

Classify Juridical
Standard
of Civil Dispute
and Commercial
Dispute



民商事纠纷分类裁判标准规范丛书

房地产纠纷 裁判标准规范

JURIDICAL STANDARD OF REAL ESTATE DISPUTE

主编◎吴庆宝 刘子平

- 房地产纠纷案件的裁判总纲
- 土地使用权流转纠纷案件裁判标准
- 房地产开发、建设、拆迁纠纷案件裁判标准
- 房屋买卖、租赁合同纠纷案件裁判标准
- 物业管理纠纷案件裁判标准

人民法院出版社

人民法院出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产纠纷裁判标准规范/吴庆宝 刘子平主编. —北京:
人民法院出版社, 2009. 10

(民商事纠纷分类裁判标准规范丛书)

ISBN 978-7-80217-903-5

I. 房… II. ①吴… ②刘… III. 房地产—民事纠纷—审
判—标准—中国 IV. D922.181—65

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 166435 号

民商事纠纷分类裁判标准规范丛书

房地产纠纷裁判标准规范

主编 吴庆宝 刘子平

策 划 精点工作室

责任编辑 和 力

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) 67550581 (责任编辑) 67550516 (出版部)
67550558 67550551 (发行部)

网 址 <http://courtpress.chinacourt.org>

E-mail courtpress@sohu.com

印 刷 北京京丰印刷厂印刷

经 销 新华书店

开 本 787×1092 毫米 1/16

字 数 387 千字

印 张 26

版 次 2009 年 10 月第 1 版 2009 年 10 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-80217-903-5

定 价 62.00 元

版权所有 侵权必究

前 言

为了准确理解法律、适用法律，统一司法尺度，加强和完善各类民商事案件的裁判标准，由最高人民法院和部分中级人民法院既富有审判经验又有较高理论水平的资深法官以及长期从事法律理论研究和实务工作的专家共同编撰此书系。本册是关于房地产纠纷案件的裁判实务指导的专业用书。它基本包涵了土地使用权出让、转让、房地产开发、商品房买卖、房屋租赁、建筑物区分所有权和物业管理纠纷等常见房地产审判内容。

房地产业是公认的国民经济中基础性和支柱产业，伴随着房地产业的发展 and 跌宕起伏，各类房地产纠纷大量出现，成为民商事案件的重要组成部分。如何正确适用法律，维护房地产市场的健康发展，保障各方当事人和利害关系人的合法权益，是当今人民法院民商事审判工作的重大任务之一。房地产审判的重心主要有三大方面：一是有关土地权利纠纷，二是房地产交易和利用纠纷，三是房地产开发建设纠纷。而每一大方面又包括若干不同类型的纠纷案件，需要明确其审判指导思想。

首先，土地权利纠纷主要包括国有建设用地使用权出让、转让和集体建设用地使用权、宅基地使用权、农村土地承包经营权的流转，以及土地征收、征用和土地权属争议纠纷等。土地权利无疑是国民最重要的财产权利之一。在中国，由于人口数量众多，而土地资源紧缺，特别是随着人口的增长和城市化、工业化的蓬勃发展，可供利用开发的土地越来越少，土地价格越来越昂贵，而农民失地现象也越来

越严重，土地和土地权利越发显得无比的重要。事实上，有关土地权利的冲突与纠纷日益增多。作为根本性的土地权利的得失，将直接影响公民的生产生活、安居乐业，影响企业的生存发展，影响国家和社会公共利益。因此，人民法院在审理土地权利纠纷，包括土地出让、转让、租赁和征收、征用等，必须严格适用法律和国家土地政策，保护和合理配置利用土地资源，维护土地权利人的合法权益，要特别注意保护农民的土地承包经营权和宅基地使用权，维护广大农村地区的稳定与和谐。

