

典型案例研究丛书

房地产 典型案例评析

FANGDICHAN
DIANXING ANLI PINGXI

张宏斌 编著



中国民主法制出版社

D922.181.5/25

2008

研究丛书

房地产 典型案例评析

FANGDICHAN
DIANXING ANLI PINGXI

张宏斌 编著



图书在版编目(CIP)数据

房地产典型案例评析/张宏斌编著. —北京:中国民主法制出版社,2008.3

(典型案例研究丛书)

ISBN 978-7-80219-367-3

I. 房… II. 张… III. 房地产—民事纠纷—案例—分析—中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 020170 号

书名/房地产典型案例评析

FANGDICHAN DIANXINGANLI PINGXI

作者/张宏斌 编著

出版·发行/中国民主法制出版社

地址/北京市丰台区右安门外玉林里7号(100069)

电话/63055022(编辑部) 63057714(发行部)

传真/63056975 63056983

<http://www.npc.gov.cn>

E-mail:/MZfz@263.net

经销/新华书店

开本/32开 880毫米×1230毫米

印张/16.625 字数/410千字

版本/2008年4月第1版 2008年4月第1次印刷

印刷/北京金明盛印刷有限公司

书号/ISBN 978-7-80219-367-3/D·1221

定价/30.00元

出版声明/版权所有,侵权必究。

(如有缺页或倒装,本社负责退换)

前 言

近年来,我国房地产行业飞速发展,房地产交易日益频繁,居民的房屋保有量亦大量增加,随之而来的房地产纠纷也日益增多。为了规范房地产行业的发展、保护当事人的合法权益,我国出台了一系列的法律规范,特别是2007年10月1日起施行的物权法对我国的房地产权属的确认、保护和房地产的抵押做了重要规定。为了向社会公众全面、及时介绍我国的房地产法律制度,作者阅读了大量的房地产著作、参阅了众多的法院判例并从中精选对当前现实最具指导意义的多个案例然后辅以详尽的解说。本书具有以下三个特征:

新颖性。近年来我国出台或修改了一系列有关房地产的法律、行政法规和司法解释,其中最重要的有:2003年最高人民法院发布的《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》、2004年最高人民法院发布的《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》以及2007年3月全国人大通过的《物权法》、2007年8月国务院修正的《物业管理条例》等。上述法律规范对我国既往的房地产法律制度或者是做了重要补充或者是予以重大修改。然而,市面上销售的有关房地产判例研究的书,多出版较早,对上述法律规范没有涉及,读者如果不知上述法律规范内容,可能误解我国的房地产法律制度,不能准确维护自己的合法权益。是以,本书特意精选了与上述法律规范相对应的法院判例,并辅以详细的解说,使读者可以对我国现行有效的房地产法律规范有正确地了解。

全面性。房地产法作为一个部门法,内容极其丰富,不仅指我国的城市房地产管理法,还包括土地管理法、物业管理条例、民法通则、担保法、物权法等等规范房地产法律关系的法律规范;它不仅规范房

地产开发、房地产买卖,而且规范房地产抵押等等一切有关房地产的法律关系。如果人们对相关法律内容没有全面的了解,难免会对法律作断章取义的理解,不能以法律正确地指导自己的行为或维护自己的合法权益。所以,本书共设九章全面介绍了有关房地产方面的法律制度和法院判例,包括房地产开发、房屋拆迁、房产交易、房产租赁、房屋抵押、建筑物区分所有权和相邻关系、物业管理、房屋装修及房屋所有权、土地管理等九大方面。通过阅读本书,读者可以获得对我国房地产法律制度的全面认识。

实用性。随着我国社会经济的快速发展,我国房地产的开发和利用成为社会经济生活的一种常态,我们的经济生活与房地产密切结合在一起,公司、企业可以通过开发房地产谋利、利用房地产作为经营场所,我们平民百姓亦需要购买房屋居住、对房屋进行装修、委托物业对房屋进行管理等等。上述任何一种行为皆可能导致纠纷,为了避免不必要的纠纷或者在纠纷发生后维护自己的合法权益,无论是公司企业还是我们平民百姓皆需要掌握必要的法律知识。本书既有对法院判决的详细介绍,又有对作为其判决基础的法律规范的详尽分析,而且本书所精选的案例皆是日常生活中经常发生的案件,读者可以通过阅读本书中与自己案件相类似的案例,找到相关的法律制度,并运用法律维护自己的合法权益。

