

REN MIN FA YUAN  
AN LI YU PING ZHU

MIN SHI SI JUAN

# 民事四卷

建设工程  
房地产开发  
房屋拆迁

罗豪才 孙琬钟 / 顾问

# 人民法院案例与评注

中国法制出版社

REN MIN FA YUAN AN LI YU PING ZHU

民事卷 商事卷  
刑事卷 行政卷

丛书分类合理  
体系编排实用  
案例典型真实  
评注指导办案

MIN SHI SI JUAN

装帧设计 / 蒋云羽

ISBN 7-80182-653-1



9 787801 826534 >

ISBN 7-80182-653-1 定价: 70.00 元

# 人民法院案例与评注

顾 问

罗豪才

(全国政协副主席、最高人民法院原副院长)

孙琬钟

(中国法学会原常务副会长)

中国法制出版社

责任编辑:梁海涛

**图书在版编目(CIP)数据**

人民法院案例与评注. 民事四卷/《人民法院案例与评注》编写组编.  
—北京:中国法制出版社,2005.7

ISBN 7-80182-653-1

I. 人... II. 人... III. ①建筑工程-民事纠纷-案例-评注-中国②房地产-民事纠纷-案例-评注-中国③房屋拆迁-民事纠纷-案例-评注-中国 IV. D920.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 083581 号

**人民法院案例与评注(民事四卷)**

RENMIN FAYUAN ANLI YU PINGZHU(MINSHI SIJUAN)

顾问/罗豪才 孙琬钟

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/787×1092 毫米 16

版次/2006 年 2 月第 1 版

印张/38.5 字数/566 千

2006 年 2 月印刷

---

**中国法制出版社出版**

书号 ISBN 7-80182-653-1

定价:70.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址:<http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话:66033393

传真:66031119

编辑部电话:66010403

邮购部电话:66033288

## 出版说明

案例，作为审判活动的重要载体，在总结审判经验、指导司法实践、促进法学研究以及辅助法学教育等方面均发挥着不可或缺的重要作用。全国政协副主席、最高人民法院原副院长罗豪才先生和中国法学会原常务副会长孙琬钟先生很早就主张通过“人民法院案例”这个载体，出版一套案例与评注相结合的丛书，达到既有利于总结、传播司法实践经验，也有助于读者掌握人民法院有关真实案例运用、发展、存疑的学说，填补学校教育不足的目的。在罗豪才先生和孙琬钟先生指导下，我社总结以往案例编写的经验，充分吸取同类图书的优点，经过长时间的酝酿和准备，推出了这套“人民法院案例与评注”丛书。该丛书有以下鲜明特点：

**一、分类合理性。**丛书分为民事、商事、刑事和行政四大部分，各部分又按照不同案件类型分为几大分卷。具体分类标准是：民事、商事和行政部分按照最高人民法院公布的民事案件案由和行政案件案由划分；刑事部分按照《中华人民共和国刑法》的分则体系划分。

**二、编排实用性。**丛书所选编案例，先以索引的方式列出该案例的焦点问题以及裁判要旨，帮助读者即时掌握该案的相关法律要点，其余除裁判文书以外，均按照案情、审判、评注以及法律依据四个部分进行编排。对于某些案件，审判时的法律依据现已修改或废止的，以表格的形式对新旧法作出对照；对于案件发生时没有具体法律条款作为依据而案件终审后出台相关法律规定的，则列出有关新法条以供参考。

**三、案例典型性。**丛书精选最高人民法院公报案例和各级人民法院及其业务庭通过其他方式公布的案例中极具代表性和典型性的案例汇编而成。这些案例或反映了某一类案件的共性，或提炼了司法实践的疑难点，或填补了某项法律空白。选案范围以指导司法实践为目标，不受法院级别的限制，法官、检察官、律

师可参照办案,教学研究也可参考使用。

**四、评注指导性。**丛书中每个案例的评注部分均由供稿法院的法官或司法实务专家针对案件核心问题作出权威点评。评注的重心放在对案件审理的思考方法和对法律适用问题的讨论上,由法官针对具体问题突出要点阐发意见,既展现了法官对法律与法理融会贯通的过程,也提供了有关同类案件的法律推理方法和裁判主旨,有助于运用案例指导办案。

我们希望这套书的推出,能为司法实践经验的总结和积累、为法学教育事业的发展尽绵薄之力。由于水平有限,书中难免会有错误,疏漏之处,敬请指正。

二〇〇六年二月

# 案件分类索引

## 第一部分 建设工程

- 建设工程承包、发包····· 1-3
- 建设工程勘察设计····· 1-68
- 建设工程施工····· 1-80
- 建设工程监理····· 1-130
- 建设工程质量····· 1-147
- 建设工程造价款····· 1-195
- 建设工程执业资格····· 1-317