其次，房地产交易和利用纠纷主要包括以下类型：一是城市商品房预售、商品房买卖、二手房买卖、农村房屋买卖、房屋租赁等房地产交易纠纷；二是建筑物区分所有权、房屋所有权确认和析产等物权纠纷；三是房地产相邻关系、物业管理服务等利用管理纠纷。对于房地产交易行为，法院司法裁判重点在于规范房地产开发商售房行为，保护购房人利益；规范购房者行为，维护商品房市场正常交易秩序，引导和建立诚信的房地产交易市场。对于房产租赁纠纷，应促进和保障物的有效利用，稳定房屋租赁市场秩序，均衡保护出租人、承租人、次承租人和抵押权人等各方当事人的合法权益。尤其值得注意的是，当前农村房屋买卖大量出现，不少城镇居民购买城郊和农村房屋、宅基地甚至“小产权房”，因国家立法在此方面存在较多的缺漏，法官应严格根据法律、法规和国家政策，正确认定此类买卖合同的效力，统一裁判标准。房屋所有权确认和析产、建筑物区分所有权、房地产相邻关系、物业管理服务纠纷，无一不关系到人民的安居乐业这一重大社会民生问题，关系到对《物权法》的正确理解与适用。虽然最高人民法院制定了若干司法解释，但各种新情况、新问题层出不穷，法官仍应加强调查研究，进一步总结审判经验，司法裁判与诉讼调解相结合，统一裁判尺度，着力维护法治与社会稳定。

再次，房地产开发和工程建设纠纷主要包括房地产开发、合作建房、联合建房、建设工程勘察、施工合同纠纷等。法院应妥善审理因房地产企业资金困难产生的连锁纠纷案件，保障企业和广大公众的合法权益，维护房地产企业的生存发展。房地产企业的健康发展是房地产业健康发展的基础条件，其生存发展不仅关系到经济的发展，也关

系到社会的和谐稳定。通过司法裁判行为,规范房地产开发建设行为,对于转包、违法分包、肢解发包、不具备法定资质的实际施工人借用资质承揽工程等违法、违规行为,应依法认定施工合同无效,并可依照《民法通则》第134条规定加大民事制裁力度,切实保障建筑产品质量安全。对于建筑市场无序竞争而出现的“黑白合同”,应严格适用《招标投标法》的规定,明确裁判标准,统一执法尺度,维护建筑市场正常和公平竞争秩序。另外,需特别注意涉及国家重大工程、重大项目的建设工程施工合同纠纷,审理好此纠纷案件,保障国家宏观调控政策的顺利实施,制裁恶意拖欠工程款的违约行为,保障建筑业劳动者合法权益。

最后,房地产业与金融业相辅相成,两者在国民经济中占有重要作用,影响深远,人民法院在房地产案件审判中,应保障金融安全,化解房地产金融体系的风险。在国际金融危机时期,人民法院应运用司法手段制止开发商和投资者以不法手段向商业银行转嫁风险,保障金融安全。进一步加强对房地产案件审判的前瞻性研究,密切关注国内外经济形势变化可能引发的各类房地产纠纷案件,及时提出应对的司法政策;及时总结审判经验,提高有效解决疑难复杂问题的能力;高度关注民生和群体性纠纷,提高对各类敏感问题发展趋势的预测能力,防止房地产业发展的大起大落。总而言之,法院应采取司法积极主义,切实加强房地产案件审判工作,维护房地产业和金融业的健康发展。

本册具有以下特点:一是加强实用研究、理论密切联系实际,具有针对性。本册作者皆为长期从事房地产审判工作的资深法官,既具有丰富的审判经验,又有扎实的法学理论基础。作者能抓住房地产审判实践的核心问题和关键点,结合最新的法律、法规和司法解释进行了实证研究。二是系统性和新颖性。本册全面地阐述了各种类型房地产纠纷诉讼所涉及的法律精要、主要疑难问题和诉讼程序;依据最新立法规定、最高人民法院的司法解释和司法政策,如《关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(二)》、《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》、《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》等,吸取了国内理论界最

4 房地产纠纷裁判标准规范

新研究成果、主流法律学说和裁判观点，对审判经验进行了系统性的归纳总结，梳理出应注意相关事项和司法裁判标准。因此，本册具有较强的专题指导性，可为分析、解决问题提供理论思路和方法，有利于准确理解法律、适用法律，统一司法裁判规范和尺度。适合广大法官、律师、房地产管理官员等法律专业人士办理案件，高校师生进行房地产法学习研究，以及人民群众诉讼维权参考使用。

虽然本册作者均为从事房地产审判多年的法官，然房地产审判涉及民法通则、物权法、合同法等诸多法律部门，以及众多法律、法规和政策性规范，加之作者学植未深、成书时间紧迫，书中难免有疏漏、错误之处。敬请方家读者批评指正！

