

判案精编丛书

房地产纠纷 典型案例评述

COMMENTARY ON TYPICAL CASES OF
REALTY DISPUTE

陈华杰 主编

人民法院出版社
The People's Court Press

·判案精编丛书·

房地产纠纷典型案例评述

主 编 陈华杰

副主编 邱文宽 丁海湖

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产纠纷典型案例评述/陈华杰 主编. —北京:
人民法院出版社, 2003.12
(判案精编丛书)
ISBN 7-80161-670-7

I. 房… II. 陈… III. 房地产-民事纠纷-审判
-案例-分析-中国 IV. D922.118.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 111236 号

房地产纠纷典型案例评述

主编 陈华杰

责任编辑 杜 澎

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市朝阳区安慧北里安园甲 9 号(100101)

电 话 (010)65290561(责任编辑) 65290516(出版部)
65290558 65290559(发行部)

网 址 www. courtpress. com

E - mail courtpress@sohu. com

印 刷 北京人卫印刷厂

经 销 新华书店

开 本 890×1240 毫米 A5

字 数 601 千字

印 张 22.375

印 次 2004 年 1 月第 1 版 2004 年 1 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 7-80161-670-7/D·670

定 价 45.00 元

版权所有 侵权必究

(如有缺页、倒装,请与出版社联系调换)

出版说明

案例是指导人民法院审判工作的一种重要形式。由于成文法的局限，任何一部法律都不可能囊括现实中的各种情况，当审判实践中遇到法无明文规定或规定不明确的情形时，法官就要运用法律的基本原则，理解立法者的意图及法律的精神，正确解释某些条文的含义来适用法律，由此形成的案例对审判实践具有重要的指导作用和参考价值。当然，在今后相当长的一段历史时期内，由于历史沿革、文化传统、司法体制、法官素质等各种因素的影响，中国不可能很快创建判例法律制度。但是，这并不意味着就此可以否认单个案例的研究对于司法裁判的积极意义。无论是在判例法制度国家还是在制定法主义的国家，好的判例，其本身就是同类事实裁判的样板，而且可以成为人们借鉴和引用的范例。同时，司法公正并非抽象的概念，而是活生生地体现在每个具体的案件裁判当中。突出案例研究的作用，在强调司法公正的今天，其意义就显得十分重要。法官在严格遵循法定程序的情况下进行裁判，在裁判中准确认定证据，努力发现事实，判决和裁定正确适用实体法，裁判的结果具有充分的理由支持等等，都可以成为司法公正的指标体系。还应看到，案例研究是司法解释工作的重要基础，是立法机关制定法律的基础之一，也是法学研究的对象，更是法学教育和普法宣传的素材。因此，研究案例，运用案例指导审判，并使之成为提高法官法学理论素养和审判业务素质的重要途径，在当今的中国，就具有了特殊的现实意义。也正因为如此，才有了判案精编丛书的诞生。

本丛书的编写，主要采取两种形式：一是采用先展示裁判文书，再由法官结合法学理论进行评述；二是先介绍双方当事人的

诉辩主张，再充分展示举证、质证和认证的过程，然后由法官加以评述。法官评述部分，强调阐释判决理由，依法论理，准确援引法律条文，使事实、理由和判决结果相互呼应。主要以涉及的法律问题为主，兼顾审判程序的一些难点，结合法学理论进行有深度、有依据、有新意的分析与评述，同时也把在裁判文书部分未能充分展示的内容进一步加以充分论证和探讨，公开法官的心证过程。对案件涉及的法律问题，结合案件的事实和涉及的法律问题，针对各方当事人的争议焦点，运用法学理论和法律规定予以全面系统的阐述。对法律有规定的，阐明立法旨意；对法无明文规定或规定不明确的，结合并参照国内外先进立法例及权威学说，在论证判决正当性的同时，提出处理同类案件的方案和意见。

参与本丛书案例编写的基本上是直接从事各项审判工作的法官，他们大多具有本科以上法律专业学历，直接从事各项审判工作，掌握着第一手资料和素材，因此，他们有着深厚的法学理论功底和丰富的审判实践经验。由他们编写的案例与评述，充分展现了当代中国法官的风采和司法水准。当然，由于作者与编者的水平所限，丛书中难免存在某些不足，敬请读者予以指正。

