27 号 (100745)
电 话 (010) 85250581 (责任编辑) 85250516 (出版部)
85250558 85250559 (发行部)
网 址 www.courtpress.com
E - mail courtpress@sohu.com
印 刷 保定市恒艺印务公司
经 销 新华书店
-
- 开 本 890×1240 毫米 A5
字 数 272 千字
印 张 10.125
版 次 2006 年 3 月第 1 版 2006 年 3 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 7-80217-234-9
定 价 20.00 元
-

版权所有 侵权必究

编选说明

为使广大司法工作者更为方便地学习和适用最高人民法院司法解释文件，人民法院出版社组织最高人民法院有关庭室编写出版《最高人民法院司法解释小文库》丛书，该丛书以某一类别或某一大型司法解释为主，汇集起草、阐说该司法解释的背景资料，相关的法律、法规和司法解释规定等内容。三年来，已出版三十余种，深受读者欢迎，成为本社的品牌丛书。

根据读者的建议和市场需求，我们兹推出“最高人民法院司法解释小文库之精品版”，即从浩繁的最高人民法院司法解释文件中筛选出现行有效、常用的司法解释，以适应司法实践中办案需要、方便读者阅读使用为原则，重新编排组合，并增加对重要司法解释如何理解与适用的导读性文章。首辑推出8种，即《人身损害赔偿司法解释》、《婚姻家庭继承司法解释》、《合同司法解释》、《金融司法解释》、《房地产司法解释》、《公司企业司法解释》、《强制执行司法解释》、《行政诉讼司法解释》。

人民法院出版社

二〇〇六年三月

目 录

一、标准文本

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

(2005 年 6 月 18 日) (1)

最高人民法院

关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题
的解释

(2004 年 10 月 25 日) (6)

最高人民法院

关于建设工程价款优先受偿权问题的批复

(2002 年 6 月 20 日) (11)

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

(2003 年 4 月 28 日) (12)

二、背景材料

最高人民法院负责人就《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》答

记者问 (19)

依法保护当事人权益 促进建筑市场健康发展

——最高人民法院副院长黄松有就《关于审理
建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题
的解释》答记者问

(2004年10月27日) (25)

最高人民法院副院长黄松有就《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》

答记者问

(2003年5月7日) (36)

最高人民法院民事审判第一庭关于《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》的
起草说明

(2003年3月24日) (46)

三、权威导读

《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》导读 (61)

《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件
适用法律问题的解释》导读 (83)

《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题
的批复》导读 (97)

《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》导读 (117)

四、相关规定

(一) 相关法律、法规

中华人民共和国土地管理法

(2004 年 8 月 28 日)	(134)
附：全国人民代表大会常务委员会 关于修改《中华人民共和国土地管理法》的 决定 (2004 年 8 月 28 日)	(152)
中华人民共和国城市房地产管理法 (1994 年 7 月 5 日)	(153)
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 (1990 年 5 月 19 日)	(165)
城市房地产开发经营管理条例 (1998 年 7 月 20 日)	(172)
中华人民共和国土地管理法实施条例 (1998 年 12 月 27 日)	(180)
中华人民共和国合同法 (节录) (1999 年 3 月 15 日)	(192)
中华人民共和国建筑法 (1997 年 11 月 1 日)	(212)
中华人民共和国招标投标法 (1999 年 8 月 30 日)	(226)
建设工程质量管理条例 (2000 年 1 月 30 日)	(239)
城市房屋拆迁管理条例 (2001 年 6 月 13 日)	(253)
物业管理条例 (2003 年 6 月 8 日)	(260)

(二) 相关司法解释文件

最高人民法院

 关于印发《关于审理联营合同纠纷案件若干问题的

解答》的通知	
(1990年11月12日)	(272)
附：关于审理联营合同纠纷案件若干问题的解答	(272)
最高人民法院	
印发《关于审理房地产管理法施行前房地产开发	
经营案件若干问题的解答》的通知	
(1995年12月27日)	(278)
附：关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营	
案件若干问题的解答	(278)
最高人民法院	
关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的	
解释（一）	
(1999年12月19日)	(287)
最高人民法院	
关于破产企业国有划拨土地使用权应否列入破产	
财产等问题的批复	
(2003年4月16日)	(292)
最高人民法院 国土资源部 建设部	
关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理	
部门协助执行若干问题的通知	
(2004年2月10日)	(294)
最高人民法院	
关于转发国土资源部《关于国有划拨土地使用权	
抵押登记有关问题的通知》的通知	
(2004年3月23日)	(300)
附：国土资源部	
关于国有划拨土地使用权抵押登记有关问题	
的通知	
(2004年1月15日)	(301)
最高人民法院	

