

中国民商法典型判例研究丛书

总主编 万鄂湘 执行主编 郭卫华

The Case Study of
Real Estate Law

房地产法

典型判例研究

房绍坤 王莉萍 主编

1.5

人民法院出版社
THE PEOPLE'S COURT PRESS

中国民商法典型判例研究丛书

房地产法典型判例研究

主 编：房绍坤 王莉萍

撰稿人：（以姓氏笔划为序）

于光辉 王莉萍 田 野

申静梅 卢子亮 房绍坤

秦桂森

人 民 法 院 出 版 社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产法典型判例研究/房绍坤,王莉萍主编. - 北京:
人民法院出版社,2003.1

ISBN 7-80161-449-6

I. 房… II. ①房…②王… III. 房地产-审判-案
例-研究-中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 101045 号

房地产法典型判例研究

房绍坤 王莉萍 主编

责任编辑 陈建德

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市朝阳区安慧北里安园甲 9 号(100101)

电 话 (010)65290566(责任编辑) 65290516(出版部)

65290558 65290541 65290543(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 458 千字

印 张 16

版 次 2003 年 1 月第 1 版 2003 年 1 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 7-80161-449-6/D·449

定 价 29.00 元

版权所有 侵权必究

(如有缺页、倒装,请与出版社联系调换)

《中国民商法典型判例研究丛书》编辑会

主 任：万鄂湘 最高人民法院副院长，武汉大学法学院教授

副 主 任：吕伯涛 广东省高级人民法院院长

买买提·肉孜 新疆维吾尔自治区高级人民法院院长

执行主任：郭卫华 北京大学法学院博士

湖北省高级人民法院法官

编委会委员(按姓氏笔划为序)：

丁志武 青海省高级人民法院副院长

马栓智 陕西省高级人民法院副院长

王伯勋 河南省洛阳市中级人民法院副院长

王振清 北京市高级人民法院副院长

王越飞 河北省石家庄市中级人民法院副院长

邬红旗 四川省高级人民法院副院长

安秀莲 广西壮族自治区高级人民法院副院长

刘敢生 武汉市中级人民法院副院长

肖 声 辽宁省高级人民法院副院长

陈平安 湖北省汉江中级人民法院院长

吴合振 河南省高级人民法院副院长

宋凯楚 湖南省高级人民法院副院长

汪家乾 湖北省宜昌市中级人民法院副院长

张玉坤 湖南省高级人民法院副院长

胡兆满 湖北省宜昌市中级人民法院院长

童兆洪 浙江省高级人民法院副院长

缪蒂生 江苏省高级人民法院副院长

丛书策划：陈建德

总 序

经过诸多的磨难、彷徨和选择，现代中国终于走上了市场经济和法治国家的道路，这意味着在尊重人民自愿意志的基础上，要营造一个规则控制的局势，使得无论民众私权抑或行政公权，均要依据法律规则而产生，并在法律规则指导下行使和运作。其中，民众权利的建设、完善和保护，是首要的任务，因为历史上，我国是一个不太重视民众私权、积极推崇国家公权的国家。在这样的背景下，民众权利仅仅是国家公共权力的附属物，其存在空间非常狭小。在体制上它表现为我国缺乏政治国家与市民社会的分野，缺乏独立而有效的私法制度。这种情况不仅使我们国家的法治建设走过了曲折多难的道路，也使广大民从有过人格被漠视、财产无保障的痛苦经历。为了避免将来不再重复这些苦难历史，就必须培育我国市民社会，并彰显市民权利。这个结论不仅有国外经验的例证，更重要的是，我国改革开放的实践经验已经告诉了我们必须如此，加入世界

贸易组织以后更就如此。

自我国改革开放初始,民商事法律制度建设就显示出宏大的气势,不断有新的法律问世。尽管这些法律制度在产生之初可能仅仅是为了解决一时之急的权宜之计,但客观上它为民商事主体寻求权利保护提供了依据,为市民社会空间的雏形提供了制度蓝本。而且,随着这些法律制度在实践中的运用,它逐渐脱离了自身的文本意义,成为司法者或市场交易者的内在意识和习惯,这种强大的主观场域对于我国法治事业的前进和发达具有重大意义。可以说,民商事法律制度在最近几年的迅速发展给国家的法治建设提供了不可或缺的基础条件,即能够指导实践和解决实际问题的法律制度和能够合理运用上述法律制度的主体。西方法儒亚里士多德曾对法治进行了阐释,他指出:“法治应包含两重意义:已成立的法律获得普遍的服从,而大家所服从的法律又应该本身是制定得良好的法律。”无疑,这种论述与我国的法治进程是相符的。

