

房地产法 经典案例评析

杨家学 编著

- 【案情简介】 精选具有实践指导意义的重大、典型案例
- 【法律问题】 归纳案件所涉法律焦点
- 【法律依据】 梳理相关法律法规、部门规章及规范性文件
- 【法律评析】 给予深入浅出的理论诠释、
专业的实践剖析及务实的解决办法
- 【专业提示】 奉献作者多年积累的办案经验，
揭示案件关键所在

献给法官

提供房地产案件审判思路最清晰的参考读本

献给律师

提升房地产执业能力必备工具书

献给当事人

解决房地产纠纷最实用的学习手册

献给学生

掌握房地产知识最便捷的案例教材



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

FANG DI CHAN FA
JING DIAN AN LI PING XI

房地产法 经典案例评析

杨家学 编著



法律出版社
LAW PRESS • CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房地产法经典案例评析/杨家学编著. —北京:
法律出版社, 2013. 8

ISBN 978 - 7 - 5118 - 5130 - 7

I. ①房… II. ①杨… III. ①房地产法—案例—中国
IV. ①D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 153650 号

© 法律出版社·中国

责任编辑/陈 妮

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社

编辑统筹/财税出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/永恒印刷有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/787 毫米×1092 毫米 1/16

印张/28. 25 字数/668 千

版本/2013 年 8 月第 1 版

印次/2013 年 8 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 重庆公司/023 - 65382816/2908

上海公司/021 - 62071010/1636

北京分公司/010 - 62534456 深圳公司/0755 - 83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 5130 - 7

定价:68. 00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

序

法律的生命,不仅在于逻辑,更在于经验。而此种经验的表现形式即是判例。判例原本是英美法系国家的主要法律渊源,判例法的来源不是专门的立法机构,而是法官对案件的审理结果,从某种程度上说,法律不是立法者创造出来的,而是司法者创造的。这一点和传统的大陆法系国家大相径庭。我国秉承大陆法系的法学传统,长期以来都以成文法作为立法的主要形式,对于来自司法实践的案例往往相当忽视。然而,随着社会经济的发展,由于法律本身不够完备,立法程序又过于冗长,仅凭简单的法律条文已无法解决经济生活中的复杂问题,因此,这就要求我们——特别是来自司法实践工作的同志,在日常工作中处处留心,认真积累,将一大批具有代表性的经典案例收集起来,运用丰富的专业知识和实践经验,既阐述案件所涉及的法学原理,又传授解决问题的经验方法,将案例的作用发挥到极致,从而开创以判例带动立法的司法改革新思路。

令人欣喜的是,我从本书中看到了作者的上述意图及为之做出的不懈努力。

近年来,随着最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件及国有土地使用权合同纠纷案件等一系列相关司法解释的出台,已经积累了一批具有实践指导意义的典型案例,其中也有许多宝贵的经验和教训可以学习和探讨。毋庸置疑,作者作为律师,长期以来置身于法律实务的意境中,对案例的剖析和思考,有着自己的倾向——从具体案件思考,回归到一般裁决的推理及论证,尤其是探讨法官在法律适用时的思考角度,这对于司法实践中处理类似问题将有较大的参考价值。

