



房地产 典型案例评析

北京市石景山区人民法院◎编写

王忠华◎主编

- ★ 房屋买卖篇
- ★ 居间合同篇
- ★ 租赁合同篇
- ★ 物权保护篇
- ★ 建设工程篇



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

013067613

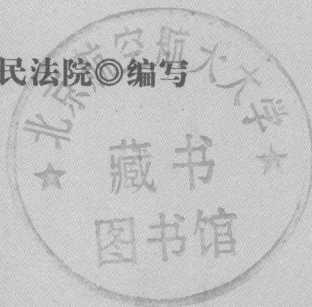
D922.181.5

88

房地产 典型案例评析

北京市石景山区人民法院◎编写

王忠华◎主编



D922.181.5

88



北航

C1675414



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房地产典型案例评析 / 王忠华主编. —北京: 法律出版社, 2013. 7

ISBN 978 - 7 - 5118 - 5159 - 8

I. ①房… II. ①王… III. ①不动产—物权法—案例—中国 IV. ①D923. 25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 163121 号

房地产典型案例评析

王忠华 主编

编辑统筹 政务出版分社

策划编辑 齐梓伊

责任编辑 齐梓伊

装帧设计 李 瞻

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

经销 新华书店

印刷 北京中科印刷有限公司

责任印制 吕亚莉

开本 720 毫米×960 毫米 1/16

印张 18.25

字数 270 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(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

网址 / www.lawpress.com.cn

电子邮件 / info@lawpress.com.cn

销售热线 / 010 - 63939792/9779

咨询电话 / 010 - 63939796

中国法律图书有限公司(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

全国各地中法图分、子公司电话:

北京分公司 / 010 - 62534456

上海公司 / 021 - 62071010/1636

深圳公司 / 0755 - 83072995

西安分公司 / 029 - 85388843

重庆公司 / 023 - 65382816/2908

第一法律书店 / 010 - 63939781/9782

书号: ISBN 978 - 7 - 5118 - 5159 - 8

定价: 45.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)



北航

C1675414

编 委 会

主 编 王忠华

副 主 编 陈石磊

执行主编 张 鹏

撰 稿 人 张英周 张 鹏 王华伟 张海洋

方淑梅 孙 莉 赵伟伟 梁 爽

左文兢 陈仪佳 韩丽虹 张 鸣

王 旻

序 言

“徒善不足以为政，徒法不足以自行。”法律是一门实践性极强的社会科学，准确适用法律是建立规范高效的法律实施体系的关键环节，任何对于法律理论的研究探讨，最终都要回归到司法实践中，发挥司法审判解决社会矛盾、规范社会行为、引导社会风尚、维护社会公正的重要作用。因此，基层法院法官的审判实践属于社会主义法制建设不容忽视的重要组成部分。

当前，我国正处于社会转型期，利益多元化、诉求多元化，使得各类社会矛盾不仅剧增，而且处理难度加大。在此背景下，北京市石景山区人民法院在践行能动司法的道路上着力加强司法能力建设，法官不仅需要审判实践，而且需要进行理论思考；不仅需要用所学的法律知识和丰富的社会经验化解矛盾，而且需要用法律智慧处理复杂疑难案件，切实立足于司法工作的现实要求，进而在司法实践的过程中，完成法律对社会行为规范和指引的价值目标实现。

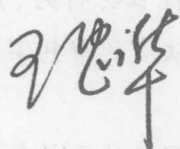
不动产自古以来一直是民众最为重要的财产，是民生的基本保障。近年来，法院受理的涉不动产案件增幅明显，新类型、疑难复杂案情不断涌现，给当事人的生产、生活带来巨大影响，法院的审判工作也面临严峻挑战。基于此，北京市石景山区人民法院成立了由民事审判第二庭全体审判人员组成的案例写作组，开始本书的起草编撰工作，经过一年的案例精选、分析研究，恪守法律宗旨，参酌理论前沿，最终从千余件涉不动产案

件中甄选出三十篇典型案例撰写成书。

本书剖析涉不动产案件的审理难点,通过要点归纳、案件评析、法官提示等环节,对其中亟待解决的法律、社会热点问题进行了回应和解答,针对性较强,相信有助于法律工作者解决实务问题,对普通公众亦能起到防控法律风险之效用。

本书将发生在我们身边的鲜活案件进行回放与思考,是基层一线法官审判实践的积累,也是司法能力建设的体现,希望能给读者以启迪,书中不足之处希望读者给予指正,以促进我们的工作不断进步。

