

《民事审判指导与参考》（2000-2009）分类集成

最高人民法院 民事案件解析

（附指导案例）

· 2 ·

房地产开发

中华人民共和国最高人民法院
民事审判第一庭/编 奚晓明/主编



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

最高人民法院 民事案件解析

(附指导案例)

· 2 ·

房地产开发



法律出版社

www.lawpress.com.cn

法律门
Access To Law

www.falvm.com.cn

图书在版编目(CIP)数据

最高人民法院民事案件解析(附指导案例):房地产开发/最高人民法院民事审判第一庭编. —北京:法律出版社,
2010.11

ISBN 978-7-5118-1196-7

I. ①最… II. ①最… III. ①房地产—民事纠纷—案例—分析—中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第176605号

最高人民法院民事案件解析(附指导案例):

房地产开发

最高人民法院民事审判第一庭 编

编辑统筹 法律应用出版分社

责任编辑 薛 晗

装帧设计 李 瞻

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

经销 新华书店

印刷 北京北苑印刷有限责任公司

责任印制 陶 松

开本 720×960 毫米 1/16

印张 40.25

字数 736千

版本 2010年11月第1版

印次 2010年11月第1次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5118-1196-7

定价:88.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

最高人民法院民事案件解析

编辑委员会

主 任：杜万华

副 主 任：俞宏武 程新文 沈秋媛

委 员（以姓氏笔画为序）：

冯小光 孙延平 张雅芬 张进先

杨永清 刘银春 韩 玫 韩延斌

执行编辑：刘银春

执行编辑助理：姚宝华

编辑说明

《民事审判指导与参考》由最高人民法院民事审判第一庭编辑,最高人民法院副院长奚晓明大法官任主编。自创办以来,已经逐渐成为发挥民事审判指导功能、为民事审判实践提供参考作用的重要平台。尤其是该书中刊载的大量的最高人民法院案件解析文章和指导性案例,因其以最高人民法院民事终审判决为依托,充分阐释了最高人民法院处理相关案件的裁判思路,具有论理严谨、解析透彻、权威性高的特点,受到广大读者的欢迎。

为进一步发挥最高人民法院案件解析和指导性案例在民事审判指导与参考方面的独特作用,形成满足读者需要和方便读者阅读的长效机制,我们决定将自2000年至2009年《民事审判指导与参考》中全部最高人民法院案件解析文章和指导性案例进行整合并独立编辑成书,按照不同纠纷类型分册出版。

此次编辑过程中,我们按照案件类型对所有解析文章和指导性案例进行了分类,并作了进一步的编校和梳理,还为较早出版的文章配加了法理提示,统一了文章的体例,为方便读者的使用,按照纠纷类型共分为五册进行出版,分别为:《土地纠纷》、《房地产开发》、《建设工程》、《房屋买卖、租赁纠纷》、《公司、证券、票据纠纷》。参加编校和法理提示撰写工作的有:俞宏武、程新文、张雅芬、胡仕浩、刘竹梅、冯小光、韩玫、韩延斌、孙延平、吴晓芳、李明义、贾劲松、刘银春、关丽、辛正郁、张颖新、宋春雨、陈朝仑、姚宝华、王冬颖。全书最后由最高人民法院奚晓明副院长,最高人民法院民一庭杜万华庭长和俞宏武、程新文副庭长审定。

《最高人民法院民事案件解析》的编辑、出版,得到了法律出版社的大力支持。由于时间仓促,错误、纰漏之处在所难免,敬请司法界同仁和各位读者批评指正。

本书编辑委员会

2010年10月18日

目 录

最高人民法院二审案例

一、房屋联建合同纠纷

案例编号：房屋联建合同纠纷——二审 001

如何确定民事再审案件的审理范围

——中国有色金属工业长沙勘察设计院与海南省汇富房地产开发公司长沙公司、海南省汇富房地产开发公司、湖南雄新建筑有限公司合作建房合同纠纷案 (3)

