

法律法规案例全解系列 ⑤

中华人民共和国

# 城市房地产管理法

## 案例全解

**核心条文** | 收录法律法规标准文本，逐条提炼条文主旨，并根据法条顺序和条文主旨为全书编目。

**典型案例** | 选编与核心条文、关联条文有关的典型案例，通过案情、争点、裁判、评析四个部分逐一讲解案件焦点和适用要点。

**关联条文** | 节录与标准条文有关的法律、行政法规、司法解释、部门规章等规范性文件的相关条文，并按照相关性和效力位阶予以合理排序。

**参考文献** | 结合法律实务的具体要求，提供与条文相关的实务和学术论著，并作简要评注。

**流程图表** | 根据法律、行政法规及部门规章等规范性文件的规定，结合法律实务的通常惯例，编辑整理流程图表。



法律出版社  
LAW PRESS · CHINA

中华人民共和国

# 城市房地产管理法

---

◆

## 案例全解

法律出版社法规中心 主编

李 静 编著



法律出版社  
LAW PRESS · CHINA

## 图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国城市房地产管理法案例全解 / 法律出版社法规中心主编. —北京:法律出版社, 2015.5  
ISBN 978-7-5118-7888-5

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 084864 号

©法律出版社·中国

责任编辑/周洋

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/固安华明印业有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/A5

印张/21 字数/1020 千

版本/2015年8月第1版

印次/2015年8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 978-7-5118-7888-5

定价:48.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

## 前 言

---

本书以《中华人民共和国城市房地产管理法》条文为线索,全面整合相关典型案例、观点和其他规范性文件条文,通过核心条文、典型案例、关联条文和流程图全面归纳相关领域最新成果,方便读者理解和使用。具体包括以下内容:

① **核心条文** 收录法律标准文本,逐条提炼条文主旨,并根据法条顺序和条文主旨组织全书目录。

② **典型案例** 以最高人民法院公报、各地高级人民法院和指导案例与审判依据系列为基础,选编与核心条文和关联条文有关的典型案例,各个案例通过案情、争点、裁判、评析四个部分逐一讲解案例要点难点。

③ **关联条文** 节录与标准条文有关的法律、行政法规、司法解释、部门规章等规范性文件的相关条文,并按照相关性和效力位阶予以合理排序。

④ **流程图表** 根据法律、行政法规及部门规章等规范性文件的规定,结合法律实务的通常惯例,编辑整理流程图表,方便广大读者参考使用。

本书旨在对与相关法律条文有关的典型案例予以尽可能全面的汇编整理,主要针对的读者是希望在解释和适用特定法律条款方面得到快速指导的专业人士,或者希望获得实际法律问题解决之道的当事人。

法律出版社法规中心

2015年5月

# 目 录

---

|           |       |
|-----------|-------|
| 前 言 ..... | ( 1 ) |
|-----------|-------|

## 中华人民共和国城市房地产管理法

### 第一章 总则

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| 第一条 立法目的 .....           | ( 3 )  |
| 第二条 适用范围 .....           | ( 3 )  |
| 第三条 国有土地有偿、有期限使用制度 ..... | ( 17 ) |
| 第四条 国家扶持居民住宅建设 .....     | ( 18 ) |
| 第五条 权利人的权利和义务 .....      | ( 33 ) |
| 第六条 征收 .....             | ( 51 ) |
| 第七条 房地产管理机构 .....        | ( 67 ) |

### 第二章 房地产开发用地

|                     |         |
|---------------------|---------|
| 第一节 土地使用权出让 .....   | ( 77 )  |
| 第八条 土地使用权出让 .....   | ( 77 )  |
| 第九条 集体土地征收与出让 ..... | ( 82 )  |
| 第十条 出让条件 .....      | ( 88 )  |
| 第十一条 出让报批 .....     | ( 99 )  |
| 第十二条 出让步骤 .....     | ( 100 ) |
| 第十三条 出让方式 .....     | ( 107 ) |
| 第十四条 年限规定 .....     | ( 122 ) |