付梓之际,是为序。



北京市石景山区人民法院院长

二〇一三年五月

出版说明

法律的生命在于实践。对社会生活中实际案例的分析研究,是推动法治持续向前发展的重要动力,亦能够直观、生动地使公众感受法律与实践的融合。

涉不动产案件不仅关系到国家法律、政策的有效实施,同时与人民群众的基本生活保障息息相关。随着社会经济的发展,近年来涉不动产诉讼增长迅速,疑难复杂案件不断涌现,使审判工作面临严峻的挑战,但肩负的使命促使我们在辛勤办案之余,注重总结经验,潜心分析研究,探寻裁判规则。

本案例选编的作者均为北京市石景山区人民法院民事审判第二庭审判人员,作为以审理涉不动产类案件为主的庭室,年均收案近两千件,积累了类型多样、内容丰富的案例素材。

本书作者从近年来审理的千余件涉不动产生效裁判案件中,精心选取了三十件典型案例编纂成册。本书共有五个组成部分,分别为房屋买卖篇、居间合同篇、租赁合同篇、物权保护篇、建设工程篇,基本涵盖了涉不动产案件的主要类型,每篇均由要点归纳、基本案情、裁判理由和结果、案件评析、法官提示、法条链接六个板块构成。

本书的基本特点是案例选择紧密结合当前社会关注的某些热点、难点问题,如保障房买卖、公有住宅转让、拆迁补偿安置等相关案例;以基层一线审判人员的实务经验为基础,以专业视角阐释法律适用问题并向公众作出风险预防提示,使该书兼顾专业性与可读性。

我们衷心企盼本书能够成为法律工作者的有益参考,并使公众真切感受法律规范社会行为的作用。由于案例编写经验的不足和自身水平有限,书中内容难免有不妥之处,真诚希望广大读者批评指正。

本书作者
二〇一三年五月

目 录

第 1 部分 房屋买卖篇

- 案例一 王某诉某房地产公司商品房买卖合同案 / 3
- 案例二 王某诉高某、某中介公司、张某“凶宅”买卖案 / 12
- 案例三 张某诉马甲、马乙擅自处分夫妻共有房屋案 / 22
- 案例四 朱某诉李某、王某迟延过户违约赔偿案 / 29
- 案例五 金甲诉陈某、金乙无权处分房屋案 / 38
- 案例六 孙某诉赵某农村私有房屋买卖案 / 47
- 案例七 田某诉陈某借名买卖保障性住房案 / 54
- 案例八 崔某诉王某保障性住房买卖合同案 / 64
- 案例九 李某诉胡某自管公房转让案 / 75

第 2 部分 居间合同篇

- 案例十 某中介公司诉郭某支付居间费用案 / 85
- 案例十一 徐某诉某中介公司未履行居间义务赔偿案 / 93
- 案例十二 某中介公司诉周某“恶意跳单”索要报酬案 / 103
- 案例十三 马某诉中介机构违反信息披露义务赔偿案 / 114

第 3 部分 租赁合同篇

- 案例十四 刘某诉万某、李某承租人优先购买权案 / 125
- 案例十五 某科技公司诉某购物中心认租意向金返还案 / 133
- 案例十六 林某诉某餐饮管理公司返还摊位入场费案 / 140

案例十七 某房地产公司诉某商贸中心退还履约保证金案 / 149

案例十八 某工程公司诉郭某解除自管公房租赁合同案 / 156

案例十九 某大酒楼诉某上网中心虚假商用房证明认定案 / 165

第4部分 物权保护篇

案例二十 李某诉某小区业主委员会业主撤销权案 / 179

案例二十一 张甲诉张乙公有住宅权利保护案 / 192

案例二十二 陈某诉孙某、何某直管公房承租权保护案 / 202

案例二十三 代某诉陈某宅基地院墙恢复原状案 / 208

案例二十四 刘甲诉刘乙、刘丙处分未成年人财产确认无效案 / 215

案例二十五 于甲、梁某诉于乙等四被告分家协议效力确认案 / 224

案例二十六 李甲诉李乙相邻关系案 / 233

案例二十七 刘甲、于某诉高某、某置业公司等五被告房屋拆迁安置
补偿合同无效案 / 240

第5部分 建设工程篇

案例二十八 某建筑公司诉某建设集团工程款计价结算案 / 251

案例二十九 某开发集团诉解放军某部依据竣工资料结算工程价款案 / 262

案例三十 某实业公司诉某建设集团及其分公司工程价款承担责任主体案 / 269

后记 / 279

第

1

部分

房屋买卖篇

- ◆ 案例一 王某诉某房地产公司商品房买卖合同案
- ◆ 案例二 王某诉高某、某中介公司、张某“凶宅”买卖案
- ◆ 案例三 张某诉马甲、马乙擅自处分夫妻共有房屋案
- ◆ 案例四 朱某诉李某、王某迟延过户违约赔偿案
- ◆ 案例五 金甲诉陈某、金乙无权处分房屋案
- ◆ 案例六 孙某诉赵某农村私有房屋买卖案
- ◆ 案例七 田某诉陈某借名买卖保障性住房案
- ◆ 案例八 崔某诉王某保障性住房买卖合同案
- ◆ 案例九 李某诉胡某自管公房转让案

