

F

angdichanAnliJingxuan

房地产案例精选

主 编 蔡育天
副主编 邵继和
韩来璧
蒋集耀



上海人民出版社

上海市房地产法制研究会组织编写

F

angdichanAnliJingxuan

房地产案例精选

主 编 蔡育天
副主编 邵继和
韩来璧
蒋集耀



上海市房地产法制研究会组织编写

图书在版编目 (C I P) 数据

房地产案例精选/蔡育天主编.
—上海: 上海人民出版社, 2000
ISBN 7-208-03605-5

I. 房... II. 蔡... III. 房地产业-案例-中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 57762 号

责任编辑 曹培雷
封面装帧 甘晓培

房地产案例精选

上海市房地产法制研究会组织编写

主编 蔡育天

副主编 邵继和 韩来璧 蒋集耀

世纪出版集团

上海人民出版社出版、发行

(上海绍兴路 54 号 邮政编码 200020)

新华书店上海发行所经销

商务印书馆上海印刷股份有限公司印刷

开本 880×1270 1/32 印张 13.75 插页 5 字数 340,000

2000 年 12 月第 1 版 2000 年 12 月第 1 次印刷

印数 1-15,000

ISBN 7-208-03605-5/D·626

定价 50.00 元

编辑委员会名单

编委会主任：漆世贵 上海市人大常委会副主任
编委会副主任：蔡育天 上海市房屋土地资源管理局局长
惠熙荃 上海市高级人民法院副院长
傅长禄 上海市高级人民法院副院长
倪维尧 原上海市人民检察院副检察长

编委会委员（按姓氏笔画为序）：

王宗炎 上海市人大常委会法工委法制处处长
王述正 上海市房屋土地资源管理局办公室主任
史秋琴 上海市第二中级人民法院副院长
刘玫英 上海市高级人民法院研究室主任
邵继和 上海市房地产法制研究会秘书长
陈福民 上海市第一中级人民法院民二庭庭长
李景华 上海市第二中级人民法院民一庭庭长
李国华 上海市房屋土地资源管理局法规处处长
诸国洪 上海市高级人民法院民庭庭长
盛勇强 上海市高级人民法院民庭副庭长
韩来璧 上海市法学会民法经济法研究会总干事
蒋集耀 华东政法学院研究生处副处长
潘福仁 上海市第一中级人民法院副院长

序

房屋和土地是社会和个人财富的标志。伴随着土地开发,房地产业成了我国国民经济的重要组成部分。它的发展,不仅直接带动了建筑、建材、冶金、木材、金融业的发展,而且间接带动了住房装饰、家具、家电等相关产业的发展。此外,还提供了广阔的劳动力市场。房地产业作为城市经济发展的先导,为城市的社会经济活动和人们的生活提供了足够的空间,离开土地开发和房屋建设,城市的工业、商业、交通运输业和服务业的发展,都将受到极大限制。房地产业对国民经济和社会的发展,有着如此举足轻重的作用,所以世界上经济发达的国家,房地产业都十分兴旺。据统计,在经济发达国家,房地产业占国民收入的产值,约在 30% 左右。与发达国家相比,我国的房地产市场尚处于初级阶段。从 1949 年至 1978 年,我国对房屋实行由国家统一分配的福利制;城市土地

由政府划拨,无偿、无期限地使用,在这种体制下,房地产市场一片空白,当然,在土地使用权交易、房屋产权交易以及房地产中介、物业管理方面,法律规范也几乎白纸一张。

党的十一届三中全会后,随着经济体制的改革,房屋和土地制度的改革势在必行。1984年,第六届全国人大提出了推行住宅商品化和开展房地产经营业务的政策;1988年,七届全国人大一次会议通过的宪法修正案明确规定,土地使用权可以依法转让;1991年,住房制度实行改革。这一切,直接促进了房地产市场的诞生和发展。党的十五大作出加快发展社会主义市场经济的决策后,房地产业的改革和发展加快了步伐,至今,我国已陆续颁布了许多房地产业的政策、举措。与此同时,有关房地产业的法律、法规也从无到有,逐渐颁布。这些法律、法规,涉及房地产经营企业,土地使用权出让、转让,房屋开发、建设、出租、出售、管理等各方面,逐步形成了房地产法律框架。如今,我国的房地产业和房地产市场,在法律、法规的保障和保护下,迈入了一个新的发展时期,房地产业蒸蒸日上。

