

房屋买卖纠纷 处理依据与解读

Legal Criteria and Interpretations on Solving
Real Estate Exchange Disputes

【实务指引】

《城市房地产管理法》解读、《商品房买卖合同司法解释》解读、
《合同法（节录）》解读、《物权法（节录）》解读、
文书范本参考、实用图表资料、典型案例精选……
内容丰富实用，为实际适用提供详尽指引



房屋买卖纠纷 处理依据与解读



图书在版编目(CIP)数据

房屋买卖纠纷处理依据与解读 / 法律出版社法规中心编. —北京:法律出版社,2011.3
(常见纠纷法律依据系列)
ISBN 978-7-5118-1920-8

I. ①房… II. ①法… III. ①房地产—民事纠纷—处理—中国②房地产业—法规—法律解释—中国 IV.
①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 033937 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢	装帧设计/汪奇峰
出版/法律出版社	编辑统筹/法规出版分社
总发行/中国法律图书有限公司	经销/新华书店
印刷/世纪千禧印刷(北京)有限公司	责任印制/吕亚莉
开本/A5	印张/13.25 字数/472 千
版本/2011 年 3 月第 1 版	印次/2011 年 3 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	销售热线/010-63939792/9779
网址/www.lawpress.com.cn	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 西安分公司/029-85388843 上海公司/021-62071010/1636	
北京分公司/010-62534456 深圳公司/0755-83072995 重庆公司/023-65382816/2908	
书号:ISBN 978-7-5118-1920-8	定价:32.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编辑说明

随着我国依法治国方略的实施,法律的价值日益凸显,法律已经全面渗透到社会生活的各个领域。随着人们法治观念的增强,社会生活中的各种纠纷也越来越多地被通过法律途径解决。在纠纷的依法解决过程中,需要依托于大量的法律文件作为依据,为此,我们精心编辑出版了这套“常见纠纷处理依据与解读”丛书,希望为各界人士预防和解决纠纷、依法维权提供帮助。本书的主要特色包括:

一、收录各类依据,内容全面,编排合理,查询方便

本书收录了各类纠纷解决中常用的各种处理依据,包括法律、行政法规、行政规章、规范性文件、司法解释、司法文件、审判政策等。其中法律、行政法规、司法解释作为法律依据,是各类纠纷解决中最为常用的关键文件;而行政规章、规范性文件、司法文件等主要是作为参考依据,可以在纠纷解决中参照适用;地方审判政策是各地高院在解决实际问题中对具有代表性的问题提炼出的具有指导意义的处理方法,虽然只在本行政区域范围内适用,但对于类似情形可以起到一定的参考作用。每一类别又根据实际可能产生的各种纠纷细分诸多实用小类,方便读者对应查阅。

二、核心文件解读、实用图表资料、典型案例精选,内容丰富实用

(1)除收录纠纷解决依据外,本书还对核心法律和司法解释的重要条文进行了详细的解读。其中司法解释部分的解读内容主要引用自本社出版的“最高人民法院司法解释解读系列”(最高

人民法院研究室编)。

(2)根据需要选编常用的法律文书范本、实用图表等内容。

(3)特别收录了最高人民法院公报公布的典型案例,这些案例在实践中起到指引法官“同案同判”的作用,具有很高的指导性和参照性。

三、特色服务,动态增补

目前,中国特色社会主义法律体系已经基本形成,但社会形势仍在不断变化,相关法律文件的修改、新出台也一直没有停止过,具体操作性的政策文件变化更快。为保持本书与新法的同步更新,特结合法律出版社法规中心的资源优势提供动态增补服务。只要填写书末的“读者意见反馈表”并寄回出版社,即可获得一次免费的法规增补服务(电子版),同时读者还可以优惠价选择常年的法规增补服务。免费增补的内容为本书出版后一年内新公布、修改的相关法律文件的电子文本,通过读者提供的电子邮箱地址发送;有偿增补的内容为权威法规资讯读物《司法业务文选》(纸质期刊),涵盖全年出台的所有重要法律文件(详见书末读者意见反馈表)。

