

立案标准丛书

刘学文◇主编

房地产案件 立案标准

FANGDICHAN ANJIAN LI'AN BIAOZHUN



本书系统介绍了现行房地产法律规定以及相关的法律原理，深刻剖析了各类房地产纠纷的立案标准、立案关键以及立案技巧，而后遴选诸多代表性的典型房地产案例逐一进行详细的解说，让读者不但在较短的时间内能够更好地了解我国房地产法律，而且能够更充分、更专业地处理房地产纠纷。

【LI'AN BIAOZHUN CONGSHU】

人民法院出版社

立案标准丛书

刘学文◇主编

房地产案件立案标准

FANGDICHAN ANJIAN LI'AN BIAOZHUN



人民法院出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产案件立案标准/刘学文主编. —北京:人民法院出版社, 2009. 7

(立案标准丛书)

ISBN 978-7-5109-0006-8

I. 房… II. 刘… III. 房地产—案件—立案—标准—中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 074699 号

立案标准丛书

房地产案件立案标准

刘学文 主编

责任编辑 陈燕华

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市东城区东交民巷 27 号 (100745)

电 话 (010) 67550583 (责任编辑) 67550516 (出版部)
67550558 67550551 (发行部)

网 址 <http://courtpress.chinacourt.org>

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 346 千字

印 张 12.75

版 次 2009 年 7 月第 1 版 2009 年 7 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-5109-0006-8

定 价 30.00 元

版权所有 侵权必究

前 言

我国正处于全面建设社会主义和谐社会的伟大历史进程中，国际经济交往日趋频繁，竞争不断加剧，国内社会结构调整、新旧体制交替进一步加快，社会经济生活中的深层次矛盾和各种利益冲突也逐渐显现，由此引发的各种矛盾纠纷，呈现出日益复杂、多样化的趋势。通过司法途径，正确运用法律手段，解决这些社会矛盾和冲突，维护社会稳定，保障改革开放，是人民法院所承担的重大使命与光荣职责。立案工作是人民法院审判工作的重要组成部分，是人民法院审理裁决案件的前提和基础，是审判活动的第一关，没有立案工作，就不可能存在案件的审理和裁决。立案庭既是重要的审判业务庭，又是人民法院与群众和社会各界联系的桥梁和纽带，是人民法院的“对外窗口”和“形象工程”。做好立案工作，事关法院工作的全局。

对于广大群众而言，到法院立案是他们将纠纷诉至法院请求司法救济的必由之路。申请手续是否符合程序规定，提供材料是否达到立案标准，选择法院是否符合有关管辖规定等等问题，既直接关系到诉讼申请能否被法院受理，也直接关系到当事人自身合法权益能否得到司法机关的有力维护。

我们认为准确把握法院立案的标准，切实掌握立案的关键与技巧，既是推进立案工作专业化、规范化、科学化的必然要求，更是广大群众维护自身合法权益的客观需要。基于此，根据最高

人民法院 2008 年 2 月 4 日发布的《民事案件案由规定》，我们邀请长期从事立案工作的法官和部分专家学者编辑了这套《立案标准丛书》。本套丛书具有以下特点：

1. 体例新颖、内容全面。丛书在编排上不是按照传统的程序法和实体法的简单分类去构架，而是紧密结合立案实践，以立案时常见纠纷案件类别来进行构思和编排。主体部分按照“起诉状内容”、“立案标准”、“立案关键”、“立案技巧”、“案例举要”的体例编写，独具一格、体例新颖。附录部分汇编了各类纠纷所涉及到的法律法规以及有关管辖、立案的规定和相关的司法解释，并根据司法实践中的实际情况加以整合，内容全面。

2. 实用性强、使用方便。丛书对立案时所遇到的案由、管辖、当事人、起诉审查等法律问题进行深入浅出的解读和剖析，在界定立案标准的同时，指出立案关键与立案技巧，让法官和当事人在立案时开卷即得，具有很强的实用性。

