

最新司法案例精解丛书

总主编 柳经纬

[房地产法] 案例精解

Real Estate Law

主编 ◆ 黄健雄 丁丽贞

本丛书的案例是从多家法院近年来审理的成千上万个案件中精选出来的，不仅内容新颖，而且具有典型意义，能够充分反映当前我国社会变迁中法律关系和司法实践的最新发展。丛书内容不仅对于法科学生学习法律有所帮助，而且对于一般读者了解有关的法律知识，和当前法院对一些法律问题的处理方法也有益处。



厦门大学出版社
XIAMEN UNIVERSITY PRESS

Real Estate Law

<<<<
最新司法案例精解丛书

[房地产法] 案例精解

主 编 ◆ 黄健雄 丁丽贞

<<<<



厦门大学出版社
XIAMEN UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

房地产法案例精解/黄健雄,丁丽贞主编. —厦门:厦门大学出版社,2004.8
(最新司法案例精解丛书/柳经纬主编)
ISBN 7-5615-2263-0

I. 房… II. ①黄…②丁… III. 房地产业-法规-案例分析-中国-高等学校-教材 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 073652 号

厦门大学出版社出版发行

(地址:厦门大学 邮编:361005)

<http://www.xmupress.com>

xmup@public.xm.fj.cn

福建沙县方圆印刷有限公司印刷

2004 年 9 月第 1 版 2004 年 9 月第 1 次印刷

开本:787×960 1/16 印张:26 插页:2

字数:450 千字 印数:0001—3200 册

定价:36.00 元

如有印装质量问题请与承印厂调换

前 言

大陆法系国家的法律教学采用的是演绎法,教师多以法律概念为起点阐发法律的原理。而英美法系国家的法律教学采取的是归纳法,教师总是从具体的判例中去发掘法律的原则。两种法学教育的方法各有其优势和不足。我国秉承大陆法系的法学教育传统,教师在课堂上总是按照法律制度的基本原理展开其授课内容,对于案例或事例的处理也是根据原理阐发的需要加以安排的。这种教学方式对于学生尤其是初涉法律的学生来说,无疑是必要的。因为,这样可以使学生系统地而不是支离破碎地掌握法学原理,而只有系统地掌握了法学原理,才能准确地把握法律条文背后的道理,才能在实践中准确地适用法律。然而,这种教学方法对于法科学学生的培养也有不足之处,单纯的原理讲授往往使学生对法律知识的理解只是停留在教科书的层面上,而缺乏分析、解决实际问题能力的锻炼。近年来,随着我国法学教育改革的深入,英美的案例教学法、法律诊所教学法等有助于学生实务能力的培养的教学方法越来越受到重视,并且开始被引进到我国法律教学的各个环节。

厦门大学法学院一向强调法学理论与司法实践的结合,要求学生既要研究书本上的法律(law in books),又要学习实践中的法律(law in action)。在近年的本科教学改革中,我们十分重视案例教学法的引进和实践,除了各课任教师在课堂教学中加大案例的比重或单独开设案例分析课程外,尤其注重与司法部门的合作,充分利用本地区的司法资源,组织学生司法实习及调研,以培养学生的实务能力。2003年,我们与厦门市中级人民法院合作,聘请具有丰富审判经验且具有硕士学位的法官为兼职教师,独立担任民事案例分析和刑事案例分析课程的讲授任务。法官以自己所审理过的案件为教学素材,融实体法与程序法于一体,既阐述案件所涉及的法学原理和法律规范,又传授运用法律的方法以及处理疑难问题的审判艺术,使学生如同亲历司法审判的过程,收到了良好的教学效果。这一举措不仅有利于高校法科学生实务能力的培养,促进法学教学与司法考试的衔接,而且对于造就专家型的法官也具有积极的意义。

本着合作办学和充分利用司法资源为法学教育服务,培养高素质的具有综合能力的法科学学生的理念,厦门大学法学院再次与厦门市中级人民法院合

作,并联合福建省高级人民法院民事审判第二庭、厦门海事法院、泉州市中级人民法院和宁德市中级人民法院,组织编写这套“最新司法案例精解丛书”,以期法科学生学习法律和研究实务问题提供一套理论联系实践,反映最新司法动态的案例教材。