|                        |       |
|------------------------|-------|
| 第十五条 出让合同 .....        | (123) |
| 第十六条 支付出让金 .....       | (128) |
| 第十七条 提供出让土地 .....      | (134) |
| 第十八条 土地用途改变 .....      | (135) |
| 第十九条 出让金使用 .....       | (141) |
| 第二十条 使用权的收回 .....      | (141) |
| 第二十一条 使用权终止 .....      | (149) |
| 第二十二条 使用期限延 .....      | (150) |
| 第二节 土地使用权划拨 .....      | (155) |
| 第二十三条 使用权划拨 .....      | (155) |
| 第二十四条 划拨土地类别 .....     | (167) |
| <b>第三章 房地产开发</b>       |       |
| 第二十五条 开发原则 .....       | (178) |
| 第二十六条 出让土地开发期限 .....   | (180) |
| 第二十七条 项目总体要求 .....     | (199) |
| 第二十八条 土地使用权作价 .....    | (225) |
| 第二十九条 国家扶持 .....       | (236) |
| 第三十条 房地产开发企业设立 .....   | (240) |
| 第三十一条 注册资本和投资额 .....   | (252) |
| <b>第四章 房地产交易</b>       |       |
| 第一节 一般规定 .....         | (253) |
| 第三十二条 房屋、土地所有权随转 ..... | (253) |
| 第三十三条 房地产价格管理 .....    | (258) |
| 第三十四条 房地产价格评估 .....    | (264) |
| 第三十五条 成交价格申报 .....     | (277) |
| 第三十六条 权属登记 .....       | (285) |
| 第二节 房地产转让 .....        | (317) |
| 第三十七条 房地产转让 .....      | (317) |

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| 第三十八条 禁止转让的房地产 .....          | (342)        |
| 第三十九条 出让转让条件 .....            | (347)        |
| 第四十条 划拨转让报批 .....             | (359)        |
| 第四十一条 转让合同 .....              | (372)        |
| 第四十二条 合同权利义务转移 .....          | (379)        |
| 第四十三条 出让转让使用权年限 .....         | (385)        |
| 第四十四条 出让转让土地用途改变 .....        | (385)        |
| 第四十五条 商品房预售条件 .....           | (392)        |
| 第四十六条 预售再转让规定 .....           | (416)        |
| <b>第三节 房地产抵押 .....</b>        | <b>(417)</b> |
| 第四十七条 房地产抵押 .....             | (417)        |
| 第四十八条 抵押标的的范围 .....           | (452)        |
| 第四十九条 抵押办理凭证 .....            | (461)        |
| 第五十条 抵押合同 .....               | (477)        |
| 第五十一条 以划拨土地使用权设定的抵押权的实现 ..... | (488)        |
| 第五十二条 新增房屋处理 .....            | (492)        |
| <b>第四节 房屋租赁 .....</b>         | <b>(503)</b> |
| 第五十三条 房屋租赁 .....              | (503)        |
| 第五十四条 租赁合同的签订 .....           | (518)        |
| 第五十五条 住宅用房和非住宅用房的租赁 .....     | (523)        |
| 第五十六条 土地收益上缴 .....            | (523)        |
| <b>第五节 中介服务机构 .....</b>       | <b>(534)</b> |
| 第五十七条 中介服务机构类别 .....          | (534)        |
| 第五十八条 中介机构条件 .....            | (554)        |
| 第五十九条 价格评估资格认证 .....          | (570)        |
| <b>第五章 房地产权属登记管理</b>          |              |
| 第六十条 登记发证制度 .....             | (587)        |
| 第六十一条 权属登记 .....              | (615)        |
| 第六十二条 抵押登记 .....              | (649)        |

第六十三条 产权证书的颁发 ..... (655)

## 第六章 法律责任

第六十四条 非法出让使用权处罚 ..... (659)

第六十五条 未取得营业执照从事房地产开发的处罚 ..... (659)

第六十六条 违法转让土地使用权的处罚 ..... (659)

第六十七条 违法转让房地产的处罚 ..... (659)

第六十八条 违法预售商品房的处罚 ..... (659)

第六十九条 未取得营业执照从事房地产中介的处罚 ..... (659)

第七十条 非法收费的处理 ..... (660)

第七十一条 渎职、行贿、索贿处罚 ..... (660)

