



# 房地产疑难案件 专家论证



中国法律咨询中心 主编

CASE ANALYSIS  
BY LEGAL EXPERTS  
IN REAL ESTATE LAW

本书是咨询中心近年来受理案件的精选。所选房地产案件典型，法律咨询意见全面、完整。一批才智卓越的法学专家积极参与案件的咨询、论证，使得每个咨询案件的质量有了充分保证，是一本高质量、高水平的案例指导用书。



法律出版社  
LAW PRESS · CHINA

# 房地产疑难案件 专家论证

---

中国法律咨询中心 主编



法律出版社  
LAW PRESS · CHINA

## 图书在版编目(CIP)数据

房地产疑难案件专家论证 / 中国法律咨询中心主编.  
—北京:法律出版社,2011.7  
ISBN 978-7-5118-2213-0

I. ①房… II. ①中… III. ①房地产法—案例—汇编  
—中国 IV. ① D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 109187 号

房地产疑难案件专家论证  
中国法律咨询中心 主编

编辑统筹 法律应用出版分社  
责任编辑 贺 兰  
装帧设计 乔智炜

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社  
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 720×960 毫米 1/16  
印张 15  
字数 234 千  
版本 2011 年 7 月第 1 版  
印次 2011 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

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

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

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5118-2213-0

定价:35.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

## 法律声明

本书选编的所有文字内容，均受《中华人民共和国著作权法》及中华人民共和国缔结或参加的国际公约中有关著作权或其他财产所有权法律的保护，为中国法律咨询中心专属或持有。使用者使用时，请遵守《中华人民共和国著作权法》以及其他相关法律的规定，不得侵犯中国法律咨询中心的著作权及其他财产所有权，不得侵犯相关权利人的商业秘密等合法权利，未经许可，不得用于商业、盈利、广告性目的，否则本中心将保留追究法律责任的权利。

本书选编的所有案例均根据真实案件改编而成，仅供学习、研究之用，请勿对号入座。

# 目 录

## 建设工程合同

---

- |                           |    |
|---------------------------|----|
| 1. 国建某公司与百顺公司建设工程施工合同纠纷案  | 3  |
| 2. 安建公司与泰安物业公司建筑工程合同纠纷执行案 | 10 |

## 土地纠纷

---

- |                             |    |
|-----------------------------|----|
| 3. 新投公司与恒通地产公司联营合同及土地纠纷案    | 23 |
| 4. 湖南岳阳土地拍卖纠纷案              | 44 |
| 5. 厦门弘通公司土地纠纷案              | 66 |
| 6. 厦门长宏公司白云温泉山庄项目建设用地纠纷案    | 79 |
| 7. 陈学义、魏凤与苏州工业园区征地拆迁补偿安置纠纷案 | 93 |

## 房地产纠纷

---

- |                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| 8. 海昌公司与宏盛公司、汇通公司房地产包销合同纠纷案       | 105 |
| 9. 隆源公司与远清公司纠纷案                   | 121 |
| 10. 惠达公司诉儋州市政府、儋州市建设局处置停缓建工程行政争议案 | 159 |
| 11. 郑龙与建新物业公司物业服务合同纠纷案            | 190 |

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| 12. 鼎诚房产公司与杨卫商品房买卖合同纠纷案 | 206 |
|-------------------------|-----|

其他

---

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 13. 森林公司与万新公司出资纠纷案 | 221 |
|--------------------|-----|

# 建设工程合同





# 1. 国建某公司与百顺公司 建设工程施工合同纠纷案

(汇总撰写:白涛)

## [导语]

本案涉及建设工程施工招投标中的有关问题。根据相关规定,发包人与承包人之间的工程价款结算应以《建设工程施工合同》为依据。由于投标文件中的优惠承诺并不属于合同约定的工程价款调整依据,而且在《协议书》约定的合同价款与依《投标报价汇总表》计算的投标报价不一致时,应以《协议书》正式约定的合同价款为准。