本丛书的案例都是从上述各家法院近年来审理的成千上万个案件中精选出来的,不仅内容新颖,而且具有典型意义,能够充分反映当前我国社会变迁中法律关系和司法实践的最新发展。本着原理阐述与问题处理相结合的基本思路,我们要求作者在评析案例时,既要阐述与该案件有关的基础法学原理,而且要对该案涉及的难点和疑点问题进行深入的理论分析。因此,本丛书不仅对于法科学生学习法律有所帮助,而且对于一般读者了解有关的法律知识和当前法院对一些法律问题的处理方法也有益处。

福建省高级人民法院、厦门市中级人民法院、厦门海事法院、泉州市中级人民法院和宁德市中级人民法院的领导和法官对本丛书的编写予以热情支持,厦门大学出版社的领导为本丛书的出版提供全力帮助。我谨代表丛书编委会对他们表示衷心的感谢。没有他们的支持和帮助,我们不可能顺利地完成这项工作。

尽管做了很大的努力,但由于我们的学识和能力所限,本丛书的不足之处在所难免,恳请读者批评指正。

厦门大学法学院

柳经纬

2004年3月1日

目 录

第一章 土地所有权与使用权

1. 农村集体土地所有权与土地征用补偿
——黄燕红等诉灌口镇灌口村土地征用补偿费纠纷案 (2)
2. 土地征用补偿安置
——后坑村村委会诉空心机砖厂等土地使用权纠纷案 (10)
3. 集体土地的征用与转让
——叶丰盛诉潘涂村民委员会土地使用权出让合同纠纷案 (17)
4. 土地登记与转包合同
——周霁明诉邱国兴、邱武杰土地承包合同纠纷案 (24)
5. 土地使用权转让与再转让
——福信公司诉余立敏与开天公司土地使用权转让合同纠纷
案 (30)
6. 是土地转让还是房屋转让
——林、张两人诉华威公司及其总经理土地转让合同纠纷案 (36)
7. 农村承包合同解除的条件
——陈正国诉厦门市同安区大同镇顶溪头村民委员会龙眼树
承包合同纠纷案 (43)
8. 对土地确权是民事诉讼还是行政处理
——林安心诉林福全侵犯土地使用权纠纷案 (48)

第二章 房地产合作开发

9. 合作建房的构成要件
——厦门新油贸易公司诉厦门招商物资有限公司合作建房协
议纠纷案 (56)

10. 联建合同效力的认定

- 台商洪庆进等八人诉厦门市神山物业代理有限公司合作
开发房地产协议、房屋买卖纠纷案 (61)

第三章 建设工程施工合同

11. 挂靠企业经营的效力问题

- 冯伟杰诉陆永霖、福建省厦门市集美建筑工程公司建设工
程施工合同纠纷上诉案 (70)

12. 建设工程的工期问题

- 南京三建集团厦门公司诉厦门华侨电子企业有限公司建
设工程合同纠纷上诉案 (76)

13. 无效建设工程合同及其法律后果与处理方式

- 陈成继等人诉福建省建瓯市林业工程公司建筑工程分包
合同纠纷案 (82)

14. 转包合同的无效导致后一承包合同无效时,转包合同的双方当事人 所应当承担的法律责任问题

- 东阳市巍山镇建筑装饰厂诉中建四局第一建筑工程公司
厦门分公司、中国建筑第四工程局厦门公司建筑承包合同
纠纷案 (89)

第四章 商品房预售

15. 商品房销售广告是要约抑或是要约邀请

- 李燕娜诉厦门市中信房地产有限公司买卖合同效力纠纷
案 (98)

16. 商品房包销行为的法律性质

- 厦门市侨建发展公司诉厦门大元物业经营管理有限公司
预售商品房包销合同纠纷案 (103)