## 第二部分 房地产合作开发

- 房地产合作开发合同····· 2-3
- 房地产开发用地····· 2-61
- 房地产开发资质····· 2-115
- 房地产联建····· 2-129
- 房地产交易····· 2-191

## 第三部分 房屋拆迁

- 房屋拆迁当事人····· 3-3
- 房屋拆迁合同····· 3-14
- 房屋补偿安置····· 3-19

## 目 录

## 第一部分 建设工程

## 一、建设工程承包、发包

1. 曹家国代位诉荣县建勘总公司等给付欠付工程款案 ..... 1-3

焦点问题：代位权诉讼应当具备什么条件？

2. 山东省烟台新东方商城公司诉江苏省镇江市华东化工电力设备厂支付工程欠款案 ..... 1-13

焦点问题：合同的性质及履行地对确定管辖权有何意义？存在管辖权争议时该如何处理？

3. 云南省昆明官房建筑经营公司诉昆明柏联房地产开发有限公司建筑工程承包合同纠纷案 ..... 1-18

焦点问题：认定合同效力的依据有哪些？

4. 浙江省温州市水利电力工程处诉山西省万家寨引黄工程管理局建设工程承包合同纠纷案 ..... 1-25

焦点问题：单位聘任人员代表单位签订的建设工程承包合同效力如何？提前终止合同应如何补偿或赔偿？

5. 贵州立云房地产开发公司、铁道部第五工程局建筑工程总公司与贵州鼎盛房地产开发有限公司建筑工程承包合同纠纷案 ..... 1-36



焦点问题: 建筑工程承包合同终止后各种补偿及违约金该如何计算?

6. 岳阳利德房地产开发有限公司诉岳阳天龙建筑装饰公司、长沙市棉麻土产总公司、湖南众立物业管理有限公司工程款纠纷案 ..... 1-42

焦点问题: 如何认定法律意义上的代理关系? 项目转让与建筑工程承包法律关系如何区别?

7. 合肥世界贸易中心有限公司诉北方保强国际工程有限公司建设工程承包合同纠纷案 ..... 1-58

焦点问题: 建设工程承包合同终止前后的法律责任该如何承担?

## 二、建设工程勘察设计

8. 北方设计院诉泰峰公司在其依约交付工程初步设计文件后未依约给付费用并单方终止合同违约案 ..... 1-68

焦点问题: 建设工程设计合同签订后, 建委对工程的初步设计文件作了批复, 提出改进意见。发包方以此为由重新委托其他单位设计, 是否构成违约?

9. 文华建筑设计事务所等诉大鹏置业有限公司给付不同资质等级的设计单位联合设计的工程设计费案 ..... 1-74

焦点问题: 乙级与丙级资质的设计单位联合设计乙级建筑工程项目, 是否构成设计合同无效?

**三、建设工程施工**

10. 中国建筑第七工程局第三建筑公司诉福建金龙地产有限公司建设工程施工合同纠纷案 ..... 1-80

焦点问题：在二审中提交了一审中没有提出的证据，该证据的性质和效力如何认定？是否构成对一审判决改判或发回重审的事由？

11. 吉林钢铁总厂诉通化钢铁集团有限责任公司建筑安装工程公司、吉林市明城钢铁有限责任公司拖欠工程款纠纷案 ..... 1-98

焦点问题：判断建设工程施工合同的效力应以何为依据？违约金计算应采用何种标准？钢铁公司对钢铁总厂原有债务应否承担连带责任？

12. 义乌市医疗投资有限公司诉浙江省二建建设集团有限公司建设工程施工合同纠纷案 ..... 1-105

焦点问题：当事人对纠纷的解决方式约定不明时，如何保护诉权？

13. 中铁四局集团建筑工程有限公司诉兴田健康产业（合肥）有限公司建设工程施工合同纠纷案 ..... 1-114

焦点问题：在建设工程施工合同纠纷中，如何认定合同是否显失公平？

14. 城乡建设公司诉杨某某、翟某某、高某某建设工程施工合同案 ..... 1-123

焦点问题：公司被吊销营业执照后，股东未对公司债权债务进行清算，公司对外债务应由谁来承担？可否判决由股东个人承担偿还责任？

#### 四、建设工程监理

15. 山东世界贸易中心诉中国建筑第八工程局工程款纠纷案 ..... 1-130

焦点问题: 第三人依据发包方委托对工程结算报告出具的审核意见, 其法律效力如何?