## [参与研究专家]

尹田、史际春。

## [背景介绍]

2005年1月,百顺公司作为“百顺苑18#楼工程”的建设单位,依据《中华人民共和国招标投标法》的有关规定对该工程项目进行公开招标。

国建某公司是具有“施工总承包一级”资质的建筑业企业,于2005年1月25日参与了“百顺苑18#楼工程”的项目投标。根据投标文件第二章“合同主要条款”第23.2:“本合同价款采用中标合同价+设计变更+经济签证方式确定。”国建某公司在其投标文件《投标报价汇总表》中列出的工程预算价为39,391,711元,投标报价为38,190,000元,同时在“投标优惠条件(投标报价以外的优惠)”一栏中写道:“若我公司中标将做以下优惠”,然后在“备注”栏中列



出了两项具体的优惠条件:一是土建工程“执行合肥地区定额,取费按 0.98 计取”;二是安装工程“执行合肥地区定额,取费按 0.94 计取”。

百顺公司经过综合评定,确定国建某公司为中标单位。中标价款为人民币 38,190,000 元,中标工期为 600 天,工程质量达到国家施工验收规范合格标准。百顺公司于 2005 年 1 月 31 日向国建某公司发出《安徽省建设工程施工招标投标中标通知书》,通知国建某公司在收到《中标通知书》后七日内,到荣事达大道五环大厦七楼签订承包合同。

2005 年 2 月 3 日,“百顺苑 18#楼工程”的发包人百顺公司与承包人国建某公司签订了《建设工程施工合同》,该合同第一部分“协议书”约定:由国建某公司对位于百顺苑小区内的“百顺苑 18#楼工程”进行土建、安装、装饰及室外工程的施工,工期 600 天,合同价款为人民币 38,190,000 元。

根据双方《建设工程施工合同》第三部分“专用条款”第 23 条“合同价款及调整”约定,合同价款“采用可调价格合同,合同价格调整方法:中标价+设计变更+经济签证+材差调整+政策性调整”。该条同时约定了合同价款的其他调整因素:“发包方认可的材料实际价格差,国家及地方政策性调整范围。”

因双方在工程价款结算时发生纠纷,国建某公司将发包人百顺公司诉至合肥市中级人民法院,要求按《建设工程施工合同》的约定支付工程款。在本案的审理过程中,经国建某公司申请,源江咨询公司受合肥中院的委托,对百顺苑 18#楼工程造价进行了鉴定,并于 2009 年 1 月 8 日出具了《百顺苑 18#楼工程造价鉴定征求意见稿》(以下简称《造价鉴定征求意见稿》)。

在《造价鉴定征求意见稿》中,源江咨询公司根据国建某公司在投标文件《投标报价汇总表》中的优惠承诺,对合同约定的价款进行了调整,以该工程的中标价为基准,按承诺的比例扣除了优惠的部分,即将中标价按承诺的比例进行了下浮。国建某公司对此鉴定提出了异议。

## [分析论证]

### 一、本案当事人之间的法律关系分析

2005 年 1 月,百顺公司依法对百顺苑 18#楼工程项目进行招标,发出了《百顺苑 18#楼工程招标文件》。国建某公司参与了该项目的投标,向百顺公司提交了投标文件。此时,百顺公司与国建某公司之间形成招标投标法律关系,百顺公



司为招标人,国建某公司为投标人。

百顺公司发出的招标文件旨在希望他人(投标人)向自己发出要约,在性质上属于要约邀请;国建某公司提交的投标文件则是希望与他人(百顺公司)订立合同的意思表示,在性质上属于要约。

经过开标、评标程序,百顺公司最终确定国建某公司为中标人,并向其发出《中标通知书》。根据《合同法》第21条的规定,该《中标通知书》的性质为承诺,即受要约人同意要约的意思表示。

《招标投标法》第45条第2款规定:“中标通知书对招标人和中标人具有法律效力。中标通知书发出后,招标人改变中标结果的,或者中标人放弃中标项目的,应当依法承担法律责任。”

2005年2月3日,国建某公司与百顺公司就招标投标项目订立了《建设工程施工合同》,双方形成建设工程施工合同法律关系,百顺公司为工程项目发包人,国建某公司为工程项目承包人。

