

## 房地产合作开发纠纷

祝铭山 / 主编

### 案例典型

### 评析权威

### 法律全面

#### 【典型案例】

- 以划拨土地使用权参与联建的合同效力如何认定？
- 违章占地增建的房屋是否应按有效合同约定的分配比例进行分割？
- 如何判别房地产项目转让合同与合作建房合同？
- 如何判别拆迁房屋安置补偿纠纷与房地产合作开发纠纷？
- 如何判别联合开发房地产合同、土地补偿合同与土地使用权转让合同？
- 名为房地产合作开发实为土地使用权转让合同的性质和效力如何认定？

#### 【法律适用】

- 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
- 城市房地产开发经营管理条例
- 广东省高级人民法院关于《合同法》施行后认定房地产开发经营合同效力问题的指导意见
- 江苏省高级人民法院关于审理房地产案件若干问题的意见

中国法制出版社

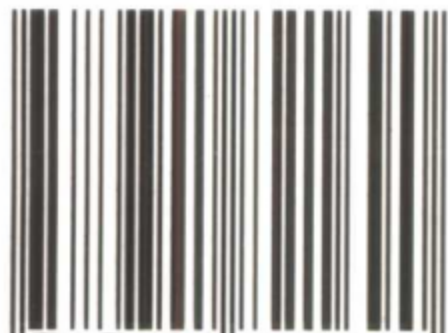
# 典型案例与法律适用

1. 婚姻家庭纠纷
2. 继承纠纷
3. 人身损害赔偿纠纷
4. 房屋买卖合同纠纷
5. 名誉权纠纷
6. 医疗损害赔偿纠纷
7. 交通事故损害赔偿纠纷
8. 劳动合同纠纷
9. 离婚中的财产分割纠纷
10. 学生损害赔偿纠纷
11. 建设工程合同纠纷
12. 借款合同纠纷
13. 消费者权益纠纷
14. 劳动保险纠纷
15. 借款担保合同纠纷
16. 存单纠纷
17. 房屋租赁纠纷
18. 房屋拆迁安置补偿纠纷
19. 票据纠纷
20. 土地使用权纠纷
21. 商品房预售合同纠纷
22. 房地产合作开发纠纷

责任编辑 / 适 春

封面设计 / 乔 木

ISBN 7-80182-169-6



9 787801 821690 >

ISBN 7-80182-169-6/D·1135

定价：17.00 元

典型案例与法律适用

# 房地产合作开发纠纷

主编 / 祝铭山

最高人民法院原副院长、一级大法官，现任全国人民代表大会常务委员会委员、内务司法委员会副主任

中国法制出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

房地产合作开发纠纷/祝铭山主编. —北京:中国法制出版社, 2003.9

(典型案例与法律适用)

ISBN 7-80182-169-6

I. 房… II. 祝… III. ①房地产-合作开发-案例-汇编-中国②房地产-合作开发-法律适用-中国 IV. D923.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 075417 号

## 典型案例与法律适用 房地产合作开发纠纷

FANGDICHAN HEZUO KAIFA JIUFEN

主编/祝铭山

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/880×1230 毫米 32

印张/9.5 字数/230 千

版次/2003 年 9 月第 1 版

2003 年 9 月印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-169-6/D·1135

定价:17.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66062741

发行部电话:66062752

编辑部电话:66032924

邮购部电话:66033288

读者俱乐部电话:66026596

## 编辑说明

“例以辅律，非以破律”，案例对审判工作的指导意义和参考价值始终被我国各级法院所重视。《最高人民法院公报》每期都载有由最高人民法院批准，或者经最高人民法院审判委员会讨论通过的案例，要求各级法院在审判工作中加以参考；从2000年开始，最高人民法院向社会公开裁判文书；最高人民法院中国应用法学研究所自1992年开始，编辑出版《人民法院案例选》。

我们经过将近1年时间的努力，推出本套丛书。在编辑的过程中，我们试图使丛书具有以下鲜明的特点：

**一、案例典型、真实。**所选案例多属于《最高人民法院公报》、最高人民法院及其业务庭通过其他形式公布的案例。每一个案例都尽可能具有典型性。为了方便使用，我们归纳了每个案例的要旨，并作为“问题提示”列于案例之前。案例均保持真实性。涉及未成年人、个人隐私等内容的案件，隐去了部分真实姓名。

**二、评析权威。**除了《最高人民法院公报》案例和最高人民法院公布的裁判文书，其他案例均由主审法官或者专家对核心法律问题作出权威评析，尤其注重阐释专业领域的热点或疑难问题。

**三、法律文件全面。**“适用法律”部分具体分为〔法律·法规·规章〕、〔司法解释〕、〔请示答复〕、〔地方规范性文件〕、

[司法政策]。其中最高人民法院对下级法院关于适用法律问题请示所作的答复、地方法院公布的司法文件、各级法院对审理某一类型案件的调研成果等内容，也是本套丛书比较独到的地方。

