

房地产卷

司法解释
理解与适用
全集



人民法院出版社 编

人民法院出版社

房地产卷

司法解释
理解与适用
全集



人民法院出版社 编

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

司法解释理解与适用全集·房地产卷 / 人民法院出版社编.

—北京: 人民法院出版社, 2018. 9

ISBN 978 - 7 - 5109 - 2150 - 6

I. ①司… II. ①人… III. ①房地产法—法律解释—中国

IV. ①D920. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 090285 号

司法解释理解与适用全集·房地产卷

人民法院出版社 编

总 策 划 陈建德

责任编辑 王 婷

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) 67550617 (责任编辑) 67550558 (发行部查询)
65223677 (读者服务部)

客 服 QQ 2092078039

网 址 <http://www.courtbook.com.cn>

E - mail courtpress@sohu.com

印 刷 北京华联印刷有限公司

经 销 新华书店

开 本 787 × 1092 毫米 1/16

字 数 970 千字

印 张 53

版 次 2018 年 9 月第 1 版 2018 年 9 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978 - 7 - 5109 - 2150 - 6

定 价 289.00 元

版权所有 侵权必究

ISBN 978-7-5109-2150-6



9 787510 921506 >



人民法院出版社



懂法，更懂法律人



中国审判杂志

谨以此书纪念改革开放四十周年

出版前言

在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，最高人民法院坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，忠实履行宪法法律赋予的职责，紧紧围绕“努力让人民群众在每一个司法案件中感受到公平正义”工作目标，不断提高审判质量效率、队伍素质能力和司法公信力。

司法解释是中国特色社会主义司法制度的重要组成部分，制定司法解释是法律赋予最高人民法院的一项重要职责。司法解释不仅促进了法律的统一适用，而且为法官裁判案件提供了更为具体、明确的规则依据。司法解释在我国整个法律体系的建立和完善过程中发挥了举足轻重的作用。

2014年，最高人民法院按照全国人大常委会的部署和要求，启动了新中国成立以来第一次全面集中清理司法解释工作。对最高人民法院自1949年建院至2011年底单独制定，以及与最高人民检察院等中央有关部门联合制定的司法解释和司法指导性文件进行了全面清理，决定废止司法解释、司法解释性质文件715件，研究决定了继续有效的司法解释、司法指导性文件，清理了不属于司法解释和指导性文件的其他规范性文件。此次清理工作集中解决了司法解释与法律不一致、司法解释之间不协调，以及司法解释内容不准确等突出问题，明确区分了司法解释和参考性的司法指导性文件，为人民法院审判工作提供了准确的裁判依据，有力促进了司法解释工作的科学化、规范化、制度化。充分发挥了统一法律适用、指导审判工作、完善司法政策、促进社会治理的重要作用，对人民法院维护社会大局稳定、促进社会公平正义、保障人民安居乐业作出了重要贡献。

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，加强法律实施成为法治建设的重大任务，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。司法解释在保证法律统一正确实施中的作用更加凸显，影响更加广泛，社会各界更加关注。

今年是改革开放四十周年。最高人民法院四十年司法解释的实践充分证明，司法解释不仅是贯彻执行法律的基本保障，在填补和完善中国特色社会主义法律体系方面作用突出，成为国家立法必要的先行验证和实践支撑，同时，司法解释也是全国法院几代法官集体智慧的结晶，是法治中国建设的共同财富。多年来，为深入贯彻落实司法解释相关工作，最高人民法院相关业务部门扎实推进司法解释工作，积极参与司法解释理解与适用丛书的研究撰写。各职能部门对相关领域司法解释的内容进行逐条释义，对其内容的要点、修改理由进行重点解读，并从司法实务的角度，详尽阐述条文内容，深入解析审判实践中应注意的问题，对适用过程中可能出现的容易引起混淆和误解的问题进行了尽可能全面和客观的适用指引，帮助各级人民法院的法官系统、准确理解与适用，统一法律适用，便于各界了解掌握司法解释的精神。对于推动我国法律的系统化科学化、提高审判工作质量具有重大意义。