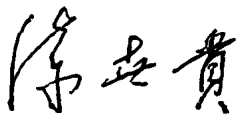
但土地和房屋作为财富,势必带来种种社会矛盾和纠纷。伴随着房地产业的高速发展,土地、房屋经营中的纷繁复杂的新问题大量涌现,这给法院审判工作带来了前所未有的挑战。据统计,从1994年以来,上海各级人民法院受理的房地产案件以每年30%的高比例递增,诉

讼标的累计达几十亿元。这一方面说明了公民法律意识的增强,懂得用法律武器来保护自己的合法权益;另一方面也说明房地产的开发、经营活动中,尚存在诸多问题。随着都市人购房热的升温,人们期望得到法律的保护。蔡育天同志担任主编的《房地产案例精选》正适应了这种要求。它的出版既表明了房地产经营正不断规范化,也表明法律正强有力地介入房地产的经营活动之中,保护着房地产经营者及消费者的权益,这是一件好事。

《房地产案例精选》是上海市房地产法制研究会和上海各级人民法院有关专家、学者共同劳动的成果。书中所选案例,具有典型意义,与人们的生活相近相亲,可读性、借鉴性强,具有时代特色:首先,为房地产立法工作提供了实证资料,同时也从一个侧面,反映了法制发展与社会进步的关系。我国虽已进入依法治国时期,但立法滞后和法规不完善的情况仍存在,尤其在房地产业方面,立法跟不上高速发展的房地产业现实需要的情况更为突出。《房地产案例精选》的出版,有助于弥补立法滞后的不足,从而为房地产业的立法工作提供宝贵资料,对促进法制建设,有重要意义。其次,本书通过案情、诉辩、审理、焦点和评析五部分,完整再现了每一案件审判的全过程,是法官严肃执法、秉公办案的体现。再次,为规范房地产业的经营行为,预防纠纷发生提供了良好教材。本书收录的案例,都是发生在房地产开发经营活动中的典型、真实事件,通过对每个案例的审判,深入浅出地诠释

法律的立法精神和基本原则,可警示房地产商在经营中避免犯规,对营造房地产的规范市场起到了良好的普及教育作用。我相信,本书的出版会受到读者的欢迎。

房地产业在我国起步不久,还是一个年轻的产业,在经营中难免会出现很多问题和纠纷,这些问题和纠纷,无论对社会还是个人,多是新问题,人们还来不及作更多的总结。《房地产案例精选》的出版,算是一项填补空白之作,填补空白之作,犹如一个新生的婴儿,象征着希望和美好,但也有不尽如人意之处,书中的不足之处,有待读者批评、指正。

A handwritten signature in black ink, consisting of three characters: '陈', '生', and '贵' (Chen Sheng). The style is cursive and expressive.

2000 年 10 月

目 录

序/漆世贵/1

一、土地使用权纠纷/1

1. 土地使用权转让纠纷案/1
2. 土地使用权再转让纠纷案/9
3. 行政划拨土地使用权出租纠纷案/15
4. 行政划拨土地使用权纠纷案/21
5. 未取得土地使用权而转让土地使用权纠纷案/26