我希望,读者可通过本书更好、更快地知道自己在司法实践中可能引起怎样的具体裁判结果;我更希望,本书的出版发行能为判例研究创造更丰富更精彩理论参考价值。

是为序。



2013年5月

* 国务院参事,中国建筑学会理事长。

| 第一章 土地所有权与使用权 |

案例 1 土地出让存瑕疵合同被依法解除

——J 房地产开发有限公司与 A 市国土资源和房屋管理局土地使用权出让合同纠纷仲裁案 / 3

案例 2 土地使用权转让的范围与条件

——余某、冯某诉工业公司、资产公司建设土地使用权转让合同纠纷案 / 9

案例 3 未取得土地使用权证书转让土地的效力认定

——A 经济开发公司与 B 房地产综合开发公司建设土地使用权转让纠纷案 / 13

案例 4 土地整治和土地转让及土地出让的区别

——Y 房地产开发有限责任公司与 S 木业有限公司土地出让合同纠纷仲裁案 / 19

案例 5 土地转让与土地出让的法律特征

——D 房地产开发有限公司与市 Y 乳品有限公司土地使用权转让合同纠纷案 / 23

案例 6 受让方未按约支付土地出让金被解除合同

——A 市国土资源局与 W 地产有限公司土地使用权出让合同纠纷案 / 29

案例 7 土地违规转让后补办手续的效力认定

——G 公司诉 H 公司等土地使用权转让合同纠纷案 / 42

| 第二章 建设工程合同 |

案例 8 劳务合同工伤认定

——D 地质工程勘察院与 A 区劳动和社会保障局、张某、J 建筑工程有限公司工伤认定案 / 51

案例 9 劳务合同拖欠工资的处理

——杨某诉 Y 建筑公司、S 房地产开发有限公司劳务纠纷案 / 56

案例 10 建设工程施工合同未经招投标是否有效

——D 食品加工有限责任公司与 Y 建筑工程有限公司建设工程施工合同纠纷案 / 59

案例 11 建设工程施工因质量而引起的索赔

——某经济技术开发区管理委员会与 C 房地产开发有限责任公司、Y 开发区房地产总公司建设工程施工合同纠纷案 / 64

案例 12 工程签证是工程量认定的重要方式

——D 建筑公司诉 X 中学土砖建设工程施工合同纠纷案 / 72

案例 13 超过诉讼时效提出索赔难胜诉

——Z 建设有限公司与 LY 房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷仲裁案 / 79

案例 14 请求撤出施工现场是彻底解除施工合同的一种有效措施

——J 生物医药有限公司与 A 第三建设有限责任公司建设工程施工合同纠纷案 / 85

案例 15 是违约金还是价格调整

——D 物资有限公司与 Z 建工集团有限公司、Z 建工集团有限公司 B 分公司建设工程建筑材料合同纠纷仲裁案 / 89

案例 16 非政府投资商品房建设是否属于强制招标范围

——H 建设有限责任公司与 W 房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷案 / 94

案例 17 工程质量经鉴定不合格应予整改

——J 房地产综合开发公司诉 D 建筑工程有限公司 N 市分公司、H 建筑工程公司建设工程施工合同纠纷案 / 101

案例 18 施工单位拒不办理竣工验收业主可依法起诉

——J 房地产开发有限公司诉 Y 建设总公司施工合同纠纷案 / 107

案例 19 工程未经验收业主提前使用的法律责任

——K 制药公司与某建筑公司工程承包合同纠纷案 / 111

案例 20 以劳务分包为名进行工程转包应承担法律责任

——欧某与 J 交通工程有限公司工程机械租金纠纷案 / 115

案例 21 名为项目居间合同实为借用施工资质

——B 县 H 煤业有限责任公司与 W 道路桥梁工程公司、原审第三人赵某工程项目居间合同纠纷案 / 118

案例 22 未经授权签字的工程量清单不能作为结算依据

——T 建筑总公司安平河工程项目经理部、Y 水利水电工程局有限公司与 S 水利工程基础处理总体建设工程施工合同纠纷案 / 126

- 案例 23 审计结论并不当然作为工程结算的依据**
——N 集团冶金工程技术有限公司与 Y 市城市供排水总公司建设工程施工合同
同纠纷案 / 137
- 案例 24 工程质量鉴定是确定工程质量优劣的有效手段**
——M 建材工程有限公司与 T 建材有限公司建设施工合同纠纷案 / 144
- 案例 25 业主指定分包应承担的责任**
——S 高速公路有限责任公司与 X 公司集团第八工程有限公司建设工程施工
合同纠纷案 / 147
- 案例 26 因故不能进行质量鉴定而依据技术咨询报告认定当事人责任**
——某大学诉 H 岩土工程有限公司、Y 设计院纠纷案 / 155
- 案例 27 合同无效但工程款仍应支付且对债务担保也应履行**
——原告黄某某诉被告周某、陈某建设工程施工合同纠纷案 / 163
- 案例 28 工程未验收但已使用应当支付工程款**
——潘某与 D 建筑公司及第三人土地开垦整理中心建设工程施工合同纠纷案 / 167
