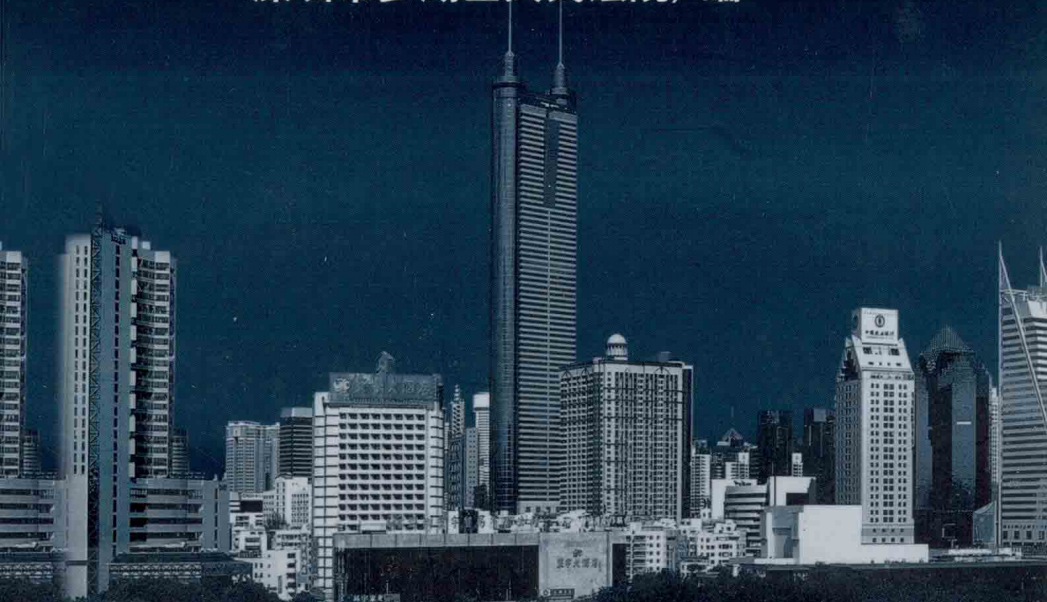


审判前沿丛书之五

房地产案件 实体处理规则

FANG DI CHAN AN JIAN SHI TI CHU LI GUI ZE

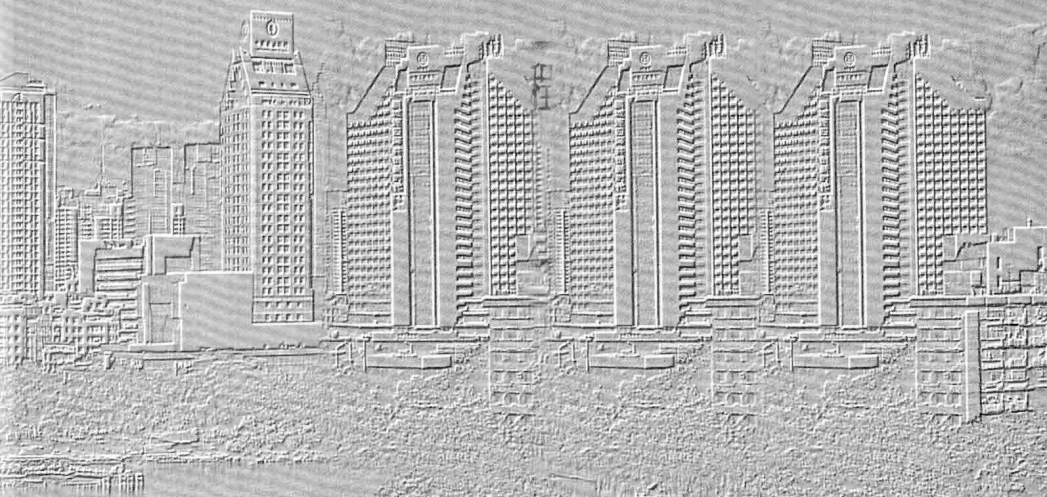
深圳市罗湖区人民法院/编



海天出版社

房地产案件 实体处理规则

深圳市罗湖区人民法院/编



海天出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产案件实体处理规则 / 深圳市罗湖区人民法院编著.
——深圳:海天出版社, 2005

(审判前沿丛书)

ISBN 7-80654-881-5

I. 房… II. 深… III. 房地产- 民事纠纷- 审判- 案例- 中国
IV. D922.181.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第154287号

海天出版社出版发行

(深圳市彩田南路海天大厦 518033)

