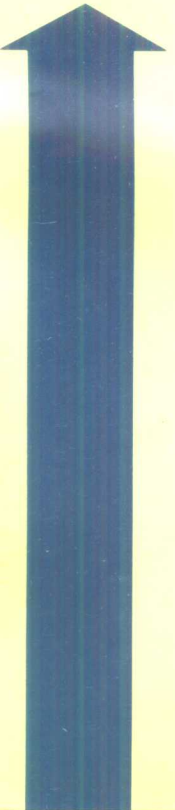


主编: 马 原

顾问: 唐德华 麦崇楷

房地产案件新问题 与判解研究



人民法院出版社

主编 冯一君
副主编 廖建明 曹建明

房地产案件新问题 与判解研究

人民法律出版社

房地产案件新问题 与判解研究

编委会顾问	唐德华	麦崇楷
主 编	马 原	
副 主 编	梁书文	周贤奇
	文慧芳	李炳余

人民法院出版社

责任编辑 陈燕华

技术编辑 晓 燕

封面设计 田 辉

房地产案件新问题与判解研究

主编/马 原

出版发行/人民法院出版社

社址/北京市东交民巷 27 号 (最高人民法院机关大院)

电话/65136851 65299981 65134290 邮编/100745

开户银行/中国工商银行北京王府井分理处

开户名称/人民法院出版社 帐号/046061—68

(通过本社邮购另加 15% 邮费)

经销/各地新华书店和其他书店 印刷/保定市文化彩印厂

开本/850×1168 毫米 大 32 印张/21.75 字数 511 千

版本/1997 年 5 月第 1 版 印次/1997 年 3 月第 3 次

印数/2001 11000 定价/33.00 元

书号/ISBN 7-80056-561-0/D·633

版权所有 侵权必究

《房地产案件新问题与判解研究》 编辑委员会

主任：马 原

委员：纪 敏（最高人民法院告申庭副庭长）

李 凡（最高人民法院民庭副庭长）

闵志奎（人民法院出版社副社长）

杨万明（人民法院报社副社长）

姜联润（《最高人民法院公报》副总编）

郑学林（最高人民法院民庭审判员）

胡仕浩（最高人民法院民庭审判员）

金民珍（最高人民法院民庭助审员）

曹守晔（最高人民法院研究室审判员）

杨洪逵（中国应用法学研究所研究员）

杨贤才（广东省高级人民法院民庭庭长）

裯旌旗（广东省法官协会

民事审判专业委员会顾问）

杨培才（广东省广州市中级人民法院副院长）

邱文宽（广东省高级人民法院知产庭副庭长）

《房地产案件新问题与判解研究》

撰写人员

刘晋	曹登润	黄明耀	李为民	梁聪	柴学伟
赵英伟	邓自力	王万清	刘富民	李鹏程	邹国华
方龙华	周晓笛	任宗理	何瑞泉	于伟	郑进民
张新远	周红	程力	杨志斌	黄成	钟立志
于夕勇	焦卫	吴传华	周裕良	龙庭友	黄学忠
刘清英	刘德芳	邹虹	谢丽萍	张松涛	赵在春
夏先鹏	陈剑平	赖正文	胡能成	金旺廷	宋雨前
陈永刚	程显波	张佩和	蔡志强	甘力	欧晓红
马建华	刘金洪	王玉琴	王京全	陈光多	王雪琴
张显忠	赵贵龙	于晓亚	刘广新	张均英	吕玉宝
王增勤	齐丽华	王世荣	张忻如	李永生	张军文
陈恒	陈国庆	周英俊	许金明	马广富	彭贤美
王世虎	李凤英	陈奇恩	张平		

序

由中国法官协会和广东省法官协会联合举办的全国法官协会民事学术研讨会于1996年11月26日至29日在广东省东莞市举行。这是中国法官协会成立之后举办的第一次全国性的法学学术研讨活动。这次研讨会着重研讨了民事审判中有关房地产纠纷案件遇到的新问题，如预售商品房纠纷、离婚案件中房屋纠纷、合建房屋纠纷、城市房屋拆迁纠纷、土地使用权转让纠纷、房屋租赁纠纷案件等等案件中涉及的一些新的法律问题。本次研讨会共收到论文143篇，经过评委会的认真评选，共评出获奖论文75篇。