希望本书的出版能为人们了解我国的房地产法律制度、指导房地产法律实务贡献自己的一份薄力,同时,如果书中有疏漏之处,也欢迎大家批评指正。

张宏斌
2008年2月

目 录

第一章 房地产开发	(1)
案例 1 山西泰丰大酒店有限公司诉大同市土地管理局案 ——拒不履行土地出让合同的法律后果	(1)
案例 2 广东正君发展有限公司诉番禺市南村镇经济发 展总公司案 ——涉及非法用地和违章建设的土地开发合同如何处 理	(7)
案例 3 萍乡市新区建筑安装总公司硃石分公司诉萍乡 市城北房地产有限公司案 ——建筑工程招投标文件中提出的价款能否作为法院确 定工程款的依据	(17)
案例 4 何增文诉何大欢等人案 ——因不具备法定资质建筑工程合同被认定无效后, 工程款如何结算	(23)
案例 5 通榆县建筑工程总公司诉通榆县电信局等案 ——如何正确认定建设工程承包合同中的竣工结算方 式	(29)
案例 6 孙玉国诉中铁二十三局集团第三工程公司、碧 谷有限公司案 ——建设工程价款如何确定	(41)
案例 7 江西省某县水电站诉浙江金华市甲建筑公司案 ——建设工程总承包转包后的法律责任	(49)

- 案例 8 北京商建房地产开发公司诉北京市北郊农场案
——情势变更原则对共建房协议履行的影响 (53)

- 案例 9 万兴公司诉滑雪公司、银冠公司案
——以房抵债合同如何生效 (59)

- 案例 10 南海市建筑工程公司诉广东农产品中心批发市场有限公司案
——合同法第 286 条法定抵押权如何具体运用 (67)

第二章 房屋拆迁 (79)

- 案例 11 郑作忠等人诉宁德市蕉城区建设局案
——拆迁法律关系性质的界定 (79)

- 案例 12 李某某诉某新区建设局
——如何认定拆迁人资格 (83)

- 案例 13 柳福安、吴金女及沈允炳诉宁波市北仑区房地产管理处和宁波大榭开发区恒业房地产开发有限公司
——颁发拆迁许可证后才补办建设用地规划许可证的法律效力 (88)

- 案例 14 丰浩江等人诉广东省东莞市规划局房屋拆迁行政裁决纠纷案
——没有评估师资格的人署名的评估报告无效 (95)

- 案例 15 苏州市城区防汛指挥部办公室诉苏州市建设局案
——逾期申请重新评估的法律效力 (102)

- 案例 16 康水钧诉厦门市土地房产管理局案
——对未持有房屋所有权证的房屋在拆迁安置过程中应如何认定及处理 (107)

- 案例 17 高冲诉沈阳市苏家屯区人民政府
——集体土地上的房屋拆迁的法律如何适用 (113)

- 案例 18 某泰顺公司诉某拆迁管理部门
——拆迁补偿方式中如何实现对承租人利益的保护 (117)

案例 19 殷锡成诉上海市静安区房屋土地管理局

——行政裁决的法律效力如何 (120)

案例 20 金某诉上海市某区房地局案

——房屋拆迁行政裁决做出后又达成拆迁安置协议的
应如何处理 (126)

案例 21 邢明兰诉淮北市相山区人民政府及淮北市相山区相南街道办事处

——违法拆迁时的拆迁人补偿和行政机关赔偿义务如何 (129)

第三章 房产交易 (135)**案例 22 陈海燕诉上海京城房地产开发公司案**

——当事人在订立房屋预售合同之前订立的预定合同的
性质与效力如何 (135)

案例 23 广州市余泥渣土排放管理处诉广州三新实业有限公司、广州丰伟房地产开发有限公司案

——已经履行了主要合同义务的商品房预售合同一方
是否能够主张解除 (141)

案例 24 高某诉北京信远万柳房地产开发有限公司案

——预先交的购房款未必都是定金 (148)

案例 25 孙某诉宁夏银川市城乡绿地房地产综合开发公司案

——房屋“缩水”要双倍返还缩水面积款 (154)

案例 26 郑女士诉合肥某房地产开发公司案

——未取得商品房预售许可证的情况下发售商品房，
合同无效并被法院处以惩罚性赔偿 (156)