司法裁判者在我国市场经济发展和法治国家建设过程中起着举足轻重的作用。司法裁判者对于民商事法律的运用,必须从案件中具体而复杂的事实入手,恰当地判断该事实就是法律文本规定的这种事实而不是他类事实,并再回顾法律制度的类型化规定。可以说,这种法律运用程序构成了法律主导的时空,在这种情况下,司法裁判者要游离于法律与现实之间,以法律制度来衡量自己判断的合理性。这个过程是一个具有创造性劳动的过程,司法裁判者要加入自己对于法律制度的理解,而这种理解的前提则源自司法裁判者的知识结构、职业经历、生活经验、人生信仰等诸多个人因素,因此,法律运用的过程不同于法律制度的文本规定,前者体现了法律指导下的司法裁判者个性化主导的色彩,后者则具有浓厚的普遍性的类型化特征。如何保证司法裁判者的法律运用过程及其结果不偏离法律制度文本的本意,如何发现和挖掘司法裁判者合理运用法律所得出的智慧结晶,如何理解司法裁判者的司法思维和认识,也是法治的本意之一。

那么，完成这项任务的途径就是评析司法判例，从现实的活生生的案例中作出深刻的评价，其意义无疑是巨大的。为此，人民法院出版社策划并组织编写了《中国民商法典型判例研究丛书》，给包括司法裁判者在内的广大读者提供了典型的实例，以期在扩大读者的实践视野的同时，也给读者提供法理评析，深化读者对于法律制度和精彩案例所蕴含的法理的理解。

我们在组织编写这套丛书时遵循了以下创作方针：

第一，在内容设计上，丛书包含了主要的民商事法律部门，全面阐释了其中的重要制度、原理，形成了一个完整的理论体系，易于读者的掌握和解读。同时，丛书不仅通过比较和分析的方法，广泛借鉴先进国家的立法、司法经验和理论研究成果，理清了民商事法律制度中的基本问题、基础概念和理论，而且，还从我国的法制实际情况出发，对实践中出现的热点、难点、特殊问题进行了详细的说明和分析。

第二，在体例设计上，丛书以在我国各级法院中发生的实际案例作为分析对象，对相关的法律问题予以充分的论述，做到了以案说法。通过对这些案例的诠释，大家可以更深刻了解和理解其中蕴含的道理，也可以因此而熟练地进行法律思维。

第三，在案例选择上，丛书以案例的典型性、新颖性和疑难性为标准，从而使得该套丛书的相关研究更加生动，也更有说服力。所谓典型性，是指所选取的案例是在现实生活或者交易中经常发生或者大量存在的，法律关系比较清晰，能够直接运用某一法律规则，具有普遍代表性的案例。所谓新颖性，是指所选取的案例一般是近几年发生的新型案例。所谓疑难性，是指所选取的案例涉及的法律关系复杂，法律规定不甚明确，理论上也无定论，在案件的审理中往往出现几种不同意见的案例。

值得指出的是，丛书的作者大都是具有法学硕士、博士学位的高学历法官和关注民商法审判实践的知名学者，他们不单具有丰富的审判实践经验，且在各自研究的领域有所成就，都有不少研究成



果发表,这使得丛书既有很高的实用价值,同时也具有较深的理论水平,从而凸显其鲜明的特色。

总之,我认为该套丛书对于司法审判实践和法学理论研究具有重要的参考价值,既能为司法审判提供帮助,也能为相关的理论研究提供素材,于是,欣然命笔为其作序。^①

万鄂湘^①

二〇〇一年十一月十八日

^① 最高人民法院副院长,武汉大学法学院教授。

前 言

房地产是房产与地产的统称，属于不动产的范围。在现代社会，房屋和土地成为社会财富的重要组成部分，房地产业也逐渐成为国民经济的基础产业，在社会主义市场经济中扮演着越来越重要的角色。

