

ZHONGGUO QIYE FALU SHIWU SHOUC

企业合同卷 (下)

中国
企业
法律
实务
手册

人民法院出版社

中国企业法律实务手册

• 企业合同卷(下) •

中国企业法律实务手册编写组

人民法院出版社

责任编辑 辛 叶 余 人 李金涛 潘安芳
谢从堂 舒绍安 刘玉路 刘洪礼
技术编辑 辛 言 方四新
封面设计 秋一夫

中国企业法律实务手册

· 企业合同卷(下) ·

编著/中国企业法律实务手册编写组

出版发行/最高人民法院出版社

社址/北京市东交民巷 27 号(最高人民法院机关大院)

邮编/100745 电话/65136849 65299981 65134290

开户银行/中国工商银行北京王府井分理处

开户名称/人民法院出版社 帐号/046061—68

(通过本社邮购另加 15% 邮费)

经销/各地新华书店和其他书店 印刷/保定市文化彩印厂

开本/850×1168 毫米 大 32 印张/18.75 字数/470 千

版本/1997 年 12 月第 1 版 印次/1997 年 12 月第 1 次

印数/0001—3000 书号/ISBN7—80056—612—9/D·684

定价(全 15 卷 30 册)/900.00 元 本册价/30.00 元

版权所有 侵权必究

目 录

第十二编 房地产合同

一、土地使用权出让和转让合同

- [问 858] 土地所有权和使用权的归属如何确定?
..... (1165)
- [问 859] 哪些土地属国家所有? (1165)
- [问 860] 哪些土地属于集体所有? (1169)
- [问 861] 如何确定国有土地使用权? (1171)
- [问 862] 如何确定集体土地建设用地使用权? ... (1174)
- [问 863] 共有土地使用权如何确定? (1176)
- [问 864] 交叉使用土地的应如何确定土地使用权?
..... (1177)
- [问 865] 依法划定为特定区域的管理和保护范围
内的土地,其所有权和使用权如何确定?
..... (1177)
- [问 866] 土地所有权或使用权证明文件上的四至
界线与实地不一致的,应如何处理? ... (1178)
- [问 867] 土地所有权和使用权如何进行登记? ... (1178)
- [问 868] 土地所有权和使用权如何变更? (1179)
- [问 869] 土地所有权和使用权争议如何解决? ... (1180)
- [问 870] 《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》对土地使用权出让合同有何规定？ (1182)
- [问 871] 《中华人民共和国城市房地产管理法》对土地使用权出让合同有何规定？ (1184)
- [问 872] 国有土地使用权（宗地）出让合同文本格式是怎样的？ (1187)
- [问 873] 国有土地使用权（成片开发土地）出让合同文本格式是怎样的？ (1195)
- [问 874] 国有土地使用权（划拨土地使用权补办）出让合同文本格式是怎样的？ (1207)
- [问 875] 外商投资企业土地使用合同文本格式是怎样的？ (1211)
- [问 876] 《中华人民共和国城市房地产管理法》对土地使用权划拨有何规定？ (1214)
- [问 877] 《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》对土地使用权转让合同有何规定？ (1215)
- [问 878] 《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》对土地使用权出租合同有何规定？ (1216)
- [问 879] 《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》对土地使用权抵押合同有何规定？ (1217)
- [问 880] 城市国有土地使用权出让、转让如何进行规划管理？ (1219)
- [问 881] 如何管理划拨土地使用权？ (1222)
- [问 882] 协议出让国有土地使用权如何确定最低