- 案例 29 借用施工企业资质合同无效**
——李某与 XQ 铁路工程有限公司等建设工程施工合同纠纷案 / 172
- 案例 30 装修工程合同无效仍应支付工程款**
——J 家居装饰有限公司与 Y 五金建材供应站建设工程施工合同纠纷案 / 180
- 案例 31 迟延完工支付违约金的认定**
——T 医院与 X 装饰工程有限责任公司建设工程施工合同纠纷案 / 185
- 案例 32 工程合同中实际损失额与可预见损失额的认定**
——D 建设股份有限公司与 T 房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷案 / 194
- 案例 33 工程合同无实际履行可能判令解除及后续处理**
——Y 建筑有限公司与 J 房地产经营开发公司及第三人 G 物业有限公司等建
设工程施工合同纠纷案 / 201
- 案例 34 合同当事人各方对工程质量的责任承担**
——L 房地产综合开发公司与 R 建筑工程公司建设工程施工合同纠纷案 / 210
- 案例 35 工程款计息何时开始**
——C 建设工程有限公司与 G 电子有限公司建设工程施工合同纠纷案 / 216
- 案例 36 违约金损失与利息损失可否同时主张**
——D 建筑总公司与 H 医院建设工程施工合同纠纷案 / 228
- 案例 37 方案设计可否代替初步设计**
——H 建筑设计院诉 W 企业发展公司建设工程设计合同纠纷案 / 232

案例 38 分包合同合法与违法的认定

——C 建筑公司诉 D 建设总公司建设工程分包合同纠纷案 / 235

案例 39 索赔因签证有瑕疵难胜诉

——中国某冶金建设有限公司诉 H 房地产开发有限公司建设工程施工合同 / 241

案例 40 没有资金的实际施工人借用资金的处理

——J 建筑工程集团某分公司诉 Y 汽车销售公司建设工程施工合同纠纷案 / 246

第三章 房地产合作开发

案例 41 合作开发房地产权利义务约定不明引起的纠纷

——张某某、李某诉被告 KX 物业发展有限公司合作开发房地产合同纠纷案 / 253

案例 42 合作开发房地产不承担风险按实际性质认定关系

——TB 股份有限公司与 X 房地产开发有限公司合作开发房地产合同纠纷案 / 258

案例 43 联建未履行登记备案致合同无效

——P 房地产开发公司与 D 房地产开发公司合作开发房地产合同纠纷案 / 266

案例 44 无开发资金及以划拨土地联建致合同无效

——NY 饭店诉 W 市 L 区 A 村村民委员会东瓯游泳池合作开发房地产合同纠纷案 / 269

案例 45 BT 项目投资方的风险防控

——S 公司与 J 区区政府合作开发房地产合同纠纷案 / 276

案例 46 合作开发房地产违约依法解除合同

——H(集团)有限公司、M 房地产总公司、T 房地产发展有限公司、某海事局与 SJ 房地产有限公司、第三人 Z 房地产开发公司合作开发房地产合同纠纷案 / 281

第四章 商品房预售

案例 47 办理商品房预售产权过户的义务分担

——金某诉 W 房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷案 / 289

案例 48 商品房预售登记行为违法赔偿案

——罗某某不服县房地产管理局商品房买卖合同登记备案案 / 297

案例 49 房屋交付房号约定不明应承担的责任

——白某某、谭某某诉张某某商品房预售合同纠纷案 / 302

- 案例 50 商品房预购书及定金的效力**
——程某某诉 Y 公司商品房预购定金合同纠纷案 / 307
- 案例 51 楼书广告的效力认定**
——苏某某诉 J 房地产开发公司商品房预售广告不实纠纷案 / 312
- 案例 52 业主大修基金缴纳不足,开发公司拒绝办理过户产权证**
——H 公司诉唐某某给付大修基金纠纷案 / 317
- 案例 53 行使合同解除权是了结双方合同关系的一种有效手段**
——L 房地产开发有限公司诉 G 置业有限公司商品房预售合同纠纷案 / 321
- 案例 54 接收房屋即视为同意交付房屋则可免除逾期违约责任**
——邹某某诉 T 投资有限公司商品房预售合同纠纷案 / 325
- 案例 55 售楼广告资料的法律效力**
——夏某诉 D 房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷案 / 329
- 案例 56 购房意向书的法律效力**
——陶某诉 T 房地产开发公司商品房预售合同纠纷案 / 334
- 案例 57 非因出卖人原因虽然违约不一定承担违约责任**
——田某某诉 S 公司商品房预售合同纠纷案 / 338
- 案例 58 一房二卖应承担赔偿责任**
——黄某诉 D 集团房地产开发有限责任公司商品房预售合同纠纷案 / 343
- 案例 59 商品房预售合同无效约定退还房款利息**
——胡某某诉 T 房地产开发集团有限公司商品房预售合同纠纷案 / 349