房地产业涉及房地产开发、房地产交易、房地产管理等诸多方面的问题，如果这些问题处理不好，将会直接影响国民经济和社会的发展。因此，各国无不制定房地产方面的法律，将房地产业纳入法律调整的轨道。我国于1994年通过了《中华人民共和国城市房地产管理法》，规定了房地产开发用地、房地产开发、房地产交易、房地产权属登记管理等内容。实践证明，房地产法对加强城市房地产的管理，维护房地产市场秩序，保障房地产权利人的利益，促进房地产业的健康发展，起到了十分重要的作用。

房地产法的内容十分广泛，既包括民事法律规范性质的内容，也有行政法律规范的内容。前者如房地产所有权、房地产转让、房地产抵押和



租赁等,后者如土地管理、房屋管理等。在本书中,我们没有全面论述房地产法的内容,而是选择了房地产法中比较重要的、实践中容易发生纠纷的问题加以阐述,如房地产开发、房地产转让、房地产抵押、房地产租赁、房屋拆迁和宅基地使用权等。我们希望通过判例研究的形式将房地产法的主要内容介绍给广大读者,以便使读者更容易地理解和掌握房地产法。

本书由房绍坤、王莉萍任主编,具体分工如下:

专题一:房绍坤、于东辉;

专题二:卢子亮、房绍坤;

专题三:田野;

专题四:王莉萍、申静梅;

专题五:秦桂森;

专题六:秦桂森。

初稿完成后,由房绍坤、王莉萍修改定稿。

由于我们对房地产法的理解和学习不够,书中错误在所难免,欢迎广大读者批评指正。

编者

2002年11月

目 录

专题一 房地产开发

一、房地产开发的主体资格

- 上海三张皮革实业总公司诉上海东林房地产开发有限责任公司房屋参建合同纠纷案…………… (2)

二、房屋联建合同的一般意义

- 河南广汇房地产开发公司诉河南省职工医学院联合建房合同纠纷案…………… (12)

三、房屋联建合同的效力

- 四川省乐山市食品公司诉四川省乐山市物资房地产开发有限公司联合建房合同纠纷案…………… (25)

四、房屋参建合同的转让

- 海南省金城实业公司等诉海南山盟房地产开发有限公司等房屋参建合同纠纷案…………… (35)

专题二 房地产转让

一、土地使用权转让的一般意义

- 湖南岳阳广利置业有限公司诉湖南城陵矶开发区金海实业总公司土地使用权转让合同纠纷案…………… (56)

二、商品房包销

- 隼能有限公司诉联成亚洲有限公司等商品房包销合同纠纷案…………… (70)

三、规避法律的房屋买卖合同的效力

- 顾连群诉杜涛房屋买卖合同欠款纠纷案…………… (84)

四、房屋过户登记与房屋买卖合同的关系

- 于存库诉董成斌、董成珍房屋买卖纠纷案…………… (91)

五、公房售后的所有权

- 天全县水泥厂诉刘学玉被开除公职后收回
优惠出售的公有房屋案…………… (100)

六、房屋买卖合同的解除

- 上海华绮房地产开发经营有限公司诉李荣平
房屋买卖纠纷案…………… (107)

七、商品房销售广告的拘束力

- 苏丹诉上海慎义国际置业有限公司商品房
预售纠纷案…………… (118)

八、商品房预售的条件

- 海南中原物业代理公司诉海南龙港物业发展
有限公司转手倒卖商品房买卖合同案…………… (126)

九、违章建筑物买卖的法律后果

- 卜翠华诉朱益忠房屋转让纠纷案…………… (138)

专题三 房地产抵押

一、房地产抵押登记

- 兰州市城关区拱星墩信用合作社与甘肃润林
房地产开发有限责任公司等借款合同欠款、
担保纠纷案…………… (148)

二、房屋按揭

- 邝五女诉番禺里仁房地产公司抵押贷款逾期
不交房解除合同返还购房款案…………… (162)