裁判主旨：

再审案件的审理范围应当以原案件的诉讼标的为限，以符合再审程序纠正原审裁判不合法和不正当的目的。

案例编号：房屋联建合同纠纷——二审 002

内心确信与实质公正

——东营市七色光房地产开发有限责任公司与中国工商银行股份有限公司东营西城支行房地产联合开发合同纠纷上诉案 (10)

裁判主旨：

1. 合同的部分内容违反法律、行政法规的强制性规定，该合同部分无效。
2. 已为人民法院发生法律效力、裁判所确认的事实，当事人无须举证证明。
3. 调解中的让步不得在其后的诉讼中作为对该让步当事人不利的证据。
4. 维护案件的实质公正。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审 003

房地产项目转让合同还是合作建房合同

——深圳市安益投资有限公司与深圳机场综合开发公司合作建房合同纠纷上诉案 (25)

裁判主旨:

享有土地使用权的一方以土地使用权作为投资与他人合作建房,签订的联建合同是土地使用权有偿转让的一种形式。法院审理案件应遵循“不告不理”原则。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审 004

违约责任的认定与处理

——深圳市城市建设开发(集团)公司与深圳国际展览中心合作建房合同纠纷上诉案 (34)

裁判主旨:

合同有效的,当事人应当信守合同,自觉履行合同义务。双方约定了合同解除条件的,当解除条件成就时,解除权人有权依法解除合同。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审 005

联建、联营之区别及联营体内管理机构设置之争的民事属性

——内蒙古天富房地产股份有限公司与内蒙古自治区医院、内蒙古达康医疗保健用品总公司、内蒙古自治区医院保健分院侵权、联营合同纠纷上诉案 (44)

裁判主旨:

联建和联营在形式上有牵连和相似,但是,行为的内容和目的是有差别的。在联营期间产生的经营管理权争议不属于人民法院受理的民事争议。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审 006

执行政府决定的行为是否构成违约

——西安交通大学第二医院与陕西惠源物业管理有限公司投资建房、房屋使用权纠纷上诉案 (56)

裁判主旨:

合同的一方当事人执行政府决定的行为与合同约定发生冲突时,不应认定该方当事人的行为构成违约。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审 007**合作建房合同纠纷中投资股权转让协议及补充协议效力的认定**

——轮达发展有限公司、成润房地产发展(深圳)有限公司、深圳市深建开发有限公司与深圳市人民政府侨务办公室、深圳市海外交流协会合作建房合同纠纷上诉案 (64)

裁判主旨:

在合作建房过程中,一方将其在合作项目中的投资权利义务一并转让给第三方,该行为本质上属于合同权利义务的转让,不受“不得牟利”之约束。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审 008**合同履行与合同约定不符的处理**

——深圳市晟长房地产有限责任公司与深圳市食品总公司合作开发房地产合同纠纷上诉案 (77)

裁判主旨:

在合同履行情况与合同约定不一致时,以合同有效为前提,在没有法律规定和当事人事后重新约定的情况下,应依照民法的公平原则,参照主合同约定进行调整。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审 009**对合作建房合同纠纷的处理**

——交通银行西安分行与海南华山房地产开发总公司合作合同纠纷上诉案 (91)

裁判主旨:

依《民事诉讼法》及民事诉讼既判力理论的规定,对于人民法院已经生效的判决,只有作出判决的法院或其上级法院有权按照法定程序将其撤销,并进入审判监督程序予以再审。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审010

项目合作法律关系中当事人解除权的行使

——上海万顺房地产开发公司与永新实业发展有限公司、义乌永新房地产开发有限公司合作开发协议纠纷上诉案 (104)

裁判主旨:

在合作建房法律关系下,合作各方之合同利益是通过同向的义务履行来实现的。合同当事人只有在约定或法定的解除条件成就时,才能依照法定程序解除合同。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审011

以划拨方式取得国有土地使用权进行合作开发,其合同效力及责任的认定

——辽宁盛大房地产开发公司与辽宁省交通房地产开发公司联合开发合同纠纷上诉案 (124)

裁判主旨:

以划拨方式取得国有土地使用权一方未办理土地使用权出让手续,以其土地使用权作为投资与另一方进行合作开发,其合同无效。无效的合同,自始无效,违约责任无从谈起。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审012