价?	(1227)
----------	--------

二、房地产开发合同

[问 883]	《中华人民共和国城市房地产管理法》对 房地产开发合同有哪些规定?	(1229)
[问 884]	房地产开发项目如何确定?	(1231)
[问 885]	房地产开发经营中如何签订和履行土地 使用权转让和商品房屋销售合同?	(1234)
[问 886]	房地产开发合同的主体之一房地产开发 企业的设立条件有哪些? 其资质等级如 何确定?	(1236)
[问 887]	违反房地产开发合同应承担什么法律责 任?	(1237)
[问 888]	房地产开发经营者应具备哪些资格? ...	(1238)
[问 889]	房地产开发经营中签订和履行国有土地 使用权出让合同应注意哪些问题?	(1239)
[问 890]	房地产开发经营中签订和履行国有土地 使用权转让合同应注意哪些问题?	(1240)
[问 891]	房地产开发经营中签订和履行国有土地 使用权抵押合同应注意哪些问题?	(1242)
[问 892]	房地产开发经营中以国有土地使用权投 资合作建房合同应注意什么问题?	(1242)
[问 893]	房地产开发经营中签订和履行商品房预 售合同应注意什么问题?	(1244)
[问 894]	房地产开发经营中签订和履行预售商品 房的转让合同应注意什么问题?	(1245)
[问 895]	房地产开发经营中预售商品房的价格如	

- 何确定? (1245)
- [问 896] 违反房地产开发经营合同应承担什么法律责任? (1246)
- [问 897] 无效房地产开发经营合同应如何处理? (1248)
- [问 898] 城市商品房预售合同应遵守哪些规定? (1249)
- [问 899] 签订商品房预售合同时商品房预售应当符合哪些条件? (1249)
- [问 900] 什么是商品房预售的许可证制度? (1250)
- [问 901] 商品房预售合同签约前如何履行登记备案手续? (1251)
- [问 902] 依商品房预售合同取得的款项的用途有何限制? (1251)
- [问 903] 预售的商品房产交付使用后如何办理权属登记手续? (1252)
- [问 904] 房地产开发经营企业违反商品房预售合同应承担什么法律责任? (1252)
- [问 905] 《城市商品房预售管理办法》的效力如何确定? (1253)
- [问 906] 建筑安装工程承包合同双方的主要责任有哪些? (1253)

三、房地产转让合同

- [问 907] 《中华人民共和国城市房地产管理法》对房地产交易合同有哪些规定? (1255)
- [问 908] 房屋买卖合同的性质如何? (1256)

- [问 909] 《中华人民共和国城市房地产管理法》对
房地产转让合同有哪些规定? (1256)
- [问 910] 房地产转让时, 房屋所有权和土地使用
权是否同时转让? (1259)
- [问 911] 哪些房地产不得转让? (1260)
- [问 912] 房地产转让应当按照哪些程序办理? ... (1260)
- [问 913] 房地产转让合同应当载明哪些内容? ... (1261)
- [问 914] 以出让方式取得土地使用权的房地产如
何转让? (1261)
- [问 915] 以划拨方式取得土地使用权的房地产如
何转让? (1262)
- [问 916] 什么是房地产成交价格申报制度? (1263)
- [问 917] 房地产转让时如何办理过户手续? (1264)
- [问 918] 房地产管理部门办理房地产转让时, 其
收费项目和标准如何确定? (1264)
- [问 919] 违反规定转让房地产时应如何处理? ... (1265)
- [问 920] 商品房购销合同文本格式是怎样的? ... (1265)
- [问 921] 什么是个人住房担保贷款? (1278)
- [问 922] 个人住房担保贷款的对象和条件有哪些?
..... (1279)
- [问 923] 个人住房担保贷款的程序是怎样的? ... (1280)
- [问 924] 个人住房担保贷款的期限与利率是怎样
的? (1280)
- [问 925] 个人住房担保贷款抵押有何规定? (1281)
- [问 926] 个人住房担保贷款质押或保证有何规定?
..... (1282)
- [问 927] 以房产作抵押的, 房屋保险如何处理? ... (1283)

- [问 928] 个人住房担保贷款借款合同如何变更和终止? (1283)
- [问 929] 个人住房担保贷款抵押物或质物如何处分? (1284)
- [问 930] 《个人住房担保贷款管理暂行办法》(1997 年 4 月 28 日) 适用于哪些范围? (1285)