我有幸担任这次研讨会论文评选委员会的主任，并出席了这次研讨会。从这次会议收到的论文和研讨的情况来看，会议是非常成功的，发挥了法官协会在推动法官加强应用法学研究、提高自身业务素质方面的作用。与会论文也具有相当的理论深度和学术水平，体现了我们广大民事审判干部注重总结实践经验和积极钻研法学理论的精神。

在这次研讨会的基础上，根据房地产审判工作的需要和房地产实务界的要求，人民法院出版社组织各级法院的法官，从房地产案件的审判实际出发，围绕当前房地产审判中的新问题、新类型、新案例，进行了理论探讨、实例分析及判解研究，形成了这本《房地产案件新问题与判解研究》，这本书的公开出版发行，是一件非常可喜的事情，我作为本书的主编，觉得本书具有以下几

个特点：

一、论题新颖。有许多论文选题是许多法学理论工作者没有研究或很少涉及的问题。有的问题虽然已有前人做过研究，但是有的作者根据自己接触到的大量案例和审判工作的实际情况，经过多方研究比较，在独立思考的基础上，提出自己的见解，观点鲜明，言之有理，持之有据，有的观点虽属一家之言，尚待研讨，但论理充分，见解独到，有较高理论水平，对审判工作有一定的指导意义。比如，《楼花按揭的理论研究与法律调整》、《论预售商品房抵押》、《商品房售楼广告中的许诺及相关民事责任》、《楼房区分所有权》等文章，都在理论观点的论述上有所突破，并能结合实际，言之有据，顺理成章。虽然个别观点有待继续研究，但不乏精彩论道。

二、联系实际。所选论文能紧密结合当前房地产案件审判工作的实际需要，紧紧抓住审判实践中亟待解决的问题，根据所掌握的大量翔实的第一手材料，经过深入研究，细致雕琢，写出了理论联系实际、言之有物、观点新颖、论理充分的论文，对指导审判实践具有一定的参考价值。如《商品房预售合同转让法律性质及条件研究》、《对预售商品房纠纷的损失如何认定处理》等文章，均突出了理论联系实际，运用所学理论指导实践，积极探索解决审判工作中的问题的特点。

三、论述透彻。这次获奖的论文基本上都抓住了房地产案件审判中的一些疑难和热点问题，根据现有法律的规定和政策精神，并参照审判实践中的经验和做法，形成自己的论点，并进行了深入细致的分析论证，论文都有一定的理论深度，可以给人以启迪。

四、作者队伍具有相当的广泛性。本书的作者是来自高级法院、中级法院和基层法院的民事法官，有的还是领导干部。他们审判经验非常丰富，所撰写的论文，都是各自在审判实践中遇到

的法律问题的经验积累，具有相当的现实性、针对性，这对我们几级法院和有关部门处理类似的法律问题，都有一定的参考作用。

民事审判工作的发展，离不开民法理论的指导。而民法理论的发展，又是以为民事审判工作服务为其最重要的目的。中国法官协会成立以来，一直强调并推动法官加强应用法学研究，目的是要我们广大的民事法官在民事审判工作中，必须理论联系实际，把民法理论研究与指导审判实践紧密的结合起来，以促进法官提高业务素质 and 执法水平，适应审判工作日新月异发展的需要，为我国的民主法制建设和两个文明建设作出贡献。我们法官协会这次民事学术研讨会成功召开，获奖论文的公开出版，虽然还存在一些缺陷，但是，我相信本书必将对我们的民事审判人员、民法理论工作者、律师，以及房地产管理与开发单位等等，起到重要的参考和借鉴作用。

马 原

1997年4月

责任编辑:陈燕华

技术编辑:晓 燕

封面设计:田 辉

ISBN 7-80056-561-0/D·633

定价: 33.00 元

目 录

预售商品房案件中的法律问题

楼花按揭的理论研究与法律调整·····	(3)
楼宇按揭对我国抵押权制度理论发展的影响·····	(14)
银行按揭所涉法律问题·····	(21)
预售商品房按揭若干法律问题·····	(31)
商品房预售中的按揭及其法律思考·····	(39)
预售商品房(楼花)按揭的法律问题·····	(47)
论预售商品房抵押·····	(57)
房地产抵押贷款中的欺诈行为及其审理要点·····	(68)
房地产抵押权实现的若干争议问题·····	(76)
预售商品房抵押的若干法律问题·····	(87)
预售商品房抵押的法律效力·····	(103)
情事变更原则在预售商品房纠纷中的适用·····	(109)
处理预售商品房纠纷如何适用情势变更原则·····	(120)
情事变更原则对预售商品房合同纠纷的适用·····	(131)
情事变更原则在房地产纠纷中的适用条件和 适用范围·····	(139)
商品房售楼广告中的许诺及相关民事责任·····	(149)
浅谈商品房预售合同法律责任的承担·····	(159)

