

司法解释理解与适用丛书

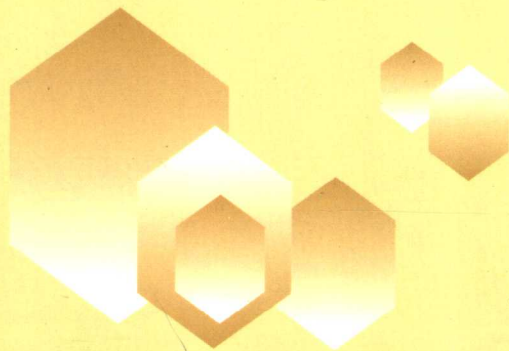
最高人民法院

国有土地使用权合同纠纷

司法解释的
理解与适用

最高人民法院民事审判第一庭编著

主编 黄松有



人民法院出版社

最高人民法院
国有土地使用权合同纠纷
司法解释的理解与适用

最高人民法院民事审判第一庭编著

主 编 黄松有
副主编 纪 敏 孙华璞
杜万华 俞宏武

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

最高人民法院国有土地使用权合同纠纷司法解释的理解与适用/最高人民法院民一庭编著. - 北京: 人民法院出版社, 2005.7

(司法解释理解与适用丛书)

ISBN 7-80217-088-5

I. 最… II. 最… III. 国有土地 - 土地使用权 - 合同 - 经济纠纷 - 法律解释 - 中国 IV. D923.65

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 073993 号

最高人民法院国有土地使用权合同纠纷司法解释的理解与适用

最高人民法院民事审判第一庭编著

主编 黄松有

责任编辑 杜 澎

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市东城区东交民巷 27 号 (100745)

电 话 (010) 85250561 (责任编辑) 85250516 (出版部)
85250558 85250559 (发行部)

网 址 www.courtpress.com

E - mail courtpress@sohu.com

印 刷 保定市恒艺印务公司

经 销 新华书店

开 本 890×1240 毫米 A5

字 数 643 千字

印 张 22.875

版 次 2005 年 7 月第 1 版 2005 年 7 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 7-80217-088-5

定 价 49.00 元

版权所有 侵权必究

(如有缺页、倒装, 请与出版社联系调换)

序

2005年6月18日，最高人民法院公布了《关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》（以下简称《解释》），并于同年8月1日起施行。这是最高人民法院为配合国务院部署开展的土地市场治理整顿工作，保障人民法院及时正确审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律规定，结合民事审判实践而制定出台的一部重要司法解释。

土地作为与人类社会生活须臾不可分离的生产资料，随着人类社会的进步发展，特别是在人口众多的我国，土地资源日益紧缺，土地资源的不可再生性进一步加剧了人多地少的不均衡现状，同时严重影响到土地交易市场的供需关系。按照房地产开发建设的过程，我国的房地产市场的结构分为三级：一级市场是土地使用权出让；二级市场即土地使用权出让后的房地产开发经营；三级市场是投入使用后的房地产交易。只有在通过一级市场以出让方式取得土地使用权后，才可进入房地产开发经营的二级市场，这就决定了土地使用权的取得成为房地产开发的前提条件。由于我国在土地使用权方面的法律制度还不完备，房地产市场管理机制的不完善，许多土地交易行为很不规范，引发了大量的纠纷。为保障人民法院及时解决纠纷，维护房地产市场秩序，最高人民法院曾于1995年12月27日制定公布了《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》，对因房地产市场的土地使用权出让、转让、合作开发、商品房买卖等行为引发纠纷的处理作出了规定。针对《城市房地产管理法》实

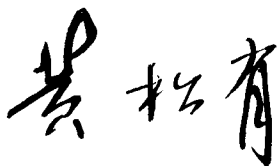
施后出现的新问题、新情况，最高人民法院又从 2001 年开始着手起草制定相关司法解释，并于 2003 年 4 月 28 日公布了《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》，2004 年 10 月 26 日公布了《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》。随后，又通过人民法院报、中国法院网向社会各界征询《关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释（稿）》的意见，并多次征求全国人大法工委、国务院法制办、国土资源部、建设部等相关部门的意见，反复讨论修改，最后报请最高人民法院审判委员会第 1334 次会议讨论通过。