编 者

●目 录●

一、合作开发房地产合同纠纷

1. 广东建平燃料化工有限公司与广州友兴房地产开发
公司合作开发合同纠纷案 (3)
2. 广州市芳村建业发展公司与广州市白云房地产开发
总公司、广东省广宁县对外经济贸易局
等合作建房纠纷案 (15)
3. 东莞市中科贸易有限公司诉深圳阳光酒店房地产合作
开发纠纷案 (30)
4. 中国银行广东分行诉广州永利房地产开发有限公司、
怡盈发展有限公司借贷纠纷案 (53)
5. 南海市平洲房地产开发公司与富南投资有限公司等
合作开发合同纠纷案 (77)
6. 深圳市金牛投资(集团)有限公司、深圳市福田
环庆实业股份有限公司与广州市佳欣怡贸易有限公司
合作建房纠纷案 (101)
7. 广东省博罗县妇女联合会诉何静芬合作兴建幼儿园
合同纠纷案 (137)
8. 广东省汕头经济特区物产进出口总公司与汕头市
凯士达总公司合作建房合同纠纷案 (158)
9. 广州广汽集团有限公司、广州市广汽集体资产管理

公司与广州保兴实业开发有限公司等合作开发

房地产纠纷案 (177)

10. 珠海经济特区珠平实业总公司、珠海市平沙房地产

开发公司与珠海市建设服务总公司、丘国东、

珠海市香洲区上冲工贸公司联营开发房地产

承包合同纠纷案 (207)

二、土地使用权转让合同纠纷

11. 广东省江门市木材公司与广州市宏宇实业有限公司

土地转让费纠纷上诉案 (229)

12. 宏利国际投资有限公司与广州南沙经济技术开发区

工业公司土地使用权转让纠纷上诉案 (254)

13. 广州白云信义侨企实业公司与广州市全顺经济发展

有限公司土地使用权转让纠纷上诉案 (278)

14. 广东正君发展有限公司与番禺市南村镇经济发展

总公司土地使用权转让合同纠纷案 (295)

15. 珠海市香洲区前山镇南溪村民委员会与珠海经济

特区侨汇房产公司合作开发

房地产合同纠纷案 (312)

三、房屋买卖、商品房预售合同纠纷

16. 关于仪征化纤房地产开发公司与汕头经济特区大兴厂房

开发有限公司预售商品房合同和借款纠纷案 (327)

17. 李金玉与潮州统一国际高尔夫俱乐部有限公司房屋

买卖协议纠纷上诉案 (342)

18. 江门国际金融大厦与江门市北郊新城开发公司里村

分公司商品房购销合同纠纷案 (355)

19. 天喜发展有限公司与珠海玉峰房产有限公司房地产

- 买卖合同纠纷案 (387)
20. 广东正大侨业有限公司与广东省农垦华侨实业总公司、
广东燕岭医院房屋买卖及代销纠纷案 (393)

四、征地补偿、房屋拆迁安置补偿纠纷

21. 惠州市新大地投资发展总公司与海南金川实业贸易
公司撤销退款协议、返还购房款纠纷案 (421)
22. 岭澳村委诉龙岗国土分局、大鹏镇政府、核电集团
征地补偿纠纷案 (439)
23. 中山市三乡镇鸦岗村民委员会与上海康大房地产
公司征地补偿款纠纷上诉案 (462)
24. 揭阳市东山区东阳街道办事处山东围经济联合社与
王泽明、揭阳市龙启房地产开发有限公司征地
补偿纠纷案 (485)
25. 袁雨平、袁雨光与连州市人民政府房屋拆迁安置
补偿纠纷案 (508)

五、租赁合同纠纷

26. 广东省东莞市虎门供销社与姚锐明、王辉租赁
合同纠纷案 (529)
27. 广州生记大酒楼、广州生记餐厅、卢锦新、
广州市白云区同和经济发展公司与广州市华信
兴业经济发展有限公司房屋租赁合同纠纷案 (563)
28. 深圳市金鹏(集团)股份有限公司与河源市
公安局土地使用权转让纠纷案 (584)
29. 广东华粤房地产股份有限公司与广东大洋
发展有限公司、三九工程开发总公司广州分公司、
广州市华新昌房地产有限公司、广州市天河区

- 穗龙建材贸易发展有限公司房地产项目转让
合同纠纷案 (594)
30. 汕头市潮阳建筑工程总公司诉广东喜之郎集团有限
公司工程承包合同纠纷案 (630)
31. 珠海市建安集团公司第一分公司与珠海度假村
有限公司、中山市坦洲镇人民政府、三星置业、
张伟文、余光明拖欠工程款纠纷案 (655)
32. 陈田村委会等与广州白云云西物业管理部委托
合同纠纷案 (684)