为充分发挥司法解释在统一司法标准、确保国家法律贯彻实施、保障司法公正与效率、维护人民群众利益等方面的重要作用，便于全国各级法院和广大法官以及法律工作者、社会各界和人民群众查阅和适用，最高人民法院及周强院长决定，由人民法院出版社将历年来司法解释及相配套的司法解释理解与适用的法律文件、书籍、文章进行合理整合、精心编排，对部分内容进行调整，整理编辑了《司法解释理解与适用全集》。

《司法解释理解与适用全集》一书，全书共17卷，所收图书及文章均为起草相关司法解释的业务庭室的职务作品。共分为：（1）刑事卷；（2）刑事诉讼卷；（3）民事总类卷；（4）家事卷；（5）物权卷；（6）合同卷；（7）侵权责任卷；（8）知识产权卷；（9）劳动争议卷；（10）房地产卷；（11）公司卷；（12）金融卷；（13）企业破产卷；（14）涉外商事海事卷；（15）执行卷；（16）民事诉讼卷；（17）行政诉讼、国家赔偿卷。

本书是指导全国法院法官适用法律，特别是适用司法解释作出裁判的重要工具书，受到了各级法院、当事人、人民群众和社会各界的高度评价，取

得了良好的政治效果、法律效果和社会效果，一定意义上代表了相关领域司法审判的最高水平。它契合人民法院审判实际，具有很强的权威性、操作性、理论性、实用性、资料性，对审判实践和理论研究具有重要指导作用和参考价值。希望本书能为广大法官的工作和学习提供便利，不断创新工作模式，进一步发挥司法解释在司法审判工作中的引领、推动和保障作用，不断推进中国的司法制度向更完备、更全面、更科学方向发展，不断促进新时代人民法院审判工作有新气象新发展。

人民法院出版社

二〇一八年六月

凡 例

一、收录和分类

1. 《司法解释理解与适用全集·房地产卷》(以下简称“本卷”)收录了最高人民法院公布的有关房地产审判领域现行有效的司法解释、司法解释性文件共9件,收录了各业务庭室发布的理解与适用类职务作品(含图书3部、文章9篇)。

2. 本卷共1册,分为三部分:第一部分建设工程合同、第二部分房屋买卖合同、第三部分房屋租赁合同。

二、编排和注解

1. 本卷各部分编排顺序为:最高人民法院发布的司法解释和司法解释性文件,最高人民法院各业务庭室理解与适用的职务作品。

2. 最高人民法院各业务庭室理解与适用的职务作品,在目录中以黑体字标明。

3. 本卷以脚注的形式,对所收录的最高人民法院各业务庭室的¹理解与适用的职务作品的原出处和原作者的单位、姓名,作出说明。

4. 本卷中,凡新发布的司法解释对同一问题作了新的规定或修正了以前司法解释部分内容的,囿于本书体例,不一一标明;在这些职务作品中,个别所阐释的条文被废止或所引用的法律文件已经废止,但因其仍有一定指导价值,本卷仍保持原貌。在适用过程中应当注意以法律和司法解释的最新规定为准。

三、文本和编辑

1. 本卷收录的司法解释均根据《中华人民共和国最高人民法院公报》刊登的标准文本排印。

2. 本卷收录的最高人民法院各业务庭室理解与适用的职务作品均根据脚注中原出处的文本排印。

3. 本卷所收录的内容基本保留原貌,但对法律文件的全简称问题作了适当的编辑处理;有个别文字、标点符号有明显错讹的,亦径予纠正。

目 录

第一部分 建设工程合同

最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释

（法释〔2004〕14号 2004年10月25日） (3)

《〈最高人民法院建设工程施工合同司法解释〉的理解

与适用》 最高人民法院民事审判第一庭 (7)

第一条 [建设工程施工合同无效的情形] (7)