## 二、国建某公司与百顺公司之间结算工程价款的依据

《建筑法》第15条规定:“建筑工程的发包单位与承包单位应当依法订立书面合同,明确双方的权利和义务。发包单位和承包单位应当全面履行合同约定的义务。不按照合同约定履行义务的,依法承担违约责任。”

《建筑法》第18条规定:“建筑工程造价应当按照国家有关规定,由发包单位与承包单位在合同中约定。公开招标发包的,其造价的约定,须遵守招标投标法律的规定。发包单位应当按照合同的约定,及时拨付工程款项。”

《招标投标法》第46条规定:“招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内,按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。”

《房屋招标投标管理办法》第47条规定:招标人和中标人订立书面合同后7日内,中标人应当将合同送县级以上工程所在地的建设行政主管部门备案。

《价格管理暂行规定》第7条规定:“工程价格分为固定价格、可调价格以及工程成本加酬金确定的价格三类,采取可调价格的,工程价格在实施期间可随价格变化而调整,调整的范围和方法应在合同条款中约定。”

最高人民法院《建设工程施工合同解释》第16条第1款规定:“当事人对建设工程的计价标准或者计价方法有约定的,按照约定结算工程价款。”第21条规



定:“当事人就同一建设工程另行订立的建设工程施工合同与经过备案的中标合同实质性内容不一致的,应当以备案的中标合同作为结算工程价款的根据。”

从上述法律法规以及司法解释中可以看出,对于工程招标项目,招标人与投标人应签订书面的《建设工程施工合同》,并且应依法将签订的合同送至建设行政主管部门备案,发包人(招标方)与承包人(中标人)双方结算工程价款的方式及数额,应当严格执行经备案的《建设工程施工合同》的约定,法律不承认除此之外的另行私下约定。

本案中,国建某公司和百顺公司依照《合同法》、《建筑法》等法律法规的规定,签订了正式的《建设工程施工合同》,并经过了建设行政主管部门备案。该合同是对双方权利义务关系的最终确定。国建某公司和百顺公司应当以经备案的《建设工程施工合同》中关于合同价款及调整方法的约定作为结算工程款的依据。

### 三、国建某公司在《投标报价汇总表》中所做优惠承诺的性质及效力

#### (一)该优惠承诺属于未经承诺的要约

国建某公司的投标文件由投标函部分和商务部分组成,商务部分由《投标报价说明》、《投标报价汇总表》以及《工程预算书》三部分组成。

在《投标报价汇总表》的“投标优惠条件(投标报价以外的优惠)”一栏中,国建某公司写道,“若我公司中标将做以下优惠”,并在备注栏的“土建工程”一项中注明:“执行合肥地区定额,取费按 0.98 计取”,在“安装工程”一项中注明:“执行合肥地区定额,取费按 0.94 计取”。

由于该项优惠承诺存在于投标文件《投标报价汇总表》当中,而投标文件的法律性质属于要约,因此该优惠承诺的法律性质应属于要约。根据《合同法》第 16 条的规定,要约到达受要约人时生效。要约一经有效承诺,合同即告成立。

《合同法》第 30 条规定:“承诺的内容应当与要约的内容一致。受要约人对要约的内容作出实质性变更的,为新要约。有关合同标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限、履行地点和方式、违约责任和解决争议方法等的变更,是对要约内容的实质性变更。”

本案中,对于国建某公司提出的“优惠承诺”,招标人百顺公司在《中标通知书》等中标文件中并无接受的意思表示,《中标通知书》中确认的中标价款仍为《投标报价汇总表》中列明的投标报价 38,190,000 元人民币,没有将投标人承

诺的土建工程款优惠和安装工程款优惠计入其中。在双方签订的《建设工程施工合同》中,也并未提及此项内容。因此,该优惠承诺是未经受要约人承诺的要约,不能成为双方签订的合同内容之一,也不能成为双方权利义务产生的根据。