二、房屋参建、联建纠纷/34

6. 主体不合格的房屋参建合同纠纷案/34
7. 主体变更的房屋参建合同纠纷案/39
8. 房屋联建合同纠纷案/45

- 9. 内容违反法律规定的房屋联建合同纠纷案/50
- 10. 履行房屋联建合同纠纷案/56

三、房屋销售纠纷/62

- 11. 房屋买卖合同纠纷案(一)/62
- 12. 房屋买卖合同纠纷案(二)/68
- 13. 附条件的房屋买卖合同纠纷案/73
- 14. 主体不合格的房屋买卖合同纠纷案/78
- 15. 出售时抵押、诉讼时注销抵押的房屋买卖合同
纠纷案/83
- 16. 房屋质量不符合约定的房屋买卖合同纠纷案/88
- 17. 已购房屋有严重噪音的房屋买卖合同纠纷案/94
- 18. 补交增加面积款的房屋买卖合同纠纷案/99
- 19. 没有商品房预售许可证的房屋买卖合同纠纷案/104
- 20. 主体不合格的房屋预售合同纠纷案/108
- 21. 抵押已预售的外销商品房的房屋预售合同纠纷案/112
- 22. 抵押已预售的内销商品房的房屋预售合同纠纷案/120
- 23. 办理不出按揭的房屋预售合同纠纷案/125
- 24. 一方变更合同致合同不成立的房屋预售合同
纠纷案/132
- 25. 逾期交房的房屋预售合同纠纷案(一)/138
- 26. 逾期交房的房屋预售合同纠纷案(二)/145
- 27. 房屋代销合同纠纷案/153

- 28. 房屋包销合同纠纷案/160
- 29. 部分内容无效的房屋包销合同纠纷案/168
- 30. 履行房屋买卖合同纠纷案/175
- 31. 履行付款义务的房屋买卖合同纠纷案/180

四、房屋租赁纠纷/187

- 32. 房屋租赁合同纠纷案(一)/187
- 33. 房屋租赁合同纠纷案(二)/194
- 34. 出租违章建筑房屋的租赁合同纠纷案/203
- 35. 未经登记的房屋租赁合同纠纷案/208
- 36. 未办理房屋租赁证的房屋租赁合同纠纷案/214
- 37. 房屋代理租售合同纠纷案/220
- 38. 房屋包租合同纠纷案(一)/225
- 39. 房屋包租合同纠纷案(二)/230
- 40. 解除房屋租赁合同纠纷案/236
- 41. 一方提前终止合同的房屋租赁合同纠纷案/247
- 42. 房屋租赁、赔偿纠纷案/254

五、房屋动迁纠纷/261

- 43. 房屋拆迁纠纷案(一)/261
- 44. 房屋拆迁纠纷案(二)/268
- 45. 房屋拆迁安置纠纷案/273
- 46. 委托动迁纠纷案/279

47. 核发拆迁许可证纠纷案/283

六、房地产工程款、欠款纠纷/288

48. 工程款纠纷案/288

49. 返还工程押金纠纷案/293

50. 返还工程质量保证金纠纷案/298

51. 返还工程款纠纷案/303

52. 支付工程款纠纷案/311

53. 返还投资款纠纷案/318

54. 拖欠工程款纠纷案(一)/324

55. 拖欠工程款纠纷案(二)/329

56. 工程款结算纠纷案/334

57. 装潢合同纠纷案/337

七、其他纠纷/344

58. 房屋中介纠纷案/344

59. 房屋置换纠纷案/350

60. 差价换房纠纷案/355

61. 房屋交换纠纷案/361

62. 房屋转让纠纷案/369

63. 房屋转让协议纠纷案/375

64. 动迁房屋安置使用权纠纷案/381

65. 房屋居住使用权纠纷案/385

- 66. 物业维修基金纠纷案/389
- 67. 公房财产损害赔偿纠纷案/395
- 68. 建筑工程中标纠纷案/399
- 69. 房地产项目设计费纠纷案/403
- 70. 颁发房屋所有权证纠纷案/409
- 71. 规划土地管理局不作为行政诉讼案/414

附 录 主要房地产法律、法规、规章目录/419

后 记/426

【一、土地使用权纠纷】

1. 土地使用权转让纠纷案

案 情

上诉人(原审被告):金海公司。

被上诉人(原审原告):广利物业管理有限公司。

1993年3月16日,原湖南城陵矶经济技术开发区环宇总公司(以下简称环宇公司)与岳阳市国土局签订土地使用权出让合同,办理有关手续后取得了位于岳阳市琵琶王新立交桥东南侧土地使用权,面积为 98792m^2 。1993年4月28日,环宇公司与广利物业管理有限公司(以下简称广利公司)签订土地使用权转让合同书,约定:环宇公司转让位于岳阳市琵琶王新立交桥东南侧土地使用权,面积为 13500m^2 (折合20.25亩),每亩地价为21万元;环宇公司于1993年7月30日前完成居

