

9

民商事典型疑难问题 适用指导与参考

土地房地产与建设工程纠纷卷

主编 / 王玮玲 周江涛

- ◎ 疑难问题汇总
- ◎ 典型案例参考
- ◎ 办案依据集成

中国检察出版社

9

民商事典型疑难问题 适用指导与参考

土地房地产与建设工程纠纷卷

主编 / 王玮玲 周江涛

- ◎ 疑难问题汇总
- ◎ 典型案例参考
- ◎ 办案依据集成

中国检察出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

民商事典型疑难问题适用指导与参考. 土地房地产与建设工程纠纷卷/
王玮玲, 周江涛主编. —北京: 中国检察出版社, 2013. 2

ISBN 978 - 7 - 5102 - 0810 - 2

I. ①民… II. ①王…②周… III. ①土地管理法 - 法律适用 - 中国
②房地产业 - 法规 - 法律适用 - 中国③建筑法 - 法律适用 - 中国
IV. ①D922. 305②D922. 181. 5③D922. 297. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 310046 号

民商事典型疑难问题适用指导与参考 土地房地产与建设工程纠纷卷

主编/王玮玲 周江涛

出版发行: 中国检察出版社

社 址: 北京市石景山区鲁谷东街 5 号 (100040)

网 址: 中国检察出版社 (www. zgjccbs. com)

电 话: (010)68630385(编辑) 68650015(发行) 68636518(门市)

经 销: 新华书店

印 刷: 三河市燕山印刷有限公司

开 本: 720 mm × 960 mm 16 开

印 张: 45.75 印张

字 数: 839 千字

版 次: 2013 年 2 月第一版 2013 年 2 月第一次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5102 - 0810 - 2

定 价: 98.00 元

检察版图书, 版权所有, 侵权必究
如遇图书印装质量问题本社负责调换

出版说明

近十余年来，在合同、侵权、婚姻家庭、金融等民商事领域的司法实践中，出现了很多新情况、新问题，其中不乏具有典型性、疑难性的法律适用问题，针对这些问题，急需进行归纳总结，并得出具有参考和借鉴价值的处理和认定思路。基于上述现实需求，我们倾力组织法学专家、资深法官、检察官及律师等编撰并推出《民商事典型疑难问题适用指导与参考丛书》。

本丛书分为婚姻家庭继承纠纷卷、物权纠纷卷、合同纠纷卷、知识产权与竞争纠纷卷、劳动争议与人事争议卷、公司企业纠纷卷、金融纠纷卷、侵权纠纷卷、土地房地产与建设工程纠纷卷共九卷。各卷紧密结合各地司法实践，归纳提炼出百余个司法典型疑难问题并作出精准解析，同时附以具有权威性的指导、参考案例对同类案件的案情、诉辩情况、裁判结果、裁判理由等核心要素加以介绍，以帮助读者寻求破解疑难问题的办案思路、标准和尺度。各卷还提供了各类型纠纷全面、准确的办案依据。《民商事典型疑难问题适用指导与参考丛书》所提炼的问题凸显典型性、疑难性，解答思路具有很强的指导、参考和专业性，参考案例具有真实性、权威性，办案依据提供了便捷查询的通道，特别适合公检法人员、律师等法律专业人士使用。

受时间和能力所限，丛书在编撰过程中难免出现不足或错漏，敬请读者批评指正，以便我们在再版时予以修订。

编 者

2013年1月

目 录

第一部分 土地与房地产纠纷

第一章 建筑物区分所有权纠纷

一、业主专有权纠纷	(1)
1. 物业公司能否以与业主签订协议的方式限制业主封闭阳台?	(1)
2. 购房时对阳台状况约定不明, 物业公司以协议限制业主封闭阳台是否可行?	(3)
3. 业主在自己房屋内安装大型浴缸, 可能对整幢大楼的安全和正常适用有较大影响, 物业公司可否对其权利行使加以干涉?	(6)
4. 购房时售楼人员口头承诺“买一楼送花园”, 但购房协议及物权登记上无相关记载, 该业主是否有权对其屋前庭院绿地进行改造?	(9)
 办案依据集成	(13)
二、业主共有权纠纷	(16)
5. 房地产开发公司未经业主同意将建筑物楼顶空间及架空层扩建成楼房, 业主是否有权要求其恢复原状?	(16)
6. 业主是否有权不经其他共有权人同意, 在公共楼道墙壁上开门并安装防盗门?	(20)
7. 新建小区中配建的社区办公用房产产权归属业主或业主委员会还是开发商或物业服务公司?	(22)