第五章 房屋买卖

- 案例 60 逃避税费伪造调解书办理产权过户被依法撤销**
——张 A、张 B 与县农村信用社房屋买卖合同纠纷案 / 355
- 案例 61 已抵押房屋转让他人属欺诈应获赔偿**
——邓某某诉 T 房地产开发公司商品房买卖合同欺诈赔偿案 / 359
- 案例 62 当事人均有违约,各自承担责任**
——戚某、廉某某诉邱某商品房买卖合同纠纷案 / 365

第六章 房屋确权

- 案例 63** 请求撤销国有土地使用权证是否超过诉讼时效的认定
——容某诉原 H 市国土资源和房屋管理局要求注销国有土地使用权证纠纷案 / 371

第七章 征地安置补偿

- 案例 64** 是否系村民从而获得征地补偿安置费
——陈某、周某、周某某与 C 街道社区第一居民组征地安置补偿费案 / 379
- 案例 65** 房屋征收补偿安置条件约定不明确的该如何处理
——绘画工艺厂与 D 房地产开发有限公司、Y 实业(集团)有限公司房屋征收安置合同纠纷案 / 384

第八章 物业服务

- 案例 66** 物业服务企业低质高价被业委会解聘
——A 小区业主委员会诉 Y 物业管理公司纠纷案 / 393
- 案例 67** 物业服务企业资质应与服务项目规模相适应
——D 物业管理有限公司与 N 建设开发公司物业管理纠纷案 / 398

第九章 房地产税费

- 案例 68** 纳税的法定义务与约定的债务义务均受保护
——H 工具厂诉 K 物业有限公司、L 建筑安装工程有限公司房地产转让税款纠纷案 / 411
- 案例 69** 房地产合作开发与房地产转让税费比较
——商务 B 区房地产合作开发与房地产转让税费比较咨询案 / 418

第十章 房地产行政诉讼

- 案例 70** 规划局违规颁发工程规划许可证被撤销
——周某等诉 M 县建设规划局违规颁证行政诉讼案 / 427

案例 71 国土局违规颁发划拨土地使用权证被撤销

——程某诉 J 区人民政府撤销划拨土地使用权证行政诉讼案 / 430

案例 72 无资质从事建筑设计应受处罚

——朱某某不服某建筑业管理办公室行政处罚案 / 434

案例 73 相邻关系侵权起诉撤销建设工程规划许可

——岳某诉天津市规划和国土资源局请求撤销《建设工程规划许可证》行政诉讼案 / 437

第一章

土地所有权与使用权

chapter

1

土地出让存瑕疵合同被依法解除

——J房地产开发有限公司与A市国土资源和房屋管理局
土地使用权出让合同纠纷仲裁案

案例 1

土地出让存瑕疵合同被依法解除



案情简介

2007年,J房地产开发有限公司(以下简称J公司)与A市国土资源和房屋管理局签订土地出让合同,但在出让手续履行完毕后,J公司发现出让土地存在一定的瑕疵,因此向A市国土资源和房屋管理局主张解除合同。双方因此发生争议,J公司向A市仲裁委员会提起仲裁。

J公司称:

2007年9月24日,J公司在A市土地和矿业权交易中心通过竞拍取得了某地78号宗地(以下简称78号宗地)的开发权,同年10月22日与A市国土资源和房屋管理局签订了该地段使用权出让合同。按照合同的约定,J公司于2007年10月26日向A市国土资源和房屋管理局一次性支付了该宗地的全部土地出让综合价金1440万元,于2008年2月22日取得了该地使用权证书。