## 第七章 附则

第七十二条 适用范围 ..... (661)

第七十三条 生效日期 ..... (661)

## 附 录

行政复议流程图 ..... (662)

行政诉讼流程图 ..... (663)



# 中华人民共和国城市房地产管理法

---

(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正  
2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正)



## 第一章 总 则

**第一条 【立法目的】\***为了加强对城市房地产的管理,维护房地产市场秩序,保障房地产权利人的合法权益,促进房地产业的健康发展,制定本法。

**第二条 【适用范围】**在中华人民共和国城市规划区国有土地(以下简称国有土地)范围内取得房地产开发用地的土地使用权,从事房地产开发、房地产交易,实施房地产管理,应当遵守本法。

本法所称房屋,是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

本法所称房地产开发,是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

本法所称房地产交易,包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

### 上诉人温州市某饭店与被上诉人温州市鹿城区某村民委员会、温州市某游泳池合作建房合同纠纷案\*\*

(浙江省高级人民法院(2004)浙民一初字第5号民事判决;2005年8月25日最高人民法院(2005)民一终字第26号民事判决)

上诉人(原审被告):温州市某饭店,住所地浙江省温州市鹿城区某路某号。

法定代表人:王某某,总经理。

被上诉人(原审原告):温州市鹿城区某村民委员会,住所地浙江省温州市鹿城区某路某号。

法定代表人:吴某某,主任。

被上诉人(原审原告):温州市某游泳池,住所地浙江省温州市鹿城区某路某号。

\* 条文主旨为编者所加,下同。

\*\* 本书收录的参考案例,仅供理解和适用条文内容时参考使用。——编者注

法定代表人:黄某某,经理。

委托代理人:李冰冰,浙江星韵律师事务所律师。

## 案 情

上诉人温州市某饭店(以下简称某饭店)与被上诉人温州市鹿城区某村民委员会(以下简称某村民委员会)、温州市某游泳池(以下简称某游泳池)合作建房合同纠纷一案,不服浙江省高级人民法院(2004)浙民一初字第5号民事判决,向最高人民法院提起上诉。该院依法组成合议庭,于2005年4月28日对本案进行了开庭审理。某饭店的委托代理人吴某某、李某某,某村民委员会的委托代理人胡祥甫、胡小顺,某游泳池的委托代理人李冰冰到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

一审法院审理查明,1995年11月28日,温州市鹿城区计划经济委员会发文批准某村民委员会申报的某游泳池综合用房基建项目。1996年6月11日、10月8日,某村民委员会与温州市华昌建筑安装工程公司订立建设工程施工合同,将某游泳池综合楼、配套用房及停车棚等工程发包给该公司承建。1997年10月,上述工程竣工并经验收合格。其间,某饭店参与了工程建设的相关事宜。

2001年9月27日,温州市某路某号一至十层房屋产权初始登记在某村民委员会名下,建设用途为非居住。据温州市某局勘测界定,前述工程建设用地总面积9.4076亩,其中某村停车场用地4.338亩,该宗地于1997年12月31日被当地人民政府统一征用并划拨给某游泳池作建设上述项目之用;原温州市城郊公社黎一小学用地2.834亩,属某村集体所有;某游泳池用地2.2356亩,属某村集体所有。

1998年,某村民委员会与某饭店签订《合股经营协议书》一份(书写为1994年8月18日),约定:双方合股经营坐落于温州市某路某号的南亚商厦,该商厦系股份合作企业,隶属南亚集团领导;商厦的总占地面积6703平方米,总建筑面积32879.6平方米,拟开设高级商务办公楼,以及餐饮、歌舞、球类、健身等综合性服务娱乐项目;南亚商厦由某村民委员会负责提供上述土地及原有的地面建筑物(包括室内游泳池及其他零星附属),由某饭店负责所有地面建筑物的土建和项目装修,以及整个建设过程中应缴纳的一切税费,某饭店占南亚商厦总股份的80%,某村民委员会占20%,底层停车场和游泳池为双方共用;南亚商厦的具体经营操作由某饭店负责,不论盈亏与否,某饭店将保证某村民委员会的保底收入150万元,某村民委员会不承担经营风险;西侧附属房面积1230平方米,某饭店以每月15元/平方米向某村民委员会租用,租期15年;协议经双方签

