

THE COLLECTION OF THE SUPREME PEOPLE'S COURT'S
JUDICIAL RULES (2nd)

最高人民法院 司法观点集成

〔第二版〕

民 事 卷 ③

主编 / 刘德权

本卷主编 / 王 松

人民法院出版社

THE COLLECTION OF THE SUPREME PEOPLE'S COURT'S
JUDICIAL RULES (2nd)

最高人民法院 司法观点集成

〔第二版〕

民 事 卷 ③

主编 / 刘德权

本卷主编 / 王 松

人 民 法 院 出 版 社

目 录

第七章 合同法分则

(一) 买卖合同

- 761. 包产包价、先款后货的买卖合同与承揽合同的区分 (1295)
- 762. 买卖合同被认定无效卖方返回本金后, 利息损失的处理 (1296)
- 763. 买卖合同中, 如果出卖人无权处分, 即使买卖双方在合同中
进行了约定, 买受人也无法通过该买卖合同而取得相应的权属 (1296)
- 764. 注意区分出卖他人之物与出卖将来之物 (1298)
- 765. 注意区分多重买卖合同与出卖他人之物的合同 (1299)
- 766. 在出卖人与先买受人签订买卖合同后, 又与后买受人签订买卖
合同且转移标的物所有权的多重买卖之情形, 先买受人可否
根据《合同法》第 74 条关于债权人撤销权之规定, 请求撤销
出卖人与后买受人的买卖合同并取回标的物 (1300)
- 767. 多重买卖中因交付取得所有权与因善意登记取得所有权之关系 (1301)
- 768. 活体物买卖中, 活体物的数量不能以合同上约定的数字来认定 (1302)
- 769. 在未约定交付地点或约定不明的情况下, 在案件审理中如何
确定交付地点 (1303)
- 770. 在买受人代为保管多交付的标的物期间, 如果买受人因为保管
行为而承受额外的损失, 该部分损失由出卖人承担 (1305)
- 771. 异地买卖引发的货物运输风险是由买受人还是出卖人承担 (1305)
- 772. 购买方接受并提交认证的增值税专用发票可以作为认定
实际交易价格的直接证据 (1307)
- 773. 当事人没有就电煤买卖行为签订书面合同, 发生纠纷后
如何确定电煤的结算价格问题 (1309)
- 774. 双方当事人以往的在业务往来中一直体现为供货与付款的买卖
合同关系, 没有充分证据能够证实双方与案外人之间存在结转
关系, 在一方完成供货的情况下, 另一方应承担付款义务 (1312)

775. 买卖合同双方的对账结果具有较强的证明力，但仍应结合合同约定、履行情况、交易习惯综合审查判断 (1313)
776. 买卖合同价款利息的计算 (1315)
777. 根据市场因素，双方当事人对所签买卖合同的价格条款进行变更，并不影响买卖合同的性质 (1316)
778. 买卖合同卖方在履约过程中提高商品价格行为是否正当、合理，要结合该特定历史时期相关商品的市场行情这一背景事实来加以判断 (1317)
779. 收货方以供货方存在超载运输行为为由拒绝履行支付相应货款义务的，不予支持 (1318)
780. 合同约定并未将开具增值税发票作为支付货款的前提条件，买受人不能以出卖人未履行开具增值税发票的合同附属义务抗辩其支付货款的合同主要义务 (1319)
781. 产品质量是否合格的认定 (1321)
782. 未在合理期限内提出质量异议，不能以质量不符合约定为由主张解除合同 (1322)
783. 批量性质量问题导致的买卖合同解除 (1323)
784. 买卖合同卖方提供的原料未能通过国家规定的标准，导致买方生产的产品无法办理相关批准证书，不能合法销售的，可认定合同目的不能实现 (1324)
785. 把握减价与瑕疵程度、过错等的关系 (1325)
786. 物的瑕疵担保责任与加害瑕疵给付责任的关系 (1326)
787. 物的瑕疵担保责任与产品责任的关系 (1327)
788. 物的瑕疵担保责任与附随义务之违反的关系 (1328)
789. 审理产品质量纠纷案件，应根据产品质量标准来确定产品是否合格，优先适用强制性标准和国家标准 (1330)
790. 特定设备买卖存在履约瑕疵，但是双方是针对现存特定的设备买卖，达成买卖合同的基础是基于对设备本身的认可，因此履约瑕疵不导致合同的解除 (1331)
791. 买受人无证据却以出卖人销售的机器设备是“三无产品”，存在质量问题为由拒绝支付剩余的款项，构成了违约，应当继续支付货款 (1333)
792. 买受人自认在出卖人实际交付货物时，未按约定抽检送检验机构进行化验，已实际接收了全部货物并投入使用，又支付了全部供货 90% 的价款，可以认定买受人认可了出卖人交付的货物数量及质量 (1337)