8. 开发商因违规建造被撤销建设工程规划许可证和房产证，
经与业主委员会协商将违规建筑交由业委会所有，经规
划、房产部门审批同意后办理产权登记手续，此后，开
发商可否以赠与合同为由撤销赠与？ (23)
9. 经营性用房的业主能否在其阳台与他人阳台之间的外墙上
悬挂经营性广告牌？ (26)
10. 业主能否在建筑物共有部分内安装太阳能？ (29)
11. 物业公司能否以与业主签订协议的方式限制业主改变外
立面？ (32)
12. 在签订相关协议后，业主可否安装齐墙外置式防盗栅栏
和外挂式晾衣架？ (32)
-  **办案依据集成** (36)
- 三、车位纠纷** (39)
13. 开发商能否为了满足特殊要求，擅自减少规划中设置的
停车位数量或改变消防通道的通行方式？ (39)
-  **办案依据集成** (43)
- 四、车库纠纷** (46)
14. 业主与开发商对售房时是否承诺建立“公用停车库”说
法不一，应如何认定事实？ (46)
-  **办案依据集成** (49)

第二章 土地承包经营权纠纷

- 一、土地承包经营权确认纠纷** (52)
15. 户籍未迁走的“出嫁女”是否仍在原村中享有土地承包经
营权？ (52)

16. “出嫁女”是否有权获得土地征用的补偿费? (52)
17. 对外发包的土地承包合同未报乡(镇)人民政府批准,是否无效? (54)
18. 以家长会议形式决定并签订的山林承包合同的效力如何认定? (58)
19. 土地承包经营权转包口头协议是否有效? (59)
20. 村民将自己承包的土地交由他人耕种是否表明其放弃了土地承包经营权? (61)
21. 承包土地的交回需满足什么条件? (64)
22. 村委会能否强行收回发包土地并转包给第三人? (66)
23. 当与不同村民就同一土地先后签订了两份土地承包合同时,如何确定土地承包经营权的归属? (68)
-  **办案依据集成** (72)

二、承包地征收补偿费用分配纠纷 (83)

24. 承包户户口变更为非农业但仍然耕种原承包地时,能否获得征地补偿款? (83)
25. 征地补偿款的分配能否以姓氏为标准进行区分? (83)
26. 服刑人员或服过刑的村民能否参与征地款的分配? (86)
27. 婚后未将户籍迁出的“出嫁女”是否享有原集体经济组织的征地补偿款分配权? (87)
28. 村委会能否通过决议剥夺“出嫁女”的征地款分配权? (87)
29. 进城镇落户的“农转非”农民是否享有征地补偿款的分配权? (90)
30. 农村家庭承包与其他承包方式的征地补偿费分配标准是否相同? (95)
31. 户籍迁出但未在迁入村分得土地的“出嫁女”是否有权分得原村承包地的征地补偿款? (105)

32. 在进行征地补偿款分配时, 村民要求贯彻计划生育奖励政策对其多加分配, 此争议是否属于民事权益纠纷?	(110)
33. 户口迁至学校的在校大中专学生是否享有征地款的分配权?	(111)
34. 村民自愿农转非, 是否必然丧失原集体经济组织成员资格?	(112)
35. 家庭成员因死亡或出嫁发生变动时, 应如何分配征地补偿款?	(114)
36. 出嫁后户口未迁出, 且将婚后子女户口登记在原村的“出嫁女”, 能否与子女一起要求分配原集体经济组织的征地补偿款?	(116)
37. 征地补偿安置方案确定后方迁入该集体经济组织的成员能否要求分配土地补偿费?	(118)
 办案依据集成	(126)
三、土地承包经营权继承纠纷	(129)
38. 土地承包经营权能否继承?	(129)
 办案依据集成	(131)

第三章 建设用地使用权合同纠纷

一、建设用地使用权出让合同纠纷	(132)
39. 建设用地使用权出让合同中, 合同项下的土地部分办理了农用地转用审批、部分土地未经审批, 该合同效力如何?	(132)
40. 由于国家政策性要求导致土地使用权出让合同无法继续履行, 应如何处理?	(139)
41. 在土地使用权出让过程中, 挂牌出让公告这一行为属于要约还是要约邀请?	(158)
 办案依据集成	(168)