由于编者水平有限,书中不足之处在所难免。还望读者在使用过程中不吝赐教,提出您的宝贵意见,以便本书继续修订完善。

法律出版社法规中心

2011年2月

目 录

一、房屋买卖纠纷

★中华人民共和国城市房地产管理法(2009.8.27 修正)	(1)
★中华人民共和国合同法(节录)(1999.3.15)	(24)
★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(2003.4.28)	(64)
商品房销售管理办法(2001.4.4)	(71)
城市商品房预售管理办法(2004.7.20 修正)	(77)
城市房地产交易价格管理暂行办法(1994.11.11)	(80)
商品住宅价格管理暂行办法(1992.7.20)	(83)
住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预 售制度有关问题的通知(2010.4.13)	(85)
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(节录)(1995.12.27)	(89)
最高人民法院关于当前形势下进一步做好房地产纠纷案件审判工作 的指导意见(节录)(2009.7.9)	(92)
最高人民法院关于蔡德成与大连经济技术开发区龙海房地产开发公 司、原审第三人大连翻译专修学院商品房买卖合同纠纷一案请示的 答复(2003.11.30)	(93)
关于已购公有住房和经济适用住房上市出售若干问题的说明(1999. 7.27)	(93)
已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法(1999.4.22)	(97)
城市房地产转让管理规定(2001.8.15 修正)	(100)
房地产广告发布暂行规定(1998.12.3 修订)	(103)
国家工商行政管理局、建设部关于进一步加强房地产广告管理的通知 (2002.3.25)	(105)

【地方审判政策】

广东省高级人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件若干问题的

指导意见(2003. 10. 24)	(106)
广东省高级人民法院关于房屋买卖合同中承租人优先购买权有关问题的批复(2007. 11. 23)	(109)
北京市高级人民法院关于审理房屋买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的指导意见(试行)(2010. 12. 21)	(110)
上海市高级人民法院关于审理“二手房”买卖案件若干问题的解答(2005. 12. 16)	(115)
【典型案例】	
杨珺诉东台市东盛房地产开发有限公司商品房销售合同纠纷案	(118)
黄颖诉美晟房产公司商品房预售合同纠纷案	(125)
戴雪飞诉华新公司商品房订购协议定金纠纷案	(128)
仲崇清诉上海市金轩大邸房地产项目开发有限公司合同纠纷案	(134)
【文书范本】	
商品房买卖合同(GF-2000-0171)	(140)
存量房(二手房)买卖合同(经纪成交版)	(149)
存量房(二手房)买卖合同(自行成交版)	(158)
二手房交易资金监管服务协议	(167)
【实用图表】	
商品房销售法律操作流程圖	(170)

二、权属登记纠纷

★中华人民共和国物权法(节录)(2007. 3. 16)	(171)
最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定(2010. 11. 5)	(175)
房屋登记办法(2008. 2. 15)	(178)
城市房地产权属档案管理办法(2001. 8. 29)	(192)
房屋权属登记信息查询暂行办法(2006. 10. 8)	(196)
房屋登记簿管理试行办法(2008. 5. 6)	(199)
国家发展改革委、财政部关于规范房屋登记费计费方式和收费标准等有关问题的通知(2008. 4. 15)	(204)
房地产统计指标解释(试行)(节录)(2002. 3. 20)	(205)
房产测绘管理办法(2000. 12. 28)	(219)
建筑工程建筑面积计算规范(2005. 4. 15)	(222)
商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)(1995. 9. 8)	(226)
建设部关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知(2002. 3. 27)	(228)

【典型案例】

长城公司诉远洋大厦公司商品房买卖合同纠纷案 (229)

张成银诉徐州市人民政府房屋登记行政复议决定案 (236)

【实用图表】

房地产权属体系框架图 (241)