793. 买卖合同因出卖人违约产生的保证金损失及可得利益损失的
承担 (1338)
794. 还本销售合同纠纷案件的法律适用和处理 (1339)

(二) 拍卖合同

795. 人民法院在处理拍卖纠纷时,可以参照拍卖习惯和具体约定 (1343)
796. 拍卖公司对拍卖标的物已尽到瑕疵披露义务,竞拍人对拍品
权利不能实现的后果应自行承担 (1346)
797. 拍卖标的瑕疵担保责任声明免除的认定 (1348)
798. 买受人与拍卖行串通导致与标的物相关的权利人的权利
受侵害,法院可以依法宣布拍卖无效或撤销拍卖 (1350)

(三) 民间借贷合同

799. 高度重视民间借贷纠纷案件的审判执行工作 (1351)
800. 民间借贷适用范围的认定 (1352)
801. 关于民间借贷合同的合法性与效力认定问题 (1354)
802. 小额贷款公司可以依照相关法律、法规及政策的规定发放贷款
并收取相应利息,尽管其发放的贷款额度可能违反了相关行政
监管政策的规定,但并不能据此影响合同的效力 (1358)
803. 依法妥善审理涉及中小企业的民间借贷纠纷案件 (1361)
804. 民间借贷合同关系成立的认定 (1362)
805. 民间借贷纠纷中代理关系是否成立的认定 (1364)
806. 民间借贷纠纷案件中借贷事实的认定 (1365)
807. 现实生活中存在大额款项均以现金支付的情形,不能仅因没有银行
转账凭证就认为没有支付借款,而应结合其他证据综合认定 (1366)
808. 民间借贷中共同借款人的认定 (1367)
809. 关于民间借贷利息的认定问题 (1369)
810. 民间借贷案件借款本金、逾期利息和违约金的认定 (1373)
811. 民间借贷合同中复利与高利贷的处理——对《借贷意见》
第7条的说明 (1374)
812. 借款合同履行过程中借款人支付的款项是本金还是利息的认定 (1377)
813. 出借人与借款人签订两份无关联的借款合同,出借人以没有
履行出借款项义务的合同主张权利的,不应获得支持 (1378)
814. 在当事人之间存在两个以上的合同关系时,对某一行为
属于履行哪一份合同债务的确定 (1379)
815. 民间借贷纠纷案件中证据的审查判断 (1380)

816. 借条与民间借贷法律关系是否存在的认定 (1382)
817. 民间借贷纠纷中关于借贷事实与欠款数额的认定与判断 (1384)
818. 关于民间借贷举证责任的分担问题 (1385)
819. 现金交付民间借贷纠纷中的举证责任分配 (1387)
820. 关于民间借贷担保的认定问题 (1388)
821. 典当行与当户签订的动产抵押借款合同的效力认定 (1389)
822. 关于民间借贷诉讼主体的认定问题 (1392)
823. 关于民间借贷诉讼管辖和时效问题 (1393)
824. 关于民间借贷民刑交叉问题 (1394)
825. 借贷纠纷案件当事人的诉讼请求被驳回后，又以不当得利为由另行起诉主张权利的，人民法院不予支持 (1397)

（四）赠与合同

826. 赠与合同的任意撤销权和法定撤销权有何区别 (1397)
827. 社会公益捐款的保管和使用 (1399)