一、合作开发房地产合同纠纷

1. 广东建平燃料化工有限公司与广州友兴 房地产开发公司合作开发合同纠纷案

【裁判要旨】

合作开始合同无效，终止合作开发的合同是否有效

【一审判决】

广东省广州市中级人民法院 民 事 判 决 书

(1999)穗中法房初字第46号

原告：广东建平燃料化工有限公司，住所广州市天河南一路22号201室。

法定代表人：曾淑蓉，该公司经理。

委托代理人：刘致煌，广州经济技术开发区律师事务所律师。

被告：广州友兴房地产开发公司，住所广州市寺右新马路村边自编一号三楼。

法定代表人：张友新，该公司总经理，

委托代理人：苏祖耀，广州经纶律师事务所律师。

委托代理人：朱罗锦，男，该公司工程部经理，通讯地址同上。

原告广东建平燃料化工有限公司与被告广州友兴房地产开发有限公司合作开发合同纠纷一案，本院受理后，依法组成合议庭，公开开庭进行了审理。原告的法定代表人曾淑蓉及其委托代理人刘致煌律师，被告的委托代理人苏祖耀律师、朱罗锦到庭参加诉讼。本案现已审理终结，原告诉称，其司于1998年7月23日与被告经过友好协商就双方原来的合作关系，签订了两份合同，终止双方关于“华友大厦”项目的合作，并将其司对该项目的投资款转为被告对其司的欠款。但被告拖延至今，仍未依约还清欠款。请求判令被告支付欠款15 067 085元，并按每日万分之五计付违约金，承担本案诉讼费。

被告辩称：承认与原告签订了合作开发的合同书及补充合同，但因为原告没有依法取得房地产开发经营资质及办理合建手续和土地使用权变更登记手续，故上述合同无效。为此，双方再签订《终止“华友大厦”项目合作合同书》，将合作开发关系转为借贷关系。原告先后派6人协助其司工作，但他们的全部工资、报酬和福利均由其司支付，实际上是其司的雇员，原告以投入“大量的人力、精力和时间”为由要求其司支付825万元“经济补偿”没有事实和法律依据，该约定是无效的。原告向其司提供的1505万元实属借款，其司同意返还尚欠款项6 817 085元，并按银行同期同类贷款利率计付利息，不同意原告的诉讼请求。

经审理查明：1997年10月5日，原、被告双方签订一份《合同书》，约定双方合作开发本市寺右新马路5号大院西南边用地。被告提供土地使用权给原告开发，原告承担开发地块的军转民费用（即土地出让金）1730万元（含总后、广后、市国土局国有土地有偿使用费等一切费用），该笔资金由原告交给被告，由被告定额承包，多不退、少不补。被告保证原告所交付的上述费用，已确保原告所分配的楼宇能获得合法的产权证。原告全额投资本项目，并负责项目的开发、建设、原告所得物业的销售工作，并以被告的名义进行开发运作，被告为此成立专门的开发处，开发处由原告独立运作，独立核算，自负盈亏，本项目建成

后,按实际建筑面积以被告35%、原告65%的比例进行南北垂直分配,原告安排在南面。双方在合同中还约定了双方责任、违约责任、付款时间等条款。同日,双方还签订了《补充合同(一)》,约定了装修标准;签订《补充合同(二)》,约定了利润分成和开发处的管理,并调整了付款时间;签订《补充合同(三)》,明确由双方法定代表人参加的办公会领导下开展开发处的工作。上述合同签订后,原告先后向被告支付人民币1505万元,其中1997年10月8日付300万元,10月17日210万元,10月30日付30万元,11月13日付200万元,11月26日付20万元,12月5日付15万元,12月23日付200万元,1998年1月9日付25万元,1月15日付100万元,1月22日付5万元,2月13日付200万元,2月16日付100万元,3月10日付100万元,双方还共同成立了广州友兴房地产开发公司第一开发处,共同派员及注资开展工作,双方所派工作人员均在该处领取工资及补助费用,但双方均没有到有关主管部门办理有关合作开发上址用地的手续。后因双方对所建楼房的预售问题协商不成,双方于同年7月23日签订《终止“华友大厦”项目合作合同书》,约定终止双方原签订的《合同书》及《补充合同(一)》、《补充合同(二)》、《补充合同(三)》,合作期间的债权债务均由被告承担,合同终止后的一切经济责任和法律责任与原告无关,双方在第三条中约定:“原告投入该项目的前期开发费用、工程费用共1505万元,被告同意退回本金,鉴于原告投入了大额资金和大量的人力、精力和时间,被告同意支付825万元给原告作经济补偿,以上累计共2330万元,项目的其他利润和权益全部归,被告所有,与原告无关”。除该条明确规定原告所分得的利益外,原告不享有其他任何利益。同日,双方再签订一份《合同书》,约定被告在合同签订之日起分两期偿还所欠款,其中四个月内还1000万元,六个月内还1330万元,如被告不按期归还,被告按欠款总额每日万分之五的滞纳金补偿原告的损失。被告从1998年12月29日至1999年3月10日共分6次向原告支付人民币

