



最高人民法院司法解释解读系列

房地产 司法解释 理解与适用

最高人民法院研究室 编
沈德咏 主编

6

· 含裁判要旨 ·



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



最高人民法院司法解释解读系列

房地产 司法解释 理解与适用

最高人民法院研究室 编

6

主 编：沈德咏
副 主 编：胡云腾
执行编辑：王艳彬 李 兵 秦元明



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房地产司法解释理解与适用 / 最高人民法院研究室
编. —北京:法律出版社,2014.5
(最高人民法院司法解释解读)
ISBN 978-7-5118-6422-2

I. ①房… II. ①最… III. ①房地产法—法律解释—
中国②房地产法—法律适用—中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 099215 号

©法律出版社·中国

责任编辑/王 曦

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社
总发行/中国法律图书有限公司
印刷/固安华明印业有限公司

编辑统筹/法规出版分社
经销/新华书店
责任印制/吕亚莉

开本/A5
版本/2014年7月第1版

印张/15.25 字数/398千
印次/2014年7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 上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456 深圳公司/0755-83072995 重庆公司/023-65382816/2908

书号:ISBN 978-7-5118-6422-2

定价:42.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编辑说明

为方便读者检索、理解和应用最高人民法院作出的与房地产有关的司法解释,最高人民法院研究室在历年出版的《最高人民法院司法解释》丛书基础上,根据征收、补偿、建设用地、房地产买卖与租赁等案件的业务分类,对相关司法解释标准文本及其理解与适用予以重新汇编整理。

本书全面收录涉及房地产类案件法律适用的司法解释,以司法解释标准文本、理解与适用文章为主要内容,同时收录有助于理解相关司法解释条文的重要司法文件。其中,司法解释的理解与适用,由最高人民法院相关司法解释起草人撰写,详细介绍司法解释的起草背景、制定过程、基本内容和焦点问题,以便读者充分了解司法解释制定过程中,对具体法律问题的讨论观点及最终结论,帮助读者准确适用司法解释条文。在编排上,按司法文件的效力级别排序,同一类文件按时间顺序排列。此外,为便于读者了解司法解释在实践中的应用情况,本书还新增收录《最高人民法院公报》、《民事审判指导与参考》、《商事审判指导》等文献刊登的相关典型案例裁判要旨及处理意见,以便读者检索和使用。

本书旨在对司法解释信息尽可能全面地汇编和整理,主要针对希望在理解和适用司法解释方面得到快速指导的专业人士,以及希望获得实际法律帮助的当事人。

编者
2014年6月



目 录

第一部分 综 合

中华人民共和国物权法

(2007年3月16日) (1)

中华人民共和国城市房地产管理法

(2009年8月27日修正) (37)

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 法发[2004]5号) (49)

最高人民法院关于当前形势下进一步做好房地产纠纷案件审判
工作的指导意见

(2009年7月9日 法发[2009]42号) (54)

理解与适用

- 一、高度重视当前形势下的房地产案件审判工作 / 57
- 二、维持合同效力,促进土地使用权的正常流转,保障土地交易市场的平稳发展 / 57
- 三、宽严适度,规范建筑市场秩序,保障国家重大基础设施、重点项目的建设工程顺利进行 / 58
- 四、统筹协调,强化调解,妥善审理房地产连锁纠纷案件 / 58
- 五、区分情况,慎用解除,依法稳定房屋交易市场 / 59
- 六、能动司法,多方联动,共同维护房地产市场的健康发展 / 59

最高人民法院关于房地产调控政策下人民法院严格审查各类虚

假诉讼的紧急通知

(2013 年 6 月 28 日 法明传[2013]359 号) (60)

第二部分 征收、补偿

中华人民共和国土地管理法(节录)

(2004 年 8 月 28 日修正) (62)

中华人民共和国土地管理法实施条例(节录)

(2011 年 1 月 8 日修订) (64)

国有土地上房屋征收与补偿条例

(2011 年 1 月 21 日) (65)

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 法释[2005]9 号) (72)

理解与适用(一)

一、问题的提出 / 73

二、关于 2001 年条例和最高人民法院 1996 年批复适用问题 / 75

三、当事人达不成拆迁补偿安置协议的首先应当由行政机关依法
裁决处理 / 75

理解与适用(二)