希望本套丛书的出版，能对广大群众快速有效立案带来帮助，也能给广大立案法官、律师等法律工作者带来便利。

本套丛书在撰写过程中广泛参考了现有的研究成果与资料，在此向作者与出版单位一并表示衷心的感谢。同时由于水平有限，不足之处，敬祈读者指正。

编 者

2009 年 5 月

说 明

房地产业是在我国改革开放之后，随着社会主义市场经济的快速发展和经济体制改革的逐步深入而蓬勃发展起来的新兴行业。它对于国民经济中相关产业的发展、城市建设的进程、人民居住条件和环境的改善以及社会主义市场经济体系的建立，都具有十分重要的作用。应该说，房地产经济的发展，可以带动诸多经济领域的发展，引领新的消费潮流，改善城镇居民的居住条件。在我国全面建设小康社会的过程中，房地产还会持续、快速地发展。

我国房地产市场在繁荣发展的同时，也出现了大量的问题。立法相对滞后，相关法律法规不健全；政府管理体制尚未理顺，行政监管缺失；业主与开发商、银行、物业管理企业之间的法律纠纷不断，许多受到损害的消费者得不到应有的赔偿；有些地区还因此引发了群体事件，在一定程度上影响到了社会稳定的大局。

近年来，为规范房地产业的市场行为和管理行为，促进房地产业健康发展，我国先后制定和发布了一系列法律法规和司法解释。面对数量如此庞大的法律文件，如何便捷地找到适用的法律规范，成为广大房地产纠纷案件立案法官、律师和当事人感到棘手的问题。房地产企业经营具特殊性，涉及土地使用权出让、房屋拆迁、商品房预售（现售）、银行按揭贷款、房地产抵押、房

地产租赁、物业管理等众多环节，适用的法律、法规和规章也比较专业，交易的法律关系非常复杂，需签署的各类合同、协议种类繁多，故一般性的法律实务书籍，远远不能满足实务工作者实践的需要。有鉴于此，我们组织多年从事立案工作的一线法官、资深房地产律师以及房地产法学领域的专家学者编写了这本《房地产案件立案标准》，书中字里行间凝聚着编者们在房地产纠纷立案实践中的经验以及对涉案细节的种种判断，闪耀着法与情、法与理的灵性和智慧。

本书系统分析了我国目前房地产纠纷的主要类型，介绍了现行房地产法律规定以及相关的法律原理，深刻剖析了各类房地产纠纷的立案标准、立案关键以及立案技巧，而后遴选诸多具有代表性的典型房地产案例逐一进行详细的解说，让广大读者不但在较短的时间内能够更好地了解我国房地产法律，而且能够更充分更专业地处理房地产纠纷。授之以鱼，不如授之以渔。本书方法多于法条，经验多于理论，技巧多于规矩。相信广大读者必定能从中把握房地产纠纷立案的标准、关键和技巧，正确处理好所涉纠纷的解决。

本书在编写过程中，广泛参考了现有的研究成果与资料，在此向相关作者与出版单位一并表示衷心地感谢。由于编者水平有限，不足之处在所难免，祈望读者批评指正。

作 者

2009年5月

目 录

第一章 房地产纠纷概述	(1)
第一节 房地产纠纷概述.....	(1)
第二节 房地产登记.....	(6)
第三节 房地产合同.....	(13)
第四节 房地产纠纷诉讼.....	(18)
第二章 土地使用权出让纠纷的立案标准	(24)
第一节 土地使用权出让纠纷概述.....	(24)
第二节 土地使用权出让纠纷立案的标准与关键.....	(31)
第三节 土地使用权出让纠纷立案的技巧.....	(34)
第四节 土地使用权纠纷立案典型案例.....	(40)
第三章 商品房买卖纠纷的立案标准	(50)
第一节 商品房买卖纠纷概述.....	(50)
第二节 商品房买卖纠纷立案的标准与关键.....	(82)
第三节 商品房买卖纠纷立案的技巧.....	(86)
第四节 商品房买卖纠纷立案典型案例.....	(105)
第四章 房地产抵押纠纷的立案标准	(124)
第一节 房地产抵押概述.....	(124)

