

中华人民共和国最高人民法院民事审判第一庭本书编写组 编

民事审判 实务问答

黄松有 主编

Civil Trial



法律出版社
LAW PRESS CHINA

中华人民共和国最高人民法院民事审判第一庭本书编写组 编

民事审判 实务问答

黄松有 主编

Civil Trial

图书在版编目(CIP)数据

民事审判实务问答/最高人民法院民事审判第一庭
《民事审判实务问答》编写组编著. —北京:法律出版社,2005.3

ISBN 7-5036-5371-X

I. 民… II. 最… III. 民事诉讼-审判-中国-
问答 IV. D925.118.2-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 012672 号

©法律出版社·中国

责任编辑/杨克宋蕾

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/法律应用出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/民族印刷厂

责任印制/陶松

开本/787×960毫米 1/16

印张/20.5 字数/259千

版本/2005年4月第1版

印次/2005年4月第1次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

电话/010-63939796

网址/www.lawpress.com.cn

传真/010-63939622

法律应用出版分社/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

电子邮件/yingyong@lawpress.com.cn

读者热线/010-63939829

传真/010-63939650

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

传真/010-63939777

中法图第一法律书店/010-63939781/9782

客服热线/010-63939792

中法图北京分公司/010-62534456

网址/www.chinalawbook.com

中法图上海公司/021-62071010/1636

电子邮件/service@chinalawbook.com

中法图苏州公司/0512-65193110

中法图深圳公司/0755-83072995

中法图重庆公司/023-65382816/2908

中法图西安分公司/029-85388843

书号:ISBN 7-5036-5371-X/D·5088 定价:38.00元

民事审判实务问答

最高人民法院民事审判第一庭

本书编写组 编著

主 编 黄松有

副主编 孙华璞 曾振平 谢阿桑

撰稿人 谢阿桑 郭 富 张颖雯 巫伟文 叶慕芬

彭建华 叶志标 潘国盛 陈小桃 陈嘉升

郭焕桃

执行编辑 宋春雨

法律出版社

序 言

我国是成文法国家,把制定法严格适用到具体的案件是法官的职责。虽然立法机关总是期望将自己的立法意图能在法律制度中得到最好的体现,但由于法律制度设立本身并不是一件简单的事,它是一项非常复杂的技术性工作,它需要将法的价值精神恰当、自如地融会于每一个原则、规范和程序中。加上法律规范具有高度的概括性和抽象性,而现实生活多姿多彩、瞬息万变,这就在法律规范与现实之间为法官提供一个施展才智的舞台,法官可以也应该在法律适用上有所作为,以实现立法者的意图。

法律的适用过程必然涉及到法律的解释,法律的解释不可能脱离法的价值,而应当努力忠于法的本身的价值设定,尽可能地消除自己主观价值认识对法律解释的影响。法律解释是认识和发现法的价值,解决价值冲突的重要手段。一些案件涉及某法律规则是否可以运用的问题,这些案件“确实不算大案,而又没有小到可以忽略的程度,无论怎样判决,都会对未来产生影响,都会促进或妨碍法律的发展,只是程度不同罢了。正是在这些案件里,司法过程中的创造因素找到了机会与动力。”^①一个优秀的法官,应当能够正确地把握法律价值所预设的价值追求,并将自己对法的价值认识融于法律的解释之中,以作出符合法的价值精神的公正裁判。

但是,公正首先是人们的主观价值判断。世界是多样性的,每个人受到其民族、阶级、教育、宗教、职业等影响,彼此往往发生认识分歧,所以,公正

^① A. L. 考夫曼著:《卡多佐》,张守东译,法律出版社2001年5月版,第213页。

观念也就呈现多样化的趋势。公正的主观性的实质在于,离开了人们的主观判断,公正的内涵就不具有确定性。在主观价值评判的视角下,公正是观念化的表现,是一种抽象的理念,因而可称为抽象的公正或主观的公正。