本书责任编辑郭继良、丁丽娜、张珺，为本书的编辑出版付出了辛勤劳动，特致谢忱。

编 者

2009年9月

目 录

第一编 房地产纠纷案件的裁判总纲

第一章 审理房地产纠纷案件的基本原则·····	(3)
第一节 民法基本原则在房地产纠纷案件的适用·····	(3)
第二节 物权法基本原则在房地产纠纷案件的适用·····	(15)
第三节 房地产权一致法律原则·····	(27)
第四节 规范、鼓励房地产开发与交易原则·····	(35)
第五节 信守合同、维护合同效力原则·····	(43)

第二编 土地使用权流转纠纷案件裁判标准

第一章 国有土地使用权出让合同纠纷案件的裁判标准·····	(53)
第一节 国有土地出让合同性质及纠纷案件的定性标准·····	(53)
第二节 国有土地使用权出让合同的效力认定标准·····	(57)
第三节 国有土地出让合同履行及承担违约责任认定标准·····	(71)
第二章 国有土地使用权转让合同纠纷的裁判标准·····	(80)
第一节 国有土地使用权转让行为及其基本规则·····	(80)

2 房地产纠纷裁判标准规范

第二节	出让国有土地使用权转让合同的效力认定标准·····	(91)
第三节	划拨国有土地使用权转让合同的效力认定标准·····	(105)
第四节	国有土地使用权转让合同的履行及其违约责任承担·····	(114)
第三章	集体建设用地使用权流转合同纠纷案件的裁判标准·····	(127)
第一节	集体建设用地使用权流转合同纠纷概述·····	(127)
第二节	集体建设用地使用权流转合同效力的认定基准·····	(129)
第三节	民主议定程序对集体土地使用权流转合同效力的影响·····	(137)
第四节	登记对集体建设用地使用权流转合同效力的影响·····	(141)
第五节	期限对集体土地使用权流转合同效力的影响及认定标准·····	(144)

第三编 房地产开发、建设、拆迁纠纷案件裁判标准

第一章	合作开发房地产合同纠纷案件的裁判标准·····	(149)
第一节	合作开发房地产合同效力的认定标准·····	(149)
第二节	合作开发房地产合同的履行规则及责任的认定标准·····	(157)
第三节	名为合作开发房地产、房屋联建合同实为其他性质合同的处理规范·····	(167)
第二章	建设工程合同纠纷案件的裁判标准·····	(175)
第一节	建设工程合同纠纷案件的概述·····	(175)
第二节	建设工程合同纠纷案件的诉讼程序规范标准·····	(181)
第三节	建设工程施工合同效力的认定标准·····	(183)
第四节	建设工程质量纠纷的民事责任认定·····	(193)
第五节	建设工程施工合同工程价款纠纷的裁判规范·····	(197)
第六节	建设工程价款的优先受偿权认定标准·····	(203)

第三章 房屋拆迁补偿纠纷案件的裁判标准	(212)
第一节 房屋拆迁纠纷案件审理的基本原则	(213)
第二节 房屋拆迁安置补偿合同效力的认定	(219)
第三节 房屋拆迁安置补偿合同的责任承担	(224)
第四节 拆迁补偿安置义务与租赁合同解除权的冲突及 处理	(233)

第四编 房屋买卖、租赁合同纠纷案件 裁判标准

第一章 商品房预售合同纠纷案件的裁判标准	(239)
第一节 商品房预售合同的效力认定标准	(239)
第二节 商品房预售合同的违约责任认定标准	(246)
第二章 一般商品房买卖合同纠纷的裁判标准	(256)
第一节 一般商品房买卖合同的效力认定标准	(256)
第二节 商品房买卖合同违约责任的认定标准	(259)
第三节 “一房数卖”商品房买卖合同纠纷的裁判规范	(266)
第四节 无权处分情形下的商品房买卖合同纠纷的裁判 规范	(272)
第五节 商品房按揭贷款合同纠纷的裁判规范	(276)
第三章 农村房屋买卖合同纠纷案件的裁判标准	(283)
第一节 农村房屋买卖、转让的法律困境及裁判基本原则 ...	(283)
第二节 村民买卖农村房屋的效力及民事责任的认定标准 ...	(286)
第三节 城镇居民买卖农村房屋的效力及民事责任的认定 标准	(295)
第四节 农村房屋产权流转的特殊情形及其裁判规范	(304)