17. 商品房包销相关法律问题分析
——开元房地产公司诉叶春龄案 (109)
18. 商品房认购书的性质与效力
——陈勇敏诉正达房地产开发公司认购商品房合同纠纷案 (116)
19. 认购协议及定金的性质
——凌忠海诉永升旭日集团房地产开发有限公司认购协议定金案 (123)
20. 商品房预售中认购书的性质及其法律效力
——富山公司诉陈开振要求确认认购协议无效案 (128)
21. 购房定金的法律认定
——黄立荣诉厦门市豪利房地产开发有限公司购房定金纠纷案 (135)
22. 立约定金罚则的适用
——黄清毅诉明鹭公司定金返还案 (141)
23. 卖方违约逾期办理房产证买方可否解除合同
——占正英诉永升旭日集团房地产开发有限公司商品房购销合同案 (148)
24. 违约金的计算及卖方的质量瑕疵担保义务
——沈诵庆等诉厦门汇城建设发展有限公司购销合同纠纷案 (154)
25. 因违约金条款而引发的纠纷
——叶曼琳诉厦门广顺房地产开发公司预售商品房案 (159)
26. 逾期交房的违约责任及违约金过高的调整
——王智诉立赛亚房地产开发有限公司逾期交房案 (165)
27. 出售公共绿地无效
——林山诉永升公司花园预售合同无效案 (172)
28. 商品房预售中欺诈行为的处理
——茅洪兵诉厦门国贸地产有限公司预售合同纠纷案 (180)
29. 商品房预售合同转让的法律问题
——陈淑宝诉厦门源益房地产发展有限公司商品房预售合同纠纷案 (186)

第五章 房产买卖

- 30. 产权登记对房屋买卖合同效力的影响
——金善朝与郑光荣房屋买卖纠纷案 (196)
- 31. 房屋买卖合同中当事人真实意思表示的探究
——班旗诉周丽华商品房转让合同纠纷案 (201)
- 32. 建筑物区分所有权及专有使用权的确定
——马玲诉厦门明发集团有限公司商品房购销合同案 (208)
- 33. 单位自管公房出售协议引发的法律思考
——厦门华侨电子企业有限公司诉林秋宝公有住房买卖合同
纠纷案 (214)
- 34. 劳动关系的解除对公房买卖的影响
——厦门永红电子有限公司诉洪志红案 (221)
- 35. 拍卖人拍卖在建工程的瑕疵告知义务
——厦门振华实业公司诉厦门特拍拍卖有限公司、福建省拍
卖行房地产拍卖合同案 (227)

第六章 房屋确权

- 36. 物权、债权基本原理在房产纠纷中的适用
——王启志诉郭懋愚等人房屋所有权纠纷案 (234)
- 37. 取得时效制度在房地产案件中的运用
——白菊诉林秋香等人房屋买卖合同案 (241)
- 38. 事实产权与登记产权不一致时房屋产权的确定
——潘炉香诉何孔渊房屋确权纠纷案 (246)
- 39. 房屋权属登记制度与房改房所有权移转的法律适用
——朱伯坤诉王丽芬、厦门新华玻璃厂房改房退房纠纷案 (251)
- 40. 房改政策引起的房屋所有权转移与租赁优先权的法律适用
——王华贤诉陈惠琼、黄雅荣收房纠纷案 (256)

41. 解因房产权纠纷的解决

- 黄小慧诉黄兴土房屋归属纠纷案 (262)

第七章 房屋租赁

42. 房屋租赁登记备案的效力

- 厦门市庆发行箱包制造有限公司诉厦门市金加利电子有限公司房屋租赁纠纷案 (270)

43. 租赁合同中出租人仅就房屋质量所应承担的义务

- 厦门中国旅行社诉厦门市凤凰池娱乐有限公司房屋租赁纠纷案 (276)

44. 转租的法律效力

- 何朝阳诉纪素娜房屋租赁纠纷案 (282)

45. 转租行为中如何认定出租人同意的意思表示

- 黄幼厘诉朱翠翠房屋租赁纠纷案 (287)

46. 房屋租赁中的添附问题

- 厦门华联食品厂诉厦门新海湾装饰家具有限公司房屋租赁纠纷、补偿承租房屋添置设施、装修费纠纷(反诉)案 (293)

47. 房改政策引起的房屋所有权转移与租赁优先权的法律适用

- 王华贤诉陈惠琼、黄雅荣收房纠纷案 (300)

第八章 房屋拆迁与补偿

48. 房屋拆迁与补偿协议及其法律适用

- 厦门市市政建设开发公司诉陈清为房屋拆迁补偿协议纠纷案 (308)