J公司即着手该土地的开发设计,随着工程项目开发设计的深入,J公司发现所购宗地存在严重瑕疵:(1)宗地范围内有一个属于邻近居民楼正在使用的容积约为120立方米的化粪池;(2)土地红线范围和规划指标不合理,J公司所购宗地的红线大多在邻近建筑的墙壁上,使土地使用率大大降低,根本无法依据规划的要求设计出户型合理、通风采光达到标准的商住楼;(3)该宗地上至今还有正在使用的违章建筑即某汽车修理厂的烤漆房。由于上述因素的存在导致J公司根本无法进行正常的规划报建,致使开发项目至今仍搁置,给J公司造成极大的经济损失。

由于A市国土资源和房屋管理局出让土地时隐瞒了J公司所购宗地的真实情况,导致J公司至今无法进行开发,根本无法实现合同目的,对此J公司已于2009年3月17日向A市国土资源和房屋管理局发出了“解除合同的律师函”,但至今未果。由于双方就此发生争议,J公司遂向A市仲裁委员会申请仲裁,并提出以下仲裁请求:

(一)请求解除J公司与A市国土资源和房屋管理局签订的《市国有土地使用权出让合同》;

(二)请求A市国土资源和房屋管理局退还J公司支付的土地出让金人民币1440万元,

并承担自 2007 年 10 月 27 日起至付清时止的资金占有利息；

(三)请求 A 市国土资源和房屋管理局赔偿 J 公司购地所交税款损失 50 万元；

(四)由 A 市国土资源和房屋管理局承担本案仲裁费、律师服务等共计 53 万元。

A 市国土资源和房屋管理局答辩称：

J 公司并不享有合同解除权。

1. J 公司不享有约定的合同解除权。双方签署的《国有土地使用权出让合同》中约定当 A 市国土资源和房屋管理局“逾期交地”时，J 公司有权解除合同。除此之外，合同并未约定其他任何合同解除的情形。事实上，A 市国土资源和房屋管理局已经按约向 J 公司给付了土地，J 公司亦签署了《交地备忘录》。在此种情况下，J 公司不享有合同约定的解除权。

2. J 公司亦不享有《合同法》第 94 条规定的法定解除权。

(1)本案中并未出现不可抗力情形。

(2)A 市国土资源和房屋管理局并没有拒绝履行合同义务。已按约履行了全部合同义务，既按时交付了土地，又及时办理了土地使用权证。

(3)A 市国土资源和房屋管理局没有延迟履行任何合同义务。J 公司认为 A 市国土资源和房屋管理局有义务为其拆除化粪池等地下设施，有义务拆除违章建筑。而事实上，在双方签署的出让合同中，在 A 市国土资源和房屋管理局对外发布的出让公告中，在竞买须知等各类竞买文件中，A 市国土资源和房屋管理局从来未向 J 公司承诺过“会将地上建构筑物及地下设施全部拆除”。相反，在 J 公司签署的竞买须知中，A 市国土资源和房屋管理局明确告知 J 公司交地时将按“现状交地”，J 公司也同意“地下建构筑物由其自行负责搬迁”。

另外，即便按照 J 公司所说，A 市国土资源和房屋管理局延期履行了合同义务，J 公司同样不享有合同解除权。因为违章建筑及地下设施的延期拆除，并不会影响合同目的的实现。而事实上，在收到 J 公司的仲裁请求后，某区政府为了进一步改善投资环境，已垫资为 J 公司对违章建筑及地下设施进行了拆除，J 公司的合同目的是完全可以实现的，J 公司不得再以此为由提出解除合同的请求。

3. J 公司提出的三点退地理由均不能成立。

(1)化粪池问题。竞买须知第 10 条第 1 款明确约定：该 78 号宗地建构筑物设施需搬迁补偿的，由竞得人自行负责。据此约定，J 公司应自行处理化粪池的搬迁补偿问题。而事实上该化粪池已被勒令关闭，并在周边另行修建了新的化粪池，J 公司对该地块的开发建设已不再受到化粪池的影响。

(2)规划设计红线问题。事实上，规划部分对红线的划定并无任何违规之处。J 公司认为，红线太近会影响周边权利人，这是 J 公司应当自行处理的问题。

(3)违章建筑问题。J 公司所指违章建筑只是一个简单的雨棚，区政府已对其进行拆除，J 公司现已不会受到该雨棚的任何影响。而在竞买土地时，J 公司已进行了现场踏勘。J 公司应当自行拆除土地上的残留物。