案例 27 邢某、史某诉上海东兴置业(集团)有限公司案

——商品房买卖合同签订后，出卖人又故意“一房二
卖”的，承担惩罚性赔偿责任 (162)

案例 28 某房地产公司诉梅某案

- 销售广告中明确载明价格优惠条件的,视为要约
..... (170)
- 案例 29 汤某诉杨某、王某案
——实际交付与登记过户发生冲突时,以登记过户为
准 (174)
- 案例 30 杨青等诉上海振川物业有限公司案
——开发商应全面承担商品房逾期交付的违约责任 (178)
- 案例 31 海河房地产公司诉李方案
——合同撤销权制度在房产交易中如何应用 (182)
- 案例 32 胡某等诉李某房屋买卖纠纷案
——不动产登记的公示公信力与无权处分制度的竞合
与冲突 (188)
- 案例 33 陆国庆诉县市场开发服务中心和新岭村民委
员会案
——国有资产未经批准转让,也未办理房产过户登记
手续的房屋买卖合同是否有效 (195)
- 案例 34 王某诉某镇政府案
——整体出售房屋是否应考虑部分承租人的优先购买
权 (204)
- 案例 35 中国东方资产管理公司重庆办事处诉浮图美
公司及第三人博智公司案
——债务人低价转让房产,债权人行使撤销权 (208)
- 案例 36 海搏邦地产投资顾问有限公司诉毛艺霖案
——房屋买卖居间合同中的格式条款效力如何认定 (216)
- 案例 37 李某诉北京市某国家机关案
——职工购买公有住房未办理产权证之前死亡的,其
购房行为是否有效 (220)
- 案例 38 顾某诉杜某案
——为逃避税收订立房屋买卖合同无效 (226)

案例 39 马某某诉东营某某拍卖有限责任公司、中国某某资产管理公司济南办事处案	
——房屋出让后的卖方附随义务	(230)
案例 40 张某等人与北京市某房地产开发公司地下停车场的所有权和使用权纠纷案	
——地下停车场的所有权和使用权由合同约定	(234)
案例 41 李某诉于某案	
——不动产赠与合同可否撤销	(240)
第四章 房产租赁	(249)
案例 42 四川省高级人民法院诉范萍案	
——房屋租赁合同纠纷管辖法院及诉讼主体如何认定	(249)
案例 43 中国人民解放军西藏军区驻兰办事处诉甘肃东亚定向爆破工程有限公司案	
——名为投资租赁合同实为房屋租赁合同如何认定	(258)
案例 44 王某、崔某诉李某案	
——租赁房屋装修物如何处理	(270)
案例 45 北京某鞋厂诉北京某建筑工程有限责任公司案	
——违章建筑是否能够适用关于添附物规则进行处理	(274)
案例 46 韩树堂、韩兆升诉泾阳县云阳供销社案	
——历史遗留的无产权房屋租赁问题如何处理	(278)
案例 47 吴彩萍诉当阳伟豪公司系企业案	
——承租人的优先购买权	(283)
案例 48 肖启明诉何建屏案	
——房屋拍卖后,承租人是否享有优先购买权	(287)
案例 49 杭州市古荡镇益乐村村民委员会诉浙江益爱电子发展有限公司案	
——出租合同被终止转租合同是否也随之终止	(294)

第五章 房屋抵押	(303)
案例 50 东方资产管理公司与东大集团债权人会议案 ——在建房屋抵押的效力问题	(303)
案例 51 杨某诉张某某案 ——未经授权作出的抵押行为效力如何	(316)
案例 52 中国建设银行番禺支行诉刘剑锋、广州百胜房产有限公司案 ——房屋按揭中的购房合同与抵押合同之间的关系如何 何处理	(322)
案例 53 中国长城资产管理公司诉惠州市夏里巴实业公司、惠州市夏里巴经济贸易发展公司案 ——房屋抵押没有办理抵押登记手续的抵押关系是否 成立	(330)
案例 54 中国农业银行昆明市经济技术开发区支行诉昆明市副食禽蛋总公司禽蛋批发部、昆明市副食禽蛋总公司案 ——最高额抵押权人如何行使抵押权	(340)
案例 55 中国农业银行成都市总府支行诉四川华通汽车集团公司与四川盛世集团有限责任公司案 ——房屋与土地权利主体不一致时,房地产抵押合同的 效力及相关权利人的利益保护	(347)
案例 56 叶某诉张某某案 ——承租权与抵押冲突时如何处理	(357)
第六章 建筑物区分所有权和相邻关系	(363)
案例 57 季某诉朱某某案 ——如何区分建筑物所有权的专有权和共有权	(363)
案例 58 深圳甘肃省对外经济贸易代理总公司诉黄某某、深圳市轻工业品进出口公司案 ——建筑物区分所有制度下,共有部分的权利如何行	