二、建设用地使用权转让合同纠纷·····	(172)
42. 在未支付全部土地使用权出让金并未取得土地使用权证的情况下将土地使用权转让, 此转让合同是否有效? ·····	(172)
43. 为逃避土地使用权转让税费而签订的虚假土地使用权出让合同应如何处理? ·····	(177)
44. 已设定抵押的土地使用权能否转让? ·····	(180)
45. 在转让方未取得土地使用权的情况下, 双方签订的土地使用权转让合同是否有效? ·····	(190)
46. 受让方要求返还已支付土地使用权转让费的诉讼时效期间如何计算? ·····	(191)
47. 签订土地使用权转让合同后, 转让方取得土地使用权的, 合同效力如何? ·····	(202)
48. 土地使用权转让的税费双方如何分担? ·····	(202)
49. 人民法院可否自行对合同违约金数额进行调整? ·····	(203)
50. 双方对转让合同条款的约定内容发生歧义, 应如何处理? ·····	(218)
 办案依据集成 ·····	(229)

第四章 房地产开发经营合同纠纷

一、合资、合作开发房地产合同纠纷·····	(231)
51. 如何认定合同当事人签订的是合作开发房地产合同还是土地使用权转让合同? ·····	(231)
52. 村委会与他人订立的合作开发合同的效力如何认定? ·····	(246)
53. 合作开发房地产合同纠纷中, 应如何区分合同双方是借用资质还是合作开发? ·····	(253)
54. 合作开发房地产合同中, 一方当事人构成根本违约, 另一方当事人可否单方解除合同? ·····	(257)

 办案依据集成	(289)
--	-------

二、项目转让合同纠纷	(291)
------------------	-------

55. 代理人擅自将被代理人的参建权益转让给他人, 如何认定转让行为是否有效?	(291)
---	-------

 办案依据集成	(298)
--	-------

第五章 房屋买卖合同纠纷

一、商品房预约合同纠纷	(301)
-------------------	-------

56. 签订商品房订购协议后, 由于开发商提供的商品房预售格式合同中有样板房仅供参考等不利于购房者的条款, 以致双方未能订立商品房预售合同, 此时, 开发商已收取的定金应如何处理?	(301)
--	-------

57. 欲购房人与开发商签订的《购房意向书》是否属于预约合同的性质?	(306)
--	-------

58. 预约合同中的定金罚则如何运用?	(312)
---------------------------	-------

59. 开发商在取得预售许可证之前与购房者签订的认购协议书是否有效?	(316)
--	-------

60. 双方在签订的商品房预约合同中约定由购房者先行交付一定数额的定金, 在购房者未全额给付定金的情形下, 开发商将商品房售与他人, 是否构成违约?	(319)
--	-------

 办案依据集成	(329)
--	-------

二、商品房预售合同纠纷	(330)
-------------------	-------

61. 交房时购房者发现所购房屋窗外加有展示沙盘及房屋模型上所未出现的装饰钢梁, 购房者能否要求开发商承担违约责任?	(330)
--	-------

62. 交房后,购房者发现房屋实际层高较双方签订的预售合同中约定的层高为低,购房者能否因此要求开发商进行相应赔偿?	(333)
63. 开发商建成后的房屋不完全符合商品房预售广告的宣传内容,是否构成违约?	(336)
64. 以预售商品房为标的进行的拍卖,拍卖成交后,拍卖人在约定的时间内无法完整交付拍卖物或办理产权过户是否构成违约?	(342)
65. 预售房屋非为商品房,且出卖人未取得商品房预售许可证,此预售合同效力如何?	(345)
66. 商品房预售合同对有关定金数额是否有限制?	(348)
67. 在迟延履行的情形下能否适应定金罚则?	(348)
68. 商品房预售合同中,开发商未按约履行交房义务,购房者因此而主张的违约金的诉讼时效期间如何计算?	(351)
69. 交房后,买受人发现出卖人交付使用的房屋建筑面积小于商品房预售合同约定的面积的,应如何处理?	(359)
 办案依据集成	(365)
三、商品房销售合同纠纷	(367)
70. 在房屋买卖合同不成立的情形下,是否存在定金问题?	(367)
71. 开发商与购房人签订的商品房买卖合同中约定的土地使用年限超出国家法定出让年限10年,应如何处理?	(370)
72. 卖房多年后,夫妻一方能否以不知情为由主张夫妻关系中的另一方与他人的房屋买卖合同无效?	(374)
73. 商品房买卖合同签订后,买受人能否以房屋存在质量问题为由行使抗辩权,而拒付剩余房款?	(376)
74. 商品房买受人诉请房地产公司、房产测量机构告知公摊面积的计算依据、公摊部位、计算方法和过程结果等,应否支持?	(379)