关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产 的规定	
(2004 年 11 月 4 日)	(302)
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	
(2005 年 8 月 1 日)	(309)
最高人民法院	
关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定	
(2005 年 12 月 14 日)	(310)

一、标准文本

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

法释〔2005〕5号

(2004年11月23日最高人民法院审判委员会
第1334次会议通过 2005年6月18日最高人民
法院公告公布 自2005年8月1日起施行)

根据《中华人民共和国民事诉讼法通则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律规定，结合民事审判实践，就审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律的问题，制定本解释。

一、土地使用权出让合同纠纷

第一条 本解释所称的土地使用权出让合同，是指市、县人民政府土地管理部门作为出让方将国有土地使用权在一定年限内让与受让方，受让方支付土地使用权出让金的协议。

第二条 开发区管理委员会作为出让方与受让方订立的土地使用权出让合同，应当认定无效。

本解释实施前，开发区管理委员会作为出让方与受让方订立的土地使用权出让合同，起诉前经市、县人民政府土地管理部门

追认的，可以认定合同有效。

第三条 经市、县人民政府批准同意以协议方式出让的土地使用权，土地使用权出让金低于订立合同时当地政府按照国家规定确定的最低价的，应当认定土地使用权出让合同约定的价格条款无效。

当事人请求按照订立合同时的市场评估价格交纳土地使用权出让金的，应予支持；受让方不同意按照市场评估价格补足，请求解除合同的，应予支持。因此造成的损失，由当事人按照过错承担责任。

第四条 土地使用权出让合同的出让方因未办理土地使用权出让批准手续而不能交付土地，受让方请求解除合同的，应予支持。

第五条 受让方经出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门同意，改变土地使用权出让合同约定的土地用途，当事人请求按照起诉时同种用途的土地出让金标准调整土地出让金的，应予支持。

第六条 受让方擅自改变土地使用权出让合同约定的土地用途，出让方请求解除合同的，应予支持。

二、土地使用权转让合同纠纷

第七条 本解释所称的土地使用权转让合同，是指土地使用权人作为转让方将出让土地使用权转让于受让方，受让方支付价款的协议。

第八条 土地使用权人作为转让方与受让方订立土地使用权转让合同后，当事人一方以双方之间未办理土地使用权变更登记手续为由，请求确认合同无效的，不予支持。

第九条 转让方未取得出让土地使用权证书与受让方订立合同转让土地使用权，起诉前转让方已经取得出让土地使用权证书或者有批准权的人民政府同意转让的，应当认定合同有效。

第十条 土地使用权人作为转让方就同一出让土地使用权订

立数个转让合同，在转让合同有效的情况下，受让方均要求履行合同的，按照以下情形分别处理：

（一）已经办理土地使用权变更登记手续的受让方，请求转让方履行交付土地等合同义务的，应予支持；

（二）均未办理土地使用权变更登记手续，已先行合法占有投资开发土地的受让方请求转让方履行土地使用权变更登记等合同义务的，应予支持；

（三）均未办理土地使用权变更登记手续，又未合法占有投资开发土地，先行支付土地转让款的受让方请求转让方履行交付土地和办理土地使用权变更登记等合同义务的，应予支持；

（四）合同均未履行，依法成立在先的合同受让方请求履行合同的，应予支持。

未能取得土地使用权的受让方请求解除合同、赔偿损失的，按照《中华人民共和国合同法》的有关规定处理。

第十一条 土地使用权人未经有批准权的人民政府批准，与受让方订立合同转让划拨土地使用权的，应当认定合同无效。但起诉前经有批准权的人民政府批准办理土地使用权出让手续的，应当认定合同有效。