三、房地产期权抵押

- 中国建设银行上海第三支行诉上海市众星房地产

公司、上海金海岸市场拓展顾问有限公司等 三人借款担保合同案·····	(177)
四、房地产再抵押	
——杨春风等诉李雅文等典当已设定抵押的 房屋行为无效纠纷案·····	(190)
五、名为房地产抵押实为房地产让与担保案件的处理	
——临海市工艺服装绣品厂破产清算组诉临海市 第四建筑工程公司让与房屋产权担保债务 逾期未履行返还房屋产权案·····	(199)
六、房屋抵押与房屋典当	
——金德辉诉佳木斯市永恒典当寄卖商行名为房屋 典当实为抵押借款纠纷案·····	(210)

专题四 房地产租赁

一、房屋租赁的一般意义	
——黑龙江省经济信息中心诉吕世铎等房屋 租赁合同纠纷案·····	(222)
二、房屋租赁合同成立	
——上海基立房地产有限公司诉新鸿基(中国) 有限公司房屋租赁案上诉案·····	(232)
三、房屋租赁合同的变更与解除	
——海南三乐广告有限公司诉三亚凤凰国际机场 有限公司房屋租赁上诉案·····	(241)
四、承租人的优先购买权	
——郭海军诉五常市拉林镇镇兴村村民委员会 出租房屋优先购买权纠纷案·····	(251)
五、房屋转租与租赁权的让与	
——李春花诉符录军房屋租赁纠纷案·····	(262)
六、出租人的有益费用返还义务	



- 铁道部第十二工程局兰州办事处、甘肃省广播电视报社与甘肃省飞天农副公司房屋租赁合同纠纷案…………… (271)
- 七、房屋租赁合同中的违约责任
- 上海康也经济发展有限公司诉伟恒通（上海）有限公司房屋租赁合同纠纷案…………… (279)

专题五 房屋拆迁

- 一、拆迁许可证的核发
- 曹庆元等诉上海市静安区房管局核发拆迁许可证不当案…………… (294)
- 二、房屋拆迁协议的性质和履行
- 朱德喜等诉上海硅酸盐研究所等回迁安置住房日照不符合标准要求调换案…………… (301)
- 三、房屋拆迁的补偿与安置
- 王德禄等不服北京市海淀区房屋土地管理局房屋拆迁纠纷裁决案…………… (310)
- 四、被拆迁人与拆迁安置对象
- 张淑珍不服北京市海淀区房屋土地管理局房屋拆迁纠纷裁决案…………… (323)
- 五、房屋拆迁纠纷的行政裁决
- 杨永生不服永安市建设委员会房屋拆迁裁决案…… (333)

专题六 宅基地使用权

- 一、宅基地使用权的取得
- 郑根诉石长福侵犯宅基地使用权纠纷…………… (342)
- 二、宅基地使用权的保护
- 李传宝诉成同贵拆迁在其施工的宅基地内的祖坟案…………… (351)

附 录

中华人民共和国城市房地产管理法	
(1994 年 7 月 5 日)	(357)
中华人民共和国土地管理法	
(1998 年 8 月 29 日)	(368)
中华人民共和国合同法 (节录)	
(1999 年 3 月 15 日)	(384)
中华人民共和国担保法 (节录)	
(1995 年 6 月 30 日)	(407)
中华人民共和国土地管理法实施条例	
(1998 年 12 月 27 日)	(413)
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	
(1990 年 5 月 19 日)	(423)
城市房地产开发经营管理条例	
(1998 年 7 月 20 日)	(430)
城市房屋权属登记管理办法	
(2001 年 8 月 15 日)	(437)
城市私有房屋管理条例	
(1983 年 12 月 17 日)	(443)
城市房地产转让管理规定	
(2001 年 8 月 15 日)	(447)
商品房销售管理办法	
(2001 年 4 月 4 日)	(451)
城市商品房预售管理办法	
(2001 年 8 月 15 日)	(459)
城市房地产抵押管理办法	
(2001 年 8 月 15 日)	(461)
城市房屋租赁管理办法	



(1995 年 5 月 9 日)	(469)
城市房屋拆迁管理条例	
(2001 年 6 月 13 日)	(475)
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	
(1995 年 12 月 27 日)	(481)
最高人民法院	
关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题	
的解释(节录)	
(2000 年 12 月 8 日)	(488)

专题一

房地产开发