



浙江西湖律师事务所

ZHEJIANG WESTLAKE
LAW FIRM

2014-2016 年度
浙江省杭州市中级人民法院
涉房地产纠纷案件大数据分析报告



浙江西湖律师事务所

ZHEJIANG WESTLAKE
LAW FIRM

律行天下律师团队

二〇一七年九月

2014-2016 年度浙江省杭州市中级人民法院 涉房地产纠纷案件大数据分析报告

目录

一、2014—2016 年度杭州市中级人民法院裁判数据统计	1
1. 案由分布	1
2. 类型分布	3
3. 裁判结果	4
二、房屋买卖合同纠纷裁判观点	6
1. 商品房预约合同纠纷常见问题裁判观点	6
2. 商品房委托代理销售合同纠纷常见问题裁判意见	10
3. 经济适用房转让合同纠纷常见问题裁判意见	11
4. 农村房屋买卖合同纠纷常见问题裁判意见	13
5. 商品房销售合同纠纷常见问题裁判意见	14
6. 商品房预售合同纠纷裁判观点	18
三、房地产开发经营合同纠纷常见问题裁判意见	23
四、房屋拆迁安置合同纠纷常见问题裁判意见	24
五、租赁合同纠纷常见问题裁判意见	26
1. 房屋租赁合同纠纷裁判观点	26
2. 土地租赁合同纠纷裁判观点	34
六、建设用地使用权合同纠纷常见问题裁判意见	35
七、结语	37