75. 开发商因政府部门变更规划而未履行在先签订的商品房买卖合同中的义务应否承担民事违约责任? (383)
76. 无法计入产权登记的露台能否出售? (385)
77. 双方在商品房买卖合同中约定, 房屋实际面积大于约定面积的, 买受人于开发商出示测绘部门出具的产权登记面积文件之日起 30 日内补交面积差价款, 此处“测绘部门出具的产权登记面积文件”应如何理解? (388)
78. 商品房买受人违约后能否要求出卖人返还其已支付的价款及其利息? (391)
79. 出卖人“一屋二卖”应如何处理? (393)
80. 房地产开发商协助办证义务具体包括哪些内容? (395)
81. 如何认定房屋买卖活动中“阴阳合同”的效力? (398)
82. 职工与企业因福利房产生的纠纷是否属于法院受理范围? ... (401)
83. 职工在合同履行期限未到的情况下离开企业, 购买的福利房应如何处理? (402)
84. 合同双方对商品房买卖中格式合同的理解不同时, 应如何处理? (405)



办案依据集成 (409)

四、商品房委托代理销售合同纠纷 (418)

85. 双方当事人对合同约定存在不同理解时, 应如何处理? (418)
86. “履约保证金”性质属违约金还是定金? (427)



办案依据集成 (430)

五、农村房屋买卖合同纠纷 (436)

87. 农村居民因土地征用而成为非农户口, 仍生活在农村的, 其在农村购房行为是否有效? (436)



办案依据集成 (439)

第六章 租赁合同纠纷

一、土地租赁合同纠纷 (440)

88. 双方当事人签订的土地租赁合同期限超过 20 年的, 该租赁合同的效力该如何认定? (440)
89. 租赁合同解除后, 应如何处理? (440)
90. 双方当事人签订的改变农田使用性质的租赁合同, 效力如何? (447)



办案依据集成 (451)

二、房屋租赁合同纠纷 (459)

91. 房屋所有人以营利为目的, 将以划拨方式取得使用权的国有土地上的房屋出租的, 是否有效? (459)
92. 当事人对租赁合同变更约定不明的, 该如何处理? (459)
93. 租赁双方约定的租赁期限未届期, 但双方对之后的租金未明确约定亦达不成一致, 一方提出解除合同, 人民法院是否应当准许? (459)
94. 因第三方无偿使用部分租赁房屋, 出租人和承租人各执一词, 难以查清哪一方同意其使用, 因此造成的损失该如何承担? (459)
95. 在合同履行过程中, 因发生雪灾导致租赁房屋坍塌是否构成不可抗力而不能实现合同目的? (468)
96. 出租人和承租人在租赁合同中如有承租人维修保养租赁物义务的约定, 应如何界定承租人的维修保养义务的限度? (469)
97. 在不定期房屋租赁合同中, 添附使用时间较为长久的固定设备, 双方未对添附物的处置进行约定, 租赁合同终止后, 对于拆除该固定设备而引起的损失应如何承担? (471)



办案依据集成 (475)

第七章 房屋拆迁安置补偿合同纠纷

98. 违约一方当事人承担赔偿责任如何与另一方当事人的损失程度相对应? (483)
99. 拆迁人违反合同约定, 将本应回迁安置该被拆迁人的房屋出卖给第三人, 被拆迁人请求解除合同的主张能否得到支持? (485)
100. 合同解除后, 违约人该如何承担责任? (485)
101. 拆迁人签订的关于责任承担内部协议, 是否对被拆迁人有效? (485)
-  办案依据集成 (490)

第八章 农村土地承包经营权合同纠纷

- 一、农村土地承包经营权转包合同纠纷 (495)
102. 在订立转包合同时, 双方当事人在合同中没有约定明确的四至界限, 也没有到现场勘测定桩划界, 导致转包土地面积无法确定, 承包人关于第三人侵权的主张能否得到支持? (495)
103. 如何认定土地承包经营权转包口头协议的法律效力? (500)
104. 如果在诉讼过程中, 当事人主张的法律关系的性质或者民事行为的效力与人民法院根据案件事实作出的认定不一致, 该如何处理? (500)
-  办案依据集成 (503)
- 二、农村土地承包经营权转让合同纠纷 (505)
105. 在当事人约定不明时, 如何根据具体情况认定当事人所签合同为转让合同还是转包合同? (505)