房屋面积构成表 (242)

三、房屋贷款纠纷

★中华人民共和国合同法(节录)(1999.3.15) (243)

★中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16) (246)

中华人民共和国担保法(1995.6.30) (260)

最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释

(2000.12.8) (271)

住房公积金管理条例(节录)(2002.3.24修订) (285)

贷款通则(1996.6.28) (287)

城市房地产抵押管理办法(2001.8.15修正) (299)

住房置业担保管理试行办法(2000.5.11) (305)

个人住房贷款管理办法(1998.5.9) (309)

最高人民法院关于人民法院审理借贷案件的若干意见(1991.7.2) (313)

住房和城乡建设部等关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认

定标准的通知(2010.5.26) (316)

住房和城乡建设部等关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问

题的通知(2010.11.2) (317)

四、房地产经纪服务纠纷

★中华人民共和国合同法(节录)(1999.3.15) (319)

城市房地产市场评估管理暂行办法(1992.9.7) (320)

房地产估价机构管理办法(2005.10.12) (323)

房地产经纪管理办法(2011.1.20) (333)

建设部、中国人民银行关于加强房地产经纪管理规范交易结算资金账

户管理有关问题的通知(2006.12.29) (339)

五、房屋建筑质量纠纷

建设工程质量管理条例(2000.1.30)	(342)
建设部关于运用《建设工程质量管理条例》第六十七条、第三十一条的 复函(2002.4.24)	(351)
建设部关于适用《建设工程质量管理条例》第58条有关问题的复函 (2006.1.20)	(352)
建设工程质量投诉处理暂行规定(1997.4.2)	(352)
房屋建筑工程和市政基础设施工程实行见证取样和送检的规定 (2000.9.26)	(354)
房屋建筑工程质量保修办法(2000.6.30)	(355)
建设工程质量保证金管理暂行办法(2005.1.12)	(357)
建设工程质量检测管理办法(2005.9.28)	(359)
房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定(2010.8.1)	(366)
住房和城乡建设部关于进一步强化住宅工程质量和责任的通知 (2010.5.4)	(368)
住房和城乡建设部关于做好房屋建筑和市政基础设施工程质量事故 报告和调查处理工作的通知(2010.7.20)	(376)
【文书范本】	
房屋建筑工程质量保修书(示范文本)	(379)

六、房屋买卖相关税收政策

中华人民共和国个人所得税法(2007.12.29 修正)	(381)
中华人民共和国契税暂行条例(1997.7.7)	(385)
中华人民共和国营业税暂行条例(2008.11.10 修订)	(386)
中华人民共和国房产税暂行条例(2011.1.8 修订)	(389)
中华人民共和国印花税法暂行条例(2011.1.8 修订)	(390)
中华人民共和国土地增值税暂行条例(2011.1.8 修订)	(393)
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例(2011.1.8 修订)	(395)
国家税务总局、财政部、建设部关于加强房地产税收管理的通知 (2005.5.27)	(396)
国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关政策规定的通知 (2003.7.15)	(399)
财政部、国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知(2005.	

3. 22)	(399)
国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知 (2005. 10. 20)	(400)
国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通 知(2006. 7. 18)	(401)
财政部、国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知 (2008. 10. 22)	(404)
国家税务总局关于个人转租房屋取得收入征收个人所得税问题的通 知(2009. 11. 18)	(404)
财政部、国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关问题的通知 (2009. 11. 22)	(405)
财政部、国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知 (2009. 12. 22)	(406)
国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知(2010. 5. 19)	(407)
财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部关于调整房地产交易环节 契税个人所得税优惠政策的通知(2010. 9. 29)	(409)

一、房屋买卖纠纷

中华人民共和国 城市房地产管理法

1. 1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过
2. 根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正
3. 根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正