综上所述，J 公司无解除合同的法定条件，也没有合同约定的解除条件，且提出的三点退地理由均不成立。请求仲裁庭依法驳回 J 公司的全部仲裁请求。

仲裁庭查明以下事实：

2007 年 8 月 26 日 9:00 至 2007 年 9 月 14 日 17:00，A 市国土资源和房屋管理局发布《国有土地使用权公开出让公告》，公告出让 78 号宗地某商业住宅类用地。A 市规划局也就 78 号宗地的有关规划要求向 Y 区国土资源管理分局致函《市建设用地规划公告函》。函中对建

设中主要经济技术指标和其他要求提出了意见,要求其在对土地“招、拍、挂”时按此要求公告。2007年8月26日市土地和矿业权交易中心就78号宗地的基本情况及土地使用权竞买程序,土地出让综合价金及保证金的支付,土地出让方式和时间等事项发布《竞买须知》。其中交地条件为:(1)交地时间2007年10月;(2)交地现状:现状交地;(3)交地责任人:Y区国土资源管理分局。其他事项为:(1)该宗地中如设计高压线,地下管线或地下建构筑物等设施需搬迁补偿的,由竞得人自行负责。(2)竞买人应对本文件及其附件、附图的相关内容进行研究,严格遵守其中的规划要求和设定条件。成交确认后,不得要求变更规划指标。

经J公司看过地块后,2007年9月11日自然人谭某向A市国土资源和房屋管理局递交申请书,申请以自然人名义参与78号宗地竞买,如个人成功竞得后,将立即申请成立A市××房地产开发有限公司、作为本宗地的竞约人,签订《成交确认书》和《出让合同》。同日,谭某在《国有土地使用权竞买须知》的相关联上“竞买人申明”中的选项“已熟知并赞同”中打钩,表示自己已对竞买须知中规定的事项“已熟知并赞同”。

2007年9月24日,谭某以买受人身份与H拍卖公司签订《78号宗地国有土地使用权拍卖成交确认书》,确认谭某以1440万元资源竞购得总面积2579平方米的78号宗地国有土地使用权。

2007年10月22日,以谭某为法定代表人的J公司为受让方,A市国土资源和房屋管理局为出让方,双方签订《国有土地使用权出让合同》,合同约定:出让方同意将78号宗地上面积为2579平方米的国有土地出让给受让方当作商业、住宅用地。该宗地的出让综合价金为1440万元,受让方未按约定的期限交付土地出让价金逾期30天仍未付清的,出让方有权解除合同。出让方未按合同规定提供土地使用权时,受让方有权解除合同。2007年10月26日,J公司与Y区国土资源管理分局签订了《交地备忘录》,由Y区国土资源管理分局经现场定界画线将该地块交给J公司使用。

2008年2月2日,J公司取得了78号宗地的《市房地产权证》。J公司在取得该78号宗地的土地使用权后,即着手该土地的开发设计。据J公司称,随着工程项目开发设计的深入,J公司发现其所购宗地存在严重瑕疵:宗地范围内有一个属于与地相邻居民楼正在使用的容积为120立方米的化粪池;土地红线范围和规划指标不合理,J公司所购之宗地的红线大多在邻近建筑的墙壁上;该宗地上至今还有正在使用的违章建筑即某修理厂的烤漆房,导致J公司无法进行正常的规划报建。2008年4月11日,J公司委托市公证处出具[2008]号渝证字第8363号《公证书》,对该宗地块当时的现场照片16张进行公证,证明地块上确有化粪池、汽修房、烤漆房存在。经查,化粪池为集资楼居民共用,已取得Y区环保环卫部门的竣工验收和排污许可证,为合法使用设施。

2007年12月28日,J公司就曾向Y区区长去函,要求重视、过问78号宗地上存在的问题。2008年4月23日,J公司向A市国土资源和房屋管理局发出《关于解除78号宗地出让合同的申请》。2008年5月28日,J公司又向Y区国土资源和房屋管理局发出《关于解除78号宗地出让合同及要求退地的申请》。2009年3月17日,J公司委托律师给A市国土资源和房屋管理局发送《律师函》,要求A市国土资源和房屋管理局尽快妥善处理。