 办案依据集成	(509)
三、农村土地承包经营权互换合同纠纷	(511)
106. 不在同一集体经济组织内互换土地经营, 是否有效?	(511)
107. 同一集体经济组织的双方当事人互换土地经营的行为, 未在集体经济组织备案, 那么, 双方的互换行为如何 认定?	(511)
108. 双方当事人互换土地承包经营权事实存在的情况下, 一 方能否随时解除合同?	(514)
 办案依据集成	(516)
四、农村土地承包经营权入股合同纠纷	(518)
109. 以土地承包经营权入股而成立的公司, 能否将土地再次 流转?	(518)
 办案依据集成	(522)
五、农村土地承包经营权抵押合同纠纷	(523)
110. 承包方以其家庭承包方式获得的土地经营权是否可以进 行抵押?	(523)
 办案依据集成	(525)
六、农村土地承包经营权出租合同纠纷	(526)
111. 本集体经济组织之外的农户能否以其他方式承包土地?	(526)
112. 土地承包人由于治病而远赴台湾, 将土地承包管理事项 交由其儿子负责。在此期间, 其儿子将该土地出租给善 意无过失第三人, 承包人关于该出租合同无效的主张能 否支持?	(526)
 办案依据集成	(530)

第九章 房地产服务合同纠纷

一、房地产咨询合同纠纷 (531)

113. 在委托方投资开发的楼盘实际进度迟延的情况下, 受托方履行策划推广工作也存在一定迟延, 委托方能否要求受托方承担违约责任? (531)

114. 提供咨询一方迟延出具审价报告, 双方均无证据证明哪一方应当对此承担责任, 该如何分配双方的责任? (535)

115. 在咨询方提供服务存在瑕疵的情况下, 其要求对方支付利息的主张能否得到支持? (535)



办案依据集成 (539)

二、房地产价格评估纠纷 (540)

116. 在地方制定的房屋估价收费标准低于国家计委、建设部计价格〔1995〕第971号文规定的最高收费标准的情况下, 应当以哪个标准确定收费数额? (540)



办案依据集成 (548)

第二部分 建设工程纠纷

第十章 建设工程合同纠纷

一、建设工程勘察合同纠纷 (549)

117. 如果建设工程勘察合同中明确约定, 因勘察错误造成工程质量事故, 勘察机构除免收勘察费外, 赔偿金最多不超过全部勘察费。那么, 因勘察错误而造成的损失能否依照此约定计算? (549)

118. 在签订建设工程勘察合同时, 委托勘察一方未提供清晰明确的界址资料, 也未和勘察机构一起到现场进行勘察工作, 从而导致勘察场地与实际场地出现偏差, 针对因此造成的扩大损失, 委托方是否需要承担责任?	(549)
119. 在勘察机构已经承担勘察错误的损失责任的情况下, 委托方能否要求返还勘察费用?	(549)
120. 勘察方在履行完勘察任务后, 合同当事人之外的第三人依照合同支付的勘察费, 是否因第三人的主张而应该返还?	(554)
 办案依据集成	(558)
二、建设工程设计合同纠纷	(560)
121. 建设工程设计单位在建设工程设计合同签订后设计图纸完全交付前才取得相应资质等级的, 是否影响建设工程设计合同效力?	(560)
 办案依据集成	(568)
三、建设工程施工合同纠纷	(571)
122. 建设工程施工合同若出现“阴阳合同”, 即备案合同和实际履行合同, 且无证据表明备案合同是由双方协商约定的情况下, 工程结算应以哪个合同为准?	(571)
123. 如果鉴定机构出具有关停、窝工时间及损失的鉴定报告, 但没有建设单位指定的工地代表签证, 建设单位对此亦否认的话, 能否认定其效力?	(571)
124. 在双方对工程款支付进度有明确约定的情况下, 如果发包方迟延支付工程款, 工程款利息从何时开始起算?	(571)
125. 仲裁委员会已经作出仲裁裁决, 其中一当事人虽对该仲裁裁决不服, 但又没有在法定期间内提起诉讼撤销该仲裁裁决而导致仲裁裁决已经发生法律效力, 那么其再向人民法院起诉, 能否得到支持?	(581)