（五）保管合同、仓储合同

828. 动产质押质物监管属于保管合同关系 (1401)
829. 保管合同中保管人的民事责任范围的确定既应当符合合同的相关约定，亦应当考量保管人收取保管费数额的大小 (1402)
830. 保管人未能履行《动产质押监管协议》约定的妥善、谨慎保管质物及在质物可能短少、灭失情形下采取适当应急措施并及时通知质权人的义务，应当承担质物损失的赔偿责任，质权人就其实际损失享有优先受偿权 (1403)
831. 即使寄存人结欠保管费，在保管物为可分物的情况下，保管人也仅享有留置相当于保管费金额的货物的权利，并须承担因保管不善致使留置物灭失的民事责任。保管合同未约定保管物为可替代物的，保管人无权主张替代返还，其应按灭失保管物的货物价值向寄存人承担损失赔偿责任，但可扣除灭失前已合法产生的保管费 (1405)
832. 商厦里的保险柜被撬，承包经营户的损失由谁负担 (1408)
833. 货物仓储人在供货方的《货权转移及确认通知》上盖章通知提货方的行为系辅助履行行为；该《货权转移及确认通知》不属于仓单不构成提货方付款之信赖依据 (1409)

(六) 借用合同

834. 公民之间实物借贷逾期未还, 违约责任应如何承担 (1411)
835. 以借用之名侵占他人财物, 应当返还财产, 不能返还财产的,
应当折价赔偿 (1412)

(七) 旅游合同

836. 旅游经营者、旅游辅助服务者安全保障义务的判断标准 (1413)
837. 旅游者转让旅游合同不以具有正当事由为前提 (1415)
838. 旅游经营者承担补充赔偿责任后可对旅游辅助服务者追偿 (1417)
839. 在旅游过程中购买的商品出现质量问题, 旅游者能否直接向
旅行社经营者主张权利 (1418)
840. 旅游经营者应否为公共交通运营者的过失承担责任 (1419)
841. 旅游者在其居住地签订旅游合同, 地接社实际完成旅游服务,
出现旅游纠纷后如何确定责任主体 (1420)
842. 转团中旅游经营者责任的认定 (1421)
843. 在发生不可抗力或者旅游经营者及其辅助履行人虽尽到合理的
注意义务而仍然无法避免的情况, 旅游经营者无须承担违约
责任 (1422)
844. 在旅行合同关系中协助旅行社履行合同义务的第三人,
有故意或过失侵害游客合同权益的行为, 旅行社
应当对此承担相应的法律责任 (1423)
845. 旅游行程中公共交通工具的“延误”的判断 (1424)
846. 旅游者在旅游合同中主张时间浪费的损失, 不予支持 (1425)
847. 发生在旅游景区的“自由行”纠纷的法律适用 (1426)
848. 旅游合同之诉能否获得精神损害赔偿 (1427)

第八章 《物权法》适用

849. 关于审理物权纠纷案件的司法政策精神 (1429)
850. 合同效力与物权效力相区分的原则 (1430)
851. 物权转让与债权转让的界定 (1434)
852. 在依法认定共有物单方处分、一物多卖合同有效的同时,
要通过违约责任等制度实现当事人之间利益的平衡 (1439)
853. 按份共有人如何行使优先购买权 (1439)
854. 关于不动产登记的法律效力 (1440)

855. 不动产权属证书只具有推定的证据效力，可举证推翻 (1441)
856. 不动产权属证书不具有代表不动产物权的功能，其作用
仅是证明证书所载法律事实或法律行为曾经发生，
不直接决定实体法律关系的存在与否 (1443)
857. 以物抵债调解书是否具有发生物权变动效力 (1444)
858. 仅依据经过公证的以房抵债协议而不进行房屋过户登记，
不能取得房屋所有权 (1445)
859. 当事人协议直接以物抵债损害其他债权人利益的，该协议
无效 (1445)
860. 双方约定以将来建成的楼房抵顶债务，不违反法律规定 (1446)
861. 以物抵债协议不宜认定为流质契约 (1447)
862. 债权关系和物权关系是两个不同的法律关系，不能以物权关系
变动不能进而否定债权关系的合法效力 (1449)
863. 权利人对于登记于他人名下的不动产提出的确权请求，人民法院
不宜直接判决确认其权属，而宜判决向权利人办理登记过户 (1451)
864. 物权登记、商事登记对民事权益的影响 (1452)
865. 未办理房屋过户手续的当事人只对出卖人享有债权请求权，
不能对抗第三人依法取得的物权 (1454)
866. 动产物权指示交付规则的理解和适用 (1456)
867. 动产占有改定的构成要件 (1458)
868. 因生效法律文书和征收决定引起物权变动规则的理解和适用 (1459)
869. 侵权纠纷与征收土地地上物补偿纠纷的区别 (1463)
870. 驳回诉讼请求的生效民事判决不能当然成为确认财产所有权
归属的事实依据 (1465)
871. 除非政府依法征收，否则财产的归属不因非物权人与第三人
签订协议而改变 (1469)
872. 在未办理不动产登记公示前，不动产买卖双方的法律关系
不具有对抗善意第三人的效力 (1471)
873. 房地产权属的善意取得 (1473)
874. 善意取得的构成要件 (1476)
875. 执行法院能否保护抵押权人未经诉讼程序确定的抵押权 (1480)
876. 动产抵押权未经登记，不得对抗善意第三人规则的理解和适用 (1480)
877. 在构成恶意添附情形下，因所有人受有利益不符合受益人主观
利益，应认为所受利益不存在，侵权人不得请求返还 (1482)
878. 是否符合相邻关系要件的判断标准 (1485)