49. 诚信原则在房屋拆迁安置补偿协议中的运用

- 陈振发诉厦门达意房地产开发有限公司、厦门市思明区人民政府、厦港街道办事处房屋拆迁安置协议纠纷案 (313)

50. 安置房的标准及强制搬迁的合法性

- 汪振芳诉思明房屋建设开发公司拆迁安置纠纷案 (321)

51. 拆迁人擅自延长过渡期应付临时安置补助费

- 陈振发诉厦门达意房地产开发有限公司房屋拆迁安置协议纠纷上诉案 (328)

第九章 相邻关系

52. 区分所有建筑物共有权及相邻关系纠纷

- 郑剑宏、葛帆等 28 人诉陈永玉、周晓培住宅小区相邻权案 (338)

53. 区分所有相邻关系及区分所有建筑物外墙所有权及使用权的归属

- 林传兴诉厦门丰达新型石材有限公司相邻权纠纷案 (345)

54. 建筑物采光通风相邻关系的法律规治纠纷

- 林明辉诉庄俊贵相邻关系纠纷案 (353)

第十章 物业管理

55. 业主委员会的诉讼主体资格

- 香江花园业主委员会诉绿色馨家园物业管理(厦门)有限公司物业管理侵权案 (362)

56. 业主大会、业主委员会行使物业管理企业选聘权

- 炎邦物业管理公司、福津大街业主委员会诉福康物业管理有限公司、福康经济发展有限公司物业管理纠纷案 (366)

57. 业主、非业主使用人负有缴纳物业管理费的义务

- 友朋四方物业管理有限公司诉星鲨实业总公司物业管理纠纷案 (373)

58. 先履行抗辩权在物业管理合同中的应用

- 友朋四方物业管理有限公司诉福满经济开发有限公司物业管理纠纷案 (381)

59. 物业管理服务中保安义务的界定

- 星田达装饰工程有限公司诉国贸物业管理有限公司物业管理纠纷案 (387)

60. 前期物业管理合同法律问题

- 厦门奋发(FUN)企业有限公司诉厦门东区联合开发公
司、沿海物业发展有限公司预售商品房合同和物业管理纠
纷案 (395)



第一章

土地所有权 与使用权

Real estate Law

Real estate Law

Real estate Law
Real estate Law



农村集体土地所有权与土地征用补偿

——黄燕红等诉灌口镇灌口村土地征用补偿费
纠纷案

一、案情

原告：黄国强、黄燕红、陈妍。

被告：厦门市集美区灌口镇灌口村第一村民小组。

被告：厦门市集美区灌口镇灌口村村民委员会。

原告黄国强是厦门市集美区灌口镇灌口村第一村民小组(以下简称灌口村一组)成员,1998年12月,黄国强户(包括黄燕红、陈妍等五人)与被告灌口村民委员会(以下简称灌口村委会)签订了农村土地承包合同,约定黄国强户承包土地水田0.8亩,旱地2.28亩。2001年2月1日,灌口村委会作为被征地单位与用地单位厦门市集美区上塘同发实业有限公司、厦门市灌口镇人民政府、土地行政主管部门厦门市土地房产管理局集美土地分局签订了一份协议,其中载明厦门工程机械集团有限公司(以下简称“厦工集团”)征用灌口村一组集体土地面积78.1262亩,具体补偿费用共计4522595.10元,其中劳力安置费为2615663.51元,土地补偿费用水田为651095.60元,旱地为874144.05元。黄国强承包户承包的位于国道319线西侧耕地1.02亩责任田也在本次被征用的范围之内,被征用的面积中:水田为0.4亩,旱地为0.62亩。2002年4月11日灌口村一组向村民发放劳力安置费每人5500元,但以原告黄燕红、陈妍属农业户嫁农业户而未予以发放劳力补偿金。

据此,黄国强、黄燕红、陈妍于2002年4月以灌口村一组、灌口村委会为被告向厦门市集美区人民法院提起诉讼,要求:(1)判令被告支付原告黄燕红与陈妍土地补偿费共13999.10元。(2)判令被告支付原告黄燕红与陈妍劳力安置费共11000元。(3)本案的诉讼费由被告负担。