确认房屋合建合同无效后的法律后果

——兰州宏利来房地产置业有限责任公司与兰州合发汽车贸易公司合资建房合同纠纷上诉案 (128)

裁判主旨:

合同被确认无效,则合同自始无效,违约责任无从谈起。但该合同已履行的,产生返还原物、恢复至合同履行前的状态,不能恢复原状的除外,以及有过错的一方赔偿对方损失的法律后果。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审013

名为房地产合作开发实为用地补偿合同的处理

——南宁国泰房地产开发有限公司与南宁市郊区津头乡麻村村民委员会、广西桂信实业开发公司房地产合作开发合同纠纷上诉案 (133)

裁判主旨:

享有土地使用权的一方以土地使用权作为投资与他人合作建房,签订的合建合同是土地使用权有偿转让的一种特殊方式。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审 014**联建合同效力的认定与处理**

——齐鲁建设集团有限公司与青岛王府装饰大世界联建合同纠纷上诉案 …… (139)

裁判主旨:

联建合同一方虽尚未办理土地使用权变更登记,但已履行了联建审批手续,取得了土地管理行政部门对土地使用权的批准、确认文件,在此情形下,应认定该合同有效。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审 015**关于合作建房合同效力的认定与处理**

——长春房地(集团)有限责任公司与吉林中深房地产开发公司、长春盛泰房屋开发公司合作建房合同纠纷上诉案 …… (144)

裁判主旨:

1. 一方以划拨土地与另一方合作建房,直至起诉前仍未补交土地出让金办理国有土地使用权出让手续,该联建合同应认定无效;
2. 在认定合同无效时,不能同时判令解除合同。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审 016**关于房屋联建合同的法律效力问题**

——武汉长发物业有限公司与武汉东富物业发展有限公司联建纠纷上诉案 …… (150)

裁判主旨:

1. 联建合同出地一方应合法拥有土地使用权,建设方应是符合我国建筑市场准入资格的房地产开发企业。
2. 合同约定的违约金过分高于造成的损失,当事人可以请求予以适当减少。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审017

关于无效合同的认定问题

——上海昊森实业有限公司与辽宁信托投资公司杨林军、潘奇勋、乔金岭、李洪森、广东省珠海市经济技术开发区服务公司、广州粤安实业开发总公司合作开发、经营房地产合同纠纷上诉案 (157)

裁判主旨:

一方出地、一方出资的联建合同中,出地一方须依法享有土地使用权,出资一方须具有房地产开发经营资格;双方共担风险、共享利润,而不能约定一方收回投资并收取固定利率的红利,否则即为拆借。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审018

合作公司财产未清算前,投资款返还问题的处理

——香港南华策略地产发展有限公司与青岛建青实业有限公司、青岛东建房地产开发有限公司房地产合作合同纠纷上诉案 (164)

裁判主旨:

在合作企业清算前,合作各方不得以任何理由要求返还向合作企业投资的款项。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审019

房地产开发经营企业资质与房地产开发协议效力的关系

——四川省蜀星企业发展有限责任公司与四川自贡川南旅游投资开发公司联合开发房地产合同纠纷上诉案 (169)

裁判主旨:

不具备房地产开发经营资格的企业与他人签订的以房地产开发经营为内容的合同一般应认定为无效。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审020

诉讼中当事人达成的调解协议内容不违法,人民法院应当确认其合法性

——华天房地产开发(贵州)有限公司与贵州经贸粮油食品股份有限公司合建房屋纠纷上诉案 (174)

裁判主旨:

诉讼中,双方当事人经平等协商、互谅互让,自愿达成调解协议,不违反有关法律规定的,对此调解协议,法院应予以确认。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审 021**违章占地增建的房屋不应按有效合同约定的比例分配**

——重庆市总工会与重庆黑马物业有限公司联建房屋合同纠纷上诉案 …… (180)

裁判主旨:

联建合同涉及非法占用、开发以划拨形式取得的土地的,合同该部分无效。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审 022**房屋联建合同纠纷案件的性质、效力的认定及处理**

——湖北建丰房屋开发有限公司与武汉市家具配套公司房屋联建合同纠纷上诉案 …… (187)