(二)该优惠承诺对投标价作重大变更,不属于“投标报价以外的优惠条件”,其违反了法律强制性规定,不具有法律效力

国建某公司《投标报价汇总表》的“投标优惠条件”一栏中明确指明,该优惠条件应当是“投标报价以外的优惠”。但国建某公司实际填入的是土建工程款和安装工程款的取费优惠,由于土建工程款和安装工程款均为投标报价的组成部分,因此该优惠承诺实际上是对投标报价本身的优惠承诺,背离了《投标报价汇总表》规定的“投标优惠条件”,应当认定无效。

而且,在建设工程施工合同中,工程款价格为合同的重要条款,是确定双方主要权利义务的依据。国建某公司在《投标报价汇总表》中承诺:如果其中标,土建工程款和安装工程款将按低于投标报价的标准计收。这样的承诺降低了工程款的金额,涉及合同的实质性内容,已属于合同中的重大事项,并非一般性的“优惠条件”。

因此,国建某公司的优惠承诺涉及合同双方当事人的主要权利义务,并非一般优惠条件,超出了投标优惠条件范围,对合同双方当事人不具有约束力。

需要特别注意的是,《招标投标法》第5条规定:“招标投标活动应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。”在招标投标过程中,投标报价是评标和定标重要的条件和依据。投标报价必须具有确定性,中标价不得随意变更,否则,招标投标程序将丧失意义,并且是对其他投标人合法权益的侵犯。国建某公司一方面确定了投标报价,另一方面又通过在“投标优惠条件”备注一栏中另行设置计费标准,试图更改投标报价,该行为违反《招标投标法》等相关法律法规的强制性规定,明显具有规避法律的目的,应认为不具有法律效力。

(三)该优惠承诺不能作为合同价款调整的依据

即使暂不考虑国建某公司在《投标报价汇总表》中的优惠条件效力问题,该优惠承诺也不能成为调整合同价款需考虑的因素。理由是:

《建设工程施工合同》第一部分“协议书”第5条对“合同价款”约定为“叁仟捌佰壹拾玖万元(人民币)”并注明是“中标价(含劳保)”。该部分第9条约



定：“发包人向承包人承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项。”

《建设工程施工合同》第三部分“专用条款”第6条对合同价款及支付做了约定，即采取可调价格合同，合同价款调整方法为“中标价 + 设计变更 + 经济签证 + 材差调整 + 政策性调整”。

设计变更是指设计部门对原施工图纸和设计文件中所表达的设计标准状态的改变和修改。

经济签证是指承包施工方就施工图纸、设计变更所确定的工程内容以外，施工图预算或预算定额取费中未含有而施工中又实际发生费用的施工内容所办理的签证。

材差调整是指因招标文件指定材料的价格在合同执行期间的涨落而引起合同价款变化。

中标人在投标文件中的优惠承诺显然不属于上述三种情况，也不属于政策性调整范围。因此，国建某公司所做出的优惠承诺，并非合同约定的中标价调整方式，该承诺不能作为工程价款调整的依据。

#### 四、源江咨询公司出具的《造价鉴定征求意见稿》中存在的问题

本案中，源江咨询公司对百顺苑18#楼工程的工程造价进行了鉴定，并出具了《造价鉴定征求意见稿》。该稿在中标价的基础上，计算了土建、装饰、安装增加的数额，同时，还将国建某公司在投标文件中的优惠承诺作为“合同价优惠”计入工程造价调整范围。

前已述及，国建某公司在其投标文件中所作的优惠承诺，不应作为工程造价调整的依据。因此，源江咨询公司在根据实际情况调整工程造价时，应以实际发生为依据，严格按照发包方与承包方在《建设工程施工合同》中约定的调整方式进行。不应依据国建某公司在投标文件中的优惠承诺调整合同价款。

综上所述，百顺苑18#楼工程是《招标投标法》等法律法规规定的必需招标项目，国建某公司作为投标人，在其投标文件《投标报价汇总表》中，向招标人百顺公司作出的关于合同价款的优惠承诺，在性质上属于要约，该要约因没有得到招标人的承诺而失效。《建设工程施工合同》签订后，百顺公司与国建某公司之间成立建设工程施工合同法律关系。根据相关法律法规规定，发包人与承包人之间的工程价款结算应以《建设工程施工合同》为依据。投标文件中的优惠承