<http://www.htph.com.cn> 订购电话: 0755-83460397

责任编辑: 蒋鸿雁 封面设计: 海天龙

责任技编: 卢志贵 责任校对: 王 芳

深圳市海天龙广告有限公司制作输出 Tel: 83461000

深圳市森广源(印刷)有限公司印刷 海天出版社经销

2006年1月第1版 2006年1月第1次印刷

开本: 889mm × 1194mm 1/32 印张: 13.25

字数: 350千 印数: 1-5000册

定价: 28.00元

海天版图书版权所有, 侵权必究

海天版图书凡有印装质量问题, 请随时向承印厂调换

《房地产案件实体处理规则》 编写委员会

主编	裴洪泉	季 媛		
编委	余伟雄	刘先龙	张 方	
	李 凌	李祖坤	杜 进	
	李培春	肖坤赞	陈 华	
	戴少雄	葛淑汧	曹秀峰	
	饶 弢	黄 婷		

序 一

在深圳改革开放和现代化建设的二十多年里，我市的房地产业得到了迅猛发展，对促进深圳国民经济持续发展发挥了重要作用。但也要看到房地产业在发展过程中，存在一些不容忽视的问题，如违反诚信原则、制作虚假广告、设立定金圈套、一房多售、面积缩水、质量问题等，房地产业已成为近年来消费者投诉的几大热点之一。这些问题不解决，不仅影响到房地产业自身健康有序发展，而且会给社会带来许多不安定隐患。解决这些问题，必须多管齐下，充分发挥法律手段的作用。

深圳经济相对活跃，有关房地产的纠纷也较多。但由于我国现有的法律法规与迅猛发展的房地产业不相适应，无疑增加了我市法院处理房地产案件的难度。由于主观和客观方面的原因，不同法院，甚至同一法院的不同法官，往往会对相同或类似的案件作出不同的判决。这种判决的不统一，一方面导致人们在从事房地产交易时

无所适从，严重妨碍了健康、有序的房地产市场的形成；另一方面又使人们对法官的公正性和廉洁性产生怀疑，极大地损害了司法权威，对创建法治社会产生不利影响。针对上述情况，罗湖法院组织编写了这本《房地产案件实体处理规则》，将实践中经常发生的房地产纠纷归类并总结成一个个具体的法律问题，然后给出问题的处理方案，最终确立起各类房地产纠纷案件的实体处理规则。该书虽形式俭朴，但作为该院“标准办案”工程的重要成果，很有意义。其一，它为法院审理房地产案件确立了统一的标准，能减少和避免矛盾判决，使相同类型、相同情节的案件得到相同的判决，对维护法院的司法权威大有好处。同时，因为有标准可依，法官在遇到类似案件时，裁决更为果断和迅捷，从而提高了审判效率。其二，法院通过审判确立起对房地产纠纷中相关问题的处理规则，可以对民事主体的交易活动起到指引作用，有利于促进房地产市场的健康、有序发展。其三，办案规范化和标准化，对司法领域的防腐保廉有着重要作用。法律法规的不健全，使房地产审判领域不可避免地出现了“灰色地带”。当事人为追求自身利益，往往会通过各种途径、使用各种手段去博取一纸胜诉。在

此情况下，会有少数法官因禁受不住权力的干预、金钱的诱惑而枉法裁判。罗湖法院根据相关法律法规，结合多年审判实践，对一些房地产纠纷的实体处理提出了明确的标准，在一定程度上弥补了法律的欠缺，减少“打擦边球”的可能，从而避免权钱交易。

总之，罗湖法院编写《房地产案件实体处理规则》，是一个非常有益的工作。该书既是业务书，又是廉政书，对我市房地产市场的健康发展以及司法领域的防腐保廉都有很好的促进作用。希望广大法律工作者认真学习和借鉴。衷心祝愿罗湖法院的审判事业更上层楼。

谭国箱

二〇〇四年五月

序 二

人民法院要切实履行好宪法和法律赋予的职责，依法、及时、公正审判好各类案件，必须大力加强审判工作、执行工作、队伍建设、行政管理等各项工作的规范化建设，建立一套科学高效的法院工作管理机制。通过推进规范化建设，充分把握法院各项工作的特点，遵循各项工作的规律，在审判、执行和其他各项法院工作中建立一套制度化、规范化的管理制度，建立明确、公开的工作标准和程序，提高法院管理的规范性、科学性和公开性，使法院的每一项工作、每一个工作岗位和工作环节都做到有章可循、有据可依、职责清晰、权利义务明确，才能充分发挥管理效能，促进各项工作水平的不断提高，确保法院工作的健康持续深入发展。

