



合同法及司法解释实务丛书

DANXING HETONG FALU JI  
SIFA JIESHI SHIYONG ZHINAN

# 单行合同法律及司法解释 适用指南 (上)

主编 唐德华 孙秀君

2

人民法院出版社  
THE PEOPLE'S COURT PRESS



合同法及司法解释实务丛书

DANXING HETONG FALU JI  
SIFA JIESHI SHIYONG ZHINAN

# 单行合同法律及司法解释 适用指南 (上)

主 编 唐德华 孙秀君

副主编 黄建中 乐沸涛

高文月 平 章

人民法院出版社  
THE PEOPLE'S COURT PRESS



合同法及司法解释实务丛书

DANXING HETONG FALU JI  
SIFA JIESHI SHIYONG ZHINAN

# 单行合同法律及司法解释 适用指南

(下)

主 编 唐德华 孙秀君

副主编 黄建中 乐沸涛

高文月 平 章

人民法院出版社  
THE PEOPLE'S COURT PRESS

## 图书在版编目 (CIP) 数据

单行合同法律及司法解释适用指南/唐德华, 孙秀君主编. -北京:  
人民法院出版社, 2004.1

(合同法及司法解释实务丛书)

ISBN 7-80161-691-X

I. 单… II. ①唐…②孙… III. 合同法-法律解释-中国  
IV. D923.65

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 123485 号

## 单行合同法律及司法解释适用指南

主编 唐德华 孙秀君

---

责任编辑 辛言 高林 刘璐  
出版发行 人民法院出版社  
地 址 北京市朝阳区安慧北里 (亚运村) 安园里 9 号 (100101)  
电 话 (010) 65290579 (责任编辑) 65290516 (出版部)  
65290558 65290559 (发行部)  
网 址 www.courtpress.com  
E-mail courtpress@sohu.com  
印 刷 保定市印刷厂  
经 销 全国新华书店  
开 本 890×1240 毫米 A5  
字 数 1298 千字  
印 张 46.625  
版 次 2004 年 1 月第 1 版 2004 年 3 月第 1 次印刷  
书 号 ISBN 7-80161-691-X/D·691  
定 价 98.00 元 (上下)



---

版权所有 侵权必究

(如有缺页、倒装, 请与出版社联系调换)

## 出版说明

《中华人民共和国合同法》（以下简称合同法）公布施行已有数年了。实践证明，合同法堪称立法范例，是一部保护合同当事人合法权益，调整和规范社会主义市场经济秩序的基本性的民事法律，对社会主义市场经济的健康发展，起到了重大的保障和促进作用。

合同法公布施行以来，全国人民代表大会常务委员会通过了《中华人民共和国政府采购法》、最高人民法院发布了《关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释》、《关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》等司法解释；国务院发布了《中华人民共和国技术进出口管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》等行政法规；有关部委发布了《技术合同认定登记管理办法》、《技术进出口合同登记管理办法》、《建设工程勘察设计合同管理办法》等行政规章；国家工商行政管理总局和其他相关部委发布了《工业品买卖合同》、《建设工程施工合同》、《汽车维修合同》、《城市供用气合同》等合同示范文本。

上述法律法规、司法解释和行政规章，丰富了合同法的内容，细化了合同法总则和分则的具体法律适用。同时，近年来合同法实践中，也遇到了大量的新情况、新问题。这些都对合同法的研究与适用提出了新的更高的要求。

为了深入学习、研究和执行我国合同法律，我们组织了来自立法、司法、行政执法部门的专家、学者，共同编撰了《合同法及司

法解释实务丛书》。

这套丛书根据合同法及其配套司法解释和相关法律规定，结合近年来的实践经验，从条文释义、案例评析、疑难释解、审判实务、文本样式、适用指南、教程新编、理解与适用、新制度新问题以及合同陷阱防范与诉讼等方面，全方位、多层面地对现行合同法律进行阐释与适用研究。

这套丛书不仅对合同法明文规定的典型合同进行了比较深入的阐释研究，而且对我国其他法律法规中的单行合同以及无名合同，也进行了比较全面的阐释研究。同时，考虑到我国加入 WTO 以来，涉外民商事活动日益增多，愈发重要，在阐述和释义各类合同规定时，对其他国家的有关规定作了对比介绍，对涉外民商事合同也进行了比较系统的重点阐释研究。

这套丛书作为我国出版界关于合同法律及其司法解释实务研究与适用的最新之作，力求立法原意与司法解释精神相结合、学理性与实务性相结合，反映的内容与时俱进，凸现出其理论研究的深度和实践应用的可操作性。

希望本套丛书以其内容全面系统、新颖实用，体例编排科学、适用方便的诸多特色，成为广大读者理解与适用合同法及配套司法解释和相关法律的良师益友。

人民法院出版社

二〇〇四年一月

## 前 言

《中华人民共和国合同法》公布施行已经数年了。该法是我国第一部统一的合同法，也是一部调整和规范社会主义市场经济秩序的基本法律。这一基本法律的出台，使社会主义市场经济法律体系大厦又添了一根顶梁柱，市场经济法律秩序又多了一份重要保障，对我国社会主义市场经济的健康发展，无疑将起到非常重要的促进作用。

市场经济具有两个显著特征，一是市场主体一律平等，二是市场行为讲求自愿公平、诚实信用。统一的合同法充分体现了市场经济的这两个特点。

与原有的三个合同法相比，统一的合同法赋予市场主体以广泛的权利和自由，使市场主体享有高度的意思自治，这充分体现了市场经济中的经济民主和身份平等原则；为了贯彻权利义务相一致的原则，统一的合同法对于当事人在缔约和履约过程中的责任作了更为具体、明确而严格的规定；为了体现诚实信用原则，维护正常的市场经济秩序，统一的合同法对合同欺诈行为规定了明确的法律责任。

在合同法分则中，除了对一些传统的合同形式进行了更为明确、完善的规范之外，还对市场经济中出现的一些新型合同形式如融资租赁合同、行纪合同、居间合同等，也作了具体的法律规定，从而使得各种市场行为都有法可依。

因此，无论从立法原则还是从立法体例、法律内容来看，这部合同法都堪称适应社会主义市场经济需要的、较为完善的法律。

信用是市场经济的生命。如果一个社会的市场主体在经济活动中不守合同，不讲信用，交易双方对于对方能否履行合同缺乏信心，这个社会就会产生信用危机。而一旦存在信用危机，则势必导致市场活动萎缩，成交量下降，市场经济就不可能正常生存、发展下去。因此，市场主体在市场行为中能否信守合同、讲求信用，就成为建设社会主义市场经济体制成败的关键。合同法的出台，为建立市场经济法律秩序提供了客观的基础。

因此，深入贯彻执行合同法，使所有市场主体都能自觉履行合同，严格依法办事，无疑是当前和今后一个时期内市场经济活动中需要着重解决的问题。首先，要大力宣传合同法知识，让全社会特别是从事市场经济活动的公民和法人了解和掌握合同法的基本内容，树立信守合同的意识。要使每一位市场主体意识到，信守合同、严格履约，就能建立起市场经济的信用，最终受益的是自己；反之，一旦市场信用丧失，当事人之间缺乏最起码的信任，人人自危，则最后受损害的也是全体市场参与者的利益。其次，对合同负有监督职责的有关部门，要尽忠职守，依法加大市场监督力度，严肃查处各种合同违法行为；人民法院和仲裁机构在审理、裁决合同纠纷时，要忠于法律、忠于事实，依法保护信守合同一方当事人的合法权益，使违约者承担应有的责任。必须通过强化上述措施，严格执行合同法，使全社会相信信守合同的不吃亏，违反合同的不仅占不了便宜，反而要依法承担违约责任，从而使合同意识渐入人心。

统一的合同法的诞生，是我国社会经济生活和法律生活当中的一件大事。这部法律虽然施行数年了，但从贯彻执行的实践看，对合同法立法精神和条文规定的理解和适用，尤其人们的合同意识方面仍存在诸多问题。为了深入学习贯彻合同法，强化合同意识，来自立法、司法、执法部门的专家、学者共同编撰了这套《合同法及司法解释实务丛书》。



《单行合同法律及司法解释适用指南》是本丛书之一。本书所称的单行合同是指合同法之外的法律、法规所明文规定的合同。本书以单行合同法律制度为主线，分房地产合同，土地使用权出让转让租赁合同，劳动合同，合伙联营合同，农村承包合同，企业承包租赁经营合同，保险合同，政府采购合同，证券、期货合同，知识产权合同，中外合资、合作经营合同，广告合同，旅游合同，邮政、电信、网络服务合同，储蓄合同，海事海商合同，担保合同等，共十七章。全面梳理单行合同法律、行政法规、行政规章、司法解释、行政解释及相关国际公约，按立法法规定的效力层次依次展开，便于读者用法、找法。值得注意的是，根据最高人民法院有关司法解释的规定，人民法院确认合同无效，应当以法律、行政法规为依据，不得以地方性法规、行政规章为依据，但行政规章在合同的其他方面无疑有重大的参考和指导作用，经当事人约定，还可以作为合同的内容。

本书作为我国目前最新出版的单行合同法适用指南工具书，具有内容全面系统、新颖实用，体例编排科学、适用方便的特色，希望能成为广大读者理解与适用合同法及司法解释和相关法律的良师益友。

书中不当之处，敬请批评指正。

唐纯华

二〇〇四年一月

# 总 目 录

|                        |       |
|------------------------|-------|
| 第一章 房地产合同.....         | (1)   |
| 第一节 房地产开发合同.....       | (1)   |
| 第二节 房地产买卖合同 .....      | (23)  |
| 第三节 房屋租赁合同.....        | (144) |
| 第四节 房屋装饰装修合同.....      | (161) |
| 第五节 房屋修缮合同.....        | (181) |
| 第六节 房地产抵押合同.....       | (189) |
| 第七节 房屋拆迁补偿安置合同.....    | (199) |
| 第八节 物业管理合同.....        | (216) |
| 第二章 土地使用权出让转让租赁合同..... | (240) |
| 第三章 劳动合同.....          | (279) |
| 第四章 合伙联营合同.....        | (389) |
| 第五章 农村承包合同.....        | (413) |
| 第六章 企业承包租赁经营合同.....    | (451) |
| 第七章 保险合同.....          | (469) |
| 第八章 政府采购合同.....        | (615) |
| 第九章 证券、期货合同.....       | (663) |
| 第十章 知识产权合同.....        | (806) |
| 第十一章 中外合资、合作经营合同.....  | (966) |

---

|      |                    |        |
|------|--------------------|--------|
| 第十二章 | 广告合同 .....         | (1025) |
| 第十三章 | 旅游合同 .....         | (1043) |
| 第十四章 | 邮政、电信、网络服务合同 ..... | (1138) |
| 第十五章 | 储蓄合同 .....         | (1214) |
| 第十六章 | 海事海商合同 .....       | (1248) |
| 第十七章 | 担保合同 .....         | (1292) |
| 附 录  | .....              | (1388) |
| 后 记  | .....              | (1443) |

# 目 录 (上)

## 第一章 房地产合同

### 第一节 房地产开发合同

#### 一、房地产开发企业

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| 【法律】 .....                 | (1) |
| 中华人民共和国城市房地产管理法 (节录) ..... | (1) |
| 【行政法规及文件】 .....            | (2) |
| 城市房地产开发经营管理条例 (节录) .....   | (2) |
| 【行政规章及文件】 .....            | (3) |
| 房地产开发企业资质管理规定 .....        | (3) |

#### 二、房地产开发的基本原则

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| 【法律】 .....                    | (10) |
| 中华人民共和国城市房地产管理法 (节录) .....    | (10) |
| 【行政法规及文件】 .....               | (10) |
| 城市房地产开发经营管理条例 (节录) .....      | (10) |
| 【行政规章及文件】 .....               | (11) |
| 建设部关于规范房地产开发企业开发建设行为的通知 ..... | (11) |

### 三、房地产开发转让合同

|                                           |      |
|-------------------------------------------|------|
| <b>【法律】</b> .....                         | (14) |
| 中华人民共和国城市房地产管理法（节录） .....                 | (14) |
| <b>【行政法规及文件】</b> .....                    | (15) |
| 城市房地产开发经营管理条例（节录） .....                   | (15) |
| <b>【司法解释及文件】</b> .....                    | (16) |
| 最高人民法院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 ..... | (16) |

#### 第二节 房地产买卖合同

##### 一、房地产转让合同的一般规定

|                                        |      |
|----------------------------------------|------|
| <b>【法律】</b> .....                      | (23) |
| 中华人民共和国城市房地产管理法（节录） .....              | (23) |
| <b>【行政规章及文件】</b> .....                 | (26) |
| 城市房地产转让管理规定 .....                      | (26) |
| 城市房产交易价格管理暂行办法 .....                   | (30) |
| 国家计委、建设部关于规范住房交易手续费有关问题的通知 .....       | (34) |
| <b>【司法解释及文件】</b> .....                 | (36) |
| 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 ..... | (36) |

##### 二、商品房预售合同

|                           |      |
|---------------------------|------|
| <b>【法律】</b> .....         | (42) |
| 中华人民共和国城市房地产管理法（节录） ..... | (42) |
| <b>【行政法规及文件】</b> .....    | (43) |
| 城市房地产开发经营管理条例（节录） .....   | (43) |
| <b>【行政规章及文件】</b> .....    | (44) |

|                                                 |      |
|-------------------------------------------------|------|
| 城市房地产转让管理规定 (节录) .....                          | (44) |
| 城市商品房预售管理办法 .....                               | (44) |
| 商品房销售管理办法 (节录) .....                            | (46) |
| <b>【司法解释及文件】</b> .....                          | (48) |
| 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<br>若干问题的解释 (节录) ..... | (48) |

### 三、商品房现售合同

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| <b>【法律】</b> .....             | (49) |
| 中华人民共和国城市房地产管理法 (节录) .....    | (49) |
| <b>【行政法规及文件】</b> .....        | (49) |
| 城市房地产开发经营管理条例 (节录) .....      | (49) |
| <b>【行政规章及文件】</b> .....        | (50) |
| 商品房销售管理办法 .....               | (50) |
| 商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则 (试行) ... | (59) |

### 四、商品房的交付

|                                                  |      |
|--------------------------------------------------|------|
| <b>【行政法规及文件】</b> .....                           | (61) |
| 城市房地产开发经营管理条例 (节录) .....                         | (61) |
| <b>【行政规章及文件】</b> .....                           | (62) |
| 商品房销售管理办法 (节录) .....                             | (62) |
| 建设部关于印发《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使<br>用说明书制度的规定》的通知 ..... | (63) |
| 附：商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制<br>度的规定 .....           | (63) |
| 房产测绘管理办法 .....                                   | (66) |
| <b>【司法解释及文件】</b> .....                           | (70) |
| 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<br>若干问题的解释 (节录) .....  | (70) |

## 五、商品房质量不合格的处理

|                                                |      |
|------------------------------------------------|------|
| <b>【行政法规及文件】</b> .....                         | (71) |
| 城市房地产开发经营管理条例（节录） .....                        | (71) |
| <b>【行政规章及文件】</b> .....                         | (72) |
| 商品房销售管理办法（节录） .....                            | (72) |
| 房屋建筑工程质量保修办法 .....                             | (72) |
| <b>【司法解释及文件】</b> .....                         | (75) |
| 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<br>若干问题的解释（节录） ..... | (75) |

## 六、商品房买卖的权属登记

|                           |      |
|---------------------------|------|
| <b>【法律】</b> .....         | (76) |
| 中华人民共和国城市房地产管理法（节录） ..... | (76) |
| <b>【行政规章及文件】</b> .....    | (77) |
| 商品房销售管理办法（节录） .....       | (77) |
| 城市房屋权属登记管理办法 .....        | (77) |