879. 在不动产权利人发生变化的情况下, 侵害相邻权的责任应当由相应的主体承担	(1487)
880. 物权请求权是否适用诉讼时效	(1488)
881. 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	(1490)
882. 埋藏或隐藏于公民祖宅且能够证明属于其祖产的埋藏物, 应判定属于公民私人财产	(1492)
883. 外国企业受让我国国有土地使用权合法有效	(1493)

第九章 建筑物区分所有权和物业管理

884. 二手房买卖中有关业主身份的认定	(1494)
885. 当事人没有对车位、车库的归属作出约定的, 该车位、车库的所有权归属	(1495)
886. 在首先满足业主需要的前提下, 小区规划车位、车库可以出租给业主以外的第三人	(1496)
887. 《物权法》第 74 条第 1 款规定的“应当首先满足业主的需要”属于效力性强制性规定	(1497)
888. 小区绿地是否属于业主专有部分的认定	(1498)
889. 业主所购房屋毗邻庭院绿地的权属的确定	(1501)
890. 建筑物共有部分在物业服务企业物业管理期间所产生的收益属全体业主所有, 物业服务企业可享有一定比例的收益	(1504)
891. 建筑物的外墙面属于共有部分, 利用该共有部分获得的收益, 应当归业主共有	(1506)
892. 楼顶平台是共有部分还是专有部分	(1507)
893. 人防工程的权属问题	(1508)
894. 锅炉房应属于公共设施, 属于小区业主集体共有	(1509)
895. 建筑物区分所有权人只能在该建筑物中自己专有的部位行使所有权四项权能, 未经该建筑物的其他区分所有权人和物业经营管理者、维修者许可, 不得对该建筑物的共用部位行使权利	(1510)
896. 增建夹层的行为应否实施, 必须由建筑物区分所有人征求全体区分所有权人的意见	(1512)
897. 小区业主以合理方式行使业主知情权, 应当受到法律保护	(1514)
898. 当小区内的土地使用权遭受侵害时, 业主委员会有权代表小区全体业主向人民法院提起侵权诉讼	(1516)
899. 管理规约规定业主不得“住改商”, 符合法律规定	(1517)

900. 业主可以在业主大会议事规则中约定不低于《物权法》第76条规定标准的决议规则 (1518)
901. 应以建筑面积还是使用面积为标准计算业主表决权 (1519)
902. 业主大会出现“表决僵局”如何处理 (1520)
903. 夫妻共有某一建筑物专有部分情况下，一方未经另一方同意在业主大会行使表决权的行為合法有效 (1521)
904. 数人按份共有建筑物专有部分情况下，在业主大会表决权的行使 (1522)
905. “住改商”过程中，有利害关系业主的同意须以明示的方式表达才为适格 (1523)
906. 业主（出租人、出借人）与非业主的物业使用人（承租人、借用人）对“住改商”行为的意见不一致，应当如何处理 (1525)
907. 对长期持续侵害业主共有权的业主和使用人，是否可拍卖或者剥夺其专有所有权 (1526)
908. 物业服务企业单方提高收费标准的处理 (1526)
909. 业主不得以无需接受相关物业服务为抗辩理由而拒付物业费 (1528)
910. 业主拒绝交纳物业费的正当理由应当限定在物业服务企业不履行物业服务合同，或者履行合同有重大瑕疵 (1529)
911. 在物业服务企业违反物业服务合同情况下，物业使用人可以拒绝履行支付物业费的义务 (1529)
912. 物业使用人以业主违反其与自己订立的合同为由而拒绝支付物业费，应考察业主与物业使用人所订立的合同的内容 (1531)
913. 物业使用人直接与物业服务企业订立物业服务合同的情况下，业主对于物业使用人的支付物业费义务是否承担连带责任 (1532)
914. 业主委员会是否具备诉讼主体资格 (1533)
915. 部分业主以违反法定程序为由请求撤销业主大会决定人民法院应否受理 (1535)
916. 小区一层业主拆墙改门、搭建台阶是否构成侵权 (1535)
917. 物业服务企业对小区共用部分安全隐患未及时消除致业主财产损害的，应承担违约责任 (1537)