裁判主旨:

1. 与一般的土地使用权转让相比,联建合同一般都约定了双方的收益分配比例或共同经营的内容。

2. 以划拨方式取得国有土地使用权的一方未办理土地使用权出让手续,以其土地使用权作为投资与他人合建房屋的,应认定联建合同无效,但在一审诉讼期间经有关主管批准,依法补办了出让手续的,可认定合同有效。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审 023**公司的全资子公司履行联建协议后如何承担民事责任**

——上海长峰房地产开发公司、上海汇峰房地产开发有限公司与上海光鸿房产有限公司房屋联建纠纷上诉案 …… (194)

裁判主旨:

当事人依法签订的合同,且系双方自愿,意思表示真实,该合同对当事人有约束力,当事人须依约履行合同义务,否则应承担违约责任。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审 024

关于程序性法律规定的适用问题

——甘肃省经济技术协作总公司供销经营部与兰州市第四中学联建纠纷上诉案 (201)

裁判主旨:

1. 法院适用先予执行裁定解除合同后,不得再准许当事人撤诉;
2. 法院不应将解除保全的内容写在准许撤诉的裁定中。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审 025

联建合同部分有效、部分无效应如何处理

——辽宁煤矿安全监察局与沈阳市大东区人民政府联建纠纷上诉案 (204)

裁判主旨:

1. 在合同内容与合同名称不一致的情况下,应以合同内容来确定合同的性质;
2. 因合同某项约定无效导致的损失,由双方当事人按照过错程度分担。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审 026

对《民事诉讼证据的若干规定》中有关释明权规定的理解和适用

——海南新亚房地产开发公司上海公司与新疆邮政金融技术开发公司、新疆建筑工程公司、海南新亚房地产开发公司联建合同纠纷上诉案 (211)

裁判主旨:

诉讼过程中,当事人主张的法律关系的性质与法院根据案件事实作出的认定不一致时,法院应当告知当事人可以变更诉讼请求。当事人坚持不变更诉讼请求的,法院依法予以驳回。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审 027

联建合同效力的认定与处理

——雇英波与辽宁佟兴实业(集团)有限公司联建纠纷上诉案 (219)

裁判主旨:

1. 未办理联建审批手续,土地使用权亦未依法办理变更登记,联建合同亦未全部履行的,该联建合同认定无效。
2. 合同无效,双方都有过错的,应各自承担相应的责任。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审 028**名为联合开发实为土地使用权转让合同性质的认定问题**

——海南省三亚亚龙工贸(集团)公司与海南省辽经贸实业有限公司土地使用权转让纠纷上诉案 (224)

裁判主旨:

1. 合同名称与合同中约定的实际内容不一致,应以后者认定合同的性质;
2. 转让国有土地使用权合同中,转让人依法享有土地使用权。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审 029**合作建房合同纠纷中双方投入的认定与计算**

——兰州市城关区畜牧兽医工作站与甘肃恒通房地产开发公司、甘肃省第二建筑工程公司合作建房纠纷上诉案 (231)

裁判主旨:

在联建合同中,当合作项目的实际投入低于合同总额时,应按当事人约定的投资额计算出各方当事人的应投资比例,据此计算出其实际的应投资额。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审 030**合作建房合同效力的认定与处理**

——铁道部隧道工程局与广西康隆物业有限公司合作建房纠纷上诉案 (237)

裁判主旨:

对于双方当事人基于合同约定形成的法律关系的性质,应根据合同约定的内容及履行情况来确定。《城市房地产管理法》施行后,合作审批手续及土地使用权变更登记手续的办理并非合作建房合同有效的必备要件。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审031

名为“房产续建合同”实为在建工程转让合同

——乌鲁木齐高新技术开发区三盛房地产开发有限公司与新疆维吾尔自治区机械设备成套局房产续建合同纠纷上诉案 (246)

裁判主旨:

当事人签订的房产续建合同没有约定共同投资、共同管理、共享利润、共担风险的内容,而是约定一方向另一方支付确定的补偿款,该合同应属于在建工程转让合同。作为在建工程的受让方,在签订转让合同时并不需要必须具备房地产开发资格,受让人继续进行房地产开发建设的,则应具备此资格。