被告灌口村一组辩称:原告要求发放土地补偿费没有法律依据。依据村民小组制定的劳力安置费分配意见稿,原告黄燕红与陈妍属于不予分配对象

中的第6条规定之“农嫁农”。因此,原告诉求之黄燕红与陈妍土地补偿费、劳动力安置费不应予以发放。

被告灌口村委会辩称:劳力安置费已经支付给被告灌口村一组,其只承担监督管理的职责,并无实体权利,因此不应承担责任;土地补偿费尚未全部到位,仅部分到村委会。

二、裁判

厦门市集美区人民法院经审理查明:原告黄国强、黄燕红、陈妍的常住户口页记载了三原告现住址均为厦门市集美区灌口镇灌口村一组,黄燕红系黄国强女儿,出嫁前为灌口村一组农户,后出嫁给农业户,户口未迁移,生育一女陈妍也落户于灌口村一组。1998年12月,原告以黄国强为户主,黄燕红、陈妍等5人为户员与灌口村委会签订农村土地承包经营合同,约定黄国强承包户承包土地水田0.80亩,旱地2.28亩,人数为5人。

法院审理认为:原告黄国强、黄燕红、陈妍等人与被告灌口村委会于1998年签订土地承包合同并建立土地承包经营合同关系,系双方当事人的真实意思表示,未违反法律禁止性规定,属合法有效的合同,依法应予以保护。现原告黄燕红、陈妍以承包经营的土地被征用主张被告支付劳力安置费11000元,理由充分,予以采纳。二被告主张依据乡规民约规定原告属不予发放的对象,法院认为被告所主张的乡规民约与现行的法律、法规、司法解释相抵触,不予采纳。在土地补偿费方面,在被告不能调整相当数量与质量的土地让黄国强承包户继续承包经营的情况下,黄国强承包户依法享有其应得的土地补偿费。由于征地单位尚未将全部被征土地补偿费支付给被告灌口村委会,因此,土地补偿费的发放应以实际到位的部分为限。

据此,厦门市集美区人民法院依照《民事诉讼法》第64条,《土地管理法》第14条第1款,第47条第1款、第2款、第3款,最高人民法院《关于审理农业承包合同纠纷案件若干问题的规定(试行)》第12条,参照1999年《福建省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第26条第1款之规定判决:

1. 被告厦门市灌口镇灌口村第一村民小组应于判决生效之日起10日内支付给原告黄燕红、陈妍劳力安置费11000元。被告厦门市灌口镇灌口村村民委员会应对厦门市灌口村第一村民小组的上述付款责任承担连带责任。