#### 五、建设工程质量

16. 敦煌国际大酒店有限公司、中国建筑西北设计研究院诉甘肃省第四建筑工程公司、原审第三人甘肃省地矿局第三水文地质工程地质队拖欠工程款、工程质量纠纷案 ..... 1-147

焦点问题: 反诉中的被告应是谁? 工程未经验收而使用, 出现质量问题, 责任应由谁承担?

17. 江苏省张家港市长江城市建设综合开发公司、江苏省张家港市港务局诉交通部第二航务工程局第四工程公司建设工程承包合同纠纷案 ..... 1-158

焦点问题: 在二审中提出工程质量问题且已过诉讼时效, 法院应否支持? 如果确实存在质量问题, 法院应如何处理?

18. 乌鲁木齐新扶桑投资开发总公司诉新疆维吾尔自治区第四建筑工程公司建设工程施工合同纠纷案 ..... 1-174

焦点问题: 合同履行过程中, 一方当事人股权合法有效转让, 发生纠纷时, 受让方是不是涉案合同的主体? 发包方提出的工程使用过程中发现的质量问题, 能否推翻质检部门对工程质量等级的认定? 如果要推翻, 有何途径?

19. 永跃恒房地产开发(深圳)有限公司诉中国华西企业有限

|                     |       |
|---------------------|-------|
| 公司建筑工程施工合同纠纷案 ..... | 1-185 |
|---------------------|-------|

焦点问题：双方当事人约定的利息加罚息的违约条款是否有效？利息应从何时起算？

## 六、建设工程造价款

|                                                              |       |
|--------------------------------------------------------------|-------|
| 20. 冶金公司诉礼才公司应依其签字盖章的《决算说明》和《付款协议》给付欠付建设工程施工承包合同项下工程款案 ..... | 1-195 |
|--------------------------------------------------------------|-------|

焦点问题：一方当事人主张签订建设工程合同时其签字盖章是受胁迫所为，对合同内容有重大误解，请求撤销合同，法院应如何认定？

|                                                            |       |
|------------------------------------------------------------|-------|
| 21. 万县兴华建筑工程公司诉中国人民银行五峰土家族自治县支行依审计决定扣减建筑工程承包合同工程款纠纷案 ..... | 1-201 |
|------------------------------------------------------------|-------|

焦点问题：在建筑工程承包合同关系中，发包方有无权利依据审计局的审计决定，自行扣留依合同应付给承包方的工程款？

|                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| 22. 大连锦绣大厦有限公司诉佳定工程有限公司拖欠工程款纠纷案 ..... | 1-205 |
|---------------------------------------|-------|

焦点问题：合同上所盖公章不是公司依法备案的公章，签名人也不是公司法定代表人，但是公司副董事长副总经理且以联席董事长名义而签的合同法律效力如何？

|                                           |       |
|-------------------------------------------|-------|
| 23. 陕西省宝鸡县文酒建筑工程公司诉宝鸡石油机械厂建筑工程结算纠纷案 ..... | 1-213 |
|-------------------------------------------|-------|

焦点问题:在长期工程施工中,由于双方对多项工程的结算适用定额、损失计算等问题长期达不成协议,发生建筑工程结算纠纷时,该如何处理?

24. 成都市武侯区聚源房屋综合开发公司诉眉山宾馆破产清算组装饰工程欠款纠纷提审案 ..... 1-230

焦点问题:在确定工程造价时,是以合法有效的合同、预算、决算及还款协议为依据,还是仅以鉴定结果为依据?

25. 哈尔滨工业大学工程开发实业公司诉中国国际期货经纪有限公司工程款纠纷案 ..... 1-238

焦点问题:公司的开办单位注册资金不到位,而该公司所欠债务数额远远超过其注册资本,此时能否否认其公司的法人资格,由其开办单位承担连带责任?

26. 中国建筑第二工程局诉河南裕达置业有限公司拖欠工程款纠纷案 ..... 1-247

焦点问题:工程造价是以一方当事人提供的结算书为依据还是以一审法院委托鉴定机构所作鉴定结论为依据?

27. 太平洋(福建)房地产开发有限公司诉铁道部第十七工程局拖欠工程款合同纠纷案 ..... 1-263

焦点问题:单位分支机构在单位授权下以单位名义与建设单位签订合同,其效力如何?该单位是否具有诉讼主体资格?