使	(370)
案例 59 陈某诉深圳市金德海实业发展有限公司、深圳 市名都物业管理有限公司、名都实业股份有限 公司案	
——“不可量物侵害”在相邻关系中如何认定	(374)
案例 60 顾然地诉上海巨星物业管理有限公司案	
——所有权限制理论在建筑物区分所有权中的应用	(379)
第七章 物业管理	(384)
案例 61 现代城住宅小区物业管理委员会诉北京市朝 阳区国土资源和房屋管理局案	
——物业管理行政主管部门的职能如何定位	(384)
案例 62 佛山市南海区兴业物业管理有限公司诉佛山 市南海区桂城名苑小区业主委员会案	
——业主如何决定重大事项	(394)
案例 63 北京市大成物业管理公司诉李恕等长安新城 十二名业主案	
——物业管理合同的权限范围如何	(400)
案例 64 朱某诉深圳市物业管理有限公司房屋管理纠纷	
——业主委员会成立之前管理权如何行使	(409)
案例 65 丁福楣诉上海市杨浦区房屋土地管理局案	
——业主代表大会制定的自主管理章程的效力如何	(413)
案例 66 蒋麟诉上海仪电置业发展公司案	
——业主能否成为商品住宅房维修基金管理使用纠纷 的诉讼主体	(423)
案例 67 胡素文等诉深业集团物业管理有限公司案	
——住户小区内遇害,物业管理公司是否应承担违约 赔偿责任	(426)
第八章 房屋装修及房屋所有权纠纷	(440)
案例 68 栗某诉南京某建筑装饰工程公司案	

- 室内装修引起环境污染可否适用环境侵权
特殊规则 (440)
- 案例 69 南京某开发公司诉黄某某案
——违规装修造成的损害赔偿的认定 (449)
- 案例 70 王某诉北京工美天成装饰公司案
——房屋装修质量不合格引起人身损害如何处理 (452)
- 案例 71 蓝梦公司诉南通市房产管理局案
——违法假冒进行房产所有权登记行为如何处理 (462)
- 案例 72 吴泽芳、王慧琼诉利美珠案
——夫妻离婚后擅自搬入居住侵犯房屋所有权 (471)
- 案例 73 唐世辛诉乔秀云案
——房改房的权属的认定 (474)
- 案例 74 上海市某纱厂诉李某案
——工厂无权收回被开除工人已购的公房 (479)
- 第九章 土地管理** (483)
- 案例 75 怀远县五岔镇刘郢村村民委员会诉怀远县人民政府案
——政府预留应向农民发放的征地补偿费的行政行为的法律效力 (483)
- 案例 76 温记强诉广州市花都区花东镇望顶村村民委员会、广州市花都区花东镇望顶村第三经济合作社案
——征地补偿款如何分配 (487)
- 案例 77 傅某诉宣州区某镇村民组案
——妇女土地承包经营权应如何保护 (491)
- 案例 78 某村民小组诉吴某案
——留成宅基地纠纷案件法院是否应当受理 (495)
- 案例 79 莫新诉南宁市国土资源局案
——已经授予的宅基地国土资源局可否再收回 (500)

案例 80 某果品公司诉成某案

——划拨土地不得直接出租 (505)

案例 81 许兴吉诉海口市人民政府案

——房屋所有权和土地使用权不能分归不同主体所有
..... (510)

第一章 房地产开发

案例 1

山西泰丰大酒店有限公司诉大同市土地管理局案 ——拒不履行土地出让合同的法律后果

【案情简介】

原告:山西泰丰大酒店有限公司。

被告:大同市土地管理局。

1999年11月23日,原告山西泰丰大酒店有限公司(以下简称泰丰公司)与被告大同市土地管理局(以下简称大同市土地局)依据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的有关规定,经协商一致签订了《国有土地使用权出让合同》,大同市土地局将位于大同市城区鼓楼西北角面积为8,939.77平方米的国有土地使用权有偿出让给泰丰公司,使用期40年,土地出让金额为8,045,793元。合同约定:合同签订后30日内,泰丰公司向大同市土地局缴付土地使用权出让金总额的15%,计1,206,868.95元人民币作为合同的定金;泰丰公司应在签订合同后60日内,支付完全部土地使用权出让金,逾期30日仍未全部支付的,大同市土地局有权解除合同,并可请求泰丰公司赔偿;泰丰公司在向大同市土地局支付

