



世纪

经济管理类

法律应用简明教材

经济法系列

主编 宋 彪

21st Century

Concise Applied Law Textbooks of
Economics and Management

房地产法典型案例

本卷主编 李大伟 江学平



中国人民大学出版社

21 世纪经济管理类法律应用简明教材
经济法系列·主编 宋彪

房地产法典型案例

本卷主编 李大伟 江学平

副主编 梁志红

撰稿人 (以撰写章节先后为序)

孙大为 张 澍 李大伟

冯中福 麻锦亮 林 静

江学平 梁志红 程家升

中国人民大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产法典型案例/李大伟,江学平主编.
北京:中国人民大学出版社,2003
(21世纪经济管理类法律应用简明教材)

ISBN 7-300-04506-5/D·745

I. 房…

II. ①李… ②江…

III. 房地产法-案例-中国-高等学校-教材

IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 107853 号

21 世纪经济管理类法律应用简明教材

经济法系列·主编 宋彪

房地产法典型案例

本卷主编 李大伟 江学平

副主编 梁志红

出 版:中国人民大学出版社

(北京中关村大街 31 号 邮编 100080)

邮购部:62515351 门市部:62514148

总编室:62511242 出版部:62511239

本社网址:www.crup.com.cn

人大教研网:www.ttrnet.com

发 行:新华书店总店北京发行所

印 刷:北京东方圣雅印刷有限公司

开本:787×965 毫米 1/16 印张:20

2003 年 1 月第 1 版 2003 年 2 月第 1 次印刷

字数:334 000

定价:25.00 元

(图书出现印装问题,本社负责调换)

序

曾宪义

法律制度为每一个现代国家谋求安邦定国进而发展社会、推进文明所必不可少的选择，法的有与无、良与恶、行与毁、守与废，一得一失之间，无不关乎国家、民族、社会的盛衰与成败。中国共产党的十五大将“依法治国”、“建设社会主义法治国家”举为治国方略，并经全国人大通过，写入了宪法修正条款。党的十六大重申加强社会主义法制建设，提出“到二〇一〇年形成中国特色社会主义法律体系”的奋斗目标。

一个国家的法制发展状况，取决于整个社会的政治、经济条件，同时也取决于法律教育的建设与发达程度。一个国家法律文化的鼎盛必定以其人民具备良好的法律意识与坚定的法律信仰为一项主要的指标，而在社会整体之中，必定具备一个拥有相当程度法律素养的知识阶层。以法律教育的角度观之，作为教育内容的“法律”绝不仅仅只应涵括作为见诸研究、形诸学说的法律，还应当然地包含作为信念、入于人心的法律，包含作为工具、用于实务的法律。由此看来，法律的教育是具备了不同的互有差别的若干层次的，作为其顶端的是用于培养和造就专门法律人才的法学教育，其教育的对象应当是将来的法学家与专门的法律工作者及治国人才，其教育的内容应当是系统而严格的法学知识体系与不同程度的法学研究方法训练，其教育的载体是各所专门的法学教育、法学研究机构。而作为法律教育根基的必然是对广大民众所进行的法律普及，其教育的对象是来自于不同阶层、有着不同文化背景的普通大众，其教育的内容是简要的法律常识与基础的法治观念，其教育的形式多样而广泛，均以达到以上内容的最广泛宣教与传播为目的，以法律理念的普及求得民风敦化、社会规范为其要旨。而连结全社会法律教育的基础部分与尖端部分的中间一环，便是切实使社会知识阶层整体法律素养得以提高，这一环节正是国家法律教育最需要着力的部分，一个社会知识阶层整体的法律素养如何，直接关乎国家法律文化建设成功与否，作为“国之大典”的法律制度能否通达、顺畅地社会各领域实行也直接有赖于此，该层次上法律教育的成败应当是度量法律教育整体成败的最主要标准。对于这一部分的法律教育，其教育的对象应当是广大的高等学校学生以及众多非法律专业的实务工作人员，其教育的内容应当是可以适用于学习者从事实务的一般法律知识及对其

