



最高人民法院
指导性案例裁判规则
理解与适用
房地产卷

江必新 何东宁 等著

The Understanding and Application of Judging Rules in
Guidance Cases of the Supreme People's Court
Volume of Real Estate Law

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



最高人民法院
指导性案例裁判规则
理解与适用

房地产卷

江必新 何东宁 / 著
朱 婧 张小洁

图书在版编目 (CIP) 数据

最高人民法院指导性案例裁判规则理解与适用·房地产卷 / 江必新, 何东宁等著. —北京: 中国法制出版社, 2014. 3

ISBN 978 - 7 - 5093 - 4393 - 7

I. ①最… II. ①江… III. ①最高法院 - 审判 - 案例 - 中国②最高法院 - 房地产 - 民事纠纷 - 民事诉讼 - 审判 - 案例 - 中国 IV. ①D925.05②D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 033278 号

责任编辑: 李小草 (lixiaocao2008@sina.cn)

封面设计: 蒋云羽

最高人民法院指导性案例裁判规则理解与适用·房地产卷

ZUIGAO RENMIN FAYUAN ZHIDAOXING ANLI CAIPAN GUIZE LIJIE YU SHIYONG ·
FANGDICHANJUAN

著者 / 江必新 何东宁等

经销 / 新华书店

印刷 / 三河市紫恒印装有限公司

开本 / 720 × 1030 毫米 16

版次 / 2014 年 3 月第 1 版

印张 / 28.75 字数 / 500 千

2014 年 3 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 4393 - 7

定价: 98.00 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: 66072711

邮购部电话: 66033288

作者介绍

江必新 男,1956年生,湖北枝江人,法学博士,博士生导师。现任最高人民法院党组成员、副院长、审判委员会委员。

1978年至1984年就读于西南政法大学,先后获学士、硕士学位,1999年至2004年就读于北京大学,获宪法与行政法学博士学位。1985年起,在最高人民法院工作,历任书记员、助理审判员、审判员、行政审判庭副庭长、行政审判庭庭长、最高人民法院审判委员会委员、最高人民法院国家赔偿委员会委员兼办公室主任、中共重庆市委政法委副书记。2002年12月,任最高人民法院党组成员、副院长、审判委员会委员。2004年5月至2007年12月,任湖南省高级人民法院党组书记、代院长、院长。2007年12月,任最高人民法院党组成员、副院长、审判委员会委员。先后被聘为中国政法大学、中南大学、湘潭大学和国家法官学院博士生导师,入选中国法学会“百名法学家百场报告会”报告团,并担任中国法学会行政法学研究会副会长、中国行为法学会副会长、WTO研究会常务理事。1999年被中国法学会评为“全国十大杰出中青年法学家”,2009年被评为首批“当代中国法学名家”。

个人专著有:《行政法制的基本类型——行政与法的关系发展史》、《中国法文化的渊源与流变》、《行政诉讼问题研究》、《行政诉讼法疑难问题探讨》、《国家赔偿法原理》、《WTO与行政法治》、《WTO与司法审查》、《行政许可法的理论与实务》、《民事诉讼的制度逻辑与理性构建——〈民事诉讼法〉再修改之思辩》、《新诉讼法讲义——执行的理念、制度与机制》等。合著或参加编写《行政诉讼法理论与实务》、《国家赔偿法理论与实务》、《行政程序法概论》、《中国行政诉讼制度的发展》、《行政诉讼法学》、《走向权利的时代》、《中国行政监督机制》、《体制改革与完善诉讼制度》、《国家赔偿问题研究》、《当代行政诉讼基本问题》、《最高人民法院指导性案例裁判规则理解与适用》(担保卷)、(公司卷)、(合同卷一)、(合同卷二)、(婚姻家庭卷)、(劳动争议卷)、(房地产卷)等著作四十余部。参与编写《行政法学教程》、《行政诉讼法学》等教材二十余种。在《中国社会科学》、《中国法学》、《求是》、《法学研究》、《法学杂志》、《法学》、《人民司法》、《法律适用》等刊物上发表论文两百余篇。