近几年来，全市两级法院认真贯彻落实最高法院、省委政法委和省法院的部署与要求，把加强规范化建设作为法院工作的一条主线来抓，各区法院也立足自身实际，有针对性地开展

大量工作，取得了显著成效，罗湖区法院的“标准办案”活动，就是其中一个突出的典型。罗湖区法院借鉴“ISO9000”管理原则和理念，围绕规范办案程序，统一办案标准，提高审判质量和效率的目标，提出了办“标准案”的构想，在全院开展标准办案活动，总结、制定了系统的《标准办案规范》，规范化建设开展得独具特色，有力地保障了司法公正与高效。为进一步加强规范化建设，该院把房地产审判领域的实体处理标准作为标准办案活动的重点，组织该院从事房地产审判的法官编写了《房地产案件实体处理规则》一书。该书针对房地产审判实践中存在的案件情况复杂，法律法规滞后，案件实体处理标准不易统一，裁判结果不稳定等问题，将纷繁复杂的房地产纠纷进行归纳分类，分解、细化为具体的法律问题，依据法律和法理，结合审判实践，确定每类法律问题的实体处理规则。这都是从事房地产审判的法官们在工作中的思考，是调查研究基础上的总结。推进法院规范化建设，离不开调查研究。只有通过深入的调查研究，才能认清形势，把握规律，总结经验，找到解决问题的有效方法，推动规范化建设健康发展。《房地产案件实体处理规则》一书，是罗湖

区法院标准办案活动取得的新成果，是对规范化建设从程序领域转向实体领域的一次积极探索和有益尝试，同时也是理论与实践相结合，立足审判开展调研的一个成功范例，对全市两级法院进一步推进规范化建设，统一裁判标准，维护裁判的稳定性，提高司法权威，具有十分积极的意义。

当前，全市法院正向着争创“四个楷模”、建设全国模范法院的奋斗目标努力迈进。加强法院规范化建设，提高法院管理工作的水平，推动全市法院各项工作全面发展，已经成为我们当前一项十分紧迫的任务。借本书出版之际，希望全市法院像罗湖区法院一样，继续把规范化建设作为一项基础性工作来抓，着眼大局，立足实际，进一步加强组织领导，深入开展调查研究，把规范化建设提高到一个新的水平，把各项工作推上一个新的台阶，为我市率先基本实现现代化，建设国际化城市作出更大的贡献。

邓基联

二〇〇四年五月

目 录

序一	1
序二	4

商品房买卖合同纠纷

1. 认购书中定金条款的性质与效力	3
2. 将《认购书》认定为商品房买卖合同的条件	6
3. 出卖人是否有权根据认购书的约定没收认购 方已付的订金或预付款	10
4. 如何判断商品房预售中房屋的交付条件	13
5. 出卖人未取得竣工验收证书而交付房屋的， 买受人可否拒绝收楼	17
6. 买受人未按时支付楼款能否成为出卖人延 期交楼的免责理由	20
7. 台风暴雨天气能否构成出卖人延期交楼的 免责理由	23
8. 出卖人能否要求法院对商品房买卖合同中 约定的违约金标准予以适当降低	26
9. 商品房买卖中合同解除权的行使期限	29
10. 出卖人应如何履行通知业主办理《房地产	

证》的义务	33
11. 买受人在向出卖人主张了延期办证违约金 后还能否要求解除商品房买卖合同	37
12. 未领取竣工验收证书, 能否判令出卖人限 期办理《房地产证》或支付延期办证 违约金	40
13. 延期办证违约金的诉讼时效期间应从何时 开始起算	44
14. 出卖人是否应承担售楼广告内容不实的违 约责任	47
15. 买受人能否根据有关司法解释的规定要求 出卖人给予已付购房款一倍的惩罚性 赔偿	51
16. 出卖人对小区公用设施是否有处分权	54
17. 买卖地下室停车位的合同是否有效	57
18. 以担保贷款为付款方式的商品房买卖合同 解除时, 当事人能否要求一并解除担 保贷款合同	60
19. 担保贷款合同与商品房买卖合同同时解除 时, 应由谁向贷款银行偿还尚欠的贷 款本金和利息	64
20. 按揭贷款合同约定由贷款银行代为申领 《房地产证》, 出卖人是否还应承担 延期办理《房地产证》的违约责任	69
21. 出卖人能否以购房者未履行按揭贷款合	