第十二条 土地使用权人与受让方订立合同转让划拨土地使用权，起诉前经有批准权的人民政府同意转让，并由受让方办理土地使用权出让手续的，土地使用权人与受让方订立的合同可以按照补偿性质的合同处理。

第十三条 土地使用权人与受让方订立合同转让划拨土地使用权，起诉前经有批准权的人民政府决定不办理土地使用权出让手续，并将该划拨土地使用权直接划拨给受让方使用的，土地使用权人与受让方订立的合同可以按照补偿性质的合同处理。

三、合作开发房地产合同纠纷

第十四条 本解释所称的合作开发房地产合同，是指当事人订立的以提供出让土地使用权、资金等作为共同投资，共享利

润、共担风险合作开发房地产为基本内容的协议。

第十五条 合作开发房地产合同的当事人一方具备房地产开发经营资质的，应当认定合同有效。

当事人双方均不具备房地产开发经营资质的，应当认定合同无效。但起诉前当事人一方已经取得房地产开发经营资质或者已依法合作成立具有房地产开发经营资质的房地产开发企业的，应当认定合同有效。

第十六条 土地使用权人未经有批准权的人民政府批准，以划拨土地使用权作为投资与他人订立合同合作开发房地产的，应当认定合同无效。但起诉前已经办理批准手续的，应当认定合同有效。

第十七条 投资数额超出合作开发房地产合同的约定，对增加的投资数额的承担比例，当事人协商不成的，按照当事人的过错确定；因不可归责于当事人的事由或者当事人的过错无法确定的，按照约定的投资比例确定；没有约定投资比例的，按照约定的利润分配比例确定。

第十八条 房屋实际建筑面积少于合作开发房地产合同的约定，对房屋实际建筑面积的分配比例，当事人协商不成的，按照当事人的过错确定；因不可归责于当事人的事由或者当事人过错无法确定的，按照约定的利润分配比例确定。

第十九条 在下列情形下，合作开发房地产合同的当事人请求分配房地产项目利益的，不予受理；已经受理的，驳回起诉：

（一）依法需经批准的房地产建设项目未经有批准权的人民政府主管部门批准；

（二）房地产建设项目未取得建设工程规划许可证；

（三）擅自变更建设工程规划。

因当事人隐瞒建设工程规划变更的事实所造成的损失，由当事人按照过错承担。

第二十条 房屋实际建筑面积超出规划建筑面积，经有批准权的人民政府主管部门批准后，当事人对超出部分的房屋分配比

例协商不成的，按照约定的利润分配比例确定。对增加的投资数额的承担比例，当事人协商不成的，按照约定的投资比例确定；没有约定投资比例的，按照约定的利润分配比例确定。

第二十一条 当事人违反规划开发建设的房屋，被有批准权的人民政府主管部门认定为违法建筑责令拆除，当事人对损失承担协商不成的，按照当事人过错确定责任；过错无法确定的，按照约定的投资比例确定责任；没有约定投资比例的，按照约定的利润分配比例确定责任。

第二十二条 合作开发房地产合同约定仅以投资数额确定利润分配比例，当事人未足额交纳出资的，按照当事人的实际投资比例分配利润。

第二十三条 合作开发房地产合同的当事人要求将房屋预售款充抵投资参与利润分配的，不予支持。

第二十四条 合作开发房地产合同约定提供土地使用权的当事人不承担经营风险，只收取固定利益的，应当认定为土地使用权转让合同。

第二十五条 合作开发房地产合同约定提供资金的当事人不承担经营风险，只分配固定数量房屋的，应当认定为房屋买卖合同。

第二十六条 合作开发房地产合同约定提供资金的当事人不承担经营风险，只收取固定数额货币的，应当认定为借款合同。

第二十七条 合作开发房地产合同约定提供资金的当事人不承担经营风险，只以租赁或者其他形式使用房屋的，应当认定为房屋租赁合同。

四、其 他

第二十八条 本解释自2005年8月1日起施行；施行后受理的第一审案件适用本解释。

本解释施行前最高人民法院发布的司法解释与本解释不一致的，以本解释为准。

最高人民法院
关于审理建设工程施工合同纠纷
案件适用法律问题的解释

法释〔2004〕14号

(2004年9月29日最高人民法院审判委员会
第1327次会议通过 2004年10月25日最高人民
法院公告公布 自2005年1月1日起施行)