**四、丛书分类细致、合理。**本套丛书尽量根据民事和刑事案件的不同类型（案由），分别单独成册。首批推出《劳动合同纠纷》、《医疗损害赔偿纠纷》、《学生伤害赔偿纠纷》、《人身伤害赔偿纠纷》、《名誉权纠纷》、《婚姻家庭纠纷》、《继承纠纷》、《离婚中的财产分割纠纷》、《借款合同纠纷》、《存单纠纷》、《建设工程合同纠纷》、《房屋买卖合同纠纷》、《房屋拆迁安置补偿纠纷》、《房屋租赁纠纷》、《票据纠纷》、《劳动保险纠纷》、《交通事故损害赔偿纠纷》等民事类丛书。

需要说明的是，有些案例是在新的相关法律出台之前作出裁判的，因此在裁判和评析中可能会出现旧法的有关条款，但其所涉及的法律问题依然重要，所以我们也有选择地收入了此类案例，评析时以分析法律问题为主要目的。在“适用法律”部分则列出最新法律依据。请读者在使用过程中注意。

在编辑的过程中，最高人民法院很多法官都给了热情的帮助和支持，我们表示诚挚的谢意。我们衷心希望这套丛书能为司法实践经验的积累、总结和传播略尽绵薄之力。

由于编者水平有限，缺陷之处，敬请指正，也期待广大读者的回应（书后附有“读者调查问卷”）。

二〇〇三年八月

# 目 录

## 第一部分 典型案例

1. 奉贤公司诉中亚公司双方签订的以暗股形式参建房地产开发项目协议无效返还参建款案 ..... (1)

问题提示：怎样区分参建与联建？

2. 湖北建丰房屋开发有限公司与武汉市家具配套公司房屋联建合同纠纷案 ..... (9)

问题提示：如何判别案件属于房屋联建合同纠纷还是土地使用权转让纠纷？以划拨方式取得国有土地使用权的一方，未办理土地使用出让手续，以其土地使用权作为投资与他人合建房屋的，联建合同是否有效？在一审期间，如果补办了出让手续，则联建合同是否有效？

3. 辽宁盛大房地产开发公司与辽宁省交通房地产开发公司联合开发合同纠纷案 ..... (18)

## 2 房地产合作开发纠纷

---

问题提示：以划拨土地使用权参与联建的合同效力如何认定？

4. 中国工商银行海南省分行营业部与海南正兴产业投资有限公司、琼山市华琼实业公司联营开发房地产合同纠纷案 ..... (23)

问题提示：出地方提供的土地已被法院查封，联营开发合同是否无效？申请对该块土地进行财产保全的金融机构为了达到出地一方还货的目的，同意其利用被查封的土地转让给联营开发合同出资方，导致出资方支付土地转让款后无法办理土地使用权变更登记手续。金融机构与出地方是否构成共同侵权？

5. 重庆市总工会与重庆黑马物业管理有限公司联建房屋合同纠纷案 ..... (40)

问题提示：违章占地增建的房屋是否应按有效合同约定的分配比例进行分割？

6. 深圳市安益投资有限公司与深圳机场综合开发公司合作建房合同纠纷案 ..... (49)

问题提示：如何判别房地产项目转让合同与合作建房合同？

7. 上海长峰房地产开发公司、上海汇峰房地产开发有  
限公司与上海光鸿房产有限公司房屋联建纠纷案 ..... (61)

问题提示：公司的全资子公司对公司签订的一系列联建“协议书”均予以认可，并且实际履行协议中约定的有关联建审批、补办土地使用权证等义务，与公司共同收取建筑款后，应如何承担民事责任？

8. 北京成铭大厦有限公司与北京红都集团公司房地产  
合作开发纠纷案 ..... (71)

问题提示：如何判别拆迁房屋安置补偿纠纷与房地产合作开发纠纷？

9. 辽宁煤矿安全监察局与沈阳市大东区人民政府联建  
纠纷案 ..... (77)

问题提示：如何判别联合开发房地产合同、土地补偿合同与土地使用权转让合同？联建合同部分有效、部分无效的，应如何处理？

10. 深圳市城市建设开发（集团）公司与深圳国际展览  
中心合作建房合同纠纷案 ..... (87)