法治意识的强化,其教育的形式应当是普通高等学校中的公共法律课程以及对在职人员的继续教育。

而在我国当前广大的知识阶层之中,除了专门的法学人才之外,最迫切需要掌握法律知识,在整个知识阶层当中占有最大的比重,最广泛地分布在社会主义现代化建设的各个领域之内的,当属经济与管理方面的人才,包括了在不同战线上从事经济与管理工作的在职人员,也包括了在普通高等学校中求学的经济与管理专业的学生们。他们已经或者即将在我国的社会主义现代化建设事业中发挥至关重要的作用,在经济与管理专业的学生和经济与管理部门的工作中实施与其专业、工作相适应的法律教育,大力提高他们的法律素养,对于他们现在或将来更好地从事各自领域内的工作无疑具有最实际的意义,而对于从整体上增强广大知识分子的法律素养也将不无直接的帮助。

有鉴于以上的认识,中国人民大学法学院、对外经济贸易大学法学院和中南财经政法大学法学院等与中国人民大学出版社经过长期的酝酿和成熟的准备,决定编写一套“21世纪经济管理类法律应用简明教材”,并由中国人民大学出版社编辑出版。

本套教材选取了与经济、管理专业密切相关的“民商法”、“经济法”、“行政法”与“国际经济法”四个法律部门进行编写,并按照不同的部门法学分成四个系列,每一系列均包括“理论概要”、“典型案例”、“教学法规”三个部分,既立足于基本的部门法学逻辑框架,又注重切合实际,选取了与经济、管理专业关系较为紧密的若干案例、法规加以分析讲解。本套教材坚持了中国人民大学出版社一贯的“高品位”、“高水准”的编写要求。“理论概要”部分由在各自领域内具有全国领先地位的学术中坚独立单科编著,并由其领衔编写“典型案例”与“教学法规”两个部分,力求以强大的学术阵容为广大读者奉献出一套独具权威性、新颖性、针对性、适用性的系列教材。

伴随这一套教材的圆满出版,我们相信,为迎接中国法律文明即将到来的、空前昌盛的美好前景,我们必将有能力不断地奉献出更多的成果,竭尽我们的绵薄之力。

是为序。

2002年11月

序

邓荣霖

我们正处在一个充满科学、民主和法治气息的经济时代。经济主宰着世界格局，经济改变着价值观念和生活方式，经济影响着政治、军事、文化、外交等领域。总之，经济左右着时代前进的方向。

客观地讲，经济事务的筹划运行，不管是宏观的还是微观的，不管是政府的还是企业的，大多表现为管理活动。而现代管理活动是在遵循效益、规则、权责、人本、系统等理念基础上，通过协调组织内、外部利益关系来实现具体经济社会目标的自觉过程。这其中，效益是管理目标，规则是管理依据，权责是管理手段。倘使缺乏规则意识和依据，权责就无法落实，人本思想将会落空，管理系统也会出现紊乱，最终导致预期效益大打折扣。因此，规则化管理是极其重要的。

规则作为行为规范，既赋予人们行为自由，又施以行为约束，是自由和约束、权利和责任的统一体。在一国规则体系中，法律占据主控地位，是一国政府管理社会各项事务的重要工具。法律作为显性、刚性规则，渗透着执政阶级的管理思路 and 模式。因此，将经济管理活动纳入法治化轨道，是一国政府行使经济管理主权的制度化运行方式。

回顾改革开放的历程，我国经历了从人伦经济向法治经济的过渡，经济管理中民主成分日益增强。改革初期，受人治思想的影响，各种淡漠法律的做法，如“霸王合同”、审批关卡、随意减免税、体罚职工等屡见不鲜。随着商品经济的发展和经济法制的完善，社会法制观念普遍增强：一方面，公民和组织逐步学会了利用法律武器维护自身合法权益；另一方面，国家经济管理机关也逐步意识到依法管理、社会参与管理的重要性。

根据改革进程的发展，我国在1993年和1999年的宪法修正案中，将“国家实行社会主义市场经济”和“实行依法治国，建设社会主义法治国家”写入根本大法，明确了改革的目标、原则和方向。据此，经济管理法治化进入一个新的历史时期。