案例一

王某诉某房地产公司商品房买卖合同案^①

【要点归纳】

债权请求权是否超过诉讼时效,应当结合一般社会常理加以判断;当存在法律上的障碍或者履行成本过高时,要求合同继续履行无法得到支持,应寻求其他合理的救济途径。

【基本案情】

原告:王某。

被告:某房地产公司。

2004年10月,原、被告签订商品房买卖合同,其中约定:出卖人为被告某房地产公司,买受人为原告王某;买受人购买房屋为某小区商品房;出卖人应当在2005年6月前将商品房交付买受人使用;出卖人交付使用的商品房装饰、设备标准应符合双方约定(附件三)的标准,达不到约定标准的,买受人有权要求出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。原、被告同时签订的商品房买卖合同附件三即装修标准约定:供水,市政自来水公司供水,高层采用变频调压给水设备,每户设IC卡水表;供电,市政供电系统,双路供电,每户设IC卡电表;燃气,市政燃气系

^① 参见北京市石景山区人民法院(2007)石民初字第3100号民事判决书。

统,每户设 IC 卡燃气表。合同签订后,原告王某支付了购房款。

2005 年 7 月,原告领取房屋钥匙,并在入住验收单上签字确认。2006 年,原告在居住期间曾接到相关部门送达的缴纳水费和燃气费用的单据。

另查:2003 年 9 月,被告向自来水公司发出请示,其中载明:开发建设的住宅楼项目已取得建设工程规划许可证,施工图已发齐、审图完毕,特申请施工用水及小区用水。

2003 年 10 月,自来水公司作出自来水给水规划审批表,其中载明:为解决该单位新建住宅楼用水,同意施工用水装 DN40 跨表,永久用水待高层审图合格后,方可施工、接水。

2003 年 12 月,市自来水公司作出《关于对新建住宅楼房室内上水管材及水表安装的暂行规定》,其中载明:新建住宅楼,其各户的计费水表须安装在户外,并符合防冻、安全和便于维修管理的要求;户外确实不具备安装条件的,经双方协商可安装远传水表;上述规定自 2004 年 1 月 1 日起执行,对不符合规定要求的新建住宅不予验收通水。当日,市自来水公司作出《暂行规定实施细则》,其中载明:对于经核查后,楼房主体已完工,但室内上水管线、管材及水表不符合要求且尚未验收通水的住宅楼,协调建设单位采取补救措施,将户内管线做内喷涂处理,水表改造为远传水表。上述文件作出后,被告不被批准安装 IC 卡水表。

再查:2004 年 3 月,燃气公司作出相关文件,其中载明:民用住宅安装壁挂炉的可设计 IC 卡表,房管局系统管理的集中锅炉房须设计流量计并加入 IC 卡燃气计量控制器,其余情况一律不设计 IC 卡表或流量计加 IC 燃气计量控制器。上述文件作出后,被告不被批准安装 IC 卡燃气表。

2004 年 4 月,被告向燃气公司申请燃气报装,但未涉及燃气用表安装问题。

2004 年 8 月至 9 月期间,被告申请所售楼房的燃气工程设计,燃气设计公司接受市燃气公司委托,承担上述设计工作。此后,在被告与燃气设计公司洽谈期间,得知设计的燃气计量器类型为 G4 燃气表。