民拆迁、土地平整、地下水管道及电源线接通等工作,延误交付土地,按月利率 15% 承担预付款的利息,超过一个月则按月利率 20% 计算;广利公司于合同签订后 6 日内预付地价款的 80%,余款于 7 月 31 日付清,延误付款,一天罚款 5000 元。同时,对转让土地的交付手续等均作了具体规定。由于合同中约定转让的土地中,有一部分是岳阳市邮电局的,环宇公司遂于同年 6 月 6 日又与广利公司签订了补充协议,约定转让土地面积为 15600m^2 (折合 23.4 亩),预付款人民币 388 万元;如果 7 月 30 日交付土地时,环宇公司与其他有关部门未办妥地块调整手续,为履行合同,双方同意将土地整块西移,保持临街面积 150m^2 和 23.4 亩面积不变。同日,广利公司依照补充协议的约定付给环宇公司人民币 388 万元。1993 年 7 月 30 日,环宇公司因市场情况变化等因素未能履约交付土地。1993 年 9 月,环宇公司分立,环宇公司在土地使用权转让合同和补充协议中应承担的权利义务,由金海公司承担。1993 年 10 月,岳阳市国土局因环宇公司未依法交足土地出让金,依法将土地使用权证收回。广利公司对此情完全不知,后又曾多次找金海公司协调未果,便于 1993 年 11 月 8 日向其发出《催地通知书》催要土地,金海公司对此未作答复。另外,补充协议对西移土地的四至未作具体约定,没有红线图,双方亦未到有关部门办理土地使用权变更登记手续,双方当事人对西移土地的四至指认不一,在履行中发生争议,经协商未能达成一致意见。广利公司于 1993 年 12 月 18 日向人民法院提起诉讼,请求判令金海公司返还已付本金 388 万元,赔偿利息 62 万余元,并终止协议。

一审法院认为:金海公司与广利公司签订的转让土地使用权的合同和补充协议合法、有效。广利公司守约支付了预付地价款,金海公司没有依约按期交付土地,应承担相应的违约责任。双方当事人签订的补充协议所约定的土地西移条款中,对西移的具体位置表述不清楚,引起履行争议。对此,广利公司与金海公司都有一定的责任。现双方当事人就原签订的转让土地合同和补充协议的履行问题,不能达成一致意见,广利公司提出终止双方签订的合同和补充协议,请求金海公司退还预付土地价款并支付此款利息,是合理的,应予支持。金海公司应返还已取得的广利公司所预付的地价款及依合同约定偿付此款的一定利息,广利公司也应自负部分利息损失。

一审判决后,金海公司不服,提起上诉。

诉 辩

上诉人金海公司诉称:其未能按约交付土地使用权,系因市场情势的变化,现在广利公司不愿意继续履行合同,是违约行为,广利公司的损失不能由其承担。

被上诉人广利公司辩称:因金海公司未能交足该块土地出让金,以致岳阳市国土局将土地使用权证收回,致使上诉人签订的土地使用权转让合同中约定的被上诉人的权利无法兑现。故请求判令金海公司返还已付本金,赔偿利息 62 万余元,并终止合同。

审 理

二审法院认为:在1993年4月28日签订的土地使用权转让合同中,金海公司对约定转让的一部分土地不享有使用权,非法转让了他人使用的土地,因此该合同无效。1993年5月6日,双方签订的补充协议,对西移后土地的四至约定不明,没有红线图,并且没有依法办理土地使用权转让手续,故补充协议亦应无效。金海公司未依法交纳土地出让金,主管部门收回土地使用权证,其已不再具备转让该幅土地的资格。金海公司对土地使用权转让合同和补充协议无效,应承担主要责任;广利公司对合同内容审查不严,约定不明确,亦应承担一定责任。

焦 点

当事人双方签订的土地使用权转让合同及其补充协议的效力。

评 析

本案中,二审法院与一审法院对土地使用权转让合同、补充协议作出了完全不同的判决。究其原因,两者对原被告之间签订的合同和补充协议之效力的对立立场是其根源所在。

根据我国法律规定,土地使用权可以转让,同时法律对转让土地使用权作了较严格的规定。土地使用权转让合同除须具备民事法律行为的一般生效要件外,其生效还须符合下列特殊要件: