



民事诉讼实务丛书

叶永禄 主编

FANGDICHAN SUSONG SHIWU

房地产 诉讼实务

● 罗建荣 叶永禄 史建三 编著 ●

广东经济出版社

SUSONG SHIWU CANGSHU

叶永禄 主编

FANGDICHAN SUSONG SHIWU

房地产 诉讼实务

● 罗建荣 叶永禄 史建 编著 ●

广东经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产诉讼实务/罗建荣, 叶永禄, 史建三编著. —广州: 广东经济出版社, 2003.4

(民事诉讼实务丛书/叶永禄主编)

ISBN 7-80677-425-4

I. 房… II. ①罗…②叶…③史… III. 房地产业—民事诉讼—基本知识—中国 IV. D925.104

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 023380 号

出版发行	广东经济出版社 (广州市环市东路水荫路 11 号 5 楼)
经销	广东新华发行集团
印刷	广东惠阳印刷厂 (惠州市南坛西路 17 号)
开本	850 毫米×1168 毫米 1/32
印张	9 2 插页
字数	208 000 字
版次	2003 年 4 月第 1 版
印次	2003 年 4 月第 1 次
印数	1~6 000 册
书号	ISBN 7-80677-425-4 / D·72
定价	18.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

发行部地址: 广州市合群一马路 111 号省图批 107 号

电话: [020] 83780718 83790316 邮政编码: 510100

邮购地址: 广州市东湖西路邮局 29 号信箱 邮政编码: 510100

(广东经世图书发行中心)

·版权所有 翻印必究·

作者简介

罗建荣，男，1963年2月生，浙江省余姚市人。1986年7月毕业于华东政法学院，留校任教。1989年调入上海水产大学经贸学院，主讲法律文书、经济法、海商法等。1993年加盟上海市律和理律师事务所。现为上海市锦天城律师事务所律师，合伙人。擅长建筑房地产、公司资产重组、项目投资等法律事务。著有《房地产法律实务》、《百姓购房200问》、《百姓租房200问》等数部法学专著及论文近二十篇。

叶永禄，男，1963年5月生，浙江省金华市人。1986年7月毕业于华东政法学院。现为上海交通大学法学院副教授，硕士生导师，中国诉讼法学会民事诉讼法专业委员会委员，上海市锦天城律师事务所律师。

史建三，上海市锦天城律师事务所律师，合伙人，法学硕士，经济学博士。

《民事诉讼实务》丛书顾问：

江 平 著名法学家，第七届全国人大法律
委员会副主任委员，中国政法大学
前校长

编委会：主 任 陈桂明

副主任 高洪宾 陈 旭 景汉朝 孙 潮

委 员（以姓氏笔画为序）

王观宝 王祖德 叶永禄 史建三 孙 潮

刘桂明 刘世安 刘敢生 吴声华 陈 旭

陈桂明 宋柏枫 张茹先 范永进 茆荣华

金汉标 赵 翔 俞灵雨 郭 俭 顾汤华

徐正荣 钱文炉 高洪宾 景汉朝

澹郃仁毅

丛书主编：叶永禄

副 主 编：马正良 李 琴 罗建荣

总 序

经济的市场化，社会的法制化是一个巨大的系统工程，这个工程的建设需要较长的时间，在此过程中有一项特别重要的工作要做，那就是要让全社会都来学习法律，培养法制意识，增强法制观念，并了解法律的运作。这项工作真正做起来并不容易，社会的发展不断使社会关系复杂化，如何让大家有一个较好的途径学习相关的法律，这一直是法律界十分关注的问题。

现在摆在读者面前的这套丛书做了一种新的尝试，丛书的组织者和编写者是一群敢于创新的法律人，他们中有的是专家教授，有的是法院以及其他部门的法律实务工作者，他们怀着一种责任感完成了《民事诉讼实务》丛书。这套丛书的巧妙之处是每一本书针对某一类特定的案件，将其中的实体法律适用问题与程序操作问题有机地结合在一起，使书中的内容具有生动性，可操作性，并为读者解决争议或了解相关的司法运作提供现实的帮助，读者既可以从中得到如何解决纠纷的有益启示，还可以从中学到解决各类纠纷的良策及诉讼技巧，这就解决了通常做法中的一个问题：即根据不同的法律部门体系去编写法律书，实体的法律适用问题与解决争议的程序问题相分离，如果需要解决什么争议或了解对某种争议的司法处理，就

必须分别从相关的实体法律书和程序法律书中寻找答案。另外，我想《民事诉讼实务》丛书的处理方法对于法律界人士之间相互沟通交流也是有益的，因为书中介绍、探讨了司法过程中遇到的各种鲜活的程序法律问题和实体法律问题的处理及其依据。

本丛书选题包括婚姻家庭、继承、侵权、房地产、合同、劳动争议、知识产权、票据等多方面，均属于民商法的诉讼范畴，这是一个相当广阔的领域，这也决定了其适用的读者对象相当广泛。

在本丛书即将发行之际，我特作此序并为读者推荐之。

江 平

2002 年 1 月于北京

前 言

2001年11月9日，随着“多哈会议”上的“一锤定音”，我国正式跨入了世界贸易组织的大门。加入世界贸易组织，不仅给我国的经济带来巨大的机遇和挑战，而且将对我国的社会生活带来重大的变化。其中，法治观念的深入人心，将给我们的政治生活、经济生活及其他各个方面带来巨大的、深远的影响。“市场经济，法治社会”不再是一种停留在口头上的标语式宣传语言，而将成为人们现实的生活体验。在法治的社会里，人们的权利要享受法律的充分保障，而人们的行为也必须遵守法律的严格规范。在这样的社会里，一个具有高度法律意识的人，才能体会到社会生活中的充分自由；而一个缺乏法律意识，对规范无所顾忌的人则将处处受到法律的撞击。这已被我们的国民所认识，并逐渐成为一种无可争辩的共识，近一段时间社会上出现的学习法律的热潮，就是一个最好的例证。

我国加入世界贸易组织以后，由于政府的某些行政职能将进一步淡化，诉讼作为解决社会矛盾的最有效手段，它在解决当事人之间民事争议方面的作用和功能将进一步凸现出来。以往“有事找政府”的观念将逐渐地被“有事找法院”、“有事找律师”的观念所取代。而随着我国司法体制改革的不断深化，司法工作人员的政治素养和业务素质进一步提高，司法的权威

性将进一步得到巩固，司法的公正性将进一步得到加强，而徇私枉法必将被匡正，人情官司也将被杜绝，这样，诉讼就将真正成为人们寻求公正保障的主要途径。随着司法程序进一步完善和规范，诉讼也将进一步的专业化。如何正确运用诉讼程序将是我们取得胜诉的关键因素。

为了能给读者学习法律提供有益的帮助，我们在对《民事诉讼实务》丛书的策划和写作中作了一些有益的尝试，使我们这套《民事诉讼实务》丛书更显其特色。

首先，在体例上，丛书突破了部门法的界限，而以知识产权纠纷、票据纠纷、金融合同纠纷、买卖合同纠纷、侵权纠纷、房地产纠纷、婚姻家庭和继承纠纷、劳动纠纷等各类不同的诉讼实务分册构成丛书的系列，使读者的学习更有针对性。而且，丛书还将对处理纠纷的实体法依据与解决纠纷的程序法依据有机地结合起来，以突出丛书的实用性。

其次，在结构上，丛书的各分册基本上都是以案由的界定、管辖法院的确定、当事人诉讼地位的确定、证据的提供与认定、案件审理的程序规则、案件处理的实体法依据等为其组成结构，为人们解决和处理民事争议提供一些具有一定参考价值的意见和建议，体现丛书的可操作性。

第三，在内容上，在注重丛书的实用性和可操作性的同时，丛书力求对各类纠纷的相关内容进行系统性的介绍，对各类纠纷的处理中可能出现的一些争议问题作了简要的理论分析，以期能给读者以举一反三的启示，并为具体案件的处理提供了最新的法律依据和理论根据，显示了丛书的系统性和新颖性。

第四，在写作上，为满足不同层次的人对学习法律的需求，便于读者学习领会，我们尽可能多地收集和选择了一些较

为典型的案例，做到理论与实际的有机结合。同时，在对问题的阐述中，我们在保持法律语言本身特色的前提下，尽可能使其通俗化。

本丛书的撰写和出版，得到了上海市第一中级人民法院、浙江省金华市中级人民法院、广东省珠海市中级人民法院、上海市徐汇区人民法院、上海市普陀区人民法院、浙江省金华市婺城区人民法院、浙江省嘉善县人民法院、上海交通大学法学院、上海市锦天城律师事务所、浙江国傲律师事务所及其有关领导的大力支持和帮助，他们不仅为丛书的撰写提供了一些可贵的资料，而且还选派了一些既有理论功底，又有丰富实践经验的法官、律师和参与丛书的写作工作。广东经济出版社对本丛书的出版和发行作了充分的组织工作，提供了极其重要的支持。在此，我们对他们表示衷心的感谢！

《民事诉讼实务》丛书编委会

2002年1月18日

目 录

第一章 房地产诉讼的特点

第一节 房地产诉讼概述	(1)
一、房地产与房地产法	(1)
二、房地产诉讼法律关系	(4)
第二节 房地产诉讼中应当注意的几个问题	(10)
一、明确房地产诉讼的案件类型	(10)
二、把握案件的关键,正确确定办案思路	(11)
三、正确确定房地产诉讼中的管辖	(14)
四、正确确定房地产诉讼的当事人	(16)
五、证据的收集和提供	(26)
六、关于诉前财产保全	(44)
七、关于审价与鉴定	(46)
八、充分做好庭前的准备工作	(48)

第二章 土地纠纷民事诉讼

第一节 概述	(51)
一、土地所有权	(51)
二、土地使用权	(53)
三、土地纠纷案的主要类型	(57)
第二节 土地使用权出让	(57)
一、关于土地使用权出让的范围及方式	(59)

二、关于土地使用权出让的最高年限	(62)
三、土地使用权出让合同	(63)
四、关于违反土地使用权出让合同应承担的责任问题	(64)
五、关于处理土地使用权出让纠纷的有关司法解释	(66)
第三节 土地使用权转让	(67)
第四节 土地使用权的其他纠纷	(76)
一、土地使用权出租纠纷	(76)
二、土地使用权抵押纠纷	(83)
三、土地使用权作价出资或者入股纠纷	(87)

第三章 建筑工程纠纷民事诉讼

第一节 建筑工程与建筑工程纠纷	(91)
一、建筑工程的界定	(91)
二、建筑工程纠纷的类型	(92)
第二节 建筑工程无效合同纠纷	(92)
一、有关确认合同无效的法律规定	(93)
二、导致建筑工程合同无效的原因	(94)
第三节 建筑工程质量纠纷	(97)
一、我国有关法律对工程质量的规定	(98)
二、《建设工程施工合同（示范文本）》对工程质量的有关规定	(104)
三、在处理建设工程质量纠纷案中应当注意的几个问题	(105)
第四节 建筑工程工期纠纷	(111)

一、《合同法》有关工程工期可能引起索赔的规定	(112)
二、《建设工程施工合同(示范文本)》对有关工程工期可能引起索赔的规定	(113)
第五节 建筑工程款纠纷	(118)
一、我国法律有关工程价格的规定	(118)
二、《建设工程施工合同(示范文本)》对工程价格的有关规定	(122)
三、我国《合同法》还作出了承包人行使不动产留置权的规定	(126)
第六节 建筑工程领域的其他纠纷	(127)
一、建筑工程设计纠纷	(127)
二、建筑工程招标投标纠纷	(131)

第四章 房产纠纷民事诉讼

第一节 房屋确权纠纷	(137)
一、对未经分割而由兄弟姐妹中一人领取了房屋产权证的父母遗留房屋的权利归属问题	(138)
二、以他人之名行自己买房之实时,对房屋权属的确认问题	(140)
三、房屋产权证内容与事实不符时,对房屋权属的确认问题	(142)
四、善意受让人从部分共有人处取得共有房屋时,对房屋权属的确认问题	(145)
第二节 房地产参建联建纠纷	(147)
一、有关法律规定	(148)

第三节 房地产转让纠纷	(153)
一、在不具备预售条件下签订的《商品房预售合同》 的效力问题	(154)
二、购房定金	(156)
三、逾期交房	(165)
四、房屋质量	(169)
五、关于一房两卖的纠纷	(180)
六、涉及房屋买卖的相关纠纷	(182)
第四节 房屋租赁纠纷	(202)
一、拖欠房租	(204)
二、商品房预租	(211)
三、“买卖不破租赁”及承租人的优先购买权	(212)
四、不具有房产证的非住宅用房的出租问题	(216)
五、转租	(217)
第五节 房产领域的其他纠纷	(227)
一、房地产抵押纠纷	(227)
二、物业管理纠纷	(232)
三、物业维修基金纠纷	(239)
四、物业管理费纠纷	(250)

第五章 案件评估与诉讼团队

第一节 案件评估与诉前准备	(255)
一、案件分析与评估	(255)
二、诉前准备	(256)
三、案情评估报告	(258)
第二节 诉讼团队	(267)

目 录

一、诉讼团队的组成	(267)
二、诉讼助手的培养	(269)
主要参考书目	(271)
后 记	(273)

第一章 房地产诉讼的特点

第一节 房地产诉讼概要

一、房地产与房地产法

(一) 房地产

房地产是房产和地产的总称。由于房屋和土地通常情况下不能移动或一经移动便会丧失其很大的价值，因此法律上又把房地产称之为不动产，房地产诉讼案件的管辖也因此而属于专属管辖，一般情况下，由不动产所在地人民法院管辖。当然，广义的不动产除了指房地产外，还包括水坝、港口、森林等。我们所说的房产是指人们将房屋作为财产来看待时房屋的社会经济形态，包括建造在土地上的各种房屋；地产则是指土地及地下的各种基础设施、地面道路等凝聚着人类劳动的社会资产。

房地产作为一种特殊商品，与其他商品相比有着显著的区别，主要表现在以下几方面：

1. 位置不可移动性。

由于土地是不能移动的，因此一般情况下建造在土地上的房屋也不可移动。尽管现代科学技术已经可以将特定的房屋移动，但也是在十分有限的空间里。房地产位置的不可移动性，

决定了房地产权利人无法改变房地产的坐落位置来适应市场的变化，也决定了房地产市场的地域性较强。

2. 耐久性。

土地一般情况下是永远不会毁灭的，可以通过一定的途径长期合法地使用，而房屋相对大多数其他商品而言，其使用寿命也要长得多，因此，房地产具有显著的耐久性。这种使用上的耐久性，决定了房地产的所有权和使用权分离的可能性和必然性，法律也由此作出了相应的规定，实践中不少房地产诉讼案件也是因房地产的所有权和使用权分离产生纠纷而引发的。

3. 保值增值性。

房地产投资成本高、期限长、风险也较大，但从长远的角度来看，因为社会在不断发展进步，人们的生活水平在不断提高，人们对房地产的需求也与日俱增，而土地是不可再生的，目前地理位置优越的房地产，会随着时间的推移，变得更加稀缺；目前处于相对偏僻位置的房地产，将来也大多会相对更好，由此房地产的价格总趋势是不断上升的。房地产的保值、增值作用也会随着社会的发展得到更加显著的体现。

(二) 房地产法

1. 房地产法的概念。

由于房地产具有上述诸多特点，房地产业又是我国国民经济的支柱产业，且随着我国改革开放的进一步深入，房地产业也得到了前所未有的发展，但房地产在运行操作过程中，房地产经济关系涉及到的房地产权属、房地产开发、房地产交易、房地产管理等方面又暴露出了大量的问题，因此必须有相应的法律规范予以调整。房地产法就是调整房地产经济关系的法律规范的总称。广义的房地产法，包括调整房地产经济关系的所有法律规范，这是由一系列法律、行政法规、地方性法规、部