第一章 总 则

第一条 【立法目的】* 为了加强对城市房地产的管理,维护房地产市场秩序,保障房地产权利人的合法权益,促进房地产业的健康发展,制定本法。

第二条〔2〕 【适用范围及概念解释】在中华人民共和国城市规划区国有土地(以下简称国有土地)范围内取得房地产开发用地的土地使用权,从事房地产开发、房地产交易,实施房地产管理,应当遵守本法。

本法所称房屋,是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

本法所称房地产开发,是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

* 条文主旨为编者所加,下同。

〔2〕 本书注释序号按条文序号编注,下同。本条第一款是本法适用范围的规定,第二款是房屋、房地产开发、房地产交易法律概念的规定。

本法所称城市,是指国家按行政建制设立的直辖市、市、镇;所称规划区,根据《城乡规划法》第二条的规定,本法所称规划区,是指城市、镇和村庄的建成区以及因城乡建设和发展需要,必须实行规划控制的区域。规划区的具体范围由有关人民政府在组织编制的城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划中,根据城乡经济社会发展水平和统筹城乡发展的需要划定。

本法适用三种行为:(1)房地产开发,是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。(2)房地产交易,包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。(3)实施房地产管理,房地产管理是法律规定的国家机关对管理相对人从事的房地产开发、房地产交易活动以及房地产权属等实施的行政管理行为。

本法所称房地产交易,包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

第三条〔3〕【土地使用制度及例外】国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。但是,国家在本法规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第四条〔4〕【发展目标】国家根据社会、经济发展水平,扶持发展居民住宅建设,逐步改善居民的居住条件。

第五条〔5〕【权利人的权利和义务】房地产权利人应当遵守法律和行政法规,

〔3〕 本条是关于国有土地有偿、有限期使用制度的规定。本法确定的国有土地有偿、有限期使用是国有土地使用的基本形式,划拨国有土地使用权是国有土地使用的特殊形式。所谓“有偿、有限期使用”,根据本法规定,是指国有土地使用权的有偿、有限期出让,具体讲,是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

根据本条第二句和本法第二十三条的规定,除了对国家机关用地和军事用地,城市基础设施用地和公益事业用地,国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地以及法律、行政法规规定的其他用地确属必需的,可以由县级以上人民政府依法批准划拨外,其他使用国有土地都应当采取有偿、有限期使用的方式。

〔4〕 本条是关于国家对居民住宅扶持政策的规定。

居民住宅,是居民生活的基本保障。本条规定对居民住宅建设实行扶持发展的政策,逐步改善居民的居住条件。根据《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》(国发〔1994〕43号)规定,国家对居民建设的基本政策是加快经济适用住房的开发建设,解决中低收入家庭的住房问题,并要求在以下几个方面予以扶持发展:(1)对经济适用住房建设用地,经批准原则上采取行政划拨方式供应;(2)对经济适用住房建设项目,在计划、规划、拆迁、税费等方面予以政策支持;(3)金融单位在信贷等方面予以扶持;(4)在房地产开发公司每年的建房总量中,经济适用住房要占20%以上;(5)鼓励集资合作建房,充分发挥各方面的积极性,加快城镇危旧住房改造。

〔5〕 本条是关于房地产权利人义务和权益保护的规定。

目前我国法律、行政法规要求房地产权利人履行的纳税义务,主要包括:(1)在城市、县城、建制镇、工矿区范围内以划拨方式取得土地使用权的土地使用者,应当依照《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》缴纳土地使用税;(2)房地产权利人领取房屋所有权证书、土地使用权证书,应当依照《印花税法》缴纳印花税;(3)房地产权利人有偿转让房地产,应当依照《土地增值税暂行条例》缴纳土地增值税;(4)个人租赁房屋、转让房地产,应当依照《个人所得税法》缴纳个人所得税;(5)在城市、县城、建制镇和工矿区范围内,房产所有人应当依照《房产税暂行条例》缴纳房产税,等等。