其次,在执法方面,将一个一般的法律规范适用于按其内容应该适用的场合,那就是公正的,反之,把它适用于这一场合而不适用于另一场合,那就是不公正的。这种不以人们的主观价值判断为转移,只是根据实存的法律规范来评价人们行为或某种利益分配的公正,称为客观的公正。客观的公正的实质在于对现行法律规范的忠实遵守,即严格的依法性原则。英国大法官丹宁说:“法官的任务在于找出立法者——国会的意图”。一般说来,立法的原则能够较为直观地体现立法的宗旨,因而对法律基本原则的注重和领会就是对立法宗旨的尊重。同时,严格的依法性原则还要求考虑法律规范对具体情景的最适用性。尽管人们对法庭作出判决时可能出现的偏离,以及法官在其中所起的重要作用有着完全的认识,但同时,他们也依然认识并充分考虑到这一事实,即做出最终结论的过程依然存在着很大程度的可估量性。而且,着眼于此,这一切需要通过摸索并对那些产生可估量性各种可能因素进行分析和研究。^①

由于我国幅员辽阔、人口众多,随着社会经济的发展和改革开放的深入,民商事纠纷层出不穷,类型繁多,很多案件案情复杂、光怪陆离。我们的法官来源多元、文化层次殊异,这不可避免地会对法律的理解与适用存在很大差别,于是出现了一些值得注意的现象:案情相同的纠纷在不同的法院得到不同判决,类似的问题得不到类似的处理,甚至在相同的法院,不同的法官对相同的案情也作出不同的判决,对类似的纠纷也作出迥然不同的处理。对法律适用的不统一,势必影响到社会各界对司法公正的看法,弱化司法的权威,并容易滋生一些不良风气。而且,民事审判是法院行使国家审判权与当事人行使诉权的外化形式,在实现和完成审判目的的过程中,客观上也将体现它的自身的预防功能,按传播学原理,社会群体意识和行为的方式与信息源和传播媒介关系密切,一定的信息会影响主体的一定行为,有声的传播

^① 卡尔·N. 卢埃林著:《普通法传统》,陈绪纲等译,中国政法大学出版社2002年8月版,第11页。

会造成无声的意识流。作为一个完整的民事审判过程,必然会给社会输送大量的信息,影响社会主体的行为或行为方式。民事审判特有的依法性肯定会感染外界,教育公民。执法标准的不统一会使公民无所适从,弄不清哪些行为是法律所倡导和保护,在什么情形下可理直气壮讨个说法,在什么情形下该忍气吞声自食其果。新中国成立以来,特别是最近十年来,最高人民法院为统一执法标准,强化了司法解释的力度做了大量的工作。但是,一个司法解释从酝酿到出台往往要经过较长的时间,而且其调整范围受到很大的限制,而全国各地尤其是基层人民法院要求解答的问题又非常之多。

跨进新世纪,法院系统面临着更为多样的任务和挑战:公正和效率主题的进一步明晰,办案质量和效率要求越来越高;法官精英化、专业化呼声和步伐的加大与迫近;审判改革的纵横深入;司法理念的迅速更新;现行立法宜粗不宜细的状况;案件类型的多样化、丰富化和新类型案件的不断涌现;案多人少矛盾的持续加剧,审判任务的年年加重和吃紧;我国加入WTO,在某些场合,我国法院裁判的公正性将以国际标准受到检验;^①全国人大把人权保护写入宪法,使得如何通过民事诉讼程序为人权提供保障成为摆在我们面前的迫切任务。错综复杂的情况表明,要继续保持工作热情和信心,确保审判的质量和效率,让同类案件在审判员之间、审判庭之间得到共同理解和认同,相同案情得到同等对待,促进司法的公正性、树立法律和法院的权威,就必须加强审判规范化建设,统一各审判主体的观念认识和经验做法。通过辑录审判实务问答,可为广大审判人员裁判相同、相似类型或情形的案件提供范本。我国不实行判例法,判例特别是基层法院的判例不具有判例法意义上的法律拘束力或先例地位,但是,这并不意味着我们否定单个的判例对司法裁判的意义,好的判例本身就是同类事实裁判的样板,应当成为其后同类事件处理时所效仿的对象。更重要的是,司法本身就是正义的表现,在以司法公正的理念塑造我们社会的行为规范时,总结审判的规律、解答一些具体案件的思考方法,这正是保障司法公正所必需的。司法公正并非抽象的概念,而是活生生地体现于每个具体的裁判中。审判人员在严格遵循既定法律程序的情况下进行裁判,在裁判的结果具有充分的理由支持,等