四、房地产抵押合同

- [问 931] 《中华人民共和国城市房地产管理法》对房地产抵押合同有何规定? (1286)
- [问 932] 什么是房地产抵押? (1287)
- [问 933] 房地产抵押如何设定? (1289)
- [问 934] 房地产抵押合同如何订立? (1291)
- [问 935] 房地产抵押登记如何办理? (1292)
- [问 936] 抵押房地产如何占用与管理? (1293)
- [问 937] 抵押房地产如何处分? (1294)
- [问 938] 违反房地产抵押规定应承担哪些法律责任? (1296)

五、房地产租赁合同

- [问 939] 《中华人民共和国城市房地产管理法》对房屋租赁合同有何原则性规定? (1297)
- [问 940] 《城市房屋租赁管理办法》适用于哪些范围? (1298)
- [问 941] 城市房屋租赁合同应具备哪些条款? ... (1299)
- [问 942] 房屋租赁合同终止后如何续租? (1299)
- [问 943] 什么是买卖不破租赁原则? (1300)

[问 944]	房屋租赁合同如何变更和解除?	(1300)
[问 945]	签订、变更、终止房屋租赁合同应如何 办理登记手续?	(1301)
[问 946]	房屋租赁合同当事人的权利义务有何规 定?	(1302)
[问 947]	房屋转租合同如何签订和履行?	(1303)
[问 948]	违反房屋租赁的有关规定应承担什么法 律责任?	(1304)

六、房地产中介合同

[问 949]	《中华人民共和国城市房地产管理法》对 城市房地产中介合同有哪些规定?	(1305)
[问 950]	房地产中介服务合同如何订立?	(1306)
[问 951]	房地产中介服务合同应当包括哪些内容?	(1306)
[问 952]	如何履行房地产中介服务合同?	(1307)

七、房屋修缮合同

[问 953]	签订和履行城市房屋修缮合同应注意哪 些问题?	(1308)
---------	---------------------------------	--------

八、物业管理合同

[问 954]	调整物业管理合同的法律规定有哪些? 它适用于哪些范围?	(1314)
[问 955]	物业管理合同在什么情况下签订?	(1315)
[问 956]	住宅小区管委会有哪些权利和义务? ...	(1316)
[问 957]	物业管理公司有哪些权利和义务?	(1317)
[问 958]	物业管理合同应当包括哪些条款?	(1318)

- [问 959] 住宅区委托管理合同文本格式是怎样的？
..... (1318)
- [问 960] 住宅区业主公约文本格式是怎样的？ ... (1324)
- [问 961] 住宅区业主管理委员会章程文本格式是
怎样的？ (1333)
- [问 962] 住户手册文本格式是怎样的？ (1338)
- [问 963] 物业委托管理合同文本格式是怎样的？
..... (1353)
- [问 964] 房屋买卖合同和租赁合同中是否应有承
诺遵守小区管理办法的约定？ (1356)
- [问 965] 违反物业管理合同应承担什么法律责任？
..... (1356)

九、私房和公房买卖、租赁合同

- [问 966] 《城市私有房屋管理条例》适用于哪些范
围？ (1357)
- [问 967] 签订城市私有房屋买卖、租赁、代管合
同的前提是什么？ (1358)
- [问 968] 签订城市私有房屋买卖合同应注意哪些
问题？ (1359)
- [问 969] 签订城市私有房屋租赁合同应注意哪些
问题？ (1360)
- [问 970] 签订城市私有房屋代管合同应注意哪些
问题？ (1361)
- [问 971] 《城市公有房屋管理规定》的适用范围是
怎样的？ (1362)
- [问 972] 公有房屋如何办理所有权登记？ (1363)