依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

第六条 【征收补偿】为了公共利益的需要,国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋,并依法给予拆迁补偿,维护被征收人的合法权益;征收个人住宅的,还应当保障被征收人的居住条件。具体办法由国务院规定。

第七条〔7〕 【房地产管理机构】国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分,各司其职,密切配合,管理全国房地产工作。

县级以上地方人民政府房产管理、土地管理部门的机构设置及其职权由省、自治区、直辖市人民政府确定。

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第八条〔8〕 【土地使用权出让】土地使用权出让,是指国家将国有土地使用权(以下简称土地使用权)在一定年限内出让给土地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

〔7〕 本条是关于房地产管理机构设置的规定。

本条第一款是对国家房地产管理体制的规定。依照该款规定,国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权,各司其职,密切配合,管理全国房地产工作。这里所指的国务院建设行政主管部门、土地管理部门,在当前是指国务院所属的住房与城乡建设部和国土资源部。

本条第二款是对地方房产管理、土地管理部门的机构设置及其职权的规定。依照该款规定,省、自治区、直辖市人民政府有权根据本地的实际情况,决定县级以上人民政府房产管理、土地管理部门的机构设置及其职权。

〔8〕 本条是关于土地使用权出让法律定义的规定。

国家将国有土地使用权转让给土地使用者,是国家作为国有土地所有权人将其所有权权能中的使用权分离出来转让给土地使用者的一种权利转移方式,其实质是国家行使对国有土地财产的处分权。

土地使用权出让具有以下几个特征:(1)土地使用权出让是以土地所有权与土地使用权的分离为基础的;(2)土地使用权出让是有年限的;(3)土地使用权出让是有偿的,土地使用者取得一定年限内的土地使用权,须以向土地所有者(国家)支付土地使用权出让金为代价;(4)土地使用者享有权利的效力不及于地下之物。土地使用者对地下的资源、埋藏物和市政公用设施等,不因其享有土地的使用权而对其享有权利。

第九条〔9〕 【有偿出让】城市规划区内的集体所有的土地,经依法征收转为国有土地后,该幅国有土地的使用权方可有偿出让。

第十条〔10〕 【出让条件】土地使用权出让,必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。

第十一条〔11〕 【出让报批】县级以上地方人民政府出让土地使用权用于房地

〔9〕 本条是关于城市规划区内集体所有的土地出让的规定。

根据本条规定,城市规划区内集体所有土地出让的必要条件是:经依法征用转为国有土地后,方可有偿出让。城市规划区内集体所有的土地在未经依法征用转为国有土地之前,不得出让。农村集体经济组织不得利用集体所有的土地直接开发经营房地产。这实际上是法律对集体所有的土地出让的一种限制性规定。

征用权是一种专有的国家权力,行使征用权的主体是国家,也就是说,只有国家建设才能征用集体所有的土地。

〔10〕 本条规定了土地使用权出让与土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划的关系。

土地使用权出让,必须符合土地利用总体规划。具体到出让的地块,必须符合当地市、县或者乡(镇)的土地利用总体规划。土地使用权出让,必须符合城市规划,具体包括以下几方面:(1)土地使用权出让的投放量,必须与城市土地资源、经济社会发展和市场需求相适应;(2)土地使用权出让地块的利用,必须符合城市规划的要求;(3)土地使用权出让的地块面积,必须符合城市详细规划的要求,不得超出详细规划所确定的各项建设的具体用地范围;(4)土地使用权出让地块上的建筑,必须符合规划设计条件。这些条件包括:建筑密度、容积率和建筑高度、绿地比例、须配置的公共设施、工程设置以及建筑界线等。土地使用权出让,必须符合年度建设用地计划,其含义包括两个方面的内容:(1)土地使用权出让,必须符合年度建设用地计划所确定的出让地块幅数;(2)土地使用权出让,必须符合年度建设用地计划所确定的出让土地总面积。