^① 杨荣新、肖建华:《WTO与我国民事诉讼法改革》,《政法论坛》第20卷第2期,第16页。

等,这些都可是司法公正的指标体系。要真正促进和维护司法公正,必须从单个具体的案件入手。正如西文法谚所言:“正义如果有声音的话,裁判就是正义的声音”。因此,我们尝试以审判实务问答的方式提出一些法律适用的方法供实务界办案时参考。

本书所收集的问题具有“新、实、难”的特点。“新”是指很多问题是在审判实践中新碰到的东西、体现了新的社会关系,其中也包括审判方式改革中出现的一些理论知识;“实”是指这些问题都是在审判实践中实实在在存在着的,是工作在基层第一线的法院提出来要求解答的,不是空穴来风;“难”是指这些问题要回答得好存在很大的难度,很多问题是现行法律和司法解释没有规定或规定得不明确的,有的则涉及很强的政策性。

承担本书问题解答的法官由两部分人组成,一是基层法院资深的法官,他们有很丰富的实践经验,经常同这些问题打交道,已形成一套行之有效的解决方法。另一部分是最高人民法院的资深法官,他们具有很高的理论素养,参加过多个司法解释的起草,看待问题比较全面,站的角度比较高。生活经历与经验有助于法官权衡相互冲突的利益,法官不同的生活阅历相辅相成,有利于照顾方方面面的利益,形成合理的判断。两部分人组合在一起又使得本书的解答具有如下特色:一是对各个问题的回答明确具体,可操作性强。本书采取一问一答形式,对相关问题的解答直截了当,不使用模糊语言,以免引起理解的歧义,在回答“如何处理?”“怎么办?”时,总是尽量提出具体的操作规程。二是说理性强。各个问题的解答层层深入、环环相扣,使结论水到渠成。一些法官经常抱怨裁判文书不知如何说理,我认为,本书从一个侧面对裁判文书的说理提供了一种值得借鉴的范式。三是在涉及审判程序方面贯彻“新两便原则”,即便于当事人利用审判制度,便于人民法院独立、公正和高效地行使审判权。体现了民事审判权和当事人诉权的相互调和、相互尊重和相互平衡,体现了接近正义和协同主义思想的精华,反映了现代民事审判权的共同发展规律。^① 四是对于法律法规和司法解释没有规定的问题,撰稿人大胆地提出各种裁决方法,如逻辑推理方法、尊重社会习惯的方法、社会学方法等。本书除了告诉法官如何裁决具体案件,还建议他

^① 黄松有著:《中国现代民事审判权论》,法律出版社2003年9月版,第41、第345页。

们认真思考裁决方法,提醒他们根据个案的实际情况权衡哪个方法更为合适,小心谨慎地运用他们的经验、学识和见解。

由于时间仓促,本书肯定存在不少错漏之处,所收集的问题的覆盖面也不够广,敬请读者原谅。如果对相关问题的解答与现行法律法规及司法解释相悖,则应以法律法规及司法解释的规定执行。

最高人民法院副院长 

2005年1月31日

目 录

Catalogue

第一章 合同、债务

总 论

1. 合同的解除和撤销区别何在? 3
 2. 开具发票能否作为一项诉讼请求提出? 4
 3. 所有权保留是否必须办理登记才具有法律效力? 5
 4. 在联营合同纠纷中, 应如何计算利息? 5
 5. 在合同纠纷中, 当定金责任与损害赔偿并存时, 应采取损益相抵原则还是采用定金责任与损害赔偿同时适用? 6
 6. 悬赏广告是否具有法律约束力? 6
 7. 合同没有加盖单位的公章但有法定代表人的签名, 该合同是否有效? 7
 8. 迟延履行合同可否适用定金罚则? 8
 9. 如何认定表见代理? 9
 10. 合同解除后, 当事人可否就“可得利益”损失请求赔偿? 9
 11. 双方当事人没有签订书面合同而进行民事活动(如买卖或定作等)发生的法律关系, 能否适用《中华人民共和国合同法》? 11
 12. 逾期付款违约金应计算至何时止? 11
 13. 期待利益与信赖利益有什么不同? 12
- ### 买卖合同
1. 在买卖合同中, 债务人给付的款项不足以清偿全部的债务时, 该款项用以先清偿本金还是先清偿利息? 13