依照市场经济体制的目标模式，政府、企业 and 市场是密不可分的体制要素。政府通过宏观调控和市场管理，实行国民经济持续、快速和稳定发展。政府要依法行政、效益行政，首先必须通过行政法、经济法将其经济管理职权（责）和程

序制度化,政府宏观调控政策,如计划、货币、税收、利率、产业结构、统计、国家投资、外汇、进出口管理等,以及市场管理措施,如维护公平竞争、消费者权益保护、标准化管理、产权交易市场培育等,均需要通过法律明确下来。各级经济管理机关及其公职人员,应当依法行政,廉洁行政。

与政府相对应,企业是市场经济的基础。企业不仅要实现利润目标,还要承担社会责任。企业作为多元利益关系的集合体,除自律管理外,很多方面都要依法经营管理,比如,企业在设立、组织机构设置、组织形式变化以及市场退出过程中,必须依法申请审批和登记;企业日常经营中的劳动、用地、产品质量、财务、人事、税收、工会等事务,需要依法进行;企业对外交易时,合同、知识产权、产品检疫、银行结算、海关监管等,又都是不可或缺的法律事务。毫不夸张地说,现代企业生活在法律汪洋之中。

随着中国加入WTO,经济管理活动又增添了国际化色彩,其中,依照规则办事是入世后我国政府、企业和市场所面临的第一挑战。WTO精神倡导市场交易的公平、公正和公开,就是要求经济管理事务法治化,淡化人治的痕迹。因此,政府经济管理部门要带头树立法制观念,切实依法行政。广大公众和经济组织要积极学习法律,在维护自身权益的同时,监督和参与社会经济管理活动,积极推进我国社会主义法律建设。长期以来,外国投资者在我国投资时,最担心的不是政策优惠,而是投资法律环境的稳定性和透明度,这一问题,同样是新形势下国内投资者面临的共同问题。因此,依法进行经济管理势在必行。

十六大报告在阐述全面建设小康社会时提出“依法治国基本方略得到全面落实,人民的政治、经济和文化权益得到切实尊重和保障”的法制目标;同时强调,要“加强法制宣传教育,提高全民法律素质,尤其要增强公职人员的法制观念和依法办事能力。党员和干部特别是领导干部要成为遵守宪法和法律的模范”。这是加强社会主义法制建设工作的重要内容。

中国人民大学出版社策划出版这套“21世纪经济管理类法律应用简明教材”无疑顺应了时代的要求。这套教材分“民商法”、“经济法”、“行政法”和“国际经济法”四个系列,每一系列又分为“理论概要”、“典型案例”、“教学法规”三个部分,基本上涵盖了高等院校经济管理专业学生以及国家机关、各类企业、公司的经济管理人员在工作、学习和科研过程中所涉及的相关法律问题。

作为法律入门教材,每一系列的“理论概要”部分,系统、简明地介绍了相关学科的基本法律知识;在此基础上,系列教材还设有“典型案例”部分,使理

论制度与实务操作相互结合、渗透，起到指导法律运用的效果，这是非法学专业
人员学习法律的重要途径。

增强法律观念是建设法治国家的基础性工作，也是实现科学管理的客观要
求。因此，我希望经济管理专业的读者朋友们本着时代责任感学习法律，在实践
中运用法律并且传播法治精神，共同为我国法制建设增光添彩。

以此为序。

2002 年 11 月

编写说明

我国房地产业的复苏和发展,源于土地使用和住房制度改革。在计划经济体制之下,住房被作为福利进行分配,土地资源不是通过市场流通,而是通过行政方式进行配置,由此造成政府的重负。随着我国社会主义市场经济体制的逐步形成和发展,我国房地产业得到了迅猛发展,并成为国民经济的支柱产业。据统计,我国城市土地价值约15万亿元,而无偿使用的占13万亿元;全国城市土地约40%处于低效率利用状态,土地产出水平也远远落后于发达国家。因此,我国土地资产和赖其存在的房地产业存在着巨大发展潜力。