2. 被告厦门市灌口村村民委员会应于判决生效之日起10日内支付黄国强承包土地补偿费13999.10元(土地补偿费的发放应以到位的部分为限)。

3. 本案件受理费1010元,由灌口村委会负担900元,灌口村一组负担

110 元。

原告被告双方在法定的上诉期内均未提起上诉。

三、评析

本案是一起典型的农村集体土地征用补偿费纠纷。纠纷的出现源于交易的增加和规则的不健全。众所周知,我国农村实行的土地政策的核心是“土地归集体所有和农民对集体土地依法享有经营权”。制定这种政策的出发点和价值目标也很明显即:(1)土地公有是社会主义区别资本主义的典型特征必须确保土地公有的性质,所以规定农村土地归农民集体所有。(2)农民依法经营土地是广大农民的权利,更是广大农民生存和发展的基本保障,是被实践证明了是正确的符合中国实际的农村土地经营模式。这种土地政策就法律层面上而言,其实质就是确立了农村土地的所有权的权属和土地经营权。随着市场经济体制改革的不断深入,土地作为一种最基本和最重要的生产资料,其固有的稀缺性与市场需求之间的矛盾越来越突出:一方面城市国有土地的利用在当代科技水平和城市规划的设计下已经基本饱和,甚至超饱和;另一方面,农村大量的土地却只能延续着几千年来传统的经营方式,不能发挥最大的经济效益和社会效益,农村土地亟待注入市场活力。因此,市场法则对资源的优化配置原则自然将目标转向了幅员辽阔的广大农村。集体土地征用在中国以各种形式在进行着,与此同时,法律法规所特有的稳定性却显然不能适应这种快节奏、剧烈的变化。因而出现了司法实践中许多无法可依的纠纷,如何妥善地解决这些纠纷也就显得十分繁杂而又重要。笔者认为:农村土地是农民赖以生存和发展的最基本资源。对农村集体土地的征用既要最大限度保护农民利益,同时也应当结合衡平原则加以考虑:一方面必须严格限制对农民集体所有的土地无节制地进行任意“征用”,以保障广大农民的生存等最基本的合法权利,维护广大农村秩序的稳定;另一方面也须承认由于经济发展的需要,一定数量的农村土地被征用是市场经济发展的必然,也是国家整体发展的需要。回避这种现实无助于从根本上保护农民利益,相反,由于缺乏正确的引导以及我国传统的“官本位”思想,在没有相应的规则加以规制的情况下,农村土地成了各级行政官员和农村村委会干部堕落的扶梯。我国现阶段混乱的农村土地征用现实就是直接体现。笔者认为:为改变我国农村土地的现实问题,必须首先要承认这种现实的存在,同时制定完善、科学的法律规则,对农村土地归属和利用关系加以规制、调整与适当引导。从理论上而言,关键是要对以下几个问题加以澄清:(1)谁是集体土地的真正所有人。(2)农村土地征用的补偿费

的种类及发放原则。(3)土地承包经营权的性质和效力。当然,这几个问题不是孤立的,而是在逻辑上相互衔接、相互依托、不可分割的。各个问题前后相联系,只有在前一个问题的圆满解决下,后一个问题才有可能得到科学的澄清。因为:在产权没有清晰,标的没有明确,权利效力范围没明确的前提下,试图去考虑并分配物的孳息,显然是无稽之谈。结合本案而言:本案所涉及的纠纷其争议的焦点是农嫁农(嫁给农民的农民女)能否享有土地补偿费和劳力安置费的分配。要解决这个问题,其法律逻辑是:农嫁农在法律上是什么身份,农嫁农在出嫁前所订的承包经营权性质和效力如何,农嫁农所争议的土地征用补偿费包括哪些内容。而这三个问题其实就是上述三个理论问题在具体个案中的反映。下文笔者试图侧重从理论上并适当结合本案案情对上述问题加以探究。

(一)农村集体土地的所有权属及相关问题

《土地管理法》第8条第2款规定:“农村和城市郊区的土地,除法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有。”这里的“农民集体所有”在理解上就可能产生两种含义,一是农民“集体所有”,二是“农民集体”所有,两种理解在法律后果上是截然不同的:如果是农民“集体所有”,则这种所有权的性质就是一种共有,相反,如果是“农民集体”所有,则这种所有权的主体就是“农民集体”也就是通俗所说的村民自治组织。笔者认为,从我国公有制的内涵而言,我国农村集体土地所有权的性质,应采取第一种观点,即由农民“集体所有”,这是由我国现阶段的基本国情所决定的。一方面,我国现阶段的农村集体组织还相当不完善,不具备土地所有者的身份条件;另一方面,土地几千年来,一直就是农民生存的基本条件,如果将土地所有权归为农村集体组织,那必然在思想和实践上不能被广大农民所接受。所以,《土地管理法》第8条第2款规定的农村土地所有人应是农民集体,而不是农村集体组织。农村集体所有的土地的所有权,其法律性质是一种共有,但对这种共有的具体的分类,学者产生了很大分歧:有些学者认为是按份共有,而有学者则主张是共同共有。笔者认为,区分农村集体土地所有权的性质到底是按份共有还是共同共有,应着重分析我国农村广大农民是否存在一种一定程度的“共同关系”。从社会学的角度而言,村,作为社会成员的一种结合组织是指:在一定地理范围内的一定数量的成员基于对一定范围内的土地进行耕耘而形成的稳定的共同体。要分析土地所有权的性质,出发点应是整个国家意识形态:在私有制的前提下,土地作为个人财产是毋庸置疑的,因而,一般情况下农民之间对土地是有确定的份额,此份额明确的情形下农村土地也显然是一种按份共有。但就我国而言,我