在仲裁过程中,经仲裁庭会同双方当事人实地察看,78号宗地上的化粪池已经搬迁红线以外的地方,地面上的烤漆房已经拆除,而规划红线的位置没有变更。

仲裁庭经审理、评议后认为:

(一)当事人双方签订的《国有土地使用权出让合同》是双方真实意思的表示,合同内容

不违反法律、行政法规的强制性规定,该合同为有效合同,受法律保护,双方当事人均应按照合同的约定全面履行合同义务。

(二)J公司通过招、拍、挂程序,获得了A市国土资源和房屋管理局准备出让的78号宗地的竞买权,接着J公司与A市国土资源和房屋管理局又通过协商,签订了《国有土地使用权出让合同》,该合同是双方当事人的真实意思表示,不违反国家法律、法规的规定,应为有效。双方均应依照合同的约定,全面履行合同义务,同时享受合同权利。

在土地使用权出让合同签订生效后,J公司按约支付给了A市国土资源和房屋管理局土地出让综合价金1440万元,并依约缴纳了税款。A市国土资源和房屋管理局也按约定交付了78号宗地,并为J公司办理了《市房地产权证》。由此,J公司与A市国土资源和房屋管理局均已按合同履行了应尽的主要义务,同时也享受了合同约定的权利。

J公司在接收A市国土资源和房屋管理局交付出让的78号宗地后,在对地块进行规划设计中,发现该宗地存在瑕疵,即在该宗地上还存在紧邻的居民楼共用的化粪池,地面上还有未拆除的汽车修理厂的烤漆房及认为规划红线划定不合理,从而影响自己的房地产开发建设。在向A市国土资源和房屋管理局要求协商解决无果的情况下,向A市国土资源和房屋管理局提出解除双方签订的土地使用权出让合同退地退款的请求,并进而向本会申请仲裁,要求裁决解除合同,由A市国土资源和房屋管理局退还自己支付的土地出让综合价金,并赔偿损失。而A市国土资源和房屋管理局则认为自己是按约定的“现状交地”,履行合同的行为没有违反合同的约定,J公司要求解除合同,既无合同约定,又无法定解除合同的情形,要求本会驳回J公司的仲裁请求。

仲裁庭认为,本案是否构成解除双方签订的国有土地使用权出让合同的条件,是双方争论的焦点问题。下面就此问题予以评判:

1. 本案是否构成合同约定的解除条件。《合同法》第93条第2款规定:“当事人可以约定一方解除合同的条件。解除合同的条件成就时,解除权人可以解除合同。”双方签订的《国有土地使用权出让合同》第3条第2款约定:受让方未按约定的期限交付土地出让综合价金的……逾期30天仍未付清的,出让方有权解除合同,J公司可以请求法院强制执行,也可收回土地使用权,并可请求违约赔偿。第4条约定:“未按合同规定提供土地使用权时,受让方有权解除合同,并可请求违约赔偿。”第6条约定:“……超过本合同约定竣工时间两年以上仍未竣工的,出让方有权解除土地出让合同,收回土地使用权,注销《国有土地使用证》。”合同约定解除合同的条件只有受让方逾期30天未付清土地出让综合价金,出让方未按合同规定提供土地使用权,受让方通过本合同约定的竣工时间2年以上仍未竣工。很显然本案没有出现合同约定解除合同的条件。受让方已经按约交付了土地出让综合价金,出让方已按约交付了土地,该土地开发项目的竣工日期未超过2年以上。为此,仲裁庭不能按合同约定裁决解除合同。

2. 本案是否出现解除合同的法定事由。《合同法》第97条规定了下列5种情形作为当事人可以解除合同的法定事由:(1)因不可抗力致使不能实现合同目的;(2)在履行期限届满之前,当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务;(3)当事人一方迟延履行主要债务,经催告后在合理的期限内仍未履行;(4)当事人一方迟延履行债务或者其他违约行为致使不能实现合同目的;(5)法律规定的其他情形。通过庭审调查可以认定上列的(1)、(2)、(3)、(5)种情形在本案中均未出现,唯一的是看第(4)种情形是否出现。

在本案的庭审调查过程中,J公司强调自己在接收到A市国土资源和房屋管理局交付的