第二节	房地产抵押纠纷立案的标准与关键·····	(143)
第三节	房地产纠纷立案的技巧·····	(146)
第四节	房地产抵押纠纷立案典型案例·····	(156)
第五章	房地产租赁纠纷的立案标准·····	(173)
第一节	房地产租赁概述·····	(173)
第二节	房地产租赁纠纷立案的标准与关键·····	(183)
第三节	房地产租赁纠纷立案的技巧·····	(185)
第四节	房地产租赁纠纷立案典型案例·····	(194)
第六章	房屋拆迁纠纷的立案标准·····	(209)
第一节	房屋拆迁纠纷概述·····	(209)
第二节	房屋拆迁纠纷立案的标准与关键·····	(220)
第三节	房屋拆迁纠纷立案的技巧·····	(225)
第四节	房屋拆迁纠纷立案典型案例·····	(239)
第七章	物业管理纠纷的立案标准·····	(253)
第一节	物业管理纠纷概述·····	(253)
第二节	物业管理纠纷立案的标准与关键·····	(266)
第三节	物业管理纠纷立案的技巧·····	(270)
第四节	物业管理纠纷立案典型案例·····	(276)
附录		
最高人民法院		
印发《关于人民法院立案工作的暂行规定》的通知		
(1997年4月21日)·····		(300)
附：最高人民法院		
关于人民法院立案工作的暂行规定·····		(300)
最高人民法院		
关于印发《民事案件案由规定》的通知		

(2008 年 2 月 4 日)	(305)
附: 民事案件案由规定	(308)
诉讼费用交纳办法	
(2006 年 12 月 19 日)	(332)
中华人民共和国城市房地产管理法	
(2007 年 8 月 30 日)	(344)
附: 全国人民代表大会常务委员会	
关于修改《中华人民共和国城市房地产管理法》	
的决定	
(2007 年 8 月 30 日)	(356)
物业管理条例	
(2007 年 8 月 26 日)	(357)
附: 国务院	
关于修改《物业管理条例》的决定	
(2007 年 8 月 26 日)	(369)
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 年 4 月 28 日)	(371)
最高人民法院	
关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律	
问题的解释	
(2005 年 6 月 18 日)	(378)
最高人民法院	
关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律	
问题的解释	
(2005 年 7 月 29 日)	(383)
最高人民法院	
关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律	
若干问题的解释	

(2009年5月4日)	(389)
最高人民法院	
关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律	
若干问题的解释	
(2009年5月15日)	(394)
参考书目	(397)

第一章 房地产纠纷概述

第一节 房地产纠纷概述

一、房地产的概念与特征

所谓的房地产包括房产和地产，其中房产是指土地上的房屋等建筑物及构筑物，地产主要是指土地使用权。虽然这两者都属于物权范畴，除具有物权一般属性外，也有它自身的特殊性。这主要表现在如下三个方面：

首先，房地产与人们的生产生活密切相关，与房产有关的权利除了对房产享有的占有、使用、收益、处分等一般物权外，还有租赁权、抵押权、土地使用权等等。

其次，房产都是特定物，除具有不可替代性外，其价格巨大且具有不特定性。房产的价格除了政策规定的确定因素外，还受地区、环境、年代、交通、总体规划及市场因素等诸因素的影响，同一地区同一房型，也可能会出现不同的价格，因此须经有专门评估机构估价才能确定价格。

再次，由于房产不能脱离地产而存在，所以房产的所有权与土地的使用权通常是联系在一起的，即权利人如果拥有了房产的所有权也即拥有了相应土地的使用权，故房产所有权与土地使用