第四章 房屋租赁合同纠纷案件的裁判标准	(308)
第一节 房屋租赁合同纠纷概述	(308)
第二节 房屋租赁合同的效力认定标准	(311)
第三节 房屋租赁合同租金的确定标准	(323)
第四节 房屋租赁合同解除权的认定标准	(331)
第五节 承租人对租赁房屋进行装修的处理规则	(340)
第六节 买卖不破租赁原则的法律适用	(344)
第七节 房屋承租人优先购买权的行使标准	(352)

第五编 物业管理纠纷案件裁判标准

第一章 物业管理服务合同纠纷案件的裁判标准	(369)
第一节 物业管理服务合同纠纷概述	(369)
第二节 物业服务合同的效力认定标准	(376)
第三节 物业服务合同违约行为及责任认定标准	(381)
第四节 物业使用和维护纠纷案件的裁判标准	(391)
附录：本书常引用法律、行政法规、司法解释的简称说明	(400)
后记	(404)

第一编 房地产纠纷案件 的裁判总纲

第一章 审理房地产纠纷案件的基本原则

第一节 民法基本原则在房地产纠纷案件的适用

民法基本原则是民法基本精神、基本理念和指导思想的凝结和反映,对整体规范起统率和指导作用,是民事立法、民事活动、民事司法的中心指导思想。

民法基本原则具有三大功能:(1)立法准则的功能,即是制定民事基本法和次级民事法律的立法准则。(2)行为准则和审判准则的功能。从事民事活动的当事人首先应以民法规范作为自己的行为准则,而法律上的行为规范与审判规范具有同一性,在民法基本原则作为行为准则被遵循时,它同时是司法机关就民法规范未作具体规定的社会关系所发生的争讼进行裁判的审判规则。(3)授权司法机关进行创造性司法活动的功能。借此克服法律规定有限性与社会关系无限性的矛盾、法律相对稳定性与社会生活变动不居的不确定性的矛盾、法律正义性与法律具体规定在特殊情况下适用的非正义性的矛盾。^①上述民法基本原则的三大功能之后两项,均与司法裁判活动有关,是法官据以裁判案件、创造性司法的重要依据。

传统民法学将民法基本原则归结为三大原则,即所有权绝对原则、契约自由原则、过失责任原则。现代民法学者根据民法的发展和

^① 徐国栋:《民法总论》,高等教育出版社2007年版,第119~120页。

各国立法体例，归纳总结出不同的基本原则。根据我国民事立法，学者一般将民法基本原则归结为：平等、自愿原则、等价有偿、公平原则、诚实信用原则、公序良俗原则等原则。下面着重阐述与房地产纠纷案件裁判最为密切的诚实信用原则、公平及衡平当事人利益原则、遵循国家政策原则。

一、诚实信用原则的适用

（一）诚实信用原则的立法及其法律地位

所谓诚实信用原则，简称诚信原则，是指人们在市场活动中讲究信用，恪守诺言，诚实不欺，在不损害他人利益的前提下追求自己的利益。诚实信用原则在民法中具有重要地位，甚至被称为现代民法的最高指导原则、“帝王条款”。

诚实信用观念，起源于罗马法中裁判官所采用的一项司法原则，并对后世民法产生了重大影响。1804年的《法国民法典》首先将诚信原则确立为合同关系的调整原则。1900年的《德国民法典》将诚信原则从合同关系扩展到债法领域，在第242条明文规定：“债务人应依诚实和信用，并参照交易上的习惯，履行给付。”1907年的《瑞士民法典》则完全突破了诚信原则仅适用于债法的德国法模式，将其作为民法一项基本原则加以规定。《瑞士民法典》第2条规定：“（1）任何人都必须以诚实、信用的方式行使权利和履行其义务。（2）显系滥用权利时，不受法律保护。”^①这样，诚信原则在民法典中第一次确立了其基本原则的地位。二战后，社会关系更为复杂化，新型案件层出不穷，立法者穷于应对，不得不更加倚重法官的能动性，各国纷纷仿效，将诚实信用原则明确为民法之基本原则，其结果是诚实信用原则的地位一再提高。如日本战后修订民法典，于总则编第1条第2款将诚实信用原则规定为民法基本原则。我国台湾地区于上世纪80年代修订“民法”总则编，在第148条增设第2款规定：“行使权利，履行义务，应依诚实及信用方法。”我国1986年颁