何东宁 男,1966年生,湖南慈利人,法律硕士,现任最高人民法院审判员、审

判长、执行局行政执行室主任。

1984年至1994年在湖南省慈利县江垭、溪口等人民法庭、湖南省慈利县人民法院工作,历任书记员、助理审判员、审判员、副庭长、庭长;1994年至2008年在湖南省张家界市中级人民法院和湖南省高级人民法院工作,历任助理审判员、审判员、办公室副主任、执行裁判庭副庭长;2008年7月至2012年9月在最高人民法院审判监督庭工作,历任助理审判员、审判员、代理审判长。2012年9月至今在最高人民法院执行局工作,历任审判员、审判长、执行局行政执行室主任。

与人合著有:《最高人民法院指导性案例裁判规则理解与适用》(担保卷)、(公司卷)、(合同卷一)、(合同卷二)、(婚姻家庭卷)、(劳动争议卷)、(房地产卷)、《存单纠纷审判实务及判例研究》、《民事再审程序新问题裁判标准》等著作。担任《新民事诉讼法理解适用丛书》的执行编辑,参与《新民事诉讼法理解适用与实务指南》、《新民事诉讼法专题讲座》、《民事诉讼新制度讲义》等书的撰写,在《人民司法》、《法律适用》、《判解研究》等刊物上发表论文二十多篇。

朱婧 女,湖南湘乡人,中国人民大学民商法学博士研究生。现任职于最高人民法院,从事民商事审判工作。与人合著有:《最高人民法院指导性案例裁判规则理解与适用》(合同卷二)、(房地产卷),在《人民司法》、《政治与法律》、《立案工作指导》、《执行工作指导》等刊物上发表论文多篇。

张小洁 女,湖南娄底人,法学硕士。现供职于最高人民法院,从事民商事审判工作。与人合著有:《最高人民法院指导性案例裁判规则理解与适用》(公司卷)、(房地产卷),在《人民司法》、《立案审判与指导》等刊物上发表学术论文数篇。

序

随着中国特色社会主义法律体系的形成,人民群众对司法的要求和期待也越来越高,对人民法院的关注也空前强烈,这必然要求人民法院更加注重依法办案,正确履行宪法和法律赋予的审判职责,真正做到有法必依,执法必严,并积极完善司法工作机制,全面发挥司法功能,确保中国特色社会主义法律体系得到贯彻落实。

“徒善不足以为政,徒法不足以自行。”法律的生命在于实施,而法律实施的核心在于法律的统一适用,同等情况同等对待不仅是我国法制统一的题中之意,也是法治的重要原则。案例指导制度在统一法律适用标准、指导下级法院审判工作等方面具有重要的作用,然而应当充分认识到我国案例指导制度与西方国家判例法存在着本质的区别。在英美法系国家,“判例”以法源的地位而存在,被称之为判例法,具有创制、借鉴以及遵循判例等一整套法律制度或者法律体系,其根本原则是“遵循先例”。绝大多数大陆法系国家,“判例”不是正式的法律渊源,只是被推定具有约束力或具有事实上的约束力。遵循先例或受先例拘束与指导,不是西方国家所特有的法律现象,而是实现法制统一的一般要求和基本路径。我国的“案例指导制度”在两大法系中均不存在,是我国司法实践特定历史阶段的产物。我国案例指导制度的构建,不仅符合我国的基本政治制度,而且适合我国的司法现状。案例指导制度无论在称谓(案例而非判例)、制度定位、法律依据,还是效力设定、机制构建等方面都与我国的政治语境相适应。指导性案例作为“动态法典”,既将抽象的、一般的静态法典的条文规范通过具体案件的法律适用演变成“活法”;又通过总结提炼法官审判经验、思维方法和价值追求,形成蕴涵着丰富的法律精神和法学理念的“裁判规则”,从而发挥规范类似案件裁判的作用,进而实现法律调整机制的静态与动态的相洽、刚性与柔性的协调、法律体系与社会变迁的相互融合。这是我国司法机关在既有的制度框架下和现行的司法体制基础上所进行的一项体现中国特色并顺应世界两大法系相互融合发展大趋势的法律适用上的机制创新。

当下,随着社会主义法治实践不断深入,社会主义法治理念牢固树立,人们对司法公正越来越关心和渴望。心理学关于公平理论早已证实,公正是社会比较的

结果,人们关注的不是其所得结果的绝对值,而是与他人对比的相对值。“同案同判”的要求是缘于“同样的事情同样对待,相似的事情相似对待”的自然法思想,它是人们最直观、最朴素的正义观在司法领域的直接反映。相反,如果同案不同判,当事人往往就会觉得自己受到了不公正的待遇,就会怀疑、动摇对司法和法律的信任和信仰。指导性案例既可以为相同或类似案件提供统一的司法标准,约束和规范法官自由裁量权的行使,又可基于案例的公开性、可预测性和可比性,阻断“暗箱操作”、“违法断案”。因此,案例指导制度具有实现公平正义的特殊功能。