2005 年 2 月,被告与煤气工程公司签订安装住宅楼燃气工程协议书,并开始履行该协议。现原告所购房屋内安装的水表样式为远传水表、燃气表样式为 G4 燃气表。

原告于 2007 年 8 月提起诉讼在本案审理期间,经一审法院向有关部门就 IC

卡表与原告所购房屋内实际安装的远传水表、G4 燃气表差价进行咨询,上述设备单倍差价共计 492 元。

原告王某起诉称:其在入住房屋后水和燃气即可正常使用,居住期间收到物业公司的缴费通知后,经核实水、燃气的用表样式,发现被告除将供电系统按照约定安装 IC 卡表外,供水和燃气仍为原来的传统旧式表,原告必须定期至银行缴费,因此造成工作、生活的诸多不便。经与被告协商未果,故诉至法院,诉讼请求:1. 判令被告履行《商品房买卖合同》,即将原告所购房屋中现存的供水和燃气系统的旧式表更换为可以通过直接付款购买水和燃气的 IC 卡水表和 IC 卡燃气表;2. 判令被告支付因更换用表所造成的装修损失费 500 元;3. 判令被告按照合同约定双倍赔偿设备差价款。

被告某房地产公司答辩称:第一,原告在验收房屋时应当知晓房屋内安装的水表、燃气表与合同约定不符,故起诉时已经超过诉讼时效;第二,原告关于所购房屋内的水表、燃气表与合同约定的 IC 卡表不符的陈述属实,由于商品房供水和燃气系统的设计、安装完全由管理自来水和燃气的部门负责,被告作为开发商无权决定,故造成上述结果属于情势变更所致,被告并不存在违约行为;第三,关于原告提出更换用表并赔偿经济损失等请求均缺乏法律依据。因此,不同意原告的诉讼请求。

【裁判理由和结果】

一审法院经审理认为:第一,根据社会常理,原告作为一般社会人群难以及时发现和判断实际安装用表样式。因此,原告对房屋进行验收,不能说明其对合同变更内容的知晓和认可,被告提出时效抗辩权的理由不能成立。第二,尽管自来水和燃气管理部门分别受理被告报装和设计申请后,据此决定用表样式的设计和安装。在此种情形下,尽管合同实际变更系基于上述客观原因,但被告在合同签订时,未积极地对 IC 卡水表和燃气表是否允许被使用的事实履行相应的审查义务,因此合同发生变更并非属于超出被告判断能力且不可预料的客观事由所致。被告不能以履行过程中的情势变更主张免责,其应当依据买卖合同承担违约责任风险。第三,由于更换用水和燃气表不仅将造成诸多楼房业主的财产损失,同时很可能产生较大安全隐患,因此,原告王某要求继续履行的标的不适

于强制履行且履行成本过高,一审法院对其上述请求不予支持。

据此,依照《合同法》第107条、第110条第1款、第2款,判决被告某房地产公司赔偿原告王某双倍设备差价款共计984元。

本案宣判后,双方当事人均未提出上诉,判决已经发生法律效力。

【案件评析】

本案主要包括以下三个焦点问题:原告主张的诉讼请求是否超过诉讼时效;被告将出卖房屋内安装远传水表和G4燃气表的行为是否属于情势变更;原告主张继续履行合同即重新安装约定的IC卡水表和燃气表是否具有合理性。

(一)本案的诉讼时效问题

判断原告主张诉讼请求是否已过诉讼时效,关键是对于原告知道或应当知道实际安装用表与约定不符时间的认定。对此问题存在两种不同意见:一种意见认为:原告于2005年7月已经在房屋验收单中签字,其对包括用水和燃气用表样式在内的房屋各种设施进行了检验,检验后履行签字确认的行为能够说明对现存的用表样式具有充分的了解,其当时应当知道违约行为的产生,但至2007年8月提起诉讼,已经超过普通诉讼时效;另一种意见认为,在未被告知的前提下,及时了解约定安装IC卡用表与实际安装用表的差异需要一定专业知识,作为一般社会群体难以完成,不应以验收当时作为知晓权利被侵犯的时间起算点,原告关于发现实际用表与约定不符的陈述内容符合社会常理,故其诉讼请求并未超过诉讼时效。

笔者同意第二种意见并认为,判断上述问题需要结合日常生活经验法则加以分析认定。所谓经验法则,是指人们在长期的生产、生活中对人的某种意识、行为与外界事物之间的作用具有常态联系的总结,是符合社会常理的一种正确认识。正因为经验法则本身具有高度的盖然性和证明力,无疑对认定民事案件事实提供了正当性的依据,并能够被社会公众所接受。对于司法认知待证事实而言,经验法则具有以下作用:(1)具有事实推定作用。由于进行事实推定所包括的基础事实和推定事实之间必须具有高度盖然性,而经验法则可以充当二者之间的桥梁纽带。《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第9条第3项规定,根据法律规定或者已知事实和日常生活经验法则,能推定出的另一事实,