^① 《瑞士民法典》，殷生根、王燕译，中国政法大学出版社1999年版，第3页。

布的《中华人民共和国民事诉讼法通则》(以下简称《民法通则》),在第4条规定:“民事活动应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则。”也就确立了民事活动应当遵循诚实信用的原则。从上述诚实信用原则立法发展看,其随着时间推移不断地扩大适用范围,不仅适用于合同关系、债的关系,而且扩及整个民事领域,是调整一切民事权利义务的基本原则。从而确立了诚实信用原则的帝王条款地位,成为君临全法域之基本原则。

(二) 诚实信用原则的内容及功能

1. 诚实信用原则的内容要求

诚实信用原则作为市场活动的基本准则,是协调各方当事人之间的利益,保障市场有秩序、有规则进行的重要法律原则,也是维持当事人之间利益以及当事人利益与社会利益之间平衡的原则。诚实信用原则和公平原则一样,是市场活动中的重要道德规范,是道德规范在法律上的表现。诚实信用原则涉及两个利益关系:当事人之间的利益关系和当事人与社会之间的利益关系。诚实信用原则的宗旨在于实现这两个利益关系的平衡。

诚实信用原则要求民事主体从事民事活动时应当诚实、守信用,正当行使权利和履行义务。其内容具体体现为:(1)任何当事人要对他人诚实不欺、恪守诺言、讲究信用;(2)当事人应当依善意的方式行使权利,在获得利益的同时应充分尊重他人的利益和社会利益,不得滥用权利,加害他人;(3)当事人在法律和合同规定不明确或未作规定时,应以诚实信用的方式履行义务。

2. 诚实信用原则的功能

根据理论界归纳,诚实信用原则具有以下功能:(1)填补法律和合同漏洞的功能。由于立法过程中的各种主观原因而导致法律规定本身的缺陷、不周密等造成法律适用困难的现象,均可称为法律漏洞;合同漏洞是指当事人在合同中对于合同条款没有约定或者约定不明。在出现法律和合同漏洞的情况下,法官可以依据诚信原则填补漏洞。(2)确立行为规则的功能。确立诚信原则,就是确定以善意方式行使权利和履行义务等行为规则。诚信原则是道德伦理规范在法律上的表

现,该原则确定了符合伦理道德要求的规则,要求当事人必须具有诚实、守信、善意的心理状况。这一原则在合同法中具体表现为附随义务。(3) 衡平的功能。诚信原则要求平衡当事人之间的各种利益冲突和矛盾。平等主体之间的交易关系,都是各个交易主体因追求各不相同的经济利益而产生的,而各方当事人之间的利益常常会发生冲突或矛盾,这就需要借助诚信原则来加以平衡。诚信原则不仅要求平衡当事人之间的利益,而且要求平衡当事人的利益与社会利益之间的冲突与矛盾,即要求当事人在从事民事活动中,要充分尊重他人和社会的利益,不得滥用权利,损害国家、集体和第三人的利益。(4) 解释的功能。诚信原则要求在法律与合同缺乏规定或规定不明确时,法官应依据诚信、公平的观念,准确解释法律和合同。^①

(三) 适用诚实信用原则应注意的问题

1. 适用诚实信用原则的一般规则

在民商事审判中,法官可以直接适用诚实信用原则,以诚实信用原则作为评价标准,如当事人的行为符合诚实信用原则,就予以保护,否则不予以保护,并应由当事人承担相应的责任。这是因为,诚实信用原则在现代民法上既是基本原则,又是授权条款,立法者在立法时预先设立诚实信用原则,授权法官裁判在法律上无具体规定的案件。而诚实信用原则之所以可以作为授权条款,是因为诚实信用是人类社会最基本、最重要的道德要求。将其引入法律,就是要借助道德无所不予以调整、无时不予以调整的优势弥补法律的不足,更好地服务于法律目标。由于诚实信用原则是授权条款,故可以直接作为裁判规则适用,此与民法其他基本原则有所不同。应当注意的是,诚实信用原则毕竟是民法的一个基本原则,且由道德原则进入法律而来,故直接运用该原则作为裁判规范应当受到限制。这种限制体现在,在出现法律漏洞时,应首先运用其他方法进行补充,如不能运用其他方法进行漏洞填补,则再考虑适用诚实信用。随意适用诚实信用原则会走

^① 王利明、杨立新、王轶等:《民法学》,法律出版社2008年第2版,第14~15页。