土地和房屋被视为重要不动产,法律对其作了特别规定,例如对房屋所有权以及房地产使用权、抵押权、典权等他物权的设定、取得和移转,要求经过登记或备案,房地产转让须以登记为生效要件。同时,土地具有财产和资源双重属性,立法不仅规定其归属和流转问题,还要关注土地资源的有效利用、分配和保护问题。为了规范房地产市场,保障和促进房地产发展,全国人大及其常委会先后制定并公布了《土地管理法》、《城市规划法》、《城市房地产管理法》、《建筑法》等法律;国务院发布了《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《土地管理法实施细则》等行政法规;建设部、国土资源部等行政管理部门制定了大量行政规章和行政解释;最高人民法院、最高人民检察院发布了一系列的司法解释。目前,我国房地产法律体系已初步建立。这些法律法规为房地产权界定、交易和市场管理以及纠纷处理提供了依据。

房地产业在我国属于新兴产业,且正处于新旧体制交替时期,不可避免会出现许多新情况、新问题。立法虽然加强了,但现实中仍有一些问题需要靠政策调整。现实生活中,公民、法人和其他组织因土地和房屋的使用、交易而引起的纠纷屡见不鲜,近年来法院审理房地产纠纷案件的数量呈不断上升趋势。为此,本教材在介绍房地产基本法律知识的基础上,精选或改编了一些典型案例,通过案例分析来介绍我国现行房地产法律规定以及相关法律原理,并对法律实施中存在的问题提出学理建议,内容主要涉及房地产权利的取得和确定、房地产开发、房地产交易、物业管理等方面。

本书融理论性和应用性为一体,希望读者通过阅读本书,能够更多地了解我国房地产法律规定和现存问题,在维护自身合法权益的同时,本着批评和求真的

态度为我国房地产法制建设和发展作出有益的探索和贡献。

本书在编写过程中,参阅了相关教材、著作和同题材书籍,在此对有关作者表示真诚感谢。由于我们水平有限,书中错误在所难免,期望读者不吝批评和指正!

本书是“21世纪经济管理类法律应用简明教材”经济法系列中案例精要的组成部分,读者在阅读时,可以参考同系列的其他教材和法律法规汇编。

本书编写分工如下:

房地产开发用地法律制度部分:孙大为、张澍、李大伟;

房地产开发法律制度部分:冯中福、麻锦亮、林静;

房地产交易法律制度部分:江学平、梁志红;

物业管理法律制度部分:程家升。

编 者

2002年11月

目 录

第一编 房地产开发用地法律制度

第一章 房地产开发用地概述	(3)
一、房地产开发用地的概念和特点.....	(3)
二、房地产开发用地的原则.....	(4)
三、房地产开发用地的方式.....	(6)
四、房地产开发用地法律制度现状和有关问题及其对策	(18)
第二章 房地产开发用地法律应用	(29)
一、拒不履行土地出让合同案 ——析土地使用权出让中出让方的权利义务及责任形式	(29)
二、海泰正诚置业有限公司诉当地人民政府玉沙村搬迁办公室 土地使用权纠纷案 ——析国家征用土地制度	(32)
三、新基房地产开发有限公司诉恒星实业贸易有限公司联营 合同纠纷案 ——析合作建房合同的效力认定	(37)
四、海城市诚信房屋开发总公司诉海城市西柳镇人民政府土 地使用权转让、侵权赔偿纠纷案 ——析投资建设协议中双方的法律关系	(42)
五、某省轻工业品进出口公司诉果园旅游服务公司土地使用 权转让纠纷案 ——析土地使用权登记手续的作用	(47)
六、赵某不服湖北省某市土地管理局对其出租土地行政处罚 决定案 ——析以划拨方式取得的国有土地使用权出租问题	(52)
七、以合作为名的土地租赁 ——析以合作为名的集体土地租赁行为的效力问题	(56)
八、某置业有限公司与市医院分院关于拆迁回搬之纠纷案	