-
- [问 973] 签订和使用城市公有房屋使用合同应注意哪些问题? (1364)
- [问 974] 签订和使用城市公有房屋租赁合同应注意哪些问题? (1365)
- [问 975] 签订和履行城市公有房屋买卖合同应注意哪些问题? (1367)
- [问 976] 签订和履行城市公有房屋修缮合同应注意哪些问题? (1368)
- [问 977] 违反城市公有房屋使用、租赁、买卖、修缮合同应承担什么法律责任? (1369)
- [问 978] 《城市公有房屋管理规定》的效力如何确定? (1370)
- [问 979] 公有住宅售后的维修养护如何管理? ... (1371)
- [问 980] 国有企业购买私房已经使用多年, 其买卖合同的效力如何认定? (1373)
- [问 981] 机关、团体、部队、企业、事业单位私自购买城市私房的处理原则是什么? ... (1374)
- [问 982] 合同中约定借钱、借房的是否应认定为房地产买卖合同? (1375)
- [问 983] 共有人之一擅自出卖共有房屋应如何处理? (1376)
- [问 984] 房屋买卖合同双方当事人约定的生效条件不具备, 合同是否成立? (1377)
- [问 985] 公产房屋的买卖及买卖合同签订后一方是否可以翻悔? (1377)
- [问 986] 非产权人擅自出卖他人房屋, 其房屋买卖合同是否有效? (1378)

- [问 987] 购房人之一在购房时不完全具备条件，
但购房后长期共同居住管理使用，原共
同买卖房屋合同的效力如何认定？ …… (1379)

第十三编 代理合同、经纪合同和典当合同

一、代理合同

- [问 988] 我国目前在钢材、汽车行业进行代理制
试点的原则是什么？ …… (1380)
- [问 989] 钢材、汽车行业进行代理制试点的目标
和内容有哪些？ …… (1381)
- [问 990] 国内航空运输销售代理人是否需要特别
批准？ …… (1381)
- [问 991] 国内航空运输销售代理人必须具备什么
条件？ …… (1382)
- [问 992] 国内航空运输销售代理人申请经营许可
证需要提供哪些情况和证件？ …… (1382)
- [问 993] 国内航空运输销售代理人是否与被代理
的航空运输企业签订销售代理合同？ …… (1383)
- [问 994] 国内航空运输销售代理人是否可以再转
托他人代理业务？ …… (1383)
- [问 995] 国内航空运输销售代理人代理国内航空
运输销售业务是否可以收取手续费？ …… (1384)
- [问 996] 国内航空运输销售代理人应接受哪些部
门的检查、监督？ …… (1384)
- [问 997] 国内航空运输中对销售代理人的违法行
为应如何处罚？ …… (1385)

-
- [问 998] 《民用航空运输销售代理业管理规定》适用哪些企业? (1385)
- [问 999] 什么是空运销售代理业和销售代理人?
..... (1385)
- [问 1000] 空运代理企业的业务范围包括哪些? ... (1386)
- [问 1001] 管理空运销售代理业应遵循什么原则?
..... (1387)
- [问 1002] 国内航空运输销售代理人是否为法人,
其注册资本应符合什么要求? (1387)
- [问 1003] 国内航空运输销售代理人应具备什么样的
营业条件? (1388)
- [问 1004] 外商投资企业是否可以经营空运销售代
理业务? (1388)
- [问 1005] 如何申请经营空运销售代理业务? ... (1389)
- [问 1006] 申请经营空运销售代理业务应提交什么
文件? (1389)
- [问 1007] 民航部门在什么情况下可以发给经营批
准证书? (1390)
- [问 1008] 民用航空运输销售代理人如何办理工商
登记? (1390)
- [问 1009] 销售代理是否可以申请设立分支机构?
..... (1391)
- [问 1010] 《民用航空运输销售代理业管理规定》对
销售代理人的营运管理是如何规定的?
..... (1391)
- [问 1011] 对销售代理人是否可以给予停业整顿、
撤销空运销售代理业务经营批准证书、

罚款、吊销营业执照的行政处罚？ … (1394)