这部《解释》主要针对的是土地使用权出让、转让及合作开发过程中出现的问题，如开发区管理委员会出让土地、以协议方式出让土地使用权出让金低于法定最低价、擅自改变土地用途、无证转让土地、一地数转、未经批准转让划拨土地使用权、不具备房地产开发经营资质进行房地产开发等。对由此引发的纠纷，我们依据法律规定，结合审判实践，对违法行为区别情况，在《解释》中作出了宽严相济的处理规定，既严格执法，又采取适当的补救措施，避免了无效行为的大量出现，稳定了土地市场交易关系。该《解释》与《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》、《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》共同构成了一个有关房地产开发、销售方面的法律解释体系，为人民法院审理房地产一级、二级、三级市场纠纷案件适用法律提供了有力的法律武器。

房地产三级市场均是以土地和房屋不动产为开发经营对象，涉及物权法和债权法中最难以解决和处理的不动产和买卖两大难题，这一直是立法机关、学术界及实务界亟需解决的问题。《解释》在起草制定过程中同样也就面临着这些各种各样的观点和建议。为便于法官和社会各界更准确地理解、掌握《解释》的内容，最高人民法院民一庭组织负责起草和参加讨论的法官撰写了本书，从理论和实务的角度对《解释》的规定逐条进行了详细说

明。同时，本书还收录了最高人民法院近年来审结的典型案列及相关法律、行政法规、司法解释、部门规章以供读者参考。此书集学术性、实务性、指导性为一体，不仅可以指导各级人民法院的司法审判工作，而且也适合从事相关工作的社会各界人士借鉴。由于《解释》涉及许多物权法、债权法领域中长期争论的法学理论问题，书中某些观点还可进一步研讨。

谨以上述，聊充序言

A handwritten signature in black ink, consisting of three characters: '黄' (Huang), '松' (Song), and '有' (You), written in a cursive style.

二〇〇五年六月三十日

目 录

序	黄松有 (1)
最高人民法院	
关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用	
法律问题的解释	(1)
最高人民法院负责人就《关于审理涉及国有土地使用	
权合同纠纷案件适用法律问题的解释》答记者问	(6)

司法解释理解与适用篇

第一条	[土地使用权出让合同]	(13)
第二条	[开发区管理委员会出让土地行为的处理]	(27)
第三条	[协议出让土地价格的确定]	(38)
第四条	[对未办理批准手续合同的处理]	(58)
第五条	[土地出让金的调整]	(73)
第六条	[对擅自改变土地用途合同的处理]	(85)
第七条	[土地使用权转让合同]	(91)
第八条	[未办理权属变更登记合同有效]	(97)
第九条	[未取得土地使用权证的转让合同的效力	
	认定]	(104)
第十条	[一地数转合同的处理原则]	(124)
第十一条	[划拨土地转让未经批准的无效]	(143)
第十二条	[划拨土地转为出让土地的纠纷处理]	(153)
第十三条	[划拨土地直接转让的纠纷处理]	(164)
第十四条	[合作开发房地产合同]	(169)
第十五条	[房地产开发经营资质]	(175)

第十六条	[划拨土地未经批准合作开发的无效]	(183)
第十七条	[增加投资数额分担比例的确定]	(189)
第十八条	[建筑面积减少的分配处理]	(196)
第十九条	[违章建筑不予分配]	(201)
第二十条	[建筑面积增加的分配处理]	(221)
第二十一条	[违章建筑损失的承担]	(227)
第二十二条	[利润分配比例的确定]	(232)
第二十三条	[房屋预售款不得充抵投资]	(237)
第二十四条	[名为合作实为土地使用权转让]	(247)
第二十五条	[名为合作实为房屋买卖]	(264)
第二十六条	[名为合作实为借款]	(267)
第二十七条	[名为合作实为租赁]	(272)
第二十八条	[解释的实施]	(279)