第一,具有对法律规范内涵明确化的宣示功能。成文法典抽象性法言法语容易产生多种理解和解释,指导性案例是人民法院将抽象的法律适用于具体案件的产物,是将具体案件融于法律条款的智慧结晶。实行指导性案例制度,有利于人们通过案件理解法律,通过法律评价案件,从而架起法律与案件之间的桥梁,使法律规范更加明确化、具体化,为实现法律条文的可操作性提供范例。

第二,具有对制定法漏洞的补充功能。社会发展已经证明,包罗万象、有求必应、尽善尽美的法律只能是人们纯真而完美的梦想。成文法不可能详尽无遗地囊括社会生活的全部现象,其条文式的表述不可避免地在实现法律的普遍性、稳定性和确定性的同时,又在很大程度上牺牲必要的特殊性、适应性和灵活性,存在模糊性、僵化性、时滞性等缺陷,甚至不少领域存在空白或法律漏洞,难以适应实践中出现的新情况、新问题。指导性案例结合具体案例演绎法律条文,在法律许可的范围内,充分发挥司法的能动性、灵活性而有针对性地及时弥补成文法的漏洞,从而确保法网疏而不漏。

第三,具有对法官自由裁量权运用的约束功能。实行指导性案例制度,引导法官认同并借鉴案例中归纳出的法律原则或裁判规则,为法官办案提供明确、具体的指引,有效克服法官的主观臆断和任意擅断,规范法官的自由裁量权,能使相同或相似案件得到基本相同的裁判,更好的维护司法的公平公正,增强司法裁判的权威性。

第四,具有提升案件裁判质量和效率的促进功能。实行指导性案例制度,有利于充分挖掘法官群体的司法智慧和裁判经验,为法官办案提供裁判理念、思维方式、办案思路、解决问题的法律方法和价值衡量等方面的指引。既可以减少法官不必要的重复劳动,节省时间和精力,缩短审判周期,又可以建立起解决同类或相似问题的正确思维模式,保证裁判的精准度,统一司法适用,提高司法效率。

第五,具有排除不当干扰的防御功能。由于影响司法公正信赖和司法裁判权威的因素很多,实行指导性案例制度,遵循先例进行裁判,以机会公正、待遇公正、

尊严公正、结果公正等体现出法律可预期性的要求,以及“同样情况同样对待”的公平原则,在一定程度上可以弥补法律公正正在逼近自然公正中遭遇的困窘和无奈;在一定程度上可以杜绝、避免和减少除法官能力、学识和认识等原因之外的徇私枉法现象,从而限制一些企图通过枉法裁判牟取私利法官的“玩法空间”;在一定程度上可以发挥上级人民法院对下级人民法院的审判监督作用,抵制和排除法院外部的干扰和法院内部的不规范行为,遏制司法腐败,实现司法公正。

第六,具有对社会主体的教育功能。指导性案例的公布,使得司法裁判效力的影响得以延伸,一个个生动的指导性案例无疑是一个个鲜明的标准,既可以让当事人直观、生动、具体地了解指导性案例的裁判思路,更好地预测诉讼风险,采取更加理性的诉讼行为,从而减少司法资源的浪费,也可以增强社会公众近距离接触法律的机会,通过每个鲜活的案例,感受司法的公正与客观,有效地引导社会主体的行为。

第七,具有促进法学研究和推动立法完善的辅助功能。理论必须源于实践,法学作为一门应用学科更应如此。社会变化的必然性是以特殊性、偶然性为基础的,只注重对抽象的法律规范的研究,就难以把握法律运行的多样性和复杂性。研究法律离不开指导性案例,它既是定性研究的重要对象,又为量化分析提供了丰富的素材。作为联结实践与理论、问题与规则的桥梁,指导性案例本身所蕴含的法治信息,所提出的前沿命题,往往成为法学研究创新和理论发展的重要源泉。同时,司法审判活动作为法律发展的重要原动力之一,法律出台的实证基础往往来源于具体的案件,指导性案例涵盖了社会现实中存在的主要热点和难点问题,案例的积累为立法建议和司法解释的制定提供了有针对性和代表性的素材,增强了说服力和可信度,促使法律发展更能契合社会现实需要。