章,并经主营单位南亚集团鉴证后生效。协议文本上加盖了上述三单位的法人印章。双方当事人诉讼中一致认可,前述房屋现由温州新南亚大酒店有限公司租赁使用,本案当事人间未作分割。

一审法院另查明,某游泳池系某村民委员会于1988年5月投资兴办,并经当地工商行政管理机关核准登记的企业法人。

2004年6月16日,某村民委员会和某游泳池提起诉讼,请求确认某村民委员会与某饭店签订的《合股经营协议书》无效。其理由为:

一、协议内容违反法律的强制性规定。协议约定将耕地用于开发高级办公楼及综合性服务娱乐项目,擅自改变土地用途,违反《土地管理法》第六十三条的禁止性规定;协议虽名为合股经营,但其内容为房屋联建,实际是以房屋联建形式进行的土地使用权转让,涉案集体土地、划拨土地的转让均违反《土地管理法》的强制性规定以及最高人民法院相关司法解释的规定。

二、涉案的部分土地是温州市人民政府划拨给某游泳池进行开发的,上述协议无权处分他人土地使用权,因权利人某游泳池拒绝追认,应认定协议无效。

三、协议未经村民会议讨论,损害集体利益,违反我国村民委员会组织法的规定,应认定无效。

某饭店辩称:合股经营协议未违反法律强制性规定,合建合同是合法有效的;某村民委员会有权处分争议土地,某游泳池已以其实际行为认可某村民委员会的处分行为;合建行为发生在1998年11月以前,不适用村民委员会组织法的规定;《合股经营协议书》于1998年8月18日签订,某村民委员会与某游泳池的请求,已经超过诉讼时效。

最高人民法院二审查明的主要案件事实与一审基本相同。

二审还查明,某饭店为某村于1984年出资成立的村办集体企业,原企业名称为温州市黎明饭店,1992年变更为温州市鹿城名流酒店,1994年变更为温州市某饭店。

## 争 点

本案的争议焦点:1.《合股经营协议书》的性质。2.《合股经营协议书》的效力。3.当事人的主张是否已经超过诉讼时效。4.某游泳池是否适格原告。

## 裁 判

一审法院认为,某村民委员会与某饭店间订立的本案协议,虽冠以合股经

营名称,但审查协议内容,并结合案件事实进行分析,该协议符合合作建房合同的法律特征。合作建房一般是指一方出地一方出资或一方出地双方或多方出资合作开发经营房产,并且合作各方对建成的房产进行分成的,或以土地入股,合作开发经营房地产后进行利润分成的行为。本案合同当事人即为分别出地、出资建房后,交由一方负责经营,双方进行利润分成,故签约当事人的民事法律关系性质应认定为合作建房。

《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称《城市房地产管理法》)第三章对房地产开发经营者的资格作了相关规定,本案合同双方某村民委员会和某饭店均不具有房地产开发企业的资质,双方开发经营房地产的行为,显然与上述法律的规定不符。

现已查证的事实表明,某村民委员会与某饭店合作建房的建设用地分别为农民集体所有和行政划拨取得。《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)第四十三条规定:“任何单位和个人进行建设,需要使用土地的,必须依法申请使用国有土地;但是,兴办乡镇企业和村民建设住宅经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有的土地的,或者乡(镇)村公共设施和公益事业建设经依法批准使用农民集体所有的土地的除外。”第六十三条规定:“农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。”上述法律所称依法申请使用的国有土地包括国家所有的土地和国家征用的原属于农民集体所有的土地。可见,某村民委员会与某饭店以农民集体所有的土地合作建房,实施房地产开发经营的行为,违反了前述法律的规定。

合作建房合同的一方当事人出地,通过双方建房分利,致使建房用地的权属发生变更,实质上亦是土地使用权转让的一种特殊形式。《城市房地产管理法》第三十九条规定,以划拨方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当按照国务院规定,报有批准权的人民政府审批,应当由受让方办理土地使用权出让手续,并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