同规定的还款义务为由要求解除商 品房买卖合同	73
22. 买受人在签订返租合同后还能否要求出 卖人支付延期交房违约金或要求解 除房屋买卖合同	76
23. 出售宅基地上所建房屋的买卖合同是否 有效	79
24. 房地产买卖合同被确认无效后, 能否按 过错责任原则, 由出卖人和买受人 分担占用房屋期间的使用费	83
25. 买受人未实际付清房款能否成为出卖 人延期办证的免责理由	87

房屋租赁纠纷

26. 未领取租赁许可证的房屋租赁合同的 效力	93
27. 改变房屋使用功能的房屋租赁合同的 效力	95
28. 出租非法建筑物的租赁合同的效力	98
29. 未经原出租人同意将房屋转租的合同 是否有效	101
30. 房屋租赁中合同签订人与实际使用人 的责任承担问题	104
31. 合同无效或被解除后房屋装修损失的 处理	107

32. 房屋租赁合同期满后装修物如何处理 110
33. 出租人能否以停水停电方式向承租人
催收租金 113
34. 房屋租金的诉讼时效问题 117
35. 出租人未通知承租人转让租赁房屋的
行为是否有效 120
36. 法院能否直接判允承租人以出租人和
第三人的交易条件优先购买租赁
房屋 123
37. 租赁房屋被出租人转让给第三人后,
承租人能否向该第三人主张优先
购买权 126
38. 房产先出租后设定抵押的, 抵押权人
实现抵押权时, 承租人在同等条
件下对租赁合同能否享有优先认
购的权利或要求继续履行原租赁
合同 129
39. 房地产先抵押再出租, 抵押权人实现
抵押权时, 承租人能否基于租赁
合同在同等条件下享有优先购买权
或要求继续履行租赁合同的权利 134

合作建房纠纷

40. 未经政府主管部门批准的合作建房合同的
法律效力 141

41. 合作建房的各方在商品房买卖合同纠纷中
如何承担责任 145
42. “宅基地”使用权人利用“宅基地”与他人
合作建房的行为是否有效 148

建设工程合同纠纷

43. 建设工程施工合同无效，建设工程经竣工验收
合格的，能否参照合同约定结算工程
价款 155
44. 建设工程施工合同有效，建设工程未竣工验收
收，但已投入实际使用，承包方请求支
付工程价款，付款条件是否成立 159
45. 实际竣工日的确定及逾期竣工违约责任 163
46. 收缴当事人已经取得的非法所得的三种
情形 167
47. 发包人请求支付逾期竣工违约金的诉讼
时效的起算时间 171
48. 如何确定拖欠工程款利息的起算时间 174
49. 建设工程价款优先受偿权行使的范围
和期间 178
50. 建设工程施工合同的解除条件 182
51. 建设工程设计单位未提供施工图电子文档
及结构计算书，建设单位能否以此为
由减少设计费 187
52. 实际施工人并非施工合同当事人，其能否

直接向发包人主张工程款	191
53. 有否申领施工许可证对施工合同效力的 影响	196
54. 工程是否招投标对施工合同的效力有否 影响	200
55. 从事装饰装修工程施工是否需要具备相 关资质	205
56. 承包方在施工过程中因发包方资金 不到位, 是否可以行使不安抗 辩权, 中止履行合同	209
57. 工程经分包后, 质量责任如何承担	212

物业管理纠纷

58. 业主能否以收费标准未经政府主管部门 的批准为由拒交物业管理费	219
59. 没有物业管理资质的物业管理公司能否 进行物业管理	223

其 他

60. 夫妻一方未经另一方同意转让夫妻共有 房产的合同的效力	229
61. 出卖人将已出卖的房屋进行抵押的 法律问题	232
62. 买卖自建房或集资房的合同的效力	235
63. 拍卖行对拍卖房屋的瑕疵应当承担什么	

责任	238
64. 法院能否在民事诉讼中判决撤销产权登记	
机关颁发的《房地产证》	241
65. 非商品房被拆迁后应按何标准予以货币	
补偿	244
66. 公司要求员工腾退房屋的纠纷如何处理	247
67. 拆迁人与被拆迁人签订了拆迁补偿协议后,	
拆迁人将安置房屋另行出售给第三人,	
被拆迁人是否能够要求确认安置房屋	
所有权	249

附 录

中华人民共和国民法通则(节选)	255
最高人民法院关于贯彻执行《民法通则》若干	
问题的意见(节选)	257
中华人民共和国合同法(节选)	261
中华人民共和国城市房地产管理法	293
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	307
城市房地产开发经营管理条例(节选)	316
城市房屋拆迁管理条例	322
深圳经济特区房地产转让条例	330
深圳经济特区房地产登记条例	342
深圳经济特区房屋租赁条例	358
深圳市建设工程质量管理条例(节选)	370