问题提示：联建合同有效，出资方未履行支付尚欠投资款的义务，一审法院判决双方继续履行合同，二审法院为何判决合同解除？

11. 上海昊森实业有限公司与辽宁信托投资公司杨林军、潘奇勋、乔金岭、李洪森、广东省珠海市经济技术开发区服务公司、广州粤安实业开发总公司合作开发、经营房地产合同纠纷案 ..... (101)

问题提示：合同双方联合开发土地项目。一方只投入资金，不参与经营管理，不负盈亏，只按期收取本金、利息和红利，不承担合作开发的风险，该协议是否有效？

12. 长春房地（集团）有限责任公司与吉林中深房地产开发公司、长春盛泰房屋开发公司合作建房合同纠纷案 ..... (110)

问题提示：联建合同的行为发生在房地产管理法实施之前。出地方未办理国有土地使用权出让手续即进行合作开发，一审诉讼期间补办签订了国有土地使用权出让合同，未足额交纳土地出让金，土地管理部门只发放了有效期一年的国有土地使用权证，未办理合建审批手续和土地使用权变更登记手续。二审诉讼期间，才补齐土地出让金，正式取得国有土地使用权证。此种情况下，联建合同的效力如何认定？

13. 齐鲁建设集团公司与青岛王府装饰大世界联建合同纠纷案 ..... (119)

问题提示：联建合同出地方用于联建的土地是经过土地管理部门批准从另一公司转让的，但在二审中都未取得土地使用权证。在此种情况下，联建合同是否无效？

14. 四川省蜀星企业发展有限责任公司与四川自贡川南旅游投资开发公司联合开发房地产合同纠纷案 …… (126)

问题提示：如何判别合作开发纠纷与借款纠纷，合作开发纠纷与商品房销售纠纷？

15. 铁道部隧道工程局与广西康隆物业有限公司合作建房纠纷案 …… (132)

问题提示：如何判别合作开发合同与商品房预售合同？房地产管理法对合作开发合同生效的条件如何规定？

16. 兰州宏利来房地产置业有限责任公司与兰州合发汽车贸易公司合资建房合同纠纷案 …… (144)

问题提示：法院判决确认房屋合建合同无效，同时判决对合同无效负有主要责任的一方承担违约责任，是否正确？

17. 武汉市武重房地产开发公司、武汉重型机床厂与湖北省大通武汉物业公司联合开发房地产合同纠纷案 …… (151)

## 6 房地产合作开发纠纷

---

问题提示：名为联建实为土地使用权转让合同的性质和效力如何认定？

18. 南宁国泰房地产开发有限公司与南宁市郊区津头乡麻村村民委员会、广西桂信实业开发公司房地产合作开发合同纠纷案 ..... (159)

问题提示：名为房地产合作开发实为用地补偿的合同怎样处理？

19. 北京老年服务开发公司、长青有限公司与华洋中国地产投资有限公司项目合作开发纠纷案 ..... (166)

问题提示：如何判别房地产项目合作开发纠纷与返还欠款纠纷？

20. 苏州市中兴物产发展总公司与中国房地产开发集团昆山公司联合开发房地产纠纷案 ..... (174)

问题提示：名为联合开发房地产合同实为商品房买卖合同应当怎样处理？

21. 河南清原置业有限公司与必利安投资有限公司合作建房纠纷案 ..... (181)

问题提示：一方以集体所有的土地使用权投资参与联建合同，其效力如何？城市房地产法规定，商品预售所涉款项必须用于有关的工程建设。如果房地产开发商违反该规定，应当怎样处理？

22. 福建祥企房地产开发有限公司与香港壮昌发展有限公司合作开发房地产合同纠纷案 ..... (188)

问题提示：由于联建合同一方未取得合作开发项目土地的使用权而导致合同无效，双方的责任如何承担？

## 第二部分 适用法律

### [法律·法规·规章]

中华人民共和国城市房地产管理法 ..... (194)

(1994年7月5日)

中华人民共和国民法通则 ..... (205)

(1986年4月12日)

中华人民共和国合同法 (节录) ..... (227)

(1999年3月15日)

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 ..... (245)

(1990年5月19日)

城市房地产开发经营管理条例····· (251)

(1998 年 7 月 20 日)

国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知····· (258)

(1999 年 5 月 6 日)

**[司法解释]**

最高人民法院关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答····· (262)

(1995 年 12 月 27 日)

**[地方规范性文件]**

广东省高级人民法院关于《合同法》施行后认定房地产  
开发经营合同效力问题的指导意见····· (268)

江苏省高级人民法院关于审理房地产案件若干问题的  
意见····· (274)

(1995 年 1 月 3 日)

**[司法政策]**

在全国民事审判工作座谈会上的讲话(节录)

····· 最高人民法院副院长 黄松有 (288)

