

FANGDICHAN
ANJIAN
SHENPAN
YAOZHI
YU
PANAN
PINGXI

房地产案件 审判要旨与判案评析

◎主编 杨育林

人民法院出版社

房地产案件审判要旨 与判案评析

主 编 杨育林

副主编 赵国勇 汪功新 许惠春

编 委 (按姓氏笔划为序)

亓述伟 张泉水 陈其荣

苏 虹 沈 妙 袁松杰

程建乐 蒋卫宇

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产案件审判要旨与判案评析/杨育林主编. - 北京: 人民法院出版社, 2004.1

ISBN 7-80161-673-1

I. 房… II. 杨… III. 房地产—审判—案例—分析—中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 112372 号

房地产案件审判要旨与判案评析

主编 杨育林

责任编辑 闻道乔燕兰丽专

出版发行 人民法院出版社

地址 北京市朝阳区安慧北里(亚运村)安园甲9号(100101)

电话 (010) 65290571 (责任编辑) 65290516 (出版部)
65290558 65290559 (发行部)

网 址 www.courtpress.com

E-mail courtpress@sohu.com

印刷 北京人卫印刷厂

经销 新华书店

开本 890×1240 毫米 A5

字数 721 千字

印张 25.125

印次 2004 年 1 月第 1 版 2004 年 1 月第 1 次印刷

书号 ISBN 7-80161-673-1/D·673

定 价 49.00 元

版权所有 侵权必究

(如有缺页、倒装, 请与出版社联系调换)

序

中国的老百姓在历史上从未像今天这样如此普遍地关注住房问题，如此热烈地议论住房的买卖、装修和物业管理问题。在发达国家，房地产业与汽车工业、钢铁工业等并称国民经济的支柱产业。在我国，随着土地使用制度、住房制度及房地产管理体制等方面改革的不断深入，房地产业在国民经济中的基础性、支柱性地位被越来越多的人所认同，房地产业在整个国民经济中占有相当的比重。据国家统计局统计，2002年，全国房地产开发完成投资7736.4亿元，占固定资产投资的17.9%，占GDP的7.6%。从宏观上看，房地产业已成为我国国民经济的主要增长点之一，它拉动并深刻影响着社会的整体发展，扩大就业，并进而影响着人们的生活环境、居住观念、城市品格等；从微观上看，它关系到千千万万老百姓的安身立命和兴家乐业。因此，房地产业可谓关乎社会福祉，意义重大。

伴随着房地产业的发展，各类房地产纠纷也大量出现。据中国消费者协会统计，2003年上半年因商品房投诉的案件有6727多起，比去年上升了38.3%，成为消费投诉的热点。房地产纠纷案件在人民法院民事审判工作中也占了相当大的比重。如何正确适用法律，维护房

地产市场的健康发展，保障具体当事人的合法权益，已经成为新时期人民法院民事审判工作的重大任务之一。

基于对生活的关注，浙江省高级人民法院民一庭的诸同志在实务经验长期积累的基础上，通过不断深入思考，并运用基本法学理论和法律方法论，形成了这本带有很鲜明的实务特色的作品。具体地讲，本书主要有三大特点：

一、注重审判实践的经验总结，注重理论与实践的有机结合

这是本书最大的特点。在体例上，全书以各类纠纷的审判要点与相关典型案例的评析相配套为基本框架。应当说，目前这种体例的书并不少见，但这本书无疑是比较成功的。这得力于作者都是民事审判实践的直接参与者，有着长期的司法经验，体现了活生生的、真实的法律是如何运作，体现了司法活动中的实践理性。作为一个司法者，他们所面对的是现实的具体的个案，常常不得不在各种现实利益中作适当的权衡。因此，他们在法律思维方式与处理问题的技术上，与一般的纯理论学者有一定的差异。美国有位著名的法官说过，审判是一种权衡的艺术。司法实践中，法官不仅仅需要准确地理解法律具体规定和基本精神，而且还需要有相当的勇气和胆识来识别、平衡或取舍个案中的各种冲突性的现实利益，需要注意判决结果可能对社会生活的现实影响。因此，相对纯粹的理论研究而言，司法政策上的考虑要多些。我们知道，实践要有理论的指导，但是，审判活动需要一种务实的态度，一种深刻的现实的人文关怀。