〔11〕 本条是关于对房地产开发用地实行总量控制的规定。

根据本条规定,国家对县级以上地方人民政府出让土地使用权用于房地产开发的用地实行总量控制。具体措施包括以下两个方面:(1)房地产开发用地控制指标,是指省级以上人民政府根据国民经济和社会发展的需要以及房地产业发展对土地的需求,在保证土地供需平衡的基础上提出的房地产开发用地计划控制指标。(2)年度出让土地使用权总面积方案,是指市、县人民政府根据省、自治区、直辖市人民政府下达的房地产开发用地控制指标,结合当地房地产开发对土地需求的实际情况,分年度拟订的出让土地使用权总面积方案。

产开发的,须根据省级以上人民政府下达的控制指标拟订年度出让土地使用权总面积方案,按照国务院规定,报国务院或者省级人民政府批准。

第十二条 【出让步骤】土地使用权出让,由市、县人民政府有计划、有步骤地进行。出让的每幅地块、用途、年限和其他条件,由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划、建设、房产管理部门共同拟定方案,按照国务院规定,报经有批准权的人民政府批准后,由市、县人民政府土地管理部门实施。

直辖市的县人民政府及其有关部门行使前款规定的权限,由直辖市人民政府规定。

第十三条〔13〕 【出让方式】土地使用权出让,可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。

商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地,有条件的,必须采取拍卖、招标方式;没有条件,不能采取拍卖、招标方式的,可以采取双方协议的方式。

采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

本条规定,年度出让土地使用权总面积方案须报国务院或省级人民政府批准。在一般情况下,省、自治区、直辖市人民政府拟定的年度土地使用权总面积方案,应当报国务院批准;市、县人民政府拟定的出让土地使用权总面积方案,应当报省、自治区、直辖市人民政府批准。

〔13〕 本条第一款是关于土地使用权出让方式的规定;第二款是关于商业、旅游、娱乐、豪华住宅用地的出让方式规定;第三款是关于协议方式出让土地使用权的出让金的规定。

本条第二款所指的商业用地,是指为商业目的而占用的土地,包括商店、商场、市场、购物中心、饮食业、服务业等用地;所指的旅游用地,是指为旅游目的而占用的土地,包括旅游度假村、旅游度假区、旅游开发区、旅游度假中心、旅游景点等用地;所指的娱乐用地,是指为娱乐目的而占用的土地,包括游乐园、娱乐场、娱乐宫、康乐宫、歌舞厅、赛马场等用地;所指的豪华住宅用地,是指别墅和其他建筑标准大大高于一般普通标准住宅用地,如高档公寓用地。

《物权法》第137条规定:“设立建设用地使用权,可以采取出让或者划拨等方式。工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的,应当采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让。严格限制以划拨方式设立建设用地使用权。采取划拨方式的,应当遵守法律、行政法规关于土地用途的规定。”根据这条规定,《物权法》对工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的,规定必须采用招标、拍卖等公开竞价的方式出让。换言之,不允许采用协议出让方式。

第十四条〔14〕 【年限规定】土地使用权出让最高年限由国务院规定。

第十五条〔15〕 【出让合同签订】土地使用权出让,应当签订书面出让合同。

土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。

第十六条〔16〕 【出让金支付】土地使用者必须按照出让合同约定,支付土地使用权出让金;未按照出让合同约定支付土地使用权出让金的,土地管理部门有权解除合同,并可以请求违约赔偿。

第十七条〔17〕 【出让土地的提供】土地使用者按照出让合同约定支付土地使

〔14〕 本条是关于土地使用权出让最高年限的授权性规定。

理解本条含义,应当注意把握以下几点:(1)本法颁布或者实施后,国务院根据本条规定,对土地使用权出让最高年限重新作出规定的,在确定土地使用权出让最高年限时,应当按国务院新的规定执行;(2)本法颁布或者实施后,国务院对土地使用权出让最高年限没有作出新的规定的,可以按国务院原有的规定执行;(3)土地使用权出让最高年限由国务院规定,而实际出让年限则应当由出让方与受让方在签订出让合同时约定,两者不是完全等同的概念。在不超过国务院规定的最高出让年限范围内,出让合同约定的实际出让年限可以是最高出让年限,也可以低于最高出让年限。