第二条 [合同无效，工程验收合格的处理原则] (19)

第三条 [合同无效，工程验收不合格的处理原则] (24)

第四条 [违法转包、分包合同的处理原则] (28)

第五条 [施工中取得资质的，按有效处理] (35)

第六条 [垫资原则按有效处理] (40)

第七条 [劳务分包与工程转包] (49)

第八条 [发包人的合同解除权] (56)

第九条 [承包人的合同解除权] (67)

第十条 [解除合同后的处理原则] (71)

第十一条 [承包人拒绝修复的处理原则] (78)

第十二条 [质量缺陷的处理原则] (83)

第十三条 [未经验收擅自使用] (90)

第十四条 [实际竣工时间的确定] (95)

第十五条 [质量争议期间的处理]	(101)
第十六条 [工程价款的计算标准]	(103)
第十七条 [工程款利息的计算标准]	(109)
第十八条 [工程款利息的起算标准]	(116)
第十九条 [工程量计算]	(120)
第二十条 [逾期不结算的后果]	(126)
第二十一条 [“黑白合同”的认定]	(131)
第二十二条 [按固定价款结算]	(142)
第二十三条 [可以不全部鉴定]	(147)
第二十四条 [建设工程不适用专属管辖规定]	(153)
第二十五条 [总承包人、发包人、施工人为共同被告]	(156)
第二十六条 [实际施工人利益的保护]	(161)
第二十七条 [保修责任]	(168)
第二十八条 [解释的实施]	(175)

《〈关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释〉

理解与适用》	冯小光 (180)
--------------	-----------

最高人民法院关于云南省昆明官房建筑经营公司与昆明柏联房地产

开发有限公司建筑工程承包合同纠纷一案的复函

(〔2000〕经他字第5号 2000年10月10日)	(188)
----------------------------------	-------

《关于云南省昆明官房建筑经营公司与昆明柏联房地产开发有限公司

建筑工程承包合同纠纷一案的请示与答复——国家有关部门规范性

文件对合同效力的影响》	宫 鸣 王朝辉 (189)
-------------------	---------------

最高人民法院关于常州证券有限责任公司与常州星港幕墙装饰

有限公司工程款纠纷案的复函

(〔2001〕民一他字第19号 2001年4月24日)	(195)
-----------------------------------	-------

《关于常州证券有限责任公司与常州星港幕墙装饰有限

公司工程款纠纷案的请示与答复》	刘银春 (196)
-----------------------	-----------

最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复

(法释〔2002〕16号 2002年6月20日)	(200)
--------------------------------	-------

《建设工程价款优先权的几个问题——〈关于建设工程价款 优先受偿权问题的批复〉理解与适用》	汪治平 (201)
---	-----------

第二部分 房屋买卖合同

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 (法释〔2003〕7号 2003年4月28日)	(217)
《〈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〉的 理解与适用》	最高人民法院民事审判第一庭 (222)
第一条 [司法解释的适用范围]	(222)
第二条 [商品房预售合同的效力]	(231)
第三条 [销售广告视为合同要约的条件]	(242)
第四条 [商品房认购协议中定金的处理]	(254)
第五条 [预约合同与本约合同的认定]	(263)
第六条 [登记备案与预售合同的效力]	(268)
第七条 [拆迁补偿安置协议的优先权]	(273)
第八条 [恶意违约与惩罚性赔偿]	(284)
第九条 [欺诈行为与惩罚性赔偿]	(300)
第十条 [第三人主张商品房买卖合同无效]	(309)
第十一条 [房屋的转移占有及风险转移]	(317)
第十二条 [房屋主体质量不合格]	(329)
第十三条 [房屋质量瑕疵]	(339)
第十四条 [房屋面积误差]	(347)
第十五条 [商品房买卖合同解除权的行使和期限]	(352)
第十六条 [违约金数额的调整]	(372)
第十七条 [违约金数额的确定]	(382)
第十八条 [办理房屋权属证书迟延的责任]	(388)
第十九条 [办理房屋权属证书不能的责任]	(393)
第二十条 [商品房包销合同的性质]	(394)
第二十一条 [商品房包销合同的违约责任]	(405)
第二十二条 [包销人在商品房买卖合同中的诉讼地位]	(412)
第二十三条 [商品房买卖合同的解除权]	(423)