第十章 房屋买卖合同

918. 审理房地产纠纷案件的司法政策 (1540)
919. 共有人处分共有物不符合法律规定条件或者共有人约定条件的纠纷处理 (1542)

920. 买受人能否解除受限购政策影响的房屋买卖合同	(1544)
921. 一房多卖的合同履行问题	(1547)
922. 商品房买卖合同订立后, 出卖人又将该房屋出卖给第三人, 不管 出卖人是否具有恶意违约故意, 无法取得房屋的买受人均可 请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任	(1549)
923. 在私章所代表的一方否认章为其所有, 盖章是其所为, 即否认 与对方成立房屋买卖合同关系时, 如何分配举证责任	(1551)
924. 附有违法建筑且与不动产登记的权利状态不一致的房屋 买卖合同, 如何认定其效力?	(1554)
925. 审理农村小产权房纠纷案件的司法政策精神	(1556)
926. 合同内容既有买卖合同的性质又有租赁合同性质的认定	(1558)
927. 代建合同与商品房预售合同的区别认定	(1560)
928. 名为房屋买卖合同实为融资担保协议构成流质合同的, 可以根据当事人请求予以撤销	(1562)
929. 商品房预售合同与房屋建设工程承包合同的区分	(1564)
930. 建设行政主管部门的审批文件及质量合格文件在房屋建筑工程 质量的诉讼中仅属诉讼证据; 房屋虽通过了行政管理部門的 工程建设强制性标准审查, 但房屋买受人因房屋存在质量 缺陷向出卖人主张修复等民事责任的, 予以支持	(1565)
931. 违法建筑的认定和处理	(1567)
932. 《商品房买卖解释》第6条第2款规定的履行“主要义务”不能 简单地理解为履行全部义务中的大部分	(1568)
933. 开发商逾期交房应承担的违约责任, 能否依据业主支付的银行 按揭贷款利息来判决	(1569)
934. 在房屋登记制度尚不完善时, 双方没有订立书面协议的, 确认 房屋买卖关系是否存在, 应结合实际履行情况进行综合分析 判断	(1570)
935. 商品房预售合同当事人对商品房结算面积的约定优先于 测量规范所确定的房屋面积或者房屋的登记面积	(1571)
936. 判断商品房买卖合同是预约合同还是本约合同的标准	(1573)
937. 商品房预约合同生效后, 一方当事人未尽义务导致本合同的 谈判、磋商不能进行构成违约的, 应当承担违约责任	(1575)
938. 《合同法》实施前, 未办理商品房预售许可证订立的售房 合同是否有效	(1576)
939. 交付房屋不符合商品房预售合同中的约定, 应由开发商向 业主承担违约责任	(1578)