权还具有依附性。

二、房地产纠纷的主要类型

随着市场经济的发展，城市化进程的推进，房地产业的迅速发展，房地产纠纷案件数量逐年增加，司法实践中，房地产纠纷案件主要有以下几种类型：

（一）房地产交易纠纷

1. 商品房预售纠纷。商品房预售制度有利于房地产开发经营企业及时筹集资金投入到房地产开发中去，加速了商品房的流转，促进了房地产市场的发展，因此，近年来商品房的买卖大多采用预售的方式。但是，当购买者依售房宣传广告、规划设计订立预售合同后，在房屋正式交付使用时，却发现标的与原来的广告宣传不同；或是开发商在预售之后，不能办理产权证；或者是开发商不能按期交房，或有其他违约行为而发生纠纷。

2. 单位集资房和已参加房改的公有住房的出售纠纷。根据国务院的房改政策，单位建设的含有职工福利性质的住房基本上已出售归职工所有，不过对这些房屋的上市交易还有一定的限制条件，不允许随意转让。而有些职工在经济条件好想购买新商品房时，会将房改房出售，但县一级的房改房出售又未制定相关政策，或是有些职工为了逃避缴纳税金和出售收益，许多房屋都是私下出售，根本无法办理过户手续。结果是由于违反了限制性规定，造成了大量买卖行为无效而发生纠纷。

3. 私有房屋和二手房买卖纠纷。房屋系不动产，依据法律规定在转让时必须办理变更登记，而且要缴纳税款。社会上大量存在因不愿缴纳税款，在房屋买卖后不变更登记（俗称过户）的行为，随着房价的上涨或遇到房屋拆迁时，有些人对原卖价反悔，以合同未变更登记为由，起诉要求解除合同。

4. 商品房出售纠纷。商品房在出售过程中，主要是因出售

方违约造成纠纷。有因商品房面积不足、质量存在瑕疵、出售方不出具发票、办理房产证等问题而发生纠纷。也有买房人未能如期支付房款，出让人要求履行付款义务，甚至是主张解除合同的。

5. 房地产权属纠纷、房屋赠与、互易和继承纠纷。随着房屋的升值和房屋的拆迁，此类纠纷逐年增加。这类纠纷时间跨度大，多发生在家庭内部人员或亲朋之间。

（二）房屋拆迁纠纷

1. 拆迁补偿或安置协议签订后，一方不按协议履行义务或对协议反悔，另一方起诉到人民法院要求对方履行义务。

2. 承租人起诉要求出租人（被拆迁人）赔偿因房屋拆迁造成的停业和装修损失。实践中出租人的营业房被拆迁，造成承租人对房屋的装修被拆除，经营受到影响，但是拆迁人一般都不会对承租人的损失进行补偿，为此发生纠纷起诉到法院。

3. 根据国务院《城市房屋拆迁管理条例》第16条规定：拆迁人与被拆迁人或者拆迁人、被拆迁人与房屋承租人达不成补偿安置协议的，经当事人申请，由房屋拆迁管理部门裁决。当事人对裁决不服的，可以自裁决书送达之日起3个月内向人民法院起诉。因此，在拆迁纠纷中有些当事人双方达不成协议，经行政部门裁决后，当事人不服裁决，又引起了行政诉讼。

（三）物业管理纠纷

商品房出售后，物业管理又成为容易发生纠纷的领域。由于物业管理是新兴产业，管理中双方享有的权利和应履行的义务尚不明确，因业主欠交物业管理费、业主财产丢失、物业管理、设备维修维护等原因起诉到法院的案件不断出现。

除上面列出的案件类型外，还存在房地产开发建设纠纷、房屋租赁纠纷、房地产抵押纠纷、房屋装饰装修纠纷、合作建房纠纷、土地使用权纠纷、按揭购房纠纷等纠纷类型。

三、房地产纠纷的解决方式

房地产纠纷可以通过协商、调解、仲裁、行政和诉讼等途径加以解决。

（一）房地产纠纷的协商解决

协商是指房地产纠纷的当事人双方，在没有第三者参加的情意下，本着平等互利、互谅互让的精神，分清是非，明确责任，达成协议，使房屋纠纷得到妥善解决的方式。协商解决方式的优点在于简单易行，迅速稳妥，并且有利于双方当事人统一认识，增进了解，不伤感情。