- 析上诉人是否构成违约以及承担违约责任的形式 (59)
- 九、孙某不服某县建设局拆迁纠纷裁决案
 - 析征地拆迁的程序 (63)
- 十、王某不服某市房地产管理局城市私房拆迁行政裁决案
 - 析房屋拆迁范围的主体问题 (67)
- 十一、汤德明等不服上海市南市区人民政府限期拆迁房屋决定案
 - 析被拆迁人的签订协议主体资格 (70)
- 十二、颜某不服某市人民政府限期房屋拆迁决定案
 - 析房屋拆迁的行政主体行政裁决的合法性 (74)
- 十三、杨某诉某县房地产开发总公司买卖房屋案
 - 析拆迁范围内房屋转让的效力 (77)
- 十四、周某诉某区动迁管理办公室不予以安置决定案
 - 析房屋拆迁行政审判审查的范围 (80)
- 十五、陈某不服区房产管理局限期搬迁决定案
 - 析拆迁安置、补偿的范围 (83)
- 十六、某酒店经营公司与某物业公司委托动迁纠纷案
 - 析违反拆迁补偿合同规定的违约责任问题 (87)

第二编 房地产开发法律制度

- 第一章 房地产开发概述** (93)
 - 一、房地产开发的概念及相关制度 (93)
 - 二、房地产开发的立法概况 (98)
- 第二章 房地产开发法律应用** (100)
 - 一、建筑工程中标纠纷案
 - 析招投标各阶段行为的法律性质与民事责任 (100)
 - 二、房地产项目设计费纠纷案
 - 析中标通知书的法律意义 (103)
 - 三、江苏省长江驳运公司与海南环基房地产开发公司等
 房地产合作开发合同纠纷案
 - 析房地产合作开发与国有土地使用权的关系 (106)

- 四、华洋中国地产投资有限公司与北京老年服务开发公司、
长青有限公司项目开发纠纷案
——析与外商合作开发房地产项目的法律程序…………… (110)
- 五、华夏证券有限公司上海分公司与上海浦东振发房地产开
发公司房屋参建合同纠纷案
——析房屋参建合同的效力…………… (113)
- 六、主体不合格的房屋参建合同纠纷案
——析房地产开发企业的主体资格…………… (117)
- 七、广州市轻工房地产开发公司、广州市广源实业总公司与
广州市新雄发展有限公司合作开发房地产纠纷案
——析事后取得土地使用权的合同的效力…………… (119)
- 八、必利安投资有限公司与河南清源置业有限公司合作建房
纠纷案
——析集体土地的开发条件…………… (123)
- 九、房屋联建合同纠纷案
——析国有划拨土地的联建…………… (127)
- 十、房地产工程勘察设计合同纠纷案
——析房地产勘察设计的注意义务…………… (129)
- 十一、建设工程施工合同纠纷案
——析建筑施工合同中承包企业的资质…………… (132)
- 十二、建设工程监理合同纠纷案
——析监理单位的法律责任…………… (134)
- 十三、承包方雇佣农民建筑队致使工程误期案
——析建设工程合同与承揽合同的区分及效力…………… (137)
- 十四、支付工程款纠纷案
——谁是商厦真正意义上的发包人…………… (140)
- 十五、拖欠工程款纠纷案
——析结算审计与审价的区分…………… (143)
- 十六、规划土地管理局不作为行政诉讼案
——析规划土地管理局的作为义务…………… (146)

第三编 房地产交易法律制度

第一章 房地产交易概述	(153)
一、房地产交易的概念和特征.....	(153)
二、房地产交易的原则.....	(154)
三、房地产交易所涉及的主要制度.....	(155)
四、我国房地产交易法制现状.....	(158)
第二章 房地产交易法律应用	(161)
一、一房二卖的法律效力	
——析房屋买卖合同的生效要件.....	(161)
二、擅自处分共同共有房屋案	
——析房屋共同共有与按份共有的区别.....	(164)
三、优先购买权案	
——析承租人的优先购买权与共有人的优先购买权发生	
冲突.....	(169)
四、房屋租赁、买卖案	
——析买卖不破租赁原则及承租人的优先购买权.....	(172)
五、陈某诉乙经济特区对外商业(集团)建设公司等房产买卖案	
——析房地产转让合同与土地使用权出让合同的关系.....	(177)
六、公产房屋的买卖协议纠纷案	
——析公房买卖合同成立生效条件.....	(181)
七、王某委托咨询公司代办购买房屋纠纷案	
——析房地产买卖中介人的法律地位.....	(184)
八、宋某与房地产公司签署预售商品房非正式契约纠纷案	
——析非正式合同的效力.....	(187)
九、宏达公司与环宇公司签订房地产转让合同纠纷案	
——析“以租代售”的性质及其合法性.....	(190)
十、张某等诉大胜房地产开发公司违约未无偿提供车位纠纷案	
——析房屋买卖中的地下停车场的所有权和使用权归属.....	(193)
十一、盛远商贸集团与鸿发房地产开发有限公司期房买卖	