940. 房地产公司在预售商品房时未告知购房人所购房屋内铺设
公共管道，应承担相应的民事赔偿责任 (1579)
941. 房屋买卖合同的出卖人，在收取了买受人支付的大部分款项后，
不能以房屋的工程价款需优先受偿为由，拒绝按合同约定向
房屋买受人交付房屋 (1580)
942. 作为房地产开发企业的出卖人没有取得商品房预售许可证明，
但其他手续齐全，是否可确认买卖合同有效 (1581)
943. 磋商未成导致双方当事人未能订立商品房预售合同商品房预售
合同，开发商应当将收取的定金返还给购房者 (1582)
944. 商品房买卖合同因出卖人责任被确认无效后，善意买受人应该
返还给出卖人房屋使用费的标准 (1585)
945. 如何认定当事人放弃合同约定的解除权，愿意继续履行合同 (1586)
946. 交通运输噪声污染并非由于出卖人违约行为所致，购房人不能
以合同目的不能实现要求解除合同 (1587)
947. 拍卖合同中买受人明知房屋未经过消防验收的，不享有拒付
房屋价款的抗辩权 (1588)
948. 买受人在约定交房期限届满之日起超过两年请求出卖人交房
是否超过诉讼时效期间 (1590)
949. 房屋买卖合同解除后如何确定出卖人对房屋添附的补偿 (1591)
950. 联建一方在未办理房屋所有权更名手续的情况下与他人签订的
购房合同效力的认定 (1592)
951. 涉及房改房政策的房屋买卖合同纠纷人民法院是否应当受理 (1594)
952. 商品房按揭合同的效力认定 (1595)
953. 没有房地产开发资质的一方以土地出资与房地产开发企业合作
开发房地产，出土地方按约定所分得的房屋有没有优先权 (1596)
954. 如果商品房买卖双方约定“交付面积与约定面积不符时房款
总金额不变”，发生纠纷时应如何处理 (1597)
955. 在以分割商铺为标的物的买卖合同中，买方对商铺享有的权利，
不同于独立商铺。为保证物业整体功能的发挥，买方行使的
权利必须受到其他商铺业主整体意志的限制 (1597)
956. 公证能否引起物权变动 (1599)
957. 出卖人因自身原因，未能在合同约定期限内为买受人办理房屋权
属证书的，人民法院如何认定出卖人应承担的违约责任 (1599)
958. 房屋差价能否作为非违约方的损失，由违约方予以赔偿 (1600)

第十一章 房屋租赁合同

959. 租赁标的物未经整体验收合格,当事人订立的《租赁合同》
依法认定无效 (1602)
960. 违反军队内部规章的租赁合同的效力认定 (1604)
961. 房屋租赁合同的出租人是否必须具有产权证书 (1605)
962. 在建房屋作为租赁标的物应否受到法律保护 (1606)
963. 对于占地规划是城镇规划的“城中村”产生的房屋租赁合同
纠纷案件适用《房屋租赁合同解释》 (1608)
964. 因租赁标的物违法而被人民法院或者仲裁机构认定无效的房屋
租赁合同,不能因取得规划许可证或者有权机关批准转化为
有效 (1609)
965. 出租人故意隐瞒订约前出租房屋已被抵押的事实的责任承担
方式 (1609)
966. 房屋租赁合同部分有效、部分无效的处理 (1611)
967. 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,应认定为房屋租赁合同 (1613)
968. “一房数租”合同中当事人的诉讼地位确定 (1614)
969. 承租人与出租人恶意串通,签订房屋租赁合同并抢先交付承租人
占有或办理登记备案手续的,其他承租人可请求确认无效 (1615)
970. 权属有争议的房屋租赁合同效力的认定 (1616)
971. 次承租人在转租合同履行期限内取得租赁物所有权的,应继续
履行租赁合同 (1617)
972. 对承租人“扩建”租赁房屋的理解 (1617)
973. 对租赁房屋装饰装修物的认定及处理 (1618)
974. 房屋租赁中的恶意添附的处理 (1620)
975. 应注意房屋租赁合同效力确认之诉与装饰装修物损失赔偿
给付之诉的协调 (1622)
976. 对未构成附合的装饰装修物的处理原则 (1623)
977. 如何理解恢复原状中的“原状” (1625)
978. 承租人因拆除装修物造成房屋毁损,出租人不要求恢复
原状而要求赔偿损失的如何处理 (1626)
979. 房屋租赁合同解除时剩余租赁期内构成附合的装饰装修
残值的理解 (1627)
980. 如何认定承租人对租赁房屋进行装饰装修经过出租人同意 (1628)