虽然指导性案例具有宣示、补充、约束、促进、防御、教育、辅助等多种功能,但要充分发挥好这些功能,在适用指导性案例时要采取“类比”、“类推”的方法,“有条件地适用”、“经过审查后适用”,充分运用归纳推理,使法官依据法律的精神和固有价值进行合理的取舍,使归纳结论符合法律的正义要求并具有可接受性。具体适用指导性案例应当注意以下一些问题:

第一,指导性案例不应具有普遍性的约束力。在我国立法体制下,建立案例指导制度的目的,不是要创制新的法律规则,而是要建立一个有利于准确适用法律的司法工作机制,为案件的审理提供具体、规范的参照。按照《关于案例指导工作的规定》明确要求,最高人民法院发布的指导性案例,各级人民法院在审判类似案件时应当参照。以规范性文件的形式赋予了指导性案例一定的效力,这种参照的效力是

一种“事实上的拘束力”，这种拘束力表现为指导性案例不具有正式的法律效力，不属于正式的法律渊源，而主要体现为指导性、说服力、参考性，应当参照指导性案例所运用的裁判方法、裁判规则和法律思维。

第二，建立和完善适用指导性案例的识别和引用规则以及保障机制。识别规则就是做好指导性案例裁判规则的总结工作，进一步明确类似案件的判断标准，方便法官尽快寻找到最佳合适的指导性案例。引用规则与指导性案例的效力有着密切的联系。指导性案例不具有普遍性的约束力，不能被裁判文书直接援引，但并不能排除裁判文书的合理引证。保障机制就是要建立起指导性案例遵循的审级监督和社会监督制度、责任追究制度、培训考核机制以及适用的服务体系。

第三，准确把握指导性案例的适用条件。一是现行法律没有明文规定、规定不明确或存在漏洞，司法实践中主要包括拟裁判的民商事、行政案件没有明确的法律依据或法律存在漏洞，以及法律虽然有规定，但比较原则，易产生歧义等情形；二是存在可以比照的指导性案例规则；三是存在相似的案件事实。

第四，正确运用指导性案例的适用程序。一是案情对比，重点是案件的事实，选择事实组合最相类似的指导性案例；二是情势权衡，主要包括政策权衡、价值权衡、利益权衡和功能权衡，保障案件裁判的形式公正与实质公正、程序公正与实体公正、个案公正与社会公正的统一；三是案例遴选，以“主要问题”为中心展开，分析案件事实，明确诉争焦点，列出问题要点，搜索最佳指导性案例；四是规则适用，重点是在法庭审判和法院判决中的适用，既可以作为律师或检察官在法庭辩论时的理由，也可以作为法官阐释裁判的理由，还可以吸收到司法裁判的推理中，以增强裁判的说理性和权威性；五是案例排除适用原则，当指导性案例与拟裁判案件之间存在案件事实差别，以及指导性案例所确定的裁判规则存在与法律原则相冲突，或含混、模糊、宽泛等缺陷时，可以排除指导性案例规则的适用。

指导性案例是法律与实践结合的产物，是司法经验和智慧的结晶。它既包含着对立法精神的理解和阐发，又包含着司法智慧的创造与探索；既包含了实体性规则，又包含了程序性规范；既包括字面上的法律，又包括案例中当事人及司法人员心目中所理解的法律；既包括法官所适用的法条，又包括法律适用活动本身对法律的生动解释。理论界和实务界对指导性案例应当具有“指导效力”已形成共识。为了更好的提高案例的指导性，增强指导性案例的适用价值，充分发挥其功能，让“纸上的法律”真正变成社会中“活的法律”，虽然有赖于诸多因素，但其中行之有效的办法之一就是法学方法论的立场去阐释涵蕴于个案的裁判规则。这正是我们组织编写出版这套《最高人民法院指导性案例裁判规则理解与适用》丛书的目的和出