根据本案中某村民委员会与某饭店以行政划拨土地合作建房,未经审批办理土地使用权出让手续的事实分析,双方当事人实施的行为显然违反了上述法律的相关规定。此外,本案协议约定的某村民委员会每年固定分利,不承担经营风险内容,应认定为合同的保底条款,该约定违背了合作开发合同应当遵循的共负盈亏、共担风险原则,亦与民法与合同法的公平原则相悖。

综上,一审法院从合同当事人的主体资格,合同内容及建设用地权属等方面进行审查,认定本案合作建房合同违反了前述法律规定,依法应属无效,签约双方对此均有过错。

关于被告某饭店抗辩主张本案已超过诉讼时效问题,一审法院认为,我国现行法律对合同无效提起诉讼并没有作出时间上的限制,在合同未经人民法院判决确认无效时,当事人往往遵守合同,继续履行合同义务,只有合同被确认为无效后,才发生相互返还财产及赔偿损失问题。故而,即使当事人在事隔多年就确认合同无效事宜提起诉讼,人民法院也应当受理并依职权对合同效力进行确认,不存在超过诉讼时效期间的问题,某饭店就此提出的抗辩主张于法无据,一审法院不予采纳。

承前所述,本案合作建房合同因违反土地管理法和城市房地产管理法的相关规定被确认为无效后,应认为两原告提起诉讼的目的已经实现,故一审法院就其提出的擅自处分某游泳池财产权利,以及签订本案合同未经村民会议讨论,违反民主议定原则等其他事项不再进行审查。

综上,两原告提出的诉讼请求于法有据,一审法院予以支持。浙江省高级人民法院依照《中华人民共和国合同法》第五十二条第(五)项、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百二十八条之规定,作出(2004)浙民一初字第5号民事判决,确认某村民委员会与某饭店间订立的《合股经营协议书》无效。案件受理费660010元,由原告某村民委员会、某游泳池负担33万元,被告某饭店负担330010元;其他诉讼费2000元,由被告某饭店负担。

某饭店不服一审判决,向最高人民法院提起上诉,请求撤销一审判决,确认《合股经营协议书》有效。主要理由为:

1. 某饭店与某村民委员会合作建房的行为不是房地产开发经营行为,而只是一般的合建、联建房屋行为,不需要特别的资格,且某村民委员会以村集体所有土地与某饭店合建房屋是为了解决被征地农民的劳动力安置问题,与当时温州市政府的文件精神相适应,并不违反相关法律的规定。

2. 某村民委员会和某游泳池在一审起诉时没有提出《合股经营协议书》中的保底条款无效的诉讼理由,一审法院对双方当事人没有提出的内容进行审理,违反“不告不理”的原则,且保底条款无效,并不影响合同其他条款的效力。

3. 一审法院对于金某钦、翁某武、金某权三份谈话笔录,认为“不能作为民事诉讼证据认定”,违反法律规定;对金某钦的证言未采信的认识不能成立。

4. 合同无效之诉应当适用诉讼时效,某村民委员会与某游泳池的起诉超过法定的诉讼时效期间。

5. 一审判决仅认定《合股经营协议书》无效,未对协议无效后产生的法律后果作出处理,对某饭店有失公允。

在最高人民法院二审庭审中,某饭店围绕其上诉请求,又提出:

1. 某游泳池不是《合股经营协议书》的合同相对人,不具备确权纠纷的诉讼主体资格;与案件有直接利害关系的南亚贸易公司未参加诉讼,一审法院程序错误。

2. 《合股经营协议书》为设立乡镇企业进行合作经营的协议,一审判决认定《合股经营协议书》为合作建房合同,合同性质认定错误,一审法院在此基础上认定合同无效,适用法律错误。

3. 一审判决适用 1999 年开始施行的《土地管理法》适用法律错误,本案应当适用《乡镇企业法》和《合同法》,认定合同未生效,而非合同无效。

4. 一审判决关于提起合同无效之诉不受时效限制的说法错误。

被上诉人某村民委员会答辩称:

1. 某饭店为某村村办集体企业,现已成立“某饭店清算小组”行使企业权利,故某饭店主体身份不合法。

2. 《合股经营协议书》的实质是房屋联建协议,协议订立的目的进行房地产开发建设,并不是“解决农民被征地后的劳动力安置问题”,且双方当事人都不具备房地产开发资质,根据《城市房地产管理法》的规定,协议无效。