2014-2016 年度浙江省杭州市中级人民法院

涉房地产纠纷案件大数据分析报告

律行天下律师团队

作者：陈鑫范 陶鸿 夏一峰 周忻 何右 常庭皓

一、2014——2016 年度杭州市中级人民法院裁判数据统计

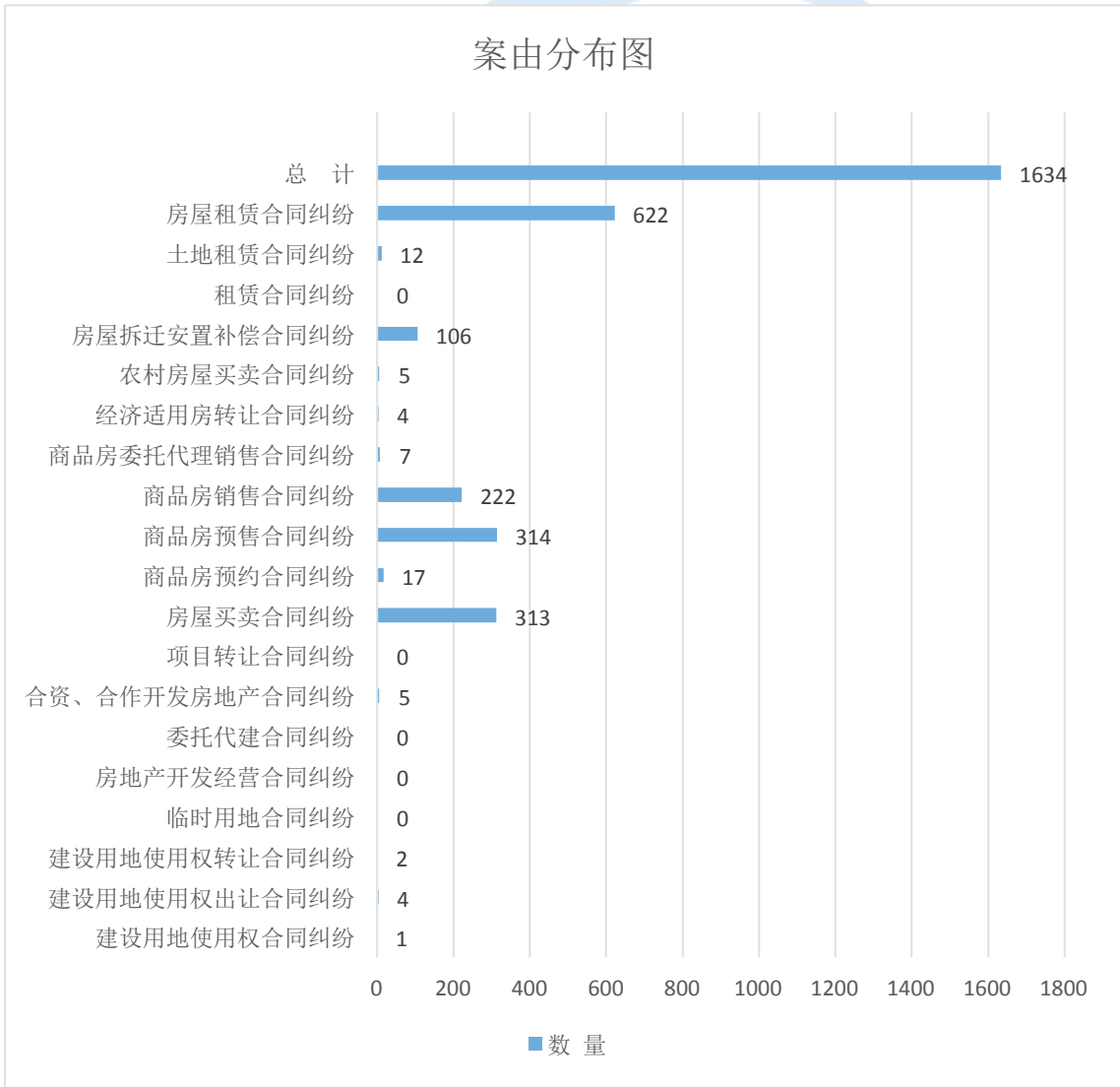
1. 案由分布

本文以“中国裁判文书网”案件为依据，共检索出 2014-2016 年度杭州中院审理的涉及房地产纠纷案件 1634 件，其中房屋买卖合同纠纷 882 件，占整个房地产纠纷案件比例为 53.98%；租赁合同纠纷 634，所占比例为 38.8%；房屋拆迁安置补偿合同纠纷 106 件，所占比例为 6.49%；其余的 12 件，所占比例为 0.73%。具体案件分布情况见表一：

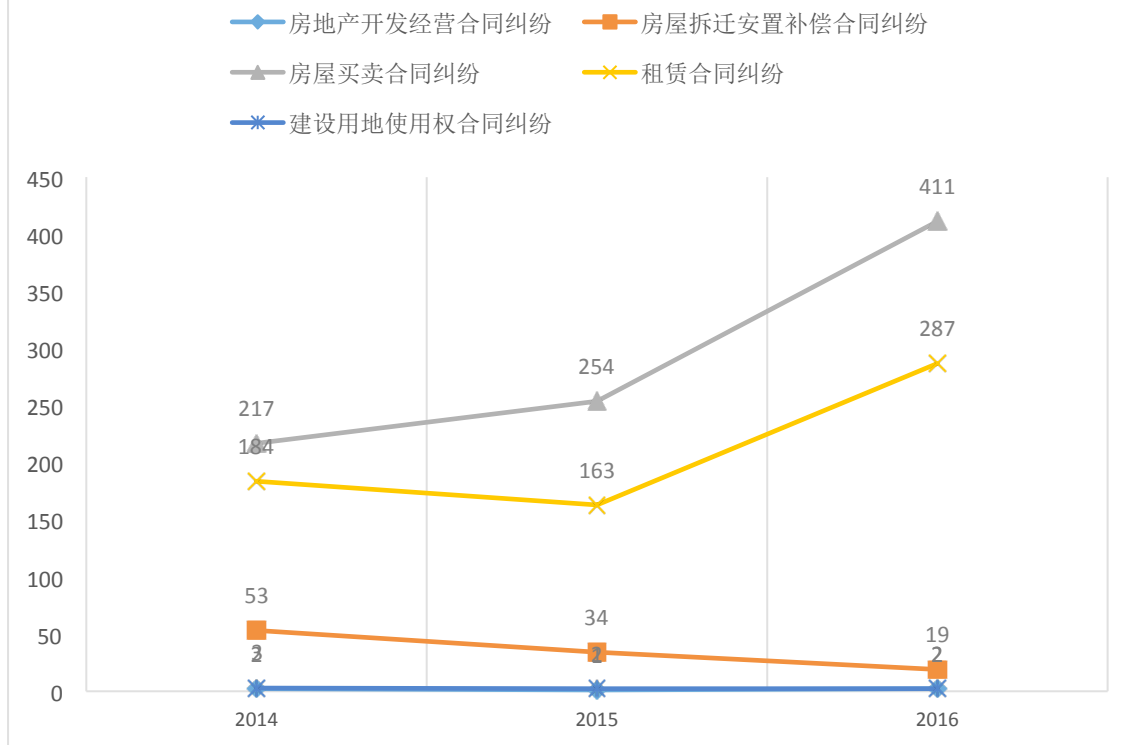
案由分布表		
案由	数 量	合计
建设用地使用权合同纠纷	1	7
建设用地使用权出让合同纠纷	4	
建设用地使用权转让合同纠纷	2	
临时用地合同纠纷	0	
房地产开发经营合同纠纷	0	5
委托代建合同纠纷	0	
合资、合作开发房地产合同纠纷	5	
项目转让合同纠纷	0	
房屋买卖合同纠纷	301	882
商品房预约合同纠纷	17	
商品房预售合同纠纷	324	
商品房销售合同纠纷	224	