二、经纪合同

- [问 1012] 什么是经纪人？ …… (1395)
- [问 1013] 经纪人从事经纪业务应当遵循哪些原则？
…………… (1395)
- [问 1014] 国家如何保护经纪人的合法权益？ … (1395)
- [问 1015] 各级工商行政管理机关对经纪人的监督管理包括哪些内容？ …… (1396)
- [问 1016] 从事经纪活动应具备哪些条件？ …… (1396)
- [问 1017] 从事金融、保险、证券、期货等特殊行业的经纪活动应具备哪些条件？ …… (1397)
- [问 1018] 什么是经纪人事务所？ …… (1397)
- [问 1019] 经纪人事务所如何设立？ …… (1398)
- [问 1020] 设立经纪人事务所应当具备哪些条件？
…………… (1398)
- [问 1021] 经纪人事务所的合伙人如何承担责任？
…………… (1399)
- [问 1022] 什么是经纪公司？设立经纪公司应当具备哪些条件？ …… (1399)
- [问 1023] 什么是个体经纪人？ …… (1400)
- [问 1024] 成为个体经纪人需要具备哪些条件？ … (1400)
- [问 1025] 个体经纪人如何开展业务和承担责任？
…………… (1400)
- [问 1026] 什么是经核准兼营经纪业务的其他经济组织？ …… (1401)
- [问 1027] 其他经济组织从事经纪业务须办理什么

	手续?	(1401)
[问 1028]	经纪组织应当如何申请注册或者变更登记, 工商行政管理机关应当在多少天内办理当事人的申请?	(1401)
[问 1029]	哪些人员可以兼职从事经纪活动, 兼职从事经纪活动应当具备什么条件? ...	(1402)
[问 1030]	哪些商品和服务可以进行经纪, 哪些商品和服务不能进行经纪?	(1402)
[问 1031]	经纪人应当如何收取费用?	(1403)
[问 1032]	反不正当竞争法对中间人收取佣金有何规定?	(1403)
[问 1033]	经纪人承办经纪业务是否应当签订书面合同?	(1403)
[问 1034]	经纪人进行经纪活动应当遵守哪些规则?	(1404)
[问 1035]	经纪人不得从事哪些行为?	(1404)
[问 1036]	经纪人在经纪活动中给当事人造成损失的应当怎么办?	(1405)
[问 1037]	经纪人应当如何解决其与委托人之间的纠纷?	(1405)
[问 1038]	工商行政管理机关可否检查经纪人的文件、帐册、报表等资料?	(1406)
[问 1039]	如何处罚经纪人违规和违法经纪行为?	(1406)

三、典当合同

[问 1040]	什么是典当行?	(1407)
----------	---------------	--------

- [问 1041] 《典当行管理暂行办法》(1996 年 4 月 3 日) 适用于哪些范围? (1408)
- [问 1042] 典当合同的主体之一——典当行的设立、变更和终止有何规定? (1409)
- [问 1043] 签订典当合同时应该注意哪些问题? ... (1411)
- [问 1044] 当票的性质是怎样的? 当票应当载明哪些项目? (1412)
- [问 1045] 典当合同如何履行? (1413)
- [问 1046] 违反典当管理有关规定应承担什么责任? (1414)

第十四编 涉外合同

一、一般规定

- [问 1047] 《涉外经济合同法》适用于哪些范围? (1416)
- [问 1048] 订立涉外经济合同应遵循哪些原则? ... (1417)
- [问 1049] 涉外经济合同如何适用法律? (1418)
- [问 1050] 涉外经济合同的诉讼时效如何确定? ... (1421)
- [问 1051] 涉外经济合同如何成立? (1421)
- [问 1052] 涉外经济合同应包括哪些条款? (1421)
- [问 1053] 哪些涉外经济合同无效? (1422)
- [问 1054] 哪些涉外经济合同可以撤销? (1424)
- [问 1055] 涉外经济合同无效后应如何处理? ... (1424)
- [问 1056] 涉外经济合同的效力有何规定? (1425)
- 一、 [问 1057] 《涉外经济合同法》对不安抗辩权有何规定? (1425)