第二十四条 [担保合同的解除权]	(443)
第二十五条 [担保贷款合同与商品房买卖合同的合并审理]	(452)
第二十六条 [出卖人可以成为担保贷款合同纠纷的诉讼参加人]	(460)
第二十七条 [出卖人不应成为担保贷款合同纠纷的当事人]	(466)
第二十八条 [有关本司法解释施行的规定]	(470)
《审理商品房买卖合同纠纷案件司法解释的 理解与适用》	(473)
最高人民法院关于章春云等与张文斌房地产确权纠纷案的复函	
(〔2001〕民监他字第16号 2001年9月3日)	(485)
《关于章春云等与张文斌房地产确权纠纷案的请示与答复 ——特殊情况下,不动产的取得也可适用善意取得制度》	王朝辉 (486)
最高人民法院关于安徽省金鹰房地产开发有限公司六安分公司与 李安全、安徽省金鹰房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷案的 请示的答复	
(〔2009〕民监字第79号 2009年9月)	(490)
《商品房验收合格的认定——关于安徽省金鹰房地产开发有限公司 六安分公司与李安全、安徽省金鹰房地产开发有限公司 房屋买卖合同纠纷案的请示与答复》	马成波 (491)

第三部分 房屋租赁合同

最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律 若干问题的解释	
(法释〔2009〕11号 2009年7月30日)	(503)
《〈最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律 若干问题的解释〉理解与适用》	最高人民法院民事审判第一庭 (507)
第一条 [司法解释的适用范围]	(507)
第二条 [违法建筑物租赁合同无效]	(520)
第三条 [违法临时建筑物租赁合同无效]	(533)
第四条 [登记备案与房屋租赁合同的效力]	(537)

第五条 [无效合同的处理]	(551)
第六条 [一房数租的处理原则]	(564)
第七条 [出租人的合同解除权]	(578)
第八条 [承租人的合同解除权]	(590)
第九条 [合同无效时经同意的装饰装修物的处理]	(600)
第十条 [合同履行期间届满或者解除时未形成附合的装饰 装修物的处理]	(616)
第十一条 [合同解除时形成附合的装饰装修物的处理]	(623)
第十二条 [租赁期间届满时附合装饰装修物的处理]	(631)
第十三条 [承租人擅自装饰装修、扩建费用的处理]	(647)
第十四条 [房屋扩建费用的处理]	(661)
第十五条 [超过承租人剩余租赁期限的转租期间无效]	(674)
第十六条 [出租人同意转租的推定]	(689)
第十七条 [次承租人的代偿请求权]	(704)
第十八条 [次承租人逾期腾房的处理]	(720)
第十九条 [房屋租赁合同的概括继受]	(728)
第二十条 [“所有权变动不破租赁”及适用的例外情形]	(742)
第二十一条 [侵害承租人优先购买权的损害赔偿责任]	(757)
第二十二条 [租赁房屋抵押权人实现抵押权时承租人优先 购买权的保护]	(774)
第二十三条 [租赁房屋拍卖时优先购买权的保护]	(784)
第二十四条 [承租人行使优先购买权的例外情形]	(797)
第二十五条 [其他规定]	(814)
《〈关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干 问题的解释〉理解与适用》	杜万华 冯小光 关 丽 (819)
最高人民法院关于福清市名流园艺有限公司与翁武强、翁武雄及 福清市国有资产营运中心确认合同效力纠纷案的请示的答复 (〔2009〕民监他字第9号 2009年10月)	(828)
《租赁房屋被拍卖时承租人优先购买权的保护——关于福清市名流 园艺有限公司与翁武强、翁武雄及福清市国有资产营运中心 确认合同效力纠纷案的请示与答复》	马成波 (829)