最高人民法院相关判例篇

锦州辽西万兴商贸中心与锦州市风景园林管理处房地产 开发合同纠纷案	(285)
辽宁三利房地产实业有限公司与辽宁金通房地产开发有 限公司合作开发房地产合同纠纷案	(294)
万顺(湖南)置业发展有限公司与湖南开元置业发展有 限公司房地产转让纠纷案	(304)
上海万顺房地产开发公司与永新实业发展有限公司因合 作开发协议纠纷案	(314)
丹东边境经济合作区成达房地产开发有限公司与丹东市 城乡建设委员会、丹东市人民政府动迁安置工程款和 土地使用权出让合同纠纷案	(329)
时间房地产建设集团有限公司与玉环县国土资源局土 地使用权出让合同纠纷案	(350)
安徽安兴联合总公司、安徽省对外服务公司清算组与	

安徽亚联娱乐城有限公司资产清算委员会、安徽省徽商集团有限公司股权、土地使用权及债权转让纠纷案·····	(363)
深圳机场综合开发公司与深圳航空城(东部)实业有限公司土地使用权转让纠纷案·····	(379)
宜昌九州置业有限公司与宜昌颐环商业集团股份有限公司、宜昌九州购物广场有限责任公司合作开发房地产合同纠纷案·····	(392)
甘肃省经济协作总公司供销经营部与兰州市第四中学联建合同纠纷案·····	(420)
辽宁隆太实业集团有限公司与沈阳市亚太经贸有限公司、中共沈阳市委老干部局房地产投资合作开发协议纠纷案·····	(429)
哈尔滨市香坊区城市建设综合开发公司与龙海大厦有限公司、黑龙江农垦贸易集团公司土地使用权转让纠纷案·····	(442)
柳州市全威电器有限责任公司、柳州超凡房地产开发有限责任公司与南宁桂馨源房地产有限公司土地使用权转让合同纠纷案·····	(457)
大连华能建筑装饰材料市场、大连王府国际商贸大厦有限公司与大连万达集团股份有限公司土地转让合同纠纷案·····	(472)
苏州市农工商房地产开发有限公司与苏州中盈房地产有限公司、王涛宁土地使用权转让合同纠纷案·····	(489)
陕西义海置业有限责任公司与陕西中泰置业有限公司合作开发建设合同纠纷案·····	(505)
辽宁省众诚建设总公司与辽宁汽贸有限公司联建合同纠纷案·····	(520)

附录：相关法律、法规篇

中华人民共和国民法通则	
(1986年4月12日)	(535)
中华人民共和国合同法(节录)	
(1999年3月15日)	(555)
中华人民共和国担保法	
(1995年6月30日)	(573)
中华人民共和国土地管理法	
(2004年8月28日)	(586)
中华人民共和国城市房地产管理法	
(1994年7月5日)	(601)
中华人民共和国建筑法	
(1997年11月1日)	(611)
中华人民共和国城市规划法	
(1989年12月26日)	(622)
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)	(628)
城市房地产开发经营管理条例	
(1998年7月20日)	(634)
中华人民共和国土地管理法实施条例	
(1998年12月27日)	(640)
国务院	
关于加强国有土地资产管理的通知	
(2001年5月30日)	(649)
国务院	
关于深化改革严格土地管理的决定	
(2004年10月21日)	(653)

最高人民法院

关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见

(1984年8月30日) (660)

最高人民法院

印发《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉

若干问题的意见(试行)》的通知

(1988年4月2日) (671)

附:关于贯彻执行《中华人民共和国民法通则》

若干问题的意见(试行)

(1988年1月26日) (671)

最高人民法院

关于印发《关于审理联营合同纠纷案件若干问题的
的解答》的通知

(1990年11月12日) (692)

附:关于审理联营合同纠纷案件若干问题的

解答 (692)

最高人民法院

印发《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》的通知

(1995年12月27日) (696)