3. 《合股经营协议书》约定以集体土地和划拨土地合作建房,未经批准和办理联建手续,变相转让土地使用权,违背法律禁止性规定,应认定无效。

4. 温州市鹿城区纪委的谈话笔录作为证据材料,来源不合法,金某钦与本案有利害关系,一审法院不予采信是正确的。

5. 保底条款损害了某村民委员会的利益,一审法院认定《合股经营协议书》的保底条款无效符合法律规定。

6. 本案的合同无效之诉未超过诉讼时效,且合同无效的诉请不受诉讼时效的限制。

庭审中某村民委员会补充答辩称,某饭店在一审期间及上诉状中均承认《合股经营协议书》性质为合作建房,其当庭变更诉讼理由不恰当。

被上诉人某游泳池未提交书面答辩。

2005 年 2 月 1 日,某村民委员会向二审法院提交以“温州市某饭店清算小组”名义制作的“撤回上诉申请书”,并提供了温州市鹿城区人民政府洪殿街道办事处《关于同意某村民委员会要求对温州市某饭店停业进行清算报告的批复》和《某村村民代表大会决议书》。因该清算小组未经工商行政管理部门登记,没有完成清算组设立的程序,二审法院当庭驳回其撤诉申请。

二审庭审中,某游泳池口头答辩称:其对合同性质的认识与某村民委员会一致;《合股经营协议书》的当事人无权处分某游泳池的土地使用权,某游泳池



提出确认合同无效的诉讼符合法律规定,请求驳回某饭店的上诉请求。

在二审法院开庭审理前,温州南亚贸易公司(以下简称南亚贸易公司)于2005年3月28日向二审法院递交“关于请求以第三人身份参加诉讼的申请书”,申请以第三人身份参加诉讼。南亚贸易公司称:某饭店与某村民委员会合作项目的实际投资人是南亚贸易公司,在当初其投入资金时,某村民委员会和某饭店承诺要设立股份合作制企业南亚商厦并承包给南亚贸易公司经营;本案的处理与南亚贸易公司有法律上的利害关系,故请求以第三人的身份参加诉讼,以维护其合法权益。

二审法院认为,某村民委员会与某饭店之间的协议虽然以《合股经营协议书》为名称,但从《合股经营协议书》的内容和双方实际履行看,双方当事人订立协议目的在于就如何分配合建房屋的经营收益进行约定。《合股经营协议书》中尽管有“拟合股经营‘南亚商厦’”、“南亚商厦的性质系股份合作企业”的表述,但南亚商厦企业至今未成立,且双方也没有任何筹备成立企业的行为,而双方合作建设的房屋则一直对外租赁经营。因此,某饭店与某村民委员会合作建房具有明显的经营目的,双方当事人的行为实质上属于房地产开发经营行为。一审法院将当事人之间法律关系的性质确定为合作建房并无不当,某饭店关于《合股经营协议书》为设立乡镇企业进行合作经营的协议的主张,缺乏事实依据,该院不予支持。

关于《合股经营协议书》的效力问题。某饭店与某村民委员会合作建房的土地分别为农村集体所有土地和行政划拨土地。其一,根据《城市房地产管理法》第八条的规定:“城市规划区内的集体所有的土地,经依法征用转为国有土地后,该幅国有土地的使用权方可有偿出让”;第二条第三款规定,房地产开发“是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为”。\*

某村民委员会与某饭店合作建房的部分土地尚未被征用为国有土地,双方在未取得国有土地使用权的情况下从事房地产开发经营,违反了《城市房地产管理法》的规定。某村民委员会与某饭店之间的《合股经营协议书》于1998年签订,一审判决援引1999年1月1日起施行的《土地管理法》认定“某村民委员会与某饭店以农民集体所有的土地合作建房,实施房地产开发经营的行为,违反了前述法律的规定”不当,应予纠正。

其二,根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(以下简称《条

\* 本案例所适用的《城市房地产管理法》为1994年7月5日通过、自1995年1月1日起施行的《城市房地产管理法》,该法于2007年8月30日修正。——编者注