981. 承租人可在不损害出租人合法权益的前提下拆除并取回未形成
 附合的装饰装修物 (1631)
982. 出租人对已经形成附合的装饰装修物无权要求承租人恢复
 原状或赔偿损失 (1633)
983. 承租人未经出租人同意装饰装修或者扩建的，出租人除可以
 违约为由请求承租人恢复原状或者赔偿损失外，还可以
 侵权为由提出与违约同样的请求 (1634)
984. 恢复原状、赔偿损失等责任方式在城镇房屋租赁合同纠纷
 案件中应区分不同情形适用 (1636)
985. 未经出租人同意的装饰装修、扩建形成的装饰装修物、
 扩建物的处理 (1639)
986. 如何确定扩建造价费用的计算标准 (1641)
987. 对于租期如何理解 (1642)
988. 转租是否包括群租行为 (1643)
989. 转租是否包括再转租行为 (1644)
990. 未经所有人同意的出租行为的效力如何认定 (1645)
991. 承租人擅自转租，出租人行使解除权时对转租合同是否
 有影响 (1648)
992. 承租人自行转租是否构成侵权行为 (1649)
993. 承租人未经出租人同意擅自将房屋转租，其向次承租人
 收取租金不构成不当得利 (1650)
994. 房屋租赁合同因承租人未依约支付租金而解除的，次承租人
 不得要求继续履行转租合同 (1651)
995. 应当以违约行为是否阻碍了租赁合同目的的实现为尺度来衡量
 欠付租金行为的程度和其是否导致合同解除 (1652)
996. 承租人明确表示不购买承租房屋，其请求宣告出租人与他人的
 房屋买卖合同无效的，不予支持 (1654)
997. 租赁房屋在租赁期间发生所有权变动的，承租人可以通过合同
 约定放弃继续履行租赁合同的权利 (1655)
998. 支持承租人优先购买权时应赋予其交付一定定金或担保的
 义务 (1656)
999. 承租人不得以出租人未通知或其通知方式不当为由请求确认
 出租人与善意第三人签订的房屋买卖合同无效 (1658)
1000. 当实际交易价格与备案合同价格不一致时，应当以实际交易
 价格作为认定同等条件主张优先购买权的依据 (1660)

- 1001. 承租部分房屋的承租人在出租人整体出卖房屋时是否
享有优先购买权 (1661)
- 1002. 承租人在同等条件下享有的优先购买权, 应为购买自己承租的
房屋, 而不是出租人出卖的其他房屋 (1662)
- 1003. 租赁期间发生所有权变动, 原出租人能否对产权变更前
承租人的违约行为行使合同解除权 (1663)
- 1004. 租赁合同中的押金条款具有担保性质, 同时也是针对承租人
迟延给付租金的特定违约行为的违约金 (1664)
- 1005. 出租人以双方签署的由其提供的解除房屋租赁关系格式合同中有
“双方再无经济关系”的约定为由, 拒绝退还押金, 承租人提出
异议的, 出租人不能免除退还押金的义务 (1666)
- 1006. 同一租赁合同项下分期支付的租金应如何计算诉讼时效 (1667)
- 1007. 房屋租赁合同的出租方的义务只有车租赁合同履行期限
届满后, 才履行完毕 (1671)

第十二章 土地使用权出让转让合同

- 1008. 审理国有土地使用权出让转让合同纠纷案件, 尽可能维护
合同的效力 (1673)
- 1009. 未达到投资开发条件订立的土地转让合同的效力 (1673)
- 1010. 当事人将法律和行政法规规定的政府机关对有关事项或者合同的
审批或者批准权约定为附条件的合同中的条件, 不符合《合同法》
有关附条件的合同的规定 (1678)
- 1011. 国家政策对部分国有土地使用权出让合同效力的影响 (1681)
- 1012. 如何判断案涉合同是国有土地使用权出让合同还是转让合同 ... (1684)
- 1013. 应根据当事人的合同约定与履行情况综合认定合同之债的权利
义务关系 (1689)
- 1014. 合同中约定的土地用途与规划和评估报告中的土地用途不同,
可能导致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, 属于影响合同价格条款效力的因素, 但
不导致合同无效 (1694)
- 1015. 在特定历史条件下, 虽未取得国有土地使用权证, 但取得土地
代用证的, 不影响土地使用权转让合同的效力 (1695)
- 1016. 对法院查封期间签订的土地使用权转让合同的效力的司法
认定 (1698)