发点所在。丛书中所选案例是以《最高人民法院公报》案例为主,同时,还精选了部分最高人民法院直接裁判的具有指导性的案例。《最高人民法院公报》是国家最高审判机关公开介绍我国审判工作和司法制度的重要官方文献,是最高人民法院对外公布司法解释、司法文件、裁判文书、典型案件及其他有关司法信息资料的法定刊物。《最高人民法院公报》案例的最大的特点就是以《公报》为载体,公开、客观地记录和反映具体案件正确适用具体法律的裁判过程,是唯一以最高人民法院官方名义发布的案例,无论案例是哪一级法院审结的案件,但所涉及的法律适用和理解、司法价值取向等都得到了最高人民法院的正式确认,直接体现最高人民法院的司法观点,具有极强的权威性、指导性和典型性。本丛书分民商事、行政、刑事和综合(年卷)四大类,每大类中按不同案件类型编排成卷,如民商事类可分为担保卷、公司卷、合同卷、婚姻家庭卷、房地产卷等。通过对《最高人民法院公报》公布的案例进行梳理,然后成卷每年定期出版,奉献给大家。

本丛书突破了传统法律案例类图书的“要点提示、案情、法院审判、裁判要旨、评析”等写作模式;在编写体例上,采取了【裁判规则】、【规则理解】、【拓展适用】、【典型案例】的体例。以裁判规则为主线,在内容和体例上都具有一定的独创性,突出强调不仅要关注公报案例等指导性案例本身,而且要关注指导性案例所形成规则的理解与适用,侧重于弥补法律漏洞以及阐释实务中如何正确理解与适用法律,致力于为读者迅速查找指导性案例和把握裁判规则提供最为便捷有效的途径。

所有的【裁判规则】都是通过对案件争议焦点所涉及的法律问题进行评析后形成的并为裁判结论所确立的法律性质规则,属于法律规则或者原则范畴,是案例的核心内容、灵魂所在。指导性案例裁判规则一般是非特定的、非个体的,对法官在同类案件中认定事实、适用法律具有启发、引导、规范和参考作用。从一定意义上讲,指导性案例的指导作用更多地体现为,从案件事实认定和法律适用中提炼出来的裁判规则或者裁判要旨的指导。针对部分公报案例中裁判摘要中存在法条构成要件重述、内容不明确等问题,我们对该部分案例的裁判规则进行了重新归纳和提炼。其目的正如美国大法官卡多佐在《司法过程的性质》中所言,在判决案件时,“所做的第一件事就是将他眼前的案件同一些先例加以比较,无论这些先例是贮藏在他心中还是贮藏在书本中……先例的背后是一些基本的司法审判概念,他们是司法推理的一些先决条件;而更后面的是生活习惯、社会制度,那些概念正是在它们之中才得以生成。通过一个互动过程,这些概念反过来修改着这些习惯与制度……如果先例清楚了并且契合案件,那么法官就无需做更多的事了。”揭示了指导性案例裁判规则的意义所在。

裁判规则不是书面写就的,而是解读而成的。正如德国法学家拉伦茨在《法学方法论》中所言,“制作司法先例的法官首先考虑的是他所裁判的事件,这些要旨不过是裁判理由中蒸馏出来的结晶,与案件事实密切相关,在很大程度上本身也需要解释。”如何将写在纸上的裁判规则,适用于此后千变万化的类案,诠释规则所蕴含的公平与正义精神,是我们法官的重要任务。然而,由于各级法院、各地法院的法官们,在年龄、知识结构、社会阅历、审判经验等方面存在差异,对于裁判规则的理解、运用等都会有不同的结果。因此,我们认为有必要也坚持将指导性案例中所提炼裁判规则的【规则理解】作为本丛书核心内容,突出对所提炼裁判规则解读的指导意义,以超越个案审判的视野,对法律适用进行理性思考,研究案例所体现的法律规则、法律原理、法律精神以及裁判方法、裁判理念等核心价值。虽然指导性案例裁判规则源于个案,但不仅仅限于个案,而是通过对规则的理解以及适用规则中应当注意问题的把握,达到将裁判规则适用于类案的效果,从而使所提炼的裁判规则中蕴涵的内在价值能够在更广的范围内、更深的层次上得以被发现、被接受、被适用。虽然目前还没有明确规定指导性案例的裁判规则可以在类案的裁判文书中直接援引,但不容置疑的是它的基本精神完全可以渗透于裁判文书的说理部分,可以作为法官裁判的理由、检察官或律师法庭辩论的理由。对于全国各级法院法官及其他法律工作者来说,准确理解和掌握指导性案例裁判规则,有助于统一司法理念、统一法律适用和统一裁判尺度,促进人们对法律的尊重与信仰。