一、拆迁人与被拆迁人达成补偿安置协议后又反悔的,当事人可以
提起民事诉讼或者申请仲裁 / 78

二、拆迁人与被拆迁人未达成拆迁补偿安置协议的,应先申请裁决,
对行政裁决不服可以提起行政诉讼(即裁决前置) / 81

三、拆迁人违法拆除被拆迁人房屋的,被拆迁人可以提起民事侵权
诉讼 / 87

四、行政机关滥用职权违法拆除房屋的,被拆迁人可以提起行政赔
偿诉讼 / 88

最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问题的规定
(2011 年 8 月 7 日 法释〔2011〕20 号) (89)

理解与适用

- 一、司法解释的起草背景 / 92
- 二、涉及农村集体土地行政案件的受案范围 / 92
- 三、关于农村集体经济组织成员的原告资格问题 / 93
- 四、关于土地实际使用人的原告资格问题 / 94
- 五、关于土地储备机构的被告资格问题 / 94
- 六、关于土地行政案件复议前置的问题 / 94
- 七、土地权属登记(包括土地权属证书) / 96
- 八、涉及农村集体土地的行政行为以公告方式送达的,起诉期限如何计算的问题 / 96
- 九、对土地补偿裁决的处理问题 / 96
- 十、关于土地违法行为的处罚时效问题 / 97
- 十一、关于已经纳入城市规划区的农村集体土地上房屋的征收补偿问题 / 97
- 十二、关于协调期间不计入审限的问题 / 98
- 十三、关于申请人民法院执行责令交出土地决定的审查问题 / 98

最高人民法院关于办理申请人民法院强制执行国有土地上房屋
征收补偿决定案件若干问题的规定
(2012 年 3 月 26 日 法释〔2012〕4 号) (99)

理解与适用

- 一、《规定》的起草背景 / 101
- 二、《规定》的主要内容 / 103
- 三、《规定》的突出特点 / 112

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
(1996 年 7 月 24 日 法复〔1996〕12 号) (114)

最高人民法院研究室关于村民因土地补偿费、安置补助费问题与

村民委员会发生纠纷人民法院应否受理问题的答复 (2001 年 12 月 31 日 法研[2001]116 号)	(115)
最高人民法院研究室关于人民法院是否受理涉及军队房地产腾 退、拆迁安置纠纷案件的答复 (2003 年 8 月 8 日 法研[2003]123 号)	(115)
最高人民法院关于认真贯彻执行《关于办理申请人民法院强制执 行国有土地上房屋征收补偿决定案件若干问题的规定》的通知 (2012 年 4 月 5 日 法[2012]97 号)	(116)
附录:裁判要旨·公报要点与民庭意见	(120)

第三部分 建设用地

中华人民共和国土地管理法(节录) (2004 年 8 月 28 日修正)	(122)
中华人民共和国土地管理法实施条例(节录) (2011 年 1 月 8 日修订)	(126)
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 法释[2003]6 号)	(129)

理解与适用

- 一、问题的提出 / 131
- 二、湖北省高级人民法院的意见 / 131
- 三、有关部门的意见 / 132
- 四、对湖北省高级人民法院所请示问题的分析处理意见 / 133

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 法释[2005]5 号)	(136)
---	-------

理解与适用

- 一、《解释》的起草背景和指导原则 / 140
- 二、土地使用权出让合同的主体、标的物 / 142
- 三、开发区管委会出让土地使用权的合同效力认定 / 143
- 四、对协议出让土地使用权的出让金价格的认定处理 / 146
- 五、土地使用权转让合同的效力认定 / 147
- 六、转让划拨土地使用权合同纠纷的处理原则 / 157
- 七、对合作行为的认定 / 165
- 八、房地产开发经营资质的问题 / 167
- 九、对违章建筑的处理 / 167

最高人民法院关于国有土地开荒后用于农耕的土地使用权转让合同纠纷案件如何适用法律问题的批复 (2012 年 9 月 4 日 法释[2012]14 号)	(169)
---	-------

理解与适用

- 一、《批复》的起草背景和过程 / 170
- 二、《批复》的主要内容 / 171

最高人民法院关于行政机关对土地争议的处理决定生效后一方不履行另一方不应以民事侵权向法院起诉的批复 (1991 年 7 月 24 日 [1990]法民字第 2 号)	(174)
最高人民法院行政审判庭关于非法取得土地使用权再转让行为的法律适用问题的答复 (1998 年 5 月 15 日 [1997]法行字 20 号)	(175)
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 法发[2004]11 号)	(176)
附录:裁判要旨·公报要点与民庭意见	(177)

第四部分 建设工程

中华人民共和国建筑法

(2011年4月22日修正) (181)

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 法释[2002]16号) (195)

理解与适用

一、建设工程价款优先受偿权的性质及效力 / 196

二、承包人行使优先受偿权的限制 / 202

三、承包人的优先受偿权的范围 / 207

四、理解和适用本批复应当注意的几个问题 / 211

五、完善承包人优先受偿权制度的几点思考 / 213

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 法释[2004]14号) (213)

理解与适用

一、起草司法解释的相关背景和指导思想 / 218

二、《解释》的内容 / 220

最高人民法院关于建设工程承包合同案件中双方当事人已确认的工程决算价款与审计部门审计的工程决算价款不一致时如何适用法律问题的电话答复意见

(2001年4月2日 [2001]民一他字第2号) (231)

最高人民法院关于装饰装修工程款是否享有合同法第二百八十六条规定的优先受偿权的函复

(2004年12月8日 [2004]民一他字第14号) (231)

最高人民法院关于如何认定工程造价从业人员是否同时在两个单位执业问题的答复 (2006 年 6 月 26 日 法函〔2006〕68 号)	(232)
附录:裁判要旨·公报要点与民庭意见	(233)

第五部分 房地产买卖与租赁

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 法释〔2003〕7 号)	(241)
---	-------

理解与适用

- 一、起草背景 / 247
- 二、《解释》的适用范围 / 248
- 三、商品房预售合同的效力认定 / 248
- 四、商品房销售广告和宣传资料内容的性质认定 / 250
- 五、商品房认购书与定金的问题 / 252
- 六、惩罚性赔偿责任的适用 / 253
- 七、房屋的交付使用和风险责任承担 / 255
- 八、商品房包销合同的认定处理 / 257
- 九、商品房担保贷款合同纠纷的处理 / 258

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 (2009 年 7 月 30 日 法释〔2009〕11 号)	(262)
---	-------

理解与适用

- 一、司法解释的适用范围 / 266
- 二、合同效力的认定 / 267
- 三、装饰装修物的处理 / 269
- 四、承租人优先购买权的保护 / 274

最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定

(2010年11月5日 法释[2010]15号) (279)

理解与适用

一、《规定》的起草背景和指导思想 / 282

二、房屋登记案件的受案范围 / 284

三、原告资格问题 / 288

四、起诉和受理问题 / 291

五、审理和判决 / 292

六、房屋登记案件赔偿问题 / 296

七、司法解释的适用范围 / 297

附录1:裁判要旨·公报要点与民庭意见 (298)

附录2:参考资料 (307)

第六部分 房地产抵押

最高人民法院关于能否将国有土地使用权折价抵偿给抵押权人
问题的批复

(1998年9月1日 法释[1998]25号) (327)

理解与适用

一、问题的由来 / 328

二、有条件的折价抵偿以实现抵押权 / 328

三、与法释[1998]25号批复相关的若干问题 / 329

最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释

(2000年12月8日 法释[2000]44号) (331)

理解与适用

- 一、序言 / 349
- 二、司法解释中的重大争论问题以及相关制度创新 / 351
- 三、《担保法解释》中有待完善之处 / 385

最高人民法院关于房地产管理机关能否撤销错误的注销抵押登记行为问题的批复 (2003 年 11 月 17 日 法释[2003]17 号)	(400)
--	-------

理解与适用

- 一、该司法解释的背景案例 / 400
- 二、处理本案的观点及理由 / 402
- 三、对本案处理的理性思考 / 403

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 法释[2005]14 号)	(408)
---	-------

理解与适用

- 一、司法解释出台的背景 / 409
- 二、《执行抵押房屋的规定》的主要内容及适用中应当注意的问题 / 411

最高人民法院关于债务人有多個债权人而将其全部财产抵押给其中一个债权人是否有效问题的批复 (1994 年 3 月 26 日 法复[1994]2 号)	(415)
最高人民法院关于担保法司法解释第五十九条中的“第三人”范围问题的答复 (2006 年 5 月 18 日 法函[2006]51 号)	(415)
附录:裁判要旨·公报要点与民庭意见	(416)

第七部分 物业管理

物业管理条例

(2007年8月26日修订) (418)

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

(2009年5月14日 法释[2009]7号) (431)

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

(2009年5月15日 法释[2009]8号) (435)