本书在这个方面是有其特色的。例如，在建设工程施工合同纠纷的审理要点部分，强调了要妥当地处理好加强对建筑市场的国家监管与尊重当事人意思自治之间的辩证关系，特别是要正确区分法律、行政法规中大量存在的，各种不同的强制性规定对合同效力的影响；强调要适度从宽，不轻易否定合同效力，以避免因对市场监管过严，不利于市场秩序的维持和健康发展。当然，本书的实务特色并不是惟实践论的，相反是建立在扎实的基本法学理论基础上的。本书虽然主要是写给司法实务者看的，但是，就其理论论证和法理分析，对理论研究者也不失为参考。

二、覆盖面广

本书几乎涉及与房地产有关的各类纠纷案件，包括建设工程施工合同纠纷，房屋买卖合同纠纷，土地使用权出让、转让合同纠纷，合资、合作开发房地产合同纠纷，房屋拆迁合同纠纷，物业服务合同纠纷等。这些纠纷，有些属于比较传统的房地产纠纷，如建设工程施工合同纠纷、房屋买卖合同纠纷等；有些则属于比较新的热点问题，如房屋拆迁纠纷、物业管理纠纷等。随着社会主义市场经济的不断发展，一方面，传统类型的纠纷不断出现新特点、新情况、新问题；另一方面，各种新类型纠纷不断出现。其中，有些纠纷涉及面广，法律关系比较复杂、当事人之间的利益冲突比较尖锐、矛盾易激化，往往形成集团诉讼、群体性诉讼，一旦处理不好，就会影响社会的稳定。本书不回避矛盾，对各类新情况、新问题、新纠纷都作了相应的回应，进行了比较

深入的分析和讨论，提出了自己的解决方案或思路。

三、以人为本，注重权利保护

加强对民事权益的保护，是社会主义市场经济的基本要求，也是中国特色的现代民事审判制度的主要内涵。本书在各类纠纷的处理上始终贯彻了以人为本，尊重和保护权利的现代司法理念。例如，对一般的房屋买卖合同纠纷，强调诚实信用，保护善意相对人和交易安全；在商品房买卖纠纷中，通过对最高人民法院的相关解释中惩罚性赔偿条款的进一步具体化，惩罚开发商利用信息不对称而进行的不诚实行为，保护消费者的知情权等合法权益；在房屋拆迁合同纠纷中，强调合同双方的平等地位，保护被拆迁人的合法权益；在物业服务纠纷中，正本清源，准确界定业主与物业管理公司之间的民事法律关系性质，强调物业服务的服务性质而非管理，注重对业主的合法权益的保护，等等。难能可贵的是，在强调权利保护的同时，本书又不局限于对权利的机械理解，具有一定的大局观，能够具体问题具体分析，注重纠纷的妥善、合理、有效的解决，维护社会稳定。

当然，这本书毕竟是他们在繁忙的审判工作之余写就的，有些问题的探讨还不够深入，有些问题的解决方案也还有值得进一步研究的地方。但这种勤于学习、勇于探索的实践精神是值得肯定的，也是符合新时期法官职业化建设的基本要求的。人民法院审判职能能否实现，直接取决于法官能否实现职业化。法官职业化建设要求提高法官的职业技能，要求法官对法律知识有广泛

的涉猎和深刻的理解，要求法官有较高的审判实践经验和技能。这本书，可以说既是法官职业化建设的表征，也是法官职业化建设的可喜成果。我衷心祝愿有更多的、更好的法官职业化建设成果的出现。

是为序。

黄松有

2003年11月16日

序

近年来，我省房地产业获得了蓬勃发展，已成为国民经济的重要产业之一。2002年，全省房地产投资达724亿元，增加值为187.44亿元，占全省GDP的2.44%；加上对其他产业的带动作用，房地产业对全省GDP的贡献率在5%左右。然而，在房地产市场总体健康平稳发展的背后，也存在着一些不容忽视的问题，如虚假广告，开发商违规预售，房屋质量隐患，开发商违约严重，中介欺诈，物管滞后，随意拆迁损害了被拆迁人的合法权益等。这些问题也大量地反映到审判中来。房地产纠纷不仅种类繁多，而且法律适用复杂，处理难度大。法官在审理这类案件时，不仅必须十分熟悉纠纷产生的法律背景与政策背景，还必须谙晓房地产行业的一些惯例，在某些方面，法官在个案的审理中，很大程度上实际起着公共政策选择的作用。