附: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 (697)

最高人民法院

关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的
解释(一)

(1999年12月19日) (703)

最高人民法院

关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干
问题的解释

(2003年4月28日) (708)

招标采购挂牌出让国有土地使用权规定 (2002 年 5 月 9 日)	(712)
后记	(718)

最高人民法院 关于审理涉及国有土地使用权合同 纠纷案件适用法律问题的解释

法释〔2005〕5号

(2004年11月23日最高人民法院审判委员会
第1334次会议通过 2005年6月18日最高人民
法院公告公布 自2005年8月1日起施行)

根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律规定，结合民事审判实践，就审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律的问题，制定本解释。

一、土地使用权出让合同纠纷

第一条 本解释所称的土地使用权出让合同，是指市、县人民政府土地管理部门作为出让方将国有土地使用权在一定年限内让与受让方，受让方支付土地使用权出让金的协议。

第二条 开发区管理委员会作为出让方与受让方订立的土地使用权出让合同，应当认定无效。

本解释实施前，开发区管理委员会作为出让方与受让方订立的土地使用权出让合同，起诉前经市、县人民政府土地管理部门追认的，可以认定合同有效。

第三条 经市、县人民政府批准同意以协议方式出让的土地使用权，土地使用权出让金低于订立合同时当地政府按照国家规定确定的最低价的，应当认定土地使用权出让合同约定的价格条

款无效。

当事人请求按照订立合同时的市场评估价格交纳土地使用权出让金的，应予支持；受让方不同意按照市场评估价格补足，请求解除合同的，应予支持。因此造成的损失，由当事人按照过错承担责任。

第四条 土地使用权出让合同的出让方因未办理土地使用权出让批准手续而不能交付土地，受让方请求解除合同的，应予支持。

第五条 受让方经出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门同意，改变土地使用权出让合同约定的土地用途，当事人请求按照起诉时同种用途的土地出让金标准调整土地出让金的，应予支持。

第六条 受让方擅自改变土地使用权出让合同约定的土地用途，出让方请求解除合同的，应予支持。

二、土地使用权转让合同纠纷

第七条 本解释所称的土地使用权转让合同，是指土地使用权人作为转让方将出让土地使用权转让于受让方，受让方支付价款的协议。

第八条 土地使用权人作为转让方与受让方订立土地使用权转让合同后，当事人一方以双方之间未办理土地使用权变更登记手续为由，请求确认合同无效的，不予支持。

第九条 转让方未取得出让土地使用权证书与受让方订立合同转让土地使用权，起诉前转让方已经取得出让土地使用权证书或者有批准权的人民政府同意转让的，应当认定合同有效。

第十条 土地使用权人作为转让方就同一出让土地使用权订立数个转让合同，在转让合同有效的情况下，受让方均要求履行合同的，按照以下情形分别处理：

（一）已经办理土地使用权变更登记手续的受让方，请求转让方履行交付土地等合同义务的，应予支持；

(二) 均未办理土地使用权变更登记手续, 已先行合法占有投资开发土地的受让方请求转让方履行土地使用权变更登记等合同义务的, 应予支持;

(三) 均未办理土地使用权变更登记手续, 又未合法占有投资开发土地, 先行支付土地转让款的受让方请求转让方履行交付土地和办理土地使用权变更登记等合同义务的, 应予支持;

(四) 合同均未履行, 依法成立在前的合同受让方请求履行合同的, 应予支持。

未能取得土地使用权的受让方请求解除合同、赔偿损失的, 按照《中华人民共和国合同法》的有关规定处理。

第十一条 土地使用权人未经有批准权的人民政府批准, 与受让方订立合同转让划拨土地使用权的, 应当认定合同无效。但起诉前经有批准权的人民政府批准办理土地使用权出让手续的, 应当认定合同有效。

第十二条 土地使用权人与受让方订立合同转让划拨土地使用权, 起诉前经有批准权的人民政府同意转让, 并由受让方办理土地使用权出让手续的, 土地使用权人与受让方订立的合同可以按照补偿性质的合同处理。