28. 义乌市伟业房地产开发公司诉义乌市建筑工程有限公司  
建筑工程承包合同纠纷案 ..... 1-268

焦点问题：建设单位对工程未经验收即使用，由此产生质量问题责任该如何承担？违约金数额如何确定？当约定的违约金数额比例过高或过低时该如何处理？

29. 中国建设银行新疆石油专业分行诉深圳康源设计装饰工程有限公司、潘聪装饰工程结算纠纷案 ..... 1-276

焦点问题：建设方在无施工方人员参加下单方委托鉴定部门进行的工程造价鉴定结论，能否采用？

30. 新疆第三建筑工程公司诉新疆宏大房地产开发有限公司  
工程结算纠纷案 ..... 1-289

焦点问题：如果在保证协议书上签字的是施工方委托的驻工地总代表和建筑方的法定代表人，且该驻工地总代表被授权签订与施工合同有关的协议，则其签订的《保证协议书》效力如何？逾期付款违约金的支付标准是什么？

31. 中华人民共和国大窑湾出入境检验检疫局诉大连经济技术开发区湾里建筑工程公司工程款纠纷案 ..... 1-300

焦点问题：由于建筑方的原因致使施工方未能如期开工以及未能达到合同约定的工程质量标准，违约责任应如何承担？

32. 北京华普国际大厦有限公司、北京华普科技企业有限公司  
诉北京住总集团有限责任公司追索工程款纠纷案 ..... 1-307

焦点问题:两公司合作建设一工程,一公司只投资,另一公司既投资又负责施工,后又就建成的工程成立合资公司,那么合作合同是否因合资合同的签订而失效?

## 七、建设工程执业资格

33. 安徽南洋国际大酒店有限公司诉常州第二园林建设工程  
总公司建筑工程承包合同纠纷案 ..... 1-317

焦点问题:发包方未经对工程质量进行验收而擅自使用,出现工程质量问题由谁承担?未经交付而强行使用建设工程造成工程结算未能进行,从何时开始承担迟延支付工程款的违约责任?

## 第二部分 房地产合作开发

### 一、房地产合作开发合同

34. 铁道部隧道工程局诉广西康隆物业有限公司合作建房纠纷  
案 ..... 2-3

焦点问题:在房地产合作开发中,双方当事人先签订名为合作实为借款的协议后,在协议履行中又签订合作开发项目协议,该法律关系的性质如何?

35. 兰州宏利来房地产置业有限责任公司诉兰州合发汽车贸易公司合资建房合同纠纷案 ..... 2-13

焦点问题:由于合同违反法律规定而无效时,该无效合同的法律责任如何承担?合同中约定的违约责任条款还能否适用?

36. 南宁国泰房地产开发有限公司诉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  
同纠纷案 ..... 2-20

焦点问题：名为联合开发房地产，实为用地补偿合  
同的性质是什么？效力如何？

37. 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诉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案 ..... 2-26

焦点问题：合作建房纠纷中合作合同的效力如何？  
双方在合作过程中的违约责任应如何认定？

38. 上海万顺房地产开发公司诉香港永新实业发展有限公司  
项目合作纠纷案 ..... 1-39

焦点问题：项目合作合同中当事人解除权应如何行  
使？

## 二、房地产开发用地

39. 湖北建丰房屋开发有限公司诉武汉市家具配套公司房屋  
联建合同纠纷案 ..... 2-61

焦点问题：土地使用权的有偿转让合同与房屋联建  
合同是什么关系？该如何认定合同的性质？

40. 辽宁盛大房地产开发公司诉辽宁省交通房地产开发公司  
联合开发合同纠纷案 ..... 2-69

焦点问题：未办理土地使用权登记及联建审批手续  
的联合开发合同是否有效？违约责任应如何承担？



41. 中国工商银行海南省分行营业部与海南正兴产业投资有限公司、琼山市华琼实业公司联营开发房地产合同纠纷案 ..... 2-74

焦点问题: 欺诈而签订的联营开发房地产合同的效力如何? 权利义务的实际承接者是否具有诉讼主体资格。

42. 重庆市总工会诉重庆黑马物业管理有限公司联建房屋合同纠纷案 ..... 2-88

焦点问题: 在联建房屋过程中, 因超占土地而增加的房屋面积, 是否属于双方在合同中约定分配的房屋? 该如何处理?

43. 长春房地(集团)有限责任公司诉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案 ..... 2-95

焦点问题: 在签订的合作建房合同中, 以划拨方式取得土地使用权的一方以土地使用权作为出资, 但未办理国有土地使用权出让手续, 也未办理合建审批手续, 该合同效力如何?

44. 武汉市武重房地产开发公司、武汉重型机床厂诉湖北省大通武汉物业公司联合开发房地产合同纠纷案 ..... 2-102

焦点问题: 名为联合开发实为土地使用权有偿转让合同的性质如何确定? 土地使用权转让合同的“出让”一方实际不享有土地使用权, 该合同效力如何? 合同无效的法律后果如何?

45. 福建祥企房地产开发有限公司诉香港壮昌发展有限公司合作开发房地产合同纠纷案 ..... 2-109