《房地产案件审判要旨与判案评述》一书，是我院民一庭的法官在研究总结房地产纠纷审判经验方面的力作。近几年，我院民一庭受理的房地产纠纷案件的数量高居该庭受理案件总数的70%以上。在房地产纠纷案件的审理中，该庭法官勇于探索，努力实践，为确保我省房地产市场的健康发展，维护当事人的合法权益作出了

应有的贡献。该书对当前房地产案件审判中的疑难问题与焦点问题进行了深入的剖析，充分展示了他们在房地产案件的审理方面扎实的理论功底、清晰的审理思路以及娴熟的判案技巧。

当然，本书是他们在繁忙的工作之余完成的，成书也比较仓促，虽然对其中许多问题进行了有益的探索，但经验的积累应当说比较初始，很多论述可能失之肤浅，有的仅仅提出了问题，还缺少严密的论证和理论上进一步的深化；另外，本书大量反映的是他们实际审理过的案件，选材的范围较窄，反映问题还不够全面。本书可能会有这样那样的缺点，我始终认为，任何一项事业，从来都不乏评论者，但我们的事业更需要的是实干家。我们要“敏于行”。在审判经验的总结上，我们要舍得花时间，花精力，及时研究，及时整理。这是一个从实践到理论，再从理论到实践的重要环节，也是我们认识事物的必由之路。

正值《房地产案件审判要旨与案例评析》付梓之时，欣然提笔为之作序。

张启超

浙江省高级人民法院院长

二〇〇三年十一月

目 录

第一章 建设工程施工合同纠纷案件的审理	(1)
第一节 建设工程施工合同概述	(1)
一、建设工程施工合同的概念和特征	(1)
二、建设工程施工合同的内容及当事人的主要 权利义务	(3)
三、审理建设工程施工合同应注意的几个问题	(7)
第二节 建设工程施工合同纠纷的处理	(23)
一、建设工程合同招标投标纠纷的处理	(23)
二、建设工程施工合同效力纠纷的处理	(31)
三、工程价款纠纷的处理	(48)
四、建设工程质量纠纷的处理	(62)
五、建设工程合同变更纠纷的处理	(65)
六、建设工程工期迟延纠纷的处理	(68)
七、其他纠纷的处理	(69)
第三节 建设工程施工合同纠纷案例评析	(71)
案例 1: 宁波华丰建设集团股份有限公司与浙江 嘉和实业有限公司建设工程施工合同纠纷案 ——浅析建设工程施工合同的分包与转 让的区别	(71)
案例 2: 义乌市联昌实业有限公司、义乌市农业 局与义乌市第五建筑工程有限公司房屋	

抵工程款纠纷上诉案	
——建设工程施工合同的效力	(83)
案例 3: 杭州宏昌宾馆与杭州二建建设有限公司、 杭州皮革制品工业公司建设工程施工合 同纠纷上诉案	
——非建设工程施工合同的一方当事人, 是否应承担合同的义务	(95)
案例 4: 绍兴县电影发行放映公司与浙江勤业建 工集团有限公司建设工程施工合同纠纷 上诉案	
——工程逾期交付违约金请求权的诉讼 时效	(102)
案例 5: 宁波金田铜业(集团)公司与宁波精达 建筑有限公司建筑工程承包合同纠纷上 诉案	
——施工合同效力与招标投标	(109)
案例 6: 诸暨市经济建设发展总公司与诸暨市第 十建筑工程公司工程承包合同纠纷上诉案	
——建筑工程施工合同的效力与施工许 可证、资质	(116)
案例 7: 巨化集团公司工程有限公司与义乌市光 阳化工实业有限公司工程欠款纠纷上诉案	
——工程款后履行抗辩权的行使与支付 条件	(122)
第二章 房屋买卖合同纠纷案件的审理	(129)
第一节 房屋买卖合同概述	(129)
一、房屋与房屋所有权	(129)
二、房屋买卖合同	(140)
第二节 房屋买卖合同纠纷案件的处理	(145)
一、房屋买卖合同的效力认定	(145)