案例编号:房屋联建合同纠纷——二审032

如何认定合同关于变更纠纷解决方式的约定

——大连宝玉集团有限公司与大连金世纪房屋开发有限公司、大连宝玉房地产开发有限公司管辖权异议纠纷上诉案 (256)

裁判主旨:

当事人达成仲裁协议,一方向人民法院起诉的,人民法院不予受理,但仲裁协议无效的除外。

二、合资、合作开发房地产合同纠纷

案例编号:合资、合作开发房地产合同纠纷——二审001

妨碍举证的事实推定规则在审判实践中的具体适用

——广西运通房地产开发有限公司与南宁永嘉房地产开发有限公司、南宁市昌业贸易发展公司合作开发房地产合同纠纷上诉案 (260)

裁判主旨:

在一方当事人持有证据无正当理由拒不提供,且该证据不利于证据持有人,在法官行使释明权之后,可以依法推定待证事实成立。本案还涉及公平原则的具体适用。

案例编号:合资、合作开发房地产合同纠纷——二审 002**双方均要求履行合作开发协议,一方诉请另一方给付代垫款项应不予支持**

——辽宁北信房地产开发有限公司与铁岭惠源集团有限公司合作开发
 房地产合同纠纷上诉案 (273)

裁判主旨:

法院裁判要依照不告不理的原则,在当事人的诉讼请求范围内裁判。在双方当事人对联合开发项目均负有对等投资义务且双方均要求履行合作开发协议,为维护交易秩序,一方诉请另一方给付代垫款项应不予支持。

案例编号:合资、合作开发房地产合同纠纷——二审 003**恶意串通,损害国家、集体或者第三人利益导致合同无效的认定和处理**

——安徽省兴华房地产投资(集团)有限公司与安徽蓝盾房地产开发有
 限责任公司合作开发房地产合同纠纷上诉案 (289)

裁判主旨:

根据《合同法》的规定,“恶意串通,损害国家、集体或者第三人利益”是导致合同无效的情形之一,但在审判实践中,“恶意串通”常因为证据不足而难以认定。

案例编号:合资、合作开发房地产合同纠纷——二审 004**房地产合作开发合同解除条件的认定**

——内蒙古金港房地产有限责任公司与内蒙古何西房地产有限责任公
 司合资合作开发房地产合同纠纷上诉案 (297)

裁判主旨:

在合同履行过程中,当事人的违约行为是合同解除的条件。

三、房地产开发经营合同纠纷**案例编号:房地产开发经营合同纠纷——二审 001****委托合同中受托人责任的承担**

——呼和浩特市东瓦窑农副产品批发市场有限责任公司与呼和浩特市
 东瓦窑房地产开发有限责任公司委托代建合同纠纷上诉案 (306)

裁判主旨:

《合同法》规定,委托人处理委托事务时,在受托人没有过错的情况下受到损失的,受托人可以向委托人要求赔偿损失。

四、项目转让合同纠纷

案例编号:项目转让合同纠纷——二审 001

包销合同与转让合同的认定与处理

——福建龙宇房地产有限公司与福州市直房地产开发有限公司、福州金源房地产有限公司楼盘权益转让合同纠纷上诉案 (321)

裁判主旨:

本案中的合同虽然当事人双方没有将其明确命名为包销合同,但符合包销的法律性质。即使法律没有对此类合同纠纷作出明确规定,也应根据案件实际情况作出裁判。

案例编号:项目转让合同纠纷——二审 002

对当事人是否具备房地产开发资格的认定

——长春市旧区房屋改造管理处与长春星宇集团有限公司房地产在建项目转让合同纠纷上诉案 (330)

裁判主旨:

本案主要涉及的问题是旧改处是否具备房地产开发资格的问题。

案例编号:项目转让合同纠纷——二审 003

新设企业与注销企业之间承继关系的认定及新设企业对注销企业无权代理人代理行为追认的法律效力

——鹰潭市赣东实业有限公司与付才保及江西信义房地产开发集团有限公司项目转让合同纠纷上诉案 (338)