理解与适用

一、起草制定两部司法解释的总体思路 / 438

二、《建筑物区分所有权司法解释》中的几个主要问题 / 439

三、《物业服务司法解释》中的几个主要问题 / 459

四、关于两部司法解释的适用与实施 / 464

附录:裁判要旨·公报要点与民庭意见 (465)

裁判要旨·公报要点与民庭意见

目 录

第二部分 征收、补偿

房屋拆迁补偿安置权益的范畴	(120)
承包土地的农民到小城镇落户后能否获得征地补偿款	(120)
土地承包经营权转包后承包地被征收,如何认定被征地农户	(120)
国家收回由集体使用的国有土地,该土地的承包经营权人是否有 权分得部分土地补偿费	(121)
共有人请求分割共有财产时,人民法院不宜判决分割使用权	(121)
强制拆迁以生效的拆迁补偿安置裁决为基础	(121)

第三部分 建设用地

转让人权利瑕疵与转让标的瑕疵是否影响转让合同效力	(177)
出让方撤销公告应承担缔约过失责任还是违约责任	(177)
合作开发房地产合同的认定	(177)
合同内容瑕疵对合同效力的影响	(178)
可否在合同中约定由纳税义务人以外的人承担转让土地使用权 税费	(178)
合同性质的认定	(179)
没有完成开发投资总额的 25% 以上,是否影响合同的效力	(179)

投资建设他人划拨土地上立项的房屋并承租建成后房屋的合同 性质和效力	(179)
--	-------

第四部分 建设工程

建设工程施工合同项下的债权可否转让	(233)
建设工程施工合同司法解释第二十一条的理解	(233)
工程价款的确定标准	(233)
建设工程停工的处理停工时间确定	(234)
原诉讼请求经法院作出生效裁判后,又以实际争议标的额超出原 诉讼请求为由就超出数额另行提起诉讼的,法院不予支持	(234)
承包人未经发包人同意,单方向质检部门办理竣工验收手续的 效力	(234)
建设工程合同无效,但工程经竣工验收合格的工程价款计算	(235)
应当按照施工合同约定内容、方式结算工程价款	(235)
财政评审中心作出的审核结论原则上不能作为工程结算依据	(235)
未完工程承包人是否可以主张优先受偿工程款	(236)
建设工程施工合同无效,但建设工程经竣工验收合格,发包人请 求参照合同约定支付工程价款的,应予支持	(236)
建设工程施工合同纠纷案件中让利承诺书效力的认定	(236)
一审判决支持承包人要求支付尚欠工程款本金及逾期付款违约 金的诉讼请求,二审认定建设工程施工合同无效,能否判决发 包人承担工程欠款的利息损失	(236)
开具发票与支付工程款并非对等义务	(237)
第三人债务加入原债务人应否免责	(237)
工程承包人承诺放弃优先受偿权的条件未成就其对转让的工程 仍享有优先受偿权	(237)
实际施工人请求支付无效建设工程施工合同约定的工程进度奖	

励金的,人民法院不予支持	(237)
《合同法》第二百八十六条规定的建设工程价款优先权的客体不 及于建筑物所占用的建设用地使用权	(238)
发包人明知或故意追求借用他人资质所签订的合同的效力 and 发 包人欠付工程款的利息性质及其处理	(238)
建设工程施工合同无效,但建设工程经竣工验收合格,承包人是 否有权选择要求发包人参照合同约定结算或者据实结算支付 工程价款	(238)
建筑物所有人依据合同约定对建筑工程总承包人应付工程款不 承担责任的,应予支持	(239)
施工合同约定工程尾款待验收通过后支付,如工程验收客观上无法 进行,施工人请求支付该尾款,诉讼时效期间应当如何计算	(239)
双方当事人签订合作开发房地产合同后又签订建设工程施工合 同,由一方负责施工并取得工程款,应当认定合同变更为建设 工程施工合同	(239)
通过以物抵债方式取得建设工程所有权的第三人,不能对抗承包 人行使建设工程价款优先受偿权	(240)
《建设工程施工合同》被确认无效后的过错赔偿责任	(240)

第五部分 房地产买卖与租赁

交房面积违反合同约定的如何处理	(298)
工程价款优先受偿可否对抗交付房屋义务	(298)
对格式合同条款有异议导致合同未如期订立的,是否属于不可归 责于当事人双方的事由	(298)
开发商交付房屋与合同约定不符的可否免责	(299)
房产转让人负有将所售房屋占用范围内的土地使用权移转给受 让人的义务	(299)