二、因销售广告引起的纠纷的处理·····	(149)
三、认购书纠纷的处理·····	(153)
四、瑕疵担保责任概述及房屋权利瑕疵纠纷的处理·····	(157)
五、商品房质量纠纷的处理·····	(163)
六、房屋面积纠纷的处理·····	(165)
七、迟延交付房屋、无法办理房屋所有权登记 纠纷的处理·····	(168)
八、一房二卖纠纷的处理·····	(174)
九、房屋包销合同纠纷的处理·····	(182)
第三节 房屋买卖合同纠纷案例评析·····	(186)
案例 1: 董林娇与王景木、许雪芳房屋买卖合同 纠纷上诉案 ——夫妻一方处分共有财产与买卖合同的 效力·····	(186)
案例 2: 杭州金马房地产有限公司与崔如琢商品 房预售合同纠纷上诉案 ——商品房预售合同的解除与不安履行 抗辩权·····	(190)
案例 3: 温州巨龙房地产开发有限公司与徐德魁、 徐德森、徐陈玉柳购房款纠纷上诉案 ——债务承担与代为履行·····	(195)
案例 4: 温州永泰房地产有限公司与李一峰商品 房预售纠纷上诉案 ——预售取得预售证的“设备层”的合 同效力·····	(203)
案例 5: 刘文仪与金云斌、林凤香、王燕萍等侵 犯房屋共有权纠纷上诉案 ——善意取得与买卖合同效力·····	(210)
案例 6: 上虞市崧厦镇房地产综合开发公司与章 松林商品房买卖合同纠纷上诉案	

——商品房瑕疵纠纷的处理	(215)
案例 7: 林锦标与章明文房屋买卖合同纠纷上诉案	
——未取得房屋所有权而签订的买卖合同效力	(221)
案例 8: 舟山市金鹤置业发展有限公司、蒋信满 与陆伟一屋面平台使用权转让纠纷上诉案	
——住宅屋顶平台的利用问题	(228)
第三章 房屋租赁合同纠纷案件的审理	(236)
第一节 房屋租赁合同概述	(236)
一、房屋租赁合同的概念和法律特征	(236)
二、房屋租赁合同当事人的权利义务	(239)
第二节 房屋租赁合同纠纷的处理	(243)
一、房屋租赁合同效力纠纷的处理	(243)
二、优先购买权纠纷的处理	(249)
三、共有房屋租赁纠纷的处理	(253)
四、房屋租赁与房屋抵押权的关系处理	(254)
五、房屋转租纠纷的处理	(256)
六、对租赁房屋进行添附(包括装修)纠纷的处理 ..	(263)
七、承租人的同住人利益保护纠纷的处理	(265)
八、解除租赁合同纠纷的处理	(267)
第三节 房屋租赁合同纠纷案例评析	(270)
案例 1: 温州国际信托投资公司与曾笃生房屋租 赁合同纠纷上诉案	
——登记备案与租赁合同的效力	(270)
案例 2: 徐飞龙与宁波新华联商厦有限责任公司 房屋租赁合同纠纷上诉案	
——未经许可装修租赁房屋与违约金	(279)
案例 3: 杭州汇华服装有限公司与杭州市信托投 资公司房屋腾退纠纷上诉案	
——房屋权属及买卖不破租赁	(288)