（二）房地产纠纷的调解解决

调解是指房地产纠纷的当事人，在不能相互协商纠纷时，根据一方当事人的申请，在房地产管理部门或街道居民委员会、村民委员会或其他组织部门的主持下，通过说服教育，促使双方当事人根据有关房屋的法规和政策的规定，相互谅解，达成和解协议，使房屋纠纷及时得到解决的一种方式。

（三）房地产纠纷的仲裁解决

房地产纠纷仲裁是当公民之间、法人之间、公民与法人之间，在房地产所有权、使用权、买卖、租赁和拆迁等方面发生纠纷，经过协商、调解不能解决时，请求房地产仲裁机关依照国家法律、法规和地方性行政规章、规定作出仲裁的活动。它是一种准司法性的专业化仲裁。房地产仲裁由市、区、县设立的房屋纠纷仲裁委员会负责进行，实行一次裁决制度。房地产纠纷仲裁大大减轻了人民法院的负担。

（四）房地产纠纷的行政解决

房地产纠纷的行政解决是指经房地产所在地的房地产管理机关调解无效或达成协议后当事人又后悔的房地产纠纷，由该行政管理部门对该纠纷进行处理的一种具体行政行为。行政解决一般经过行政决定和行政复议两个程序。房地产案件的行政复议是按照《中华人民共和国行政复议条例》（以下简称《行政复议条例》）的规定进行。行政解决是一种及时、有效的具体行政活动。行政管理机关通过行政决定果断解决房地产纠纷，有利于保护当事人的合法权益，有利于维护社会安定团结。

（五）房地产纠纷的诉讼解决

房地产纠纷的诉讼解决，是指人民法院在房屋纠纷当事人和其他诉讼参与人的共同参加下，解决房地产纠纷的一种方式。房地产纠纷诉讼分民事诉讼和行政诉讼两种。民事诉讼的当事人是发生房地产权益纠纷的平等民事主体，即公民、法人或非法人组织。房地产民事诉讼，由人民法院民事或经济审判庭根据《中华人民共和国民事诉讼法》（以下简称《民事诉讼法》）的规定进行审理。行政诉讼是行政行为的相对人因不服具体行政行为而提起的诉讼。行政诉讼一方当事人是公民、法人或非法人组织，另一方是对前者作出具体行政行为的行政机关。房地产行政诉讼，由人民法院行政审判庭根据《中华人民共和国行政诉讼法》（以下简称《行政诉讼法》）的规定进行审理。无论民事诉讼，还是行政诉讼，都实行两审终审制。

第二节 房地产权登记

一、房地产权登记的概念

房地产权登记,即房地产权登记,是指由房地产权利人提出申请,经国家专职能部门审查后将有关申请人的房地产权物之事项记载于不动产登记簿的活动。它是国家为健全法制,加强城镇房地产权管理,依法确认房地产权的法定手续。城市房地产权属都必须向房地产权所在地的房地产权管理机构申请登记。经审查确认产权后,由房地产权管理机构发给《房地产权证书》。产权登记是房地产权管理的行政手段,只有通过产权登记,才能对各类房地产权属实施有效的管理。房地产权登记时要对权利人、权利性质、权属来源、取得时间、产权变化情况和房地产权面积、结构、用途、价值、等级、坐落、坐标、形状等进行记载。房地产权登记可以起到明确房地产权边界、面积,明确房地产权利人,明确房地产权状况等三方面的作用。

二、我国房地产权登记制度

我国关于房地产权登记的立法起步于20世纪80年代中期。1986年《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)颁布实施,同年国家土地管理局设立,国家实行城乡土地的统一管理,重新建立了土地登记制度并日趋完善。1989年国家土地管理局颁发了《土地登记规则》,规定了国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地使用权和土地他项权利的登记。由于职能划分的原因,《土地登记规则》仅单纯规定了土地权利登记,没有规定房屋产权登记。1995年,根据《土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产权管理法》(以下简称《城市房地产权管