全部土地使用权出让金后5日内,依照规定办理土地使用权登记手续,领取《中华人民共和国国有土地使用证》,取得土地使用权。合同签订后,原告泰丰公司于1999年12月27日给付被告大同市土地局定金1,206,868.95元及土地出让金2,793,131.05元,两项合计400万元。1999年12月28日,大同市土地局给泰丰公司核发了8,939.77平方米土地的土地使用权证书。后泰丰公司向大同市土地局提出书面申请,称因资金周转困难和冬季无法施工,请求将余款4,045,793元的付款日期延长至2000年4月1日。大同市土地局研究后表示同意。到2000年4月1日,泰丰公司未将余款交付大同市土地局,大同市土地局多次催促泰丰公司履行合同,泰丰公司均未履行。2000年9月22日,大同市土地局书面通知泰丰公司。限其于9月30日前全部履行合同,否则将按有关规定处理。泰丰公司接到通知后,至9月30日仍未履行合同。2000年9月30日,大同市土地局依照《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第14条和《山西省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》第11条的规定,决定解除合同,收回土地使用权,所发土地使用证注销登记,对泰丰公司已支付的定金1,206,868.95元和土地出让金2,793,131.05元不予退还。大同市土地局将该决定通知书于2000年10月24日送达泰丰公司。泰丰公司在接到通知书后,曾于2002年3、4月在向大同市人民政府的有关请求报告中主张过权利,但均无结果。

为此,泰丰公司以大同市土地局单方撕毁合同为理由,于2003年8月20日向大同市中级人民法院提起诉讼,要求被告大同市土地局退还土地使用权出让金2,793,131.05元,并赔偿因此造成的一切经济损失;或者继续履行已签订的《国有土地使用权出让合同》,将约定出让的土地确定由其使用。被告大同市土地局答辩称:从2000年4月1日至9月30日,原告泰丰公司应当支付违约金792万元,再加上剩余款,原告已经无能力履行合同。在这种情况下,我局依据有关规定决定解除合同,已交付的定金及出让金不予退还。另外原

告泰丰公司起诉已经超过诉讼时效,人民法院依法应当裁定驳回其起诉。

【一审结果】

大同市中级人民法院经审理认为:根据我国民事法律的有关规定,民事活动应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则来进行。原告与被告签订的《国有土地使用权出让合同》为有效合同。原告在合同规定的期限内未按约定交清土地出让金,属于违约行为,其所支付的定金依法不予退还。但被告大同市土地局没收原告泰丰公司已经交纳的除定金以外的部分土地出让金,于法无据,依法应予返还。被告大同市土地局辩称以该部分土地出让金赔偿因违约造成的损失,因其不能提供证据证明其损失已超过原告所付定金数额,故本院不予支持。原告泰丰公司所诉利息一节,因导致解除合同系原告违约所致,亦不予支持。被告大同市土地局辩称原告泰丰公司的起诉已经超过诉讼时效期间一节,因原告泰丰公司在法庭审理中已经提供合法有效证据,证明其曾于2002年3、4月主张过权利,故据此足以认定诉讼时效中断,原告泰丰公司的起诉未超过诉讼时效期间。被告大同市土地局所辩无据为证,不予认定。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第4条、第89条第(3)项之规定,该院于1997年11月27日判决如下:被告大同市土地局在本判决生效后10日内退还原告泰丰公司土地出让金2793131.05元。

【二审结果】

宣判后,大同市土地局不服,向山西省高级人民法院上诉称:(一)双方签订的《国有土地使用权出让合同》是完全按照《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》和《山西省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》执行的,其对泰丰公司的2,793,131.05元土地出让金依法是不予退还,而不是没收。国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第14条虽未明确规定在受让方违约时不予退还已交纳的部分出让金,但也未规定应该退还;而山西省人民政府根据国务院授权制定的《山