案例 4: 王根泉与湖州市南浔商业总公司租赁合同 同纠纷上诉案 ——商业风险、情势变更与合同解除	(294)
案例 5: 中国银行沈家门支行与浙江省舟山市普 陀供销贸易中心、舟山市普陀区中银服 务部房屋租赁合同纠纷上诉案 ——房屋租赁权让与法律关系	(300)
案例 6: 沈小毛、宋强与蒋雪根房屋租赁合同纠 纷上诉案 ——出租未取得产权证的房屋的协议之 效力	(309)
案例 7: 余姚宾馆有限责任公司与李铭房屋租赁 合同纠纷上诉案 ——出租人单方违约解除租赁合同的处理	(315)
案例 8: 诸暨市维尔大酒店有限公司与诸暨市邮 政局、诸暨市内衣厂租赁合同纠纷上诉案 ——房屋租赁合同主体的变更	(322)
第四章 土地使用权出让合同纠纷案件的审理	(331)
第一节 土地使用权出让合同概述	(331)
一、土地使用权出让的概念、意义及特征	(331)
二、土地使用权出让合同	(337)
第二节 土地使用权出让合同纠纷的处理	(344)
一、案件审理的一般性问题	(344)
二、土地使用权出让合同的签订	(348)
三、土地使用权出让合同的效力认定	(356)
四、土地使用权出让合同纠纷中法律责任的认定	(360)
第三节 土地使用权出让合同纠纷案例评析	(363)
案例 1: 浙江省浦江华虹电子有限公司与浙江省 浦江经济开发区管理委员会土地使用权 出让合同纠纷上诉案	

——土地出让金欠款能否转为借款以及 诉讼中的抵销问题	(363)
案例 2: 温州市瓯海联建开发公司与温州市国土 局土地出让合同纠纷上诉案 ——中标通知书发出后、书面合同签订 前合同的成立、生效问题	(372)
第五章 土地使用权转让合同纠纷案件的审理	(381)
第一节 土地使用权转让合同概述	(381)
一、土地使用权的概念和法律性质	(381)
二、土地使用权的取得	(384)
三、土地使用权转让	(387)
四、土地使用权转让合同	(390)
第二节 土地使用权转让合同纠纷的处理	(393)
一、土地使用权转让合同纠纷性质的认定	(393)
二、土地使用权转让合同效力纠纷的处理	(399)
三、土地使用权转让合同的履行及违约纠纷的处理	(404)
四、无效土地使用权转让合同的处理	(410)
第三节 土地使用权转让合同纠纷案例评析	(412)
案例 1: 袁相多与天台县国土资源局、杨洪熙土 地使用权转让纠纷上诉案 ——土地使用权出让、转让与合同的相 对性	(412)
案例 2: 高远森等 28 人与周仁福等 6 人、李宏志 土地使用权转让合同纠纷上诉案 ——土地使用权转让合同效力与代理	(421)
第六章 合资、合作开发房地产合同纠纷案件的审理	(428)
第一节 合资、合作开发房地产合同概述	(428)
一、合资、合作开发房地产合同的概念和性质	(428)
二、合资、合作开发房地产合同的成立与生效	(433)
三、合资、合作开发房地产合同的效力	(435)

第二节 合资、合作开发房地产合同纠纷的处理·····	(440)
一、合资、合作开发房地产合同效力纠纷的处理·····	(440)
二、名为合资、合作实为土地使用权转让纠纷 的处理·····	(445)
三、合资、合作开发房地产合同无效纠纷的处理·····	(445)
第三节 合资、合作开发房地产纠纷案例评析·····	(447)
案例 1: 浙江云河房地产开发有限公司与杭州市 向阳中学房屋联建、租赁合同纠纷上诉案 ——联建协议、租赁协议的效力及关系·····	(447)
案例 2: 宁波大榭开发区大东方房地产有限公司 与宁波二建房地产开发公司房地产建设 项目转让合同纠纷案 ——项目转让合同的效力·····	(461)
第七章 房屋拆迁合同纠纷案件的审理·····	(469)
第一节 房屋拆迁合同概述·····	(469)
一、房屋拆迁合同的概念·····	(469)
二、房屋拆迁合同的当事人·····	(471)
三、房屋拆迁合同的主要内容·····	(472)
四、房屋拆迁合同的性质·····	(476)
第二节 房屋拆迁合同纠纷的处理·····	(477)
一、房屋拆迁合同当事人的适格及合同效力纠 纷的处理·····	(477)
二、拆迁人另行出卖补偿安置房屋纠纷的处理·····	(480)
三、设有抵押权的房屋的拆迁安置补偿纠纷的 处理·····	(481)
四、违反拆迁合同约定改变被拆迁土地用途纠 纷的处理·····	(485)
五、关于拆迁纠纷案件的受理·····	(487)
六、拆迁纠纷中民事诉讼与行政诉讼的关系·····	(490)
第三节 房屋拆迁合同纠纷案例评析·····	(491)