诺,对投标价作了重大变更,不属于“投标报价以外的优惠条件”,其违反了法律强制性规定,不具有法律效力,不能作为合同价款调整的依据。因而,源江咨询公司出具的《造价鉴定征求意见稿》依据优惠承诺对约定的中标价进行调整,缺乏法律依据。



## 2. 安建公司与泰安物业公司 建筑工程合同纠纷执行案

(汇总撰写:徐晓平)

### [导语]

广州市仲裁委员会的仲裁裁决不存在“认定事实的主要证据不足”,广州市中级人民法院将“国有财产”混同于“社会公共利益”并予以特殊保护,违背民法的基本原则,不应根据承诺书作出不予执行仲裁裁决的裁定,同时广州市中级人民法院对本案的处理在程序上也有不妥之处。

### [参与研究专家]

陈甦、尹田、陈桂明。

### [背景介绍]

安建公司与泰安物业公司于1996年1月18日签订《广州市建设工程施工合同》,承建泰安物业一条街的新建工程,约定建筑面积为8000m<sup>2</sup>。后工程增加一项改建项目,双方另行签订了第二份施工合同。整个工程于1998年1月8日竣工,实际建筑面积为14,808.53m<sup>2</sup>,工程量增加85%。安建公司于1997年3月10日向泰安物业公司提交了工程结算书,经泰安物业公司审核,双方签订了《工程结算书》,确定该工程总价值为19,008,360.46元。

### [案件审理]

结算书签订后,泰安物业公司未按约定如期支付安建公司工程款项,安建





公司依双方约定的仲裁条款于1999年7月向广州仲裁委员会提起仲裁。仲裁过程中,安建公司的负责人与泰安物业公司签署《承诺书》,承诺安建公司在收到尚欠工程全款1779万元后,将其中的779万元返还给泰安物业公司,安建公司只收1000万元。仲裁期间,双方均未向广州仲裁委员会提及该《承诺书》。

广州仲裁委员会经过调解,在双方当事人就结余工程款和工程质保金的本息及补偿费、违约金支付等当庭达成协议(该协议由仲裁庭存档,未交与双方当事人)的基础上,于2000年1月27日作出[1999]穗仲案字第144号《裁决书》,裁决泰安物业公司向安建公司支付人民币19,008,360.46元人民币本金及利息。

由于泰安物业公司并未按仲裁《裁决书》履行裁决事项,安建公司于2001年3月15日向广东省广州市中级人民法院申请强制执行,全部工程价款当时共执行变现6,278,560.84元,剩余款项鉴于泰安物业公司支付能力有限,广州中院于2004年10月9日作出[2001]穗中法执字第343号民事裁定,裁定将泰安物业公司在同达公司的全部股权,以16,290,084.90元抵债给安建公司。

在强制执行过程中,泰安物业公司和案外人远建集团提出,本案安建公司与泰安物业公司原法定代表人达成默契,以便给双方带来巨额的非法经济利益。泰安物业公司和远建集团质疑工程总量、虚增工程造价未依法审计和仲裁裁决书确认的工程结算和施工合同的工程概算相比差距悬殊为由,向广州中院提出执行异议,请求对[1999]穗仲案字第144号仲裁裁决不予执行,并撤销该院在本案执行程序中已经作出的全部《民事裁定书》、《执行通知书》和《协助执行通知书》。

广州中院于2004年12月15日进行了听证,但安建公司反映,广州中院并未通知其参加听证。经听证和审查后,广州中院于2005年4月13日作出[2001]穗中法执字第343号民事裁定,认为“在仲裁前,申请人与被执行人的负责人通过达成书面协议的形式,承诺将回收工程款中的一部分返还给被执行人,作为对价,被执行人的代理人在仲裁审理时未对申请人的请求标的提出抗辩,致申请人承包的工程造价并未经过造价核定即以调解的形式得到裁决结果的确认”,并且根据2002年1月29日,中国人民解放军广州军区司令部直属工作部发出《关于收回“物业一条街”的函》,决定收回物业一条街,由该部接收管理,以仲裁庭认定事实的主要证据不足和执行人的国有企业性质,对该仲裁的执行