当事人无须举证证明。该条款正是通过司法解释的形式对经验法则具有上述作用予以确认。(2)比较证据证明力大、小,从而认定案件事实的作用。《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第64条规定,审判人员应当依照法定程序,全面、客观地审核证据,依据法律的规定,遵循法官职业道德,运用逻辑推理和日常生活经验,对证据有无证明力和证明力大小独立进行判断,并公开判断的理由和结果。因此,当双方当事人各自的陈述意见均无充分证据证实,或均无充分证据推翻各自主张时,更加符合社会经验或常理的证据内容往往将被予以采纳和认定。总之,“人们不仅要在日常生活中运用经验法则进行逻辑推理判断,在诉讼中,法官也都要自觉或不自觉地运用经验法则进行诉讼活动和审判活动,利用经验法则对案件的事实进行判断和认定。可以说,没有一个案件的事实认定能够离开经验法则”。^①

对于本案而言,由于及时识别水及燃气计量器外观样式,需要具备一定的专业知识进行判断,除非已经提前被告知,否则对于社会公众而言,普遍难以达到上述认知能力,这是符合一般社会经验法则的客观评价。被告在签订合同后,一直未就安装用表样式的改变履行告知义务,原告作为一般社会人群当然不足以对合同变更情况及时地发现和了解。尽管原告于2005年7月在房屋质量验收单上署名,但在验收过程中,买受人更加关注的则是房屋质量及结构等主要方面,同时根据验收时以及被告交付房屋后,水和燃气即可正常使用这一事实,可以说明用表样式的改变并不影响原告的正常生活,作为社会人群而言一般,无法对此及时关注,亦更加难以及时发现和判断实际安装用表样式。因此,被告所持的要求原告在进行房屋质量验收后即知道实际用表改变和合同权利被侵犯的认定标准实属过于严格,上述事实不能说明原告对合同变更内容的知晓和认可,被告提出时效抗辩权的理由不能成立。在此种情形下,只有买受人居住使用房屋期间,通过一定合理期限的自身感知,才能对上述问题进行正确的判断。原告关于在居住期间陆续收到相关部门出具的缴费通知后,才知晓安装用表改变的陈述内容更加符合社会常理,故原告并不存在急于行使权利的情形,其提出的诉讼请求亦未超过诉讼时效。

^① 张卫平:“民事诉讼中经验法则的功能及运用”,载《人民法院报》2008年1月29日第6版。

(二)被告行为是否属于情势变更所致

依据通说,情势变更原则是指在合同成立后至履行完毕前,因超出双方当事人所能预料的原因而发生情势变更,致使继续履行原合同内容将明显导致双方当事人的权利、义务失去平衡,在此情形下应允许处于不利地位的当事人单方变更或者解除合同。其作为一种利益平衡机制,目的在于通过当事人申请,并以司法程序排除非属商业风险所引起的交易上的显失公平的结果,重新确认和分配双方的利益关系。目前,我国合同法并无适用情势变更原则的明文规定,但处理因情势变更导致合同纠纷并无法律上的障碍,民法的公平、等价有偿、诚实信用原则为其提供了法律基础,而不可抗力的扩大解释则可成为法律上的直接依据。^①

根据上述对情势变更原则的解释,其成立条件包括客观和主观方面,客观方面包括:(1)情势变更事实应发生在合同成立之后;(2)事实的发生并非由于当事人自身原因所导致;(3)情势变更的事实将导致双方当事人的利益关系明显失衡。主观方面是指,情势变更的发生具有不可预见性。主观要件是判断情势变更与商业风险的重要标准。

包括计量器在内的小区住宅居民用水和燃气系统的建成,需要经过专门的申请、设计以及安装过程,特别是设计和安装程序,由水和燃气管理部门根据相关文件制定并实施,一般而言排除建设方的任意选择权。关于小区用水计量器设计和安装问题,市自来水公司于2003年12月作出相关文件后,IC卡水表已经开始停止使用。关于小区燃气计量器设计和安装问题,市燃气公司亦于2004年3月作出相关文件,即一般住宅不允许使用IC卡燃气表。上述用水和燃气管理部门分别受理被告报装和设计申请后,据此决定用表样式的设计和安装。

被告在买卖合同中作出安装IC卡水表和燃气表等设备标准的承诺,其应当对上述约定能否全面、适当履行尽到合理的注意义务,这是基于诚实信用原则所决定的,必然要求被告在签订合同前掌握当时申请和安装用水和燃气系统的相关内容。同时,用水和燃气管理部门作出的上述文件是允许向相关单位披露信

^① 参见蒋慧明:“试论情势变更原则在商品房预售中的具体适用”,载《广西政法管理干部学院学报》2006年第2期,第46页。