2. 买卖合同约定“付清货款前标的物的所有权仍属卖方”，现卖方起诉要求付清货款，买方可否以退回标的物抗辩？ 13
3. 原被告签订的多份购销合同，并约定了利息（或违约金）条款。被告支付了部分货款，但没有明确是支付哪份合同的货款或利息（或违约金），已支付的货款是按合同顺序先算本金，还是按合同顺序本金和利息（或违约金）一起计算？ 14
4. 没有签订书面合同，发货方交付货物两年后才持收货方签名的送货单追收货款，是否已超过诉讼时效？ 15
5. 收货后，收货方未付款但开具了没有约定付款日期的欠据给送货方，两年后，送货方持欠据追讨货款，是否超过了诉讼时效？ 15
6. 原告将车辆转让给被告并已交付车辆，但被告一直没有办理过户手续。后双方因代垫公路规费问题引起诉讼，原告一并请求判令被告办理车辆过户手续，该请求应否支持？ 16
7. 被告向原告购货，但未约定付款时间，原告供货后被告一直没有付款，双方没有约定债务的履行期限，那么诉讼时效应从何时起算？ 16
8. 甲因交易关系而持有乙开具的只是未填“收款人名称”的支票，并向丙购货，补记了丙为收款人，后丙以“票据无因性”向乙主张票据权利，法院应否支持？ 17

担保合同

1. 抵押合同无效导致抵押人应承担赔偿责任的，是否以抵押物价值为限？ 18
2. 一方以共同共有的不动产作抵押，已办理抵押登记，抵押权人已尽了谨慎注意义务，但仍无法知道该财产为共有，现另一方共有人提出异议，该抵押是否有效？ 18
3. 《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》第五十九条规定：“……因登记部门的原因致使其无法办理抵押物登记，抵押人向债权人交付权利凭证的，可以认定债权人对该财

- ⑧产有优先受偿权。但是,未办理抵押物登记的,不得对抗第三人”,
该条应如何理解和操作? 19
4. 抵押合同未生效,抵押人有过错应承担什么责任? 20
5. 抵押物毁损灭失后,债权人要求债务人履行抵押物所担保的未届清
偿期债权的,法院是否予以支持? 20
6. 因主合同无效导致担保合同无效,原告没有起诉担保人,在诉讼中经
人民法院行使释明权,仍没有申请人民法院追加担保人参加诉讼,
这时,人民法院是否必须追加担保人参加诉讼? 21
7. 企业法人的职能部门能否作为担保人?如属于无效担保,则由谁承
担责任? 22
8. 村民委员会有无保证人资格? 22
9. 抵押合同无效,抵押人应按“不超过债务人不能清偿部分”承担相应
的赔偿责任,还是在抵押物价值范围内对“不超过债务人不能清偿
部分”承担相应的赔偿责任? 22
10. 企业法人的分支机构作为保证人的,应否追加该企业法人作为共同
被告?他们在保证合同有效和无效时分别应承担什么责任? 23
11. 当事人签订的合同中,一方或第三人如出具“保证你不用承担经济
损失”之类的承诺函,且已取得合同另一方的同意,能否视为担保函? 24
12. 债权人(抵押权人)持有抵押人(房屋所有权人)的房产证但没有办
理抵押登记,能否认定抵押关系成立? 24
13. 仓单质押是否要背书才告质权成立? 24
14. 仓单质押后对仓储物保管人是否有约束力? 25
15. 原告只起诉担保人而不起诉债务人,人民法院是否应当依职权追加
债务人为共同被告参加诉讼? 25
16. 在案件诉讼过程中,第三方对被告的债务提供担保,原、被告和第三
方为此达成和解协议,要求法院以调解书方式确认的,该第三方的诉讼