商品房预售合同转让法律性质及条件·····	(170)
预售商品房损失纠纷的认定处理·····	(178)
预售商品房纠纷的损失应如何认定处理·····	(188)
对预售商品房纠纷的损失如何认定处理·····	(196)
预售商品房价格纠纷案件的审理·····	(208)
商品房预售中的有关法律问题·····	(217)
审理商品房预售纠纷案件涉及的几个法律问题·····	(226)
对预售商品房纠纷案件的审理·····	(234)
商品房预售中存在的主要问题及处理·····	(245)

离婚案件中房屋纠纷的处理

离婚案件中公房使用权问题·····	(255)
离婚案件中单位自管住房售出后所有权如何分配·····	(265)
处理离婚案件中公房居住纠纷的若干问题·····	(272)
发挥审判职能依法维护离婚妇女的居住权·····	(285)
审理离婚案件时涉及公房租赁问题的处理·····	(296)
离婚案件涉及夫妻关系存续期间职工向单位购 买优惠价商品房的处理·····	(306)
处理离婚当事人房屋“部分产权”纠纷的竞价 方式·····	(311)
离婚案件中有限产权房屋分割的几点作法·····	(321)
离婚案件中的公房承租权问题·····	(328)
离婚案件中涉及房产纠纷的若干问题·····	(340)
离婚案件中涉及房产纠纷的几个问题·····	(356)

城市住房制度改革中房屋纠纷的法律调整

城市住房制度改革中公有优惠出售部分产权房屋 纠纷的法律调整	(367)
因房改引起房屋纠纷的法律调整	(380)
法院审理城市住房制度改革中的房屋纠纷的有 关问题	(390)

城市房屋拆迁中房屋纠纷的处理

城郊结合部平房改造案件的特点、成因及对策	(407)
城市房屋拆迁管理制度改革的设想	(415)
当前房屋拆迁纠纷案件的成因与对策	(428)
对城市私房拆除后引起的房屋还建纠纷案件的 处理	(439)

合建房屋中的若干法律问题

合建房屋相关权	(449)
房屋合建合同的若干问题	(465)
当前集资建房纠纷案件的审理	(479)

名为房地产联营实为借贷纠纷的处理

房地产开发经营中名为联营实为借贷合同纠纷 的认定和处理	(491)
--------------------------------	-------

名为房地产联营实为借贷纠纷的若干法律问题·····	(505)
---------------------------	-------

土地使用权转让的若干法律问题

房地产法实施前的土地使用权转让合同效力的 认定与纠纷的处理方式·····	(519)
补办土地使用权出让手续对审判案件的困扰及 对策·····	(531)
土地使用权转让的若干法律问题·····	(536)
土地使用权抵押及抵押权实现·····	(545)
农民宅基地使用权的认定和司法保护·····	(552)

房地产所有权问题

楼房区分所有权·····	(561)
建筑物区分所有权·····	(570)
房屋分期付款买卖的法律调整·····	(580)
社会主义市场经济条件下房产与地产权益的冲 突及其法律协调·····	(606)

房屋租赁纠纷的处理

房屋租赁纠纷案件中增添物的处理及补偿·····	(623)
确认房屋租赁合同的效力及对房屋租赁装修物 的处理·····	(630)

其他房地产纠纷案件的处理

房地产开发企业与承包方签订的建筑安装工程

承包合同的主要特点、纠纷种类及处理原则…………… (641)

房地产开发经营中的建设项目转让…………… (654)

房屋损害赔偿案件的审理情况及分析…………… (660)

前几年房地产热中遗留纠纷的种类及处理的

原则…………… (668)

预售商品房案件 中的法律问题