第一部分 建设工程合同

最高人民法院 关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释

法释〔2004〕14号

(2004年9月29日最高人民法院审判委员会第1327次会议通过
2004年10月25日最高人民法院公告公布 自2005年1月1日起施行)

根据《中华人民共和国民法通则》《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国民事诉讼法》等法律规定，结合民事审判实际，就审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律的问题，制定本解释。

第一条 建设工程施工合同具有下列情形之一的，应当根据合同法第五十二条第（五）项的规定，认定无效：

- （一）承包人未取得建筑施工企业资质或者超越资质等级的；
- （二）没有资质的实际施工人借用有资质的建筑施工企业名义的；
- （三）建设工程必须进行招标而未招标或者中标无效的。

第二条 建设工程施工合同无效，但建设工程经竣工验收合格，承包人请求参照合同约定支付工程价款的，应予支持。

第三条 建设工程施工合同无效，且建设工程经竣工验收不合格的，按照以下情形分别处理：

- （一）修复后的建设工程经竣工验收合格，发包人请求承包人承担修复费用的，应予支持；
- （二）修复后的建设工程经竣工验收不合格，承包人请求支付工程价款的，不予支持。

因建设工程不合格造成的损失，发包人有过错的，也应承担相应的民事责任。

第四条 承包人非法转包、违法分包建设工程或者没有资质的实际施工人借用有资质的建筑施工企业名义与他人签订建设工程施工合同的行为无效。人民法院可以根据民法通则第一百三十四条规定，收缴当事人已经取得的非法所得。

第五条 承包人超越资质等级许可的业务范围签订建设工程施工合同，在建设工程竣工前取得相应资质等级，当事人请求按照无效合同处理的，不予支持。

第六条 当事人对垫资和垫资利息有约定，承包人请求按照约定返还垫资及其利息的，应予支持，但是约定的利息计算标准高于中国人民银行发布的同期同类贷款利率的部分除外。

当事人对垫资没有约定的，按照工程欠款处理。

当事人对垫资利息没有约定，承包人请求支付利息的，不予支持。

第七条 具有劳务作业法定资质的承包人与总承包人、分包人签订的劳务分包合同，当事人以转包建设工程违反法律规定为由请求确认无效的，不予支持。

第八条 承包人具有下列情形之一，发包人请求解除建设工程施工合同的，应予支持：

- (一) 明确表示或者以行为表明不履行合同主要义务的；
- (二) 合同约定的期限内没有完工，且在发包人催告的合理期限内仍未完工的；
- (三) 已经完成的建设工程质量不合格，并拒绝修复的；
- (四) 将承包的建设工程非法转包、违法分包的。

第九条 发包人具有下列情形之一，致使承包人无法施工，且在催告的合理期限内仍未履行相应义务，承包人请求解除建设工程施工合同的，应予支持：

- (一) 未按约定支付工程价款的；
- (二) 提供的主要建筑材料、建筑构配件和设备不符合强制性标准的；
- (三) 不履行合同约定的协助义务的。

第十条 建设工程施工合同解除后，已经完成的建设工程质量合格的，发包人应当按照约定支付相应的工程价款；已经完成的建设工程质量不合格的，参照本解释第三条规定处理。

因一方违约导致合同解除的，违约方应当赔偿因此而给对方造成的损失。

第十一条 因承包人的过错造成建设工程质量不符合约定，承包人拒绝修理、返工或者改建，发包人请求减少支付工程价款的，应予支持。

第十二条 发包人具有下列情形之一，造成建设工程质量缺陷，应当承担过错责任：

- (一) 提供的设计有缺陷；
- (二) 提供或者指定购买的建筑材料、建筑构配件、设备不符合强制性标准；
- (三) 直接指定分包人分包专业工程。

承包人有过错的，也应当承担相应的过错责任。