地位如何确定? 26

17. 当留置权、抵押权、动产质权并存时, 实现权利的顺序是什么? 27

18. 保证人在已超过诉讼时效的催款通知或回执上签名, 能否视为重新提供担保? 27

19. 担保人不履行具有担保内容的“执行和解协议”, 应怎样处理? 28

借款合同

1. 对借款期限约定不明诉讼时效期间如何确定? 29

2. 借款案件没有约定还款期限, 诉讼时效从什么时候开始计算? 30

3. 逾期还款的利息可否按照借款单上约定的借款期内的利率计算? 30

4. 多次借款, 起诉时部分借款已超出约定还款期限届满后两年, 这部分借款是否超出诉讼时效? 31

5. 分期借款, 只有一份借款合同, 起诉时部分借款已超过约定还款期限届满后两年, 这部分借款是否超出诉讼时效? 31

6. 借款超过诉讼时效后, 被告又重新出具借据, 是否按超过诉讼时效处理? 31

7. 借款超过诉讼时效后, 债务人仅偿还部分款项, 余款未还, 余款是否超过诉讼时效? 32

8. 房屋租金经协议转换为借款, 发生诉讼如何确定案由? 诉讼时效应适用房屋租赁规定还是借款规定? 33

9. 明知借款人的借款用于赌博仍予出借的, 法院对该笔借款应如何处理? 33

10. 当事人提出代位权诉讼, 但次债务人否定其与债务人存在债权债务关系, 这种案件应如何处理? 34

11. 当事人约定将拖欠的货款转为借款, 是否有效? 未约定付款时间的, 诉讼时效如何计算? 35

12. 债权转移未通知债务人, 受让人起诉债务人的, 人民法院是否支持? 35

13. 第三人替债务人代为清偿债务, 债权人无异议, 债务人以该行为未经其同意而提出异议, 法院该如何认定该清偿行为的效力? 36

14. 何种情况下应判决支持利息? 何种情况下应判决支付违约金? 36
15. 对于借款合同无效的案件, 如何确定被告占用资金期间的利息? 37
16. 单位作为扣缴税款义务人, 未履行应尽的义务, 故意不为职工补缴个人所得税, 后被税务机关发现而由单位代职工补缴了税款, 单位是否有权向有关职工追偿代缴的税款? 37
17. 中国人民银行在 1996 年以来一年期的存、贷款年利率及逾期还贷日利率的计算标准是什么? 38
18. 被告欠原告的货款, 几经催要, 被告立下一张没有约定付款时间的欠条, 诉讼时效如何计算? 38
19. 票据纠纷, 出票人能否以“基础关系不存在”作为抗辩? 38
20. 债务人抽逃资金应适用不安抗辩的规定还是预期违约的规定? 39
21. 汇票的被背书人一栏空白是否影响持票人的票据权利? 40
22. 银行的信贷员私刻单位印章吸取存款后挪作他用, 储户要求银行付款, 银行应否承担责任? 40
23. 储蓄所因储户不能提供存折密码而拒不办理存折挂失, 致储户存款被冒领, 是否应承担赔偿责任? 41
- 其 他**
1. 在租赁合同中约定逾期二十日不缴纳租金的, 出租方可以解除合同, 该约定是否有效? 42
2. 根据《中华人民共和国合同法》第二百六十四条, 承揽人对完成的加工成果享有留置权, 在定作人不支付报酬或者材料费等价款时, 承揽人是否可自行变卖或委托拍卖“加工成果”? 42
3. 建设工程承包合同因工程造价发生纠纷, 应采信造价决算的审计结论还是采信合同约定的数额? 43
4. 保险期内, 车辆已过户转让给新车主, 保险合同没有变更, 发生事故后保险公司是否承担赔偿责任? 如车辆已转让给新车主但尚未过户

- 又该如何处理? 44
5. 车辆所有人将车辆停放在停车场, 管理人出具的不是保管费收据, 而是场地租用费收据, 如果车辆失窃, 提供场地一方是否承担责任? 44
6. 承包者对其承包的鱼塘, 投入了一定的资金, 承包期未届满发承包者提前收回鱼塘, 之后鱼塘另由他人承包, 新承包者又对鱼塘进行投入。发承包者提出起诉, 要求提前收回发包的鱼塘, 原承包者答辩中要求发承包者赔偿损失。案件审理中, 评估机构对原承包者的投入无法评估, 在原承包者举出投入财物的有关收据的情况下, 对原承包者的损失如何确定? 45
7. 精神病人在住院过程中走失并造成伤亡, 伤者或其法定继承人以医院违约为由提起诉讼, 对于他们请求的精神损害赔偿金及其他赔偿应否支持? 46
8. 代位权诉讼是否以向债务人提起诉讼为前提? 46
9. 港币是否属外币? 在国内能否以港币进行结算? 47
10. 以贷还贷案件中, 保证人是否应承担保证责任? 47
11. 犯罪嫌疑人的近亲属对涉嫌犯罪的行为所造成的损失承诺赔偿, 受损害方依承诺书向法院起诉的, 人民法院应当如何处理? 48
12. 诉讼中当事人未以对方超过诉讼时效为由提出抗辩, 法院应否主动进行审查? 49
13. 人身损害赔偿案件的受害方受伤后一年内在公安机关处理但没有达成赔偿协议, 受害方向法院起诉, 诉讼时效应如何计算? 49
14. 某合伙企业作为被告, 合伙人甲与其他合伙人之间签订了合伙协议, 但合伙人甲称其没有出资及参与经营, 对此谁应负举证责任? 合伙人甲对合伙体的外债是否要承担责任? 50
15. 破产案件中以集资名义向职工筹集的款项是否属破产财产? 对这些集资款如何处理? 51
16. 发票是否可以认定为付款凭证? 51