1017. 国有土地使用权出让方因出让公告违反法律的禁止性规定，撤销公告后，造成竞买人在缔约阶段发生信赖利益损失的，应对竞买人的实际损失承担缔约过失责任 (1700)
1018. 国土资源局的挂牌出让国有土地使用权公告属于要约邀请 (1702)
1019. 土地使用权出让合同部分内容无效，但不影响其他部分效力的，应当认定合同其他部分内容有效 (1703)
1020. 以划拨方式取得的土地使用权，土地使用权及地上物未经审批不得转让 (1705)
1021. 国有划拨土地使用权转让中受让方已经取得国有土地使用证，但因政府相关主管人员失职行为导致未办理土地出让手续的，不影响转让合同效力 (1706)
1022. 划拨土地的使用人在政府收回土地之前和他人签订土地使用权转让合同，约定受让方以自己名义与政府签订土地出让合同的，可以认定该合同有效 (1708)
1023. 经有权人民政府批准转让划拨土地使用权的，应按照国家补偿合同性质处理 (1709)
1024. 关于“一地数转”引发纠纷的处理 (1712)
1025. 在房地产开发合同纠纷中，如果争议的土地是以出让方式取得，并且土地使用权取得后满两年未动工，人民法院是否应该通知人民政府将土地无偿收回 (1714)
1026. 国土局出让的土地使用权存在瑕疵，可以延长土地使用权年限的方式折价赔偿 (1715)
1027. 转让方未按合同约定提供合格发票的，受让方享有抗辩权，可以拒绝转让方支付转让尾款的履行要求 (1717)
1028. 出让人按照联合竞买人的约定与其中一方签订土地使用权出让合同的，另一方联合竞买人不属于必须共同进行诉讼的当事人 (1718)
1029. 合同无效后在当事人之间可能产生的返还财产、折价补偿或者赔偿损失权利，可以作为合同转让的标的 (1719)

第十三章 建设工程合同

1030. 关于“黑白合同”的效力问题 (1723)
1031. 准确认定和正确把握涉及“黑白合同”案件的裁判尺度 (1728)
1032. 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和发包人欠付工程款的利息性质及其处理 (1730)

1033. 实际施工人原则上不应向与其没有合同关系的转包人、 分包人、总承包人、发包人提起诉讼	(1731)
1034. 实际施工人已全面履行了建设工程施工义务, 且建设工程已 验收合格, 其有权请求发包人给付欠付工程款	(1737)
1035. 涉及企业商业秘密不能成为认定工程属于不适宜进行 招标项目的依据	(1738)
1036. 在履行法定招标投标程序之前, 招标人与投标人签订的 建设工程施工合同无效	(1740)
1037. 名为分包实为转包的合同无效	(1741)
1038. 建设工程施工合同中实际施工人身份的确认	(1742)
1039. 建设工程施工合同施工人主体资格及其工程款计算标准	(1744)
1040. 应当按照施工合同约定内容、方式结算工程价款	(1745)
1041. 建设工程优先权法定期间起算日期的确定	(1747)
1042. 建设工程施工合同应当认定无效的, 应参照合同约定 确定工程价款	(1748)
1043. 就同一建设工程分别签订的多份施工合同均被认定无效后, 应当 参照双方当事人达成合意并实际履行的合同结算工程价款	(1752)
1044. 建设工程施工合同被确认无效后的过错赔偿责任	(1757)
1045. 建设工程施工合同无效, 但建设工程经竣工验收合格, 承包人可以请求参照合同约定支付工程价款	(1759)
1046. 建设工程经竣工验收合格后, 实际施工人与发包人所签订的 建设工程价款结算协议, 人民法院可予保护	(1761)
1047. 鉴定机构分别按照定额价和市场价作出鉴定结论的, 在确定 工程价款时, 一般应以市场价确定工程价款	(1764)
1048. 因组织工程竣工验收的主体不适格, 质监部门出具的 竣工验收报告不具有证明力	(1768)
1049. 房地产开发经营合同的双方未进行最终结算, 一方请求 对部分争议先行处理的不予支持	(1772)
1050. 招标人与中标人签订建设工程施工合同后, 中标人提出的让利 承诺实质上是对工程价款的变更, 应当认定该承诺无效	(1774)
1051. 发包方与施工方另行约定工程未达到鲁班奖、不予退还 履约保证金的条款无效	(1775)
1052. 当事人另行签订的建设工程施工合同补充合同中关于纠纷 解决方式的变更约定是否有效	(1776)
1053. 建设工程施工合同中包含“最后双方认可的工程总价” 内容的让利条款, 不是附生效条件的条款	(1777)