为了防止因裁判规则的抽象性以及所固有的僵化、不周延等成文规范的弊端而导致理解不准,削弱指导性案例的价值和作用,我们对指导性案例的裁判规则进行了【拓展适用】,目的是对与裁判规则相关联的理论问题进行系统梳理和深入探讨,以期能够较为全面地阐释裁判规则的精髓,从而推动相关法学研究向纵深发展,拓宽人民法院、法官发现问题、解决问题的渠道,又能够为立法和司法解释提供新的思路和视角,从而形成实践丰富理论、理论指导实践、实践发展与理论发展互为条件、司法实践与理论研究良性互动的局面,提升司法应对现实的能力。

通过对《最高人民法院公报》【典型案例】等指导性案例进行分类梳理,一方面是对指导性案例进行连续性和系统性的汇编,方便各地各级法院的法官以及检察官、律师和其他法律界人士检索和援引。另一方面是更全面、更客观、更系统、更立体地展现了指导性案例所依附的案件事实、证据以及裁判说理等的真实风貌,更直观、更清晰、更准确地理解裁判规则的涵义,指导同类案件的法律适用,特别是裁判论证和说理过程,使抽象的审判指导概念更具明确性、更具形象化、更具可操作性。

对指导性案例裁判规则进行全面、系统的解读和阐释,是作者的一次尝试。我

们深知,本套丛书所涉及的法学理论博大精深,各种研究文献浩如烟海,有许多未知的领域仍需作深入细致的研究。我们深知法学理论对审判实践有着巨大的指导作用,特别是在法律规定不明确的情况下,具有扎实深厚的理论功底,及时掌握理论界研究的最新成果就显得更为重要。正基于此,我们不敢懈怠,时刻关注理论发展的最新动态,时刻关注理论研究的最新成果,时刻关注审判实践中的典型案例和实践经验,结合我们的实际工作,深入思考,产生自己的一些想法和结论,但其中不乏对一些法律或司法解释已有明确规定,或审判实践中已形成了一定处理规则的问题,从研究的角度提出了一些不同的看法和意见,只能算作是个人的学术见解,并不代表任何组织和机构,甚至与我们个人的身份都无关联。当然,这些观点和意见的正确与否,不仅要接受理论界的评判,而且要接受实践的检验。希望借此丛书的出版,使我们能够与理论界的学者、实务界的同仁进行深入交流探讨,以期共同推动我国案例指导制度的完善和案例研究的深化、细化和体系化。

此聊以为序。

江中书

二〇一一年六月廿日

凡 例

为使行文方便,本书对相关法律、法规和司法解释等规范性法律文件的名称做了缩略。

《城市房地产管理法》:《中华人民共和国城市房地产管理法》

《土地管理法》:《中华人民共和国土地管理法》

《建筑法》:《中华人民共和国建筑法》

《民法通则》:《中华人民共和国民法通则》

《民法通则意见》:《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见(试行)》

《合同法》:《中华人民共和国合同法》

《合同法司法解释(一)》:《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释(一)》

《合同法司法解释(二)》:《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释(二)》

《物权法》:《中华人民共和国物权法》

《公司法》:《中华人民共和国公司法》

《公司法司法解释一》:《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国公司法〉若干问题的规定(一)》

《公司法司法解释二》:《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国公司法〉若干问题的规定(二)》

《公司法司法解释三》:《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国公司法〉若干问题的规定(三)》

《担保法》:《中华人民共和国担保法》

《担保法司法解释》:《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》

《招标投标法》:《中华人民共和国招标投标法》

《民事诉讼法》:《中华人民共和国民事诉讼法》

《民事诉讼法意见》:《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见》

总 目 录

第一章 国有土地使用权出让

- 规则 1 国有土地使用权出让合同被解除,受让方已承担违约责任后,可以请求重新受让土地或请求退还已支付的土地出让金 / 1
- 规则 2 国家某些政策可能导致有关国有土地使用权出让合同的变更或者解除,影响到相关合同能否实际履行以及是否解除,但不影响和限制合同的效力 / 14
- 规则 3 土地使用权出让合同部分无效,并不影响其他部分的效力,其他合同条款仍然有效 / 43

第二章 房地产合作开发

- 规则 4 房地产合作开发中,因优化设计而新增的面积,当事人对此无约定的,适用公平原则确定各自比例 / 60
- 规则 5 当事人签订房地产合作投资开发合同时无房地产开发资质,但事后对所存在缺陷予以弥补,所签合作投资开发房地产合同应为有效 / 84
- 规则 6 项目合作协议中未对分阶段分利作出约定,一方当事人主张以现阶段盈利分配合作利润缺乏合同依据 / 122