根据《中华人民共和国民事诉讼法通则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国民事诉讼法》等法律规定，结合民事审判实际，就审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律的问题，制定本解释。

第一条 建设工程施工合同具有下列情形之一的，应当根据合同法第五十二条第（五）项的规定，认定无效：

- （一）承包人未取得建筑施工企业资质或者超越资质等级的；
- （二）没有资质的实际施工人借用有资质的建筑施工企业名义的；
- （三）建设工程必须进行招标而未招标或者中标无效的。

第二条 建设工程施工合同无效，但建设工程经竣工验收合格，承包人请求参照合同约定支付工程价款的，应予支持。

第三条 建设工程施工合同无效，且建设工程经竣工验收不合格的，按照以下情形分别处理：

- （一）修复后的建设工程经竣工验收合格，发包人请求承包人承担修复费用的，应予支持；
- （二）修复后的建设工程经竣工验收不合格，承包人请求支

付工程价款的，不予支持。

因建设工程不合格造成的损失，发包人有过错的，也应承担相应的民事责任。

第四条 承包人非法转包、违法分包建设工程或者没有资质的实际施工人借用有资质的建筑施工企业名义与他人签订建设工程施工合同的行为无效。人民法院可以根据民法通则第一百三十四条规定，收缴当事人已经取得的非法所得。

第五条 承包人超越资质等级许可的业务范围签订建设工程施工合同，在建设工程竣工前取得相应资质等级，当事人请求按照无效合同处理的，不予支持。

第六条 当事人对垫资和垫资利息有约定，承包人请求按照约定返还垫资及其利息的，应予支持，但是约定的利息计算标准高于中国人民银行发布的同期同类贷款利率的部分除外。

当事人对垫资没有约定的，按照工程欠款处理。

当事人对垫资利息没有约定，承包人请求支付利息的，不予支持。

第七条 具有劳务作业法定资质的承包人与总承包人、分包人签订的劳务分包合同，当事人以转包建设工程违反法律规定为由请求确认无效的，不予支持。

第八条 承包人具有下列情形之一，发包人请求解除建设工程施工合同的，应予支持：

(一) 明确表示或者以行为表明不履行合同主要义务的；

(二) 合同约定的期限内没有完工，且在发包人催告的合理期限内仍未完工的；

(三) 已经完成的建设工程质量不合格，并拒绝修复的；

(四) 将承包的建设工程非法转包、违法分包的。

第九条 发包人具有下列情形之一，致使承包人无法施工，且在催告的合理期限内仍未履行相应义务，承包人请求解除建设工程施工合同的，应予支持：

(一) 未按约定支付工程价款的；

(二)提供的主要建筑材料、建筑构配件和设备不符合强制性标准的;

(三)不履行合同约定的协助义务的。

第十条 建设工程施工合同解除后,已经完成的建设工程质量合格的,发包人应当按照约定支付相应的工程价款;已经完成的建设工程质量不合格的,参照本解释第三条规定处理。

因一方违约导致合同解除的,违约方应当赔偿因此而给对方造成的损失。

第十一条 因承包人的过错造成建设工程质量不符合约定,承包人拒绝修理、返工或者改建,发包人请求减少支付工程价款的,应予支持。

第十二条 发包人具有下列情形之一,造成建设工程质量缺陷,应当承担过错责任:

(一)提供的设计有缺陷;

(二)提供或者指定购买的建筑材料、建筑构配件、设备不符合强制性标准;

(三)直接指定分包人分包专业工程。

承包人有过错的,也应当承担相应的过错责任。

第十三条 建设工程未经竣工验收,发包人擅自使用后,又以使用部分质量不符合约定为由主张权利的,不予支持;但是承包人应当在建设工程的合理使用寿命内对地基基础工程和主体结构质量承担民事责任。

第十四条 当事人对建设工程实际竣工日期有争议的,按照以下情形分别处理:

(一)建设工程经竣工验收合格的,以竣工验收合格之日为竣工日期;

(二)承包人已经提交竣工验收报告,发包人拖延验收的,以承包人提交验收报告之日为竣工日期;

(三)建设工程未经竣工验收,发包人擅自使用的,以转移占有建设工程之日为竣工日期。