合同纠纷案	
——析期房买卖合同中的免责条款·····	(197)
十二、中国建设银行丁市分行诉丁市某房地产开发有限公司 商品房预售合同案	
——析商品房预售的条件和程序·····	(200)
十三、预售合同登记案	
——析房屋预售合同的生效要件·····	(205)
十四、商品房预售中情事变更原则的适用	
——析商品房预售合同情事变更原则的适用·····	(208)
十五、商品房预售中的抵押权人与买受人之间的权利冲突	
——析商品房预售中的抵押权人和买受人的权利冲突 的解决·····	(213)
十六、商品房预售中承包人的优先受偿权与买受人的权利冲突	
——析商品房预售中承包人的优先受偿权与买受人的 权利冲突·····	(216)
十七、楼花按揭案	
——析楼花按揭中借款合同违约责任·····	(219)
十八、王某与桑某之间的转租协议纠纷案	
——析房屋转租的条件和法律后果·····	(224)
十九、某典当拍卖商行诉王某等抵押借款案	
——析房屋抵押与房屋典当的区别·····	(227)
二十、王某诉某食品公司房屋典当案	
——析典权关系与典当、买卖关系的区别·····	(231)
二十一、房地产抵押登记的效力	
——析房地产抵押合同的生效要件·····	(235)
二十二、房地产抵押权与租赁权的关系	
——析房地产抵押中先抵押后出租及房屋先出租后 抵押的处理·····	(239)
二十三、抵押人对抵押物的处分	
——析房地产抵押人对抵押物的处分权·····	(243)
二十四、房地产抵押权的实现	

——析房地产抵押权的实现方式及抵押权人的物上 代位权·····	(246)
------------------------------------	-------

第四编 物业管理法律制度

第一章 物业管理概述 ·····	(253)
一、物业管理的概念和特征·····	(253)
二、物业管理法律关系主体及其权利和义务·····	(254)
三、物业管理的主要内容·····	(257)
四、物业管理费·····	(259)
第二章 物业管理法律应用 ·····	(262)
一、致兴投资有限公司诉安泰物业管理公司住宅小区物业 承包合同案 ——析前期物业管理委托合同及其效力·····	(262)
二、业主管理委员会不服房屋土地管理局确权案 ——析业主管理委员会的诉讼主体资格及物业管理用房 的所有权归属·····	(265)
三、物业管理公司以“物业管理公约”为据对业主罚款案 ——析物业管理公司的管理权限及其对业主处罚的性质·····	(269)
四、天安银和写字楼业主诉顺天人和物业管理公司案 ——析物业管理公约中的免责条款及业主权益保障·····	(273)
五、物业公司将小区大楼顶层出租，业主主张损害赔偿案 ——析业主委员会的法律地位·····	(277)
六、小区内个别业主未签物业管理合同拒不交纳物业管理费案 ——析小区业主的权利义务·····	(281)
七、小区内业主被盗诉物业公司赔偿案 ——析物业管理公司的治安责任及相邻业主间的权利义 务关系·····	(285)
八、业主诉物业公司赔偿车辆案 ——析物业公司是否应对小区内车辆安全负责·····	(288)
九、业主被害诉物业公司赔偿案 ——析业主在室内遇害物业公司应否承担责任·····	(292)

十、业主状告物业公司侵犯住宅隐私权案

——析物业管理中的紧急避险行为及相关业主和物业公司 的责任·····	(296)
---------------------------------------	-------

主要参考书目·····	(300)
-------------	-------