第二章 公司、企业

1. 股权转让合同何时成立与生效? 55
2. 法定代表人起诉公司请求报酬请求权的案件应如何处理? 56
3. 究竟应以出资证明书的转让、股东名册的记载还是以股东的变更登记作为股权权属变更的标志? 57
4. 已参与公司管理或行使股东权利是否构成股权的实际转让? 58
5. 股东以公司的经营、决策行为侵犯其合法权利而提出起诉,法院是否应受理? 这类案件如何列诉讼主体? 实体判决要注意些什么? 59
6. 有限责任公司的其他股东将他们的出资全部转让给一个股东,由其独立经营该公司,该转让是否有效? 转让后的公司的资格如何认定? 60
7. 企业法人的分支机构对外签订合同是否有效? 60
8. 非经股东大会同意,董事、经理以公司的名义为个人债务提供担保是否有效? 60
9. 合伙人在合伙期限内退伙,对其合伙存续期间的合同纠纷是否承担合同责任? 61
10. 企业被吊销营业执照后,如何承担民事责任? 61
11. 原投资人将个人独资企业转让后产生纠纷,应怎样确定主体资格和民事责任? 63
12. 个人独资企业投资人死亡后,怎样确定主体资格和民事责任? 64
13. 未领取营业执照的当事人进行经营活动,其行为是否一律无效? 65
14. 个体工商户营业执照上登记的业主与实际经营者不一致的,两者均为共同诉讼人。个体工商户所产生的外债,业主应承担连带责任还是补充清偿责任? 66
15. 发包人对外发包的,应对承包人的外债承担什么责任? 66
16. 如何确定挂靠者与挂靠企业对债务的清偿顺序? 67

17. 已经歇业的企业是否还具备民事诉讼的主体资格? 68

业企,后公 章二策

第三章 房地产

一般问题

1. 某村民不按村委会规划和政府部门批准的红线图进行工作施工,侵

占了公共空间,经政府部门作出罚款处理后发给房产证。现邻居以

该房屋不按规划施工,影响其通行和采光为由提起诉讼,人民法院应

如何处理? 73

2. 经政府职能部门确定为违章建筑的房屋发生所有权争议而提起诉

讼,人民法院应如何处理? 73

3. 当事人以违章建筑妨碍其通行为由,提起相邻权之诉要求拆除违章

建筑物,人民法院是否可以直接受理并判令拆除? 74

4. 村委会根据政府部门的文件,对违章建筑予以拆除,违章建筑的所有

人以村委会为被告提起赔偿诉讼,人民法院应如何处理? 74

5. 住宅小区用户违反小区物业管理公司的规定架设防盗网,物业管理

公司是否有权起诉要求拆除? 75

6. 房改房因当时政策所限,房产证上只填写了夫妻一方的名字(分到

房屋方),另一方请求在房产证上加上自己的名字,人民法院是否应

当受理? 76

7. 房改房能否进入市场? 76

8. 为加强农村集体建设用地管理,有的地方政府出台了一些关于试行

农村集体建设用地使用权流转的文件。农村集体建设用地的出租、

出让、抵押等,符合文件规定的流转条件的,是否应认定为有效? 76

9. 小区会所的权属及功能如何认定? 对小区业主起诉反对会所对社会

开放,人民法院是否支持? 77