## 七、私房买卖合同

|                                            |      |
|--------------------------------------------|------|
| <b>【行政法规及文件】</b> .....                     | (84) |
| 城市私有房屋管理条例 .....                           | (84) |
| <b>【司法解释及文件】</b> .....                     | (88) |
| 最高人民法院关于曹根田与张仁吉房屋买卖关系是否有效<br>的批复 .....     | (88) |
| 最高人民法院关于李德成诉邓崇勋房屋买卖纠纷一案的批<br>复 .....       | (89) |
| 最高人民法院关于刘好福、刘好祯与刘好禄、刘好祥房屋<br>买卖纠纷的批复 ..... | (90) |
| 最高人民法院关于于金明与赵文运房产纠纷一案的批复··                 | (91) |

|                                                  |      |
|--------------------------------------------------|------|
| 最高人民法院关于黄双与黄子銮房屋买卖申诉案的批复···                      | (92) |
| 最高人民法院关于王欣然、任桂香与邓志荣房屋买卖纠纷<br>案如何处理问题的复函·····     | (92) |
| 最高人民法院关于公产房屋的买卖及买卖协议签订后一方<br>可否翻悔问题的复函·····      | (93) |
| 最高人民法院关于共有人之一私自与外籍华人违反法律进<br>行房产抵押买卖交易无效的复函····· | (93) |
| 最高人民法院关于范怀与郭明华房屋买卖是否有效问题的<br>复函·····             | (94) |
| 最高人民法院关于李杰与符文海房屋买卖纠纷案如何处理<br>的复函·····            | (95) |

## 八、公房买卖合同

|                                                       |       |
|-------------------------------------------------------|-------|
| <b>【行政法规及文件】</b> ·····                                | (95)  |
| 国务院关于深化城镇住房制度改革的决定·····                               | (95)  |
| 国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的<br>通知·····                  | (103) |
| 国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知·····                            | (108) |
| <b>【行政法规及文件】</b> ·····                                | (114) |
| 住房公积金管理条例·····                                        | (114) |
| <b>【行政规章及文件】</b> ·····                                | (123) |
| 建设部、国务院住房制度改革领导小组、财政部关于印发<br>《城镇经济适用住房建设管理办法》的通知····· | (123) |
| 附：城镇经济适用住房建设管理办法·····                                 | (123) |
| 建设部、国家发展计划委员会、国土资源部关于大力发展<br>经济适用住房的若干意见·····         | (125) |
| 建设部关于进一步规范经济适用住房建设和销售行为的通<br>知·····                   | (128) |
| 建设部关于进一步推进现有公有住房改革的通知·····                            | (131) |



|                                                          |       |
|----------------------------------------------------------|-------|
| 建设部关于进一步搞好公有住房出售工作有关问题的通知                                | (133) |
| 已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法                                  | (134) |
| 财政部、国土资源部、建设部关于印发《已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定》的通知 | (138) |
| 附：已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定                     | (139) |
| 经济适用住房价格管理办法                                             | (140) |

### 第三节 房屋租赁合同

#### 一、什么是房屋租赁

|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| 【法律】                                        | (144) |
| 中华人民共和国城市房地产管理法（节录）                         | (144) |
| 【行政规章及文件】                                   | (144) |
| 城市房屋租赁管理办法                                  | (144) |
| 【司法解释及文件】                                   | (150) |
| 最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民事诉讼法通则》若干问题的意见（试行）（节录） | (150) |

#### 二、房屋租赁合同的订立

|                     |       |
|---------------------|-------|
| 【法律】                | (151) |
| 中华人民共和国城市房地产管理法（节录） | (151) |
| 【行政规章及文件】           | (151) |
| 城市房屋租赁管理办法（节录）      | (151) |

#### 三、租    金

|                     |       |
|---------------------|-------|
| 【法律】                | (153) |
| 中华人民共和国城市房地产管理法（节录） | (153) |