第十三条 土地使用权人与受让方订立合同转让划拨土地使用权, 起诉前经有批准权的人民政府决定不办理土地使用权出让手续, 并将该划拨土地使用权直接划拨给受让方使用的, 土地使用权人与受让方订立的合同可以按照补偿性质的合同处理。

三、合作开发房地产合同纠纷

第十四条 本解释所称的合作开发房地产合同, 是指当事人订立的以提供出让土地使用权、资金等作为共同投资, 共享利润、共担风险合作开发房地产为基本内容的协议。

第十五条 合作开发房地产合同的当事人一方具备房地产开发经营资质的, 应当认定合同有效。

当事人双方均不具备房地产开发经营资质的, 应当认定合同

无效。但起诉前当事人一方已经取得房地产开发经营资质或者已依法合作成立具有房地产开发经营资质的房地产开发企业的，应当认定合同有效。

第十六条 土地使用权人未经有批准权的人民政府批准，以划拨土地使用权作为投资与他人订立合同合作开发房地产的，应当认定合同无效。但起诉前已经办理批准手续的，应当认定合同有效。

第十七条 投资数额超出合作开发房地产合同的约定，对增加的投资数额的承担比例，当事人协商不成的，按照当事人的过错确定；因不可归责于当事人的事由或者当事人的过错无法确定的，按照约定的投资比例确定；没有约定投资比例的，按照约定的利润分配比例确定。

第十八条 房屋实际建筑面积少于合作开发房地产合同的约定，对房屋实际建筑面积的分配比例，当事人协商不成的，按照当事人的过错确定；因不可归责于当事人的事由或者当事人过错无法确定的，按照约定的利润分配比例确定。

第十九条 在下列情形下，合作开发房地产合同的当事人请求分配房地产项目利益的，不予受理；已经受理的，驳回起诉：

（一）依法需经批准的房地产建设项目未经有批准权的人民政府主管部门批准；

（二）房地产建设项目未取得建设工程规划许可证；

（三）擅自变更建设工程规划。

因当事人隐瞒建设工程规划变更的事实所造成的损失，由当事人按照过错承担。

第二十条 房屋实际建筑面积超出规划建筑面积，经有批准权的人民政府主管部门批准后，当事人对超出部分的房屋分配比例协商不成的，按照约定的利润分配比例确定。对增加的投资数额的承担比例，当事人协商不成的，按照约定的投资比例确定；没有约定投资比例的，按照约定的利润分配比例确定。

第二十一条 当事人违反规划开发建设的房屋，被有批准权

的人民政府主管部门认定为违法建筑责令拆除，当事人对损失承担协商不成的，按照当事人过错确定责任；过错无法确定的，按照约定的投资比例确定责任；没有约定投资比例的，按照约定的利润分配比例确定责任。

第二十二条 合作开发房地产合同约定仅以投资数额确定利润分配比例，当事人未足额交纳出资的，按照当事人的实际投资比例分配利润。

第二十三条 合作开发房地产合同的当事人要求将房屋预售款充抵投资参与利润分配的，不予支持。

第二十四条 合作开发房地产合同约定提供土地使用权的当事人不承担经营风险，只收取固定利益的，应当认定为土地使用权转让合同。

第二十五条 合作开发房地产合同约定提供资金的当事人不承担经营风险，只分配固定数量房屋的，应当认定为房屋买卖合同。

第二十六条 合作开发房地产合同约定提供资金的当事人不承担经营风险，只收取固定数额货币的，应当认定为借款合同。

第二十七条 合作开发房地产合同约定提供资金的当事人不承担经营风险，只以租赁或者其他形式使用房屋的，应当认定为房屋租赁合同。

四、其 他

第二十八条 本解释自 2005 年 8 月 1 日起施行；施行后受理的第一审案件适用本解释。

本解释施行前最高人民法院发布的司法解释与本解释不一致的，以本解释为准。