8 232 915元,其中1998年12月29日付200万元,1999年1月8日付332 915元,1月20日付100万元,1月28日付250万元,2月9日付200万元,3月10日付40万元,之后没有再向原告付款,由此引起纠纷。

经查:原告不具有房地产开发经营的资质,被告与广州军区司令部通信部已共同取得上址用地的《建设用地规划许可证》、《建设用地批准书》、《国有土地使用证》等文件,并由被告领取了《商品房预售许可证》。

本院认为:原告不具有房地产开发经营的资质,被告与原告签订合作开发上址用地的《合同书》和《补充合同(一)》、《补充合同(二)》、《补充合同(三)》,双方至今未到有关部门办理合建审批手续和土地使用权变更登记手续。上述合同应属无效。因此,双方依据上述合同,再签订《终止“华友大厦”项目合作合同书》及还款《合同书》,原告以“经济补偿”的方式分得利益825万元,依法无据,上述合同书也应属无效。造成合同无效,双方均有过错,造成的损失应各自承担。被告共收取原告投资款1505万元,扣除已还款部分8 232 915元,尚欠6 817 085元,被告应将该款及原告所付款项的银行同期同类贷款利息返还给原告,原告除要求被告返还所欠款项外,还要求被告支付经济补偿款825万元,并计付每日万分之五滞纳金,依据不足,不予支持。综上所述,依照《中华人民共和国民法通则》第六十一条、《广东省房地产开发经营条例》第三条、第十六条的规定,判决如下:

一、原、被告于1997年10月5日签订的《合同书》、《补充合同(一)》、《补充合同(二)》、《补充合同(三)》、1998年7月23日签订的《终止“华友大厦”项目合作合同书》、《合同书》无效;

二、被告自本判决发生法律效力之日起15日内,返还人民币6 817 085元及银行利息(按中国人民银行同期同类贷款利率计算,详见附表)给原告。

三、驳回原告的其他诉讼请求。

本案受理费88 811元（原告已预付）由原告负担39 965元，被告负担48 846元。原告多付的48 846元，本院不予退还，由被告在还款时付给原告。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于广东省高级人民法院。

审 判 长 黄海珠

代理审判员 黄晓清

代理审判员 杨晓航

一九九九年八月二十六日

书 记 员 徐华斌

【终审判决】

广东省高级人民法院 民 事 判 决 书

（1999）粤高法民终字第 272 号

上诉人（原审原告）：广东建平燃料化工有限公司。住所地：广州市天河南一路 22 号 201 室。

法定代表人：曾淑蓉，经理。

委托代理人：刘致煌，广州经济技术开发区律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）：广州友兴房地产开发公司。住所地：广州市寺右新马路村边自编一号三楼。

法定代表人：张友新，总经理。

委托代理人：苏祖耀，广州经纶律师事务所律师。

委托代理人：朱罗锦，该公司工程部经理。

上诉人广东建平燃料化工有限公司（下称建平公司）因合作开发合同纠纷一案，不服广州市中级人民法院（1999）穗中法房初字第46号民事判决，向本院提起上诉。本院依法组成合议庭，公开开庭审理了本案。上诉人建平公司法定代表人曾淑蓉及委托代理人刘致煌、被上诉人广州友兴房地产开发公司（下称友兴公司）委托代理人苏祖耀、朱罗锦到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原审认为：建平公司不具有房地产开发经营的资质，建平公司与友兴公司签订合作开发《合同书和》、《补充合同（一）》、《补充合同（二）》、《补充合同（三）》，双方至今未到有关部门办理合建审批手续和土地使用权变更登记手续，上述合同应属无效。因此，双方依据上述合同，再签订《终止“华友大厦”项目合作合同书》及还款《合同书》，建平公司以“经济补偿”的方式分得利益825万元，依法无据，上述合同书也应属无效。造成合同无效，双方均有过错，造成的损失应各自承担。友兴公司收取投资款1505万元，扣除已还款部分8232915元，尚欠6817085元，友兴公司应将该款及建平公司所付款项的银行同期同类贷款利息返还给建平公司。建平公司除要求友兴公司返还所欠款项外，还要求友兴公司支付经济补偿款825万元，并计付每日万分之五滞纳金，依据不足，不予支持。据此，原审法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第六十一条、《广东省房地产开发经营条例》第三条、第十六条的规定，于1999年8月26日作出如下判决：（一）建平公司与友兴公司于1997年10月5日签订的《合同书》及《补充合同（一）》、《补充合同（二）》、《补充合同（三）》、1998年7月23日签订的《终止“华友大厦”项目合作合同书》、《合同书》无效；（二）友兴公司自本判决发生法律效力之日起15日内，返还人民币6817085元及银行利息（按中国人民银行同期同类贷款利率计算，详见附表）给建平公司；（三）驳回建平公司的其他诉讼请求。