(2003 年 3 月 26 日)

## 第一部分 典型案例

### 1. 奉贤公司诉中亚公司双方 签订的以暗股形式参建房地产开发 项目协议无效返还参建款案\*

#### 【问题提示】

怎样区分参建与联建？

#### 【案情】

原告：上海奉贤城建（集团）有限公司。

被告：上海中亚城市建设综合开发公司。

1992年7月21日，被告上海中亚城市建设综合开发公司（以下简称中亚公司，出资40%）与案外人上海金城房地产投资咨询公司（出资5%）、香港振华工程有限公司（出资55%）合资成立上海振安房地产发展有限公司。该合资公司以3380596美

---

\* 本案例摘自最高人民法院中国应用法学研究所编：《人民法院案例选》2002年第4辑（总第42辑）。

## 2 房地产合作开发纠纷

---

元的土地出让金取得上海市石门二路 301 号地块 50 年的土地使用权，用于开发建设振安公寓、振安广场等商品房。同年 8 月 25 日，原告上海奉贤城建（集团）有限公司（以下简称奉贤公司）与中亚公司签订《奉贤公司参与石门二路 301 号地块建设的协议》一份，约定：中亚公司在石门二路 301 号地块中占有 40% 的投资比例，奉贤公司在其中参建 12.5%（即占总投资的 5%）；石门二路 301 号地块批租用地总金额为 2253.7304 万美元，奉贤公司参与 5% 计为 1126865 美元，以 1:6.58 计算折合成人民币为 7414773 元，分两期支付；奉贤公司投资比例为数不多，且又以暗股的形式参与石门二路 301 号地块的计算，但按投资比例分享利润的权利应予尊重和严格保护等。

协议签订后，奉贤公司按约支付了约定的款项人民币 7414773 元。中亚公司出具的收据上注明为石门二路 301 号地块参建款。但双方未办理联合建房的审批手续。

1996 年 5 月，涉讼房屋竣工。同年 12 月 26 日，上海振安房地产发展有限公司取得该房屋的房地产权证并进行出售。奉贤公司由于没有得到经济回报或分得房屋，即向上海市第二中级人民法院提起诉讼。

奉贤公司诉称：涉讼地块的土地使用权属合资公司所有，中亚公司单独与我公司以参建形式签订协议，应属无权处分，且协议签订后始终没有办理合建与过户登记批准手续，故应为无效；同时中亚公司转让其在合资公司中的投资比例，未经其他投资人同意并报投资管理部门办理批准手续。故请求确认与中亚公司签订的《奉贤公司参与石门二路 301 号地块建设的协议》无效，中亚公司返还我公司已付钱款并承担该款利息损失的 50%。

被告中亚公司答辩称：双方是合伙投资，应共担风险。双方合伙投资的主体资格具备，且意思表示真实，协议是有效的。即使是双方联合建房，法律也没有规定一概无效。请求驳回原告的

诉讼请求。

### 【审判】

上海市第二中级人民法院经审理认为：奉贤公司与中亚公司之间签订的《奉贤公司参与石门二路 301 号地块建设的协议》，中亚公司出具给奉贤公司的收据上亦记载奉贤公司支付的款项为参建房屋款，虽名为参建，但协议中并没有明确约定奉贤公司的参建房屋部位，相反却约定了奉贤公司参与石门二路 301 号地块建设的形式和投资比例。在这种投资形式中，奉贤公司的权利义务体现在以暗股形式参与地块建设，按投资比例分享利润，因此，该协议实为双方间的投资协议。由于该协议系双方当事人真实意思表示，也不违反法律和行政法规的禁止性规定，故应为有效。双方因投资关系而产生的权利义务可另行解决。依照《中华人民共和国民法通则》第四条、第五十四条、第八十四条之规定，该院于 2001 年 3 月 23 日判决如下：

双方签订的《奉贤公司参与石门二路 301 号地块建设的协议》有效；奉贤公司的诉讼请求不予支持。

奉贤公司不服提出上诉称：协议的内容和形式均表明其系参建协议；即便是投资协议，以暗股形式投资地块建设，也违反了《中华人民共和国公司法》和《中华人民共和国合资企业法》等法律、法规的规定，应认定该协议无效。故请求撤销原判，依法改判。

中亚公司答辩称：协议明确约定奉贤公司以暗股形式参与地块建设，并按投资比例分享利润，现有法律未禁止这种投资行为，故原审认定该协议为有效的投资协议是正确的。请求驳回上诉，维持原判。

上海市高级人民法院审理后认为：根据双方协议的内容，应认定该协议名为参建实为投资。协议未涉及合资公司上海振安房