第三章 房地产转让

- 规则 7 当事人在合同中约定由纳税义务人以外的人承担转让土地使用权税费的,应认定为合法有效 / 142
- 规则 8 在房地产行业大幅增长的背景下,受让人以低于两年前评估价的价格受让房地产,可以认定其属于明显低价受让 / 165

第四章 土地征收

- 规则 9 违反《土地管理法》中有关国有土地用途的强制性规定,在没有约定取得对价的情况下,约定改变征地用途条款无效 / 177

第五章 建设工程施工合同

- 规则 10 建设工程施工合同纠纷案件的当事人对材料价格有争议时,如有明确约定且经价格鉴定机构鉴定的,其鉴定意见具有证明力 / 196
- 规则 11 不能以当事人选择适用的建设工程施工合同格式文本中的通用条款为据,简单推定发包人认可以承包人报送的竣工结算文件为确定工程款数额的依据 / 221

第六章 建设工程备案合同

- 规则 12 当事人就同一建设工程签订两份不同版本的合同,发生争议时应当以备案的中标合同文本而非以存档合同文本作为结算工程价款的依据 / 239

第七章 建设工程价款优先受偿权

- 规则 13 房屋买卖合同的出卖人,在收取了买受人支付的大部分款项后,不能以房屋的工程价款需优先受偿为由,拒绝按合同约定向房屋买受人交付房屋 / 257
- 规则 14 建设工程施工中形成的债权可以转让,受让人在有效期内可以行使对该建筑的优先受偿权 / 273

第八章 商品房预售合同

- 规则 15 交付房屋改变的建筑事项,无论是否经过行政机关审批或者是否符合建筑规范,均属另一法律关系,不能成为开发商不违约或者免除违约责任的理由 / 290

第九章 分割商铺买卖

- 规则 16 在以分割商铺为标的物的买卖合同中,买方行使的权利必须受到其他商铺业主整体意志的限制 / 306

第十章 房屋买卖

- 规则 17 房屋代管人在未征得所有人同意的情况下,以自己的名义出卖他人房产,侵害了他人房屋所有权 / 327
- 规则 18 当事人没有订立书面房屋买卖协议,确认房屋买卖关系是否存在,应结合实际履行情况综合考量 / 343
- 规则 19 买方通过正当途径获取房源信息的,有权选择报价低、服务好的中介公司促成交易,不属“跳单”违约行为 / 355

第十一章 房屋买卖的瑕疵责任

- 规则 20 房屋买受人因房屋存在质量缺陷向出卖人主张修复等民事责任的,应予以支持 / 371
- 规则 21 房屋出卖人交付使用的房屋建筑面积违反商品房买卖合同约定面积的,可适用审理商品房买卖合同纠纷案件司法解释的有关规定返还房款 / 386

第十二章 城市房屋拆迁补偿

- 规则 22 对实施房屋建造的非土地使用权人所进行的补偿,不仅仅包括金钱给付,而且包括在特定身份关系下的居住使用权益 / 404

目 录

Contents

第一章 国有土地使用权出让

规则 1 国有土地使用权出让合同被解除,受让方已承担违约责任后,可以请求重新受让土地或请求退还已支付的土地出让金 / 1

【规则理解】

一、国有土地使用权出让合同的内涵及法律特征 / 1

(一)合同目的特定性 / 2

(二)合同主体的特定性 / 2

(三)合同客体的特定性 / 2

(四)合同形式的特定性 / 2

(五)合同的有偿性和限制性 / 3

二、国有土地使用权出让合同的解除 / 3

(一)合同解除的一般情形 / 3

(二)国有土地使用权出让合同解除的特殊情形 / 4

【拓展适用】

一、国有土地使用权出让合同的性质 / 6

(一)出让合同的合意性和行政性 / 6

(二)出让合同的性质之争 / 6

二、国有土地使用权出让合同解除权的行使 / 7

(一)解除权须行使方能发生合同解除的后果 / 7

(二)解除权的行使方式 / 7

(三)解除权的行使期限 / 8

(四)解除权争议的解决 / 8

三、国有土地使用权出让合同中的违约责任 / 9

(一)实际履行 / 9