〔15〕 本条第一款规定了土地使用权出让合同的形式。合同是当事人确立、变更、终止权利义务关系的协议。合同的形式,是指订立合同的当事人之间所达成的协议的表现形式。通常,合同的形式有口头合同和书面合同两种。该款规定排除了口头合同形式,规定书面合同是土地使用权出让合同的法定形式。本条第二款规定了土地使用权出让合同的主体,即合同双方当事人。

〔16〕 本条是关于受让方合同主要义务和违反合同义务时出让方享有的权利的规定。土地使用权出让基于出让方与受让方订立出让合同,明确双方的权利义务。受让方未按出让合同约定支付土地使用权出让金是一种不履行或不适当履行合同义务的违约行为,作为合同一方当事人的土地管理部门享有解除合同和请求违约赔偿的权利。解除合同,原有合同关系终止,违约一方应当承担违约赔偿责任,通常情况下,是赔偿因违约造成的损失。本条规定有利于维护出让方的合法权益。

〔17〕 本条是关于出让方主要义务和违反合同义务、受让方享有的权利的规定。

在土地使用权出让法律关系中,出让合同约定的出让方的义务也是多方面的,但最主要的是受让方按出让合同约定履行支付土地使用权出让金的义务后,及时提供出让的土地,以保证受让方取得土地,如期进行房地产开发经营活动。

用权出让金的,市、县人民政府土地管理部门必须按照出让合同约定,提供出让的土地;未按照出让合同约定提供出让的土地的,土地使用者有权解除合同,由土地管理部门返还土地使用权出让金,土地使用者并可以请求违约赔偿。

第十八条〔18〕【用途改变】土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的,必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意,签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同,相应调整土地使用权出让金。

第十九条〔19〕【出让金使用】土地使用权出让金应当全部上缴财政,列入预算,用于城市基础设施建设和土地开发。土地使用权出让金上缴和使用的具体办法由国务院规定。

第二十条〔20〕【土地使用权的收回】国家对土地使用者依法取得的土地使用权,在出让合同约定的使用年限届满前不收回;在特殊情况下,根据社会公共利益的需要,可以依照法律程序提前收回,并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际情况给予相应的补偿。

出让方违反合同义务,受让方享有解除合同和请求违约赔偿的权利,同时,出让方应承担返还已收取的土地使用权出让金的义务。本条规定体现了合同双方当事人权利义务对等的原则,有利于维护受让方的合法权益。

〔18〕 本条是关于土地使用权出让合同约定的土地用途变更的规定。

本条所指的用途变更,是指城镇国有土地在下列用途之间的变更:(1)居民用地;(2)工业用地;(3)商业、旅游、娱乐用地;(4)教育、科技、文化、卫生、体育用地;(5)综合或者其他用地。

〔19〕 本条是关于土地使用权出让金收入使用管理的规定。

土地使用权出让金是国有土地资产的具体表现形式之一,应当归国家所得。因此,本条规定土地使用权出让金应全部上缴政府财政,作为政府财政预算收入的组成部分,用于城市基础设施和土地开发。为了加强对土地使用权出让收入的使用管理,本条授权国务院制定具体的管理办法。

〔20〕 本条是关于提前收回土地使用权的规定。

依照本条规定,出现因社会公共利益需要而收回土地使用权,其中公共利益,可以认为是国家或者政府兴办的以公共利益为目的的事业,包括国防、交通、水利、教育、科研、公共卫生以及其他公共、公益事业。提前收回土地使用权的法律后果,是提前使土地使用者丧失土地权利,基于维护土地使用者的权益,必须考虑对此产生的损失并予以补偿,这也符合国际惯例。