商品房委托代理销售合同纠纷	7	
经济适用房转让合同纠纷	4	
农村房屋买卖合同纠纷	5	
房屋拆迁安置补偿合同纠纷	106	106
租赁合同纠纷	0	634
土地租赁合同纠纷	12	
房屋租赁合同纠纷	622	
总 计	1634	

(表一：案由分布表)



趋势变化图

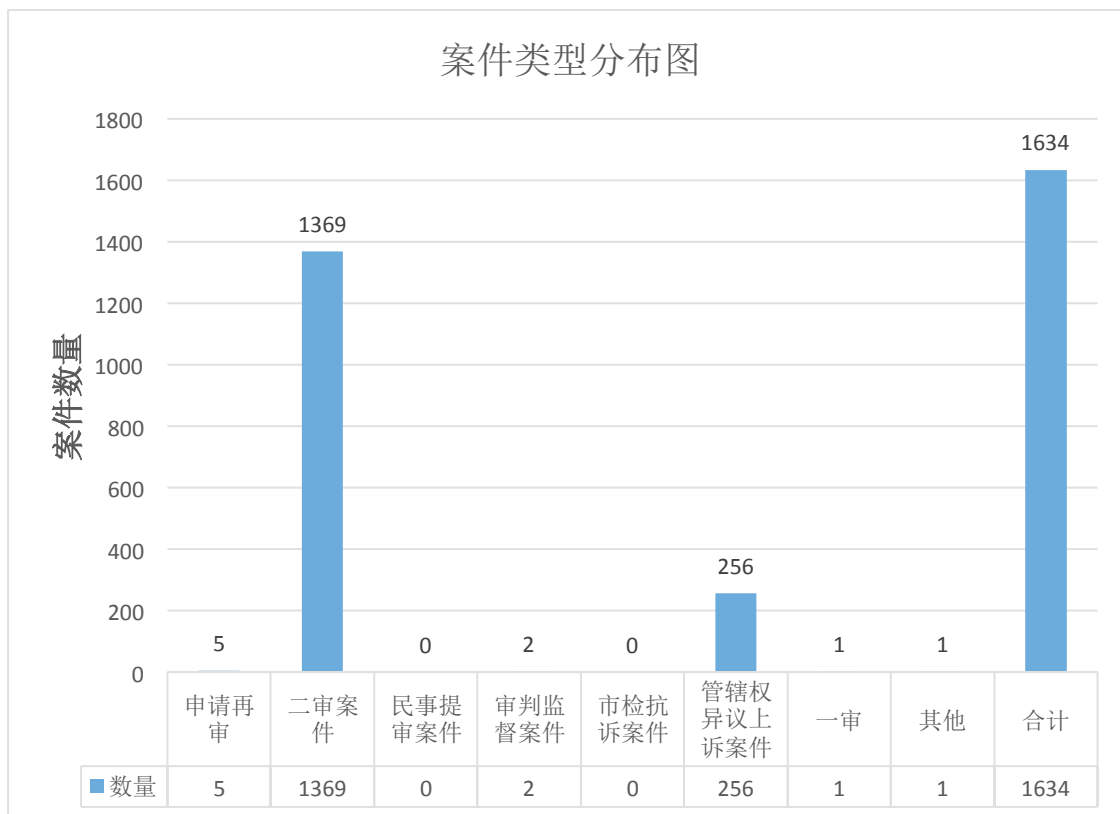


2. 类型分布

根据案件审判程序的不同进行分类分析，2014-2016 年度杭州中院审理的涉及房地产纠纷案件中，二审案件占绝大多数，具体情况见表二：

序号	审判类型	2014-2016 年度案件数
1	申请再审	5
2	二审案件	1369
3	民事提审案件	0
4	审判监督案件	2
5	市检抗诉案件	0
6	管辖权异议上诉案件	256
7	一审	1
8	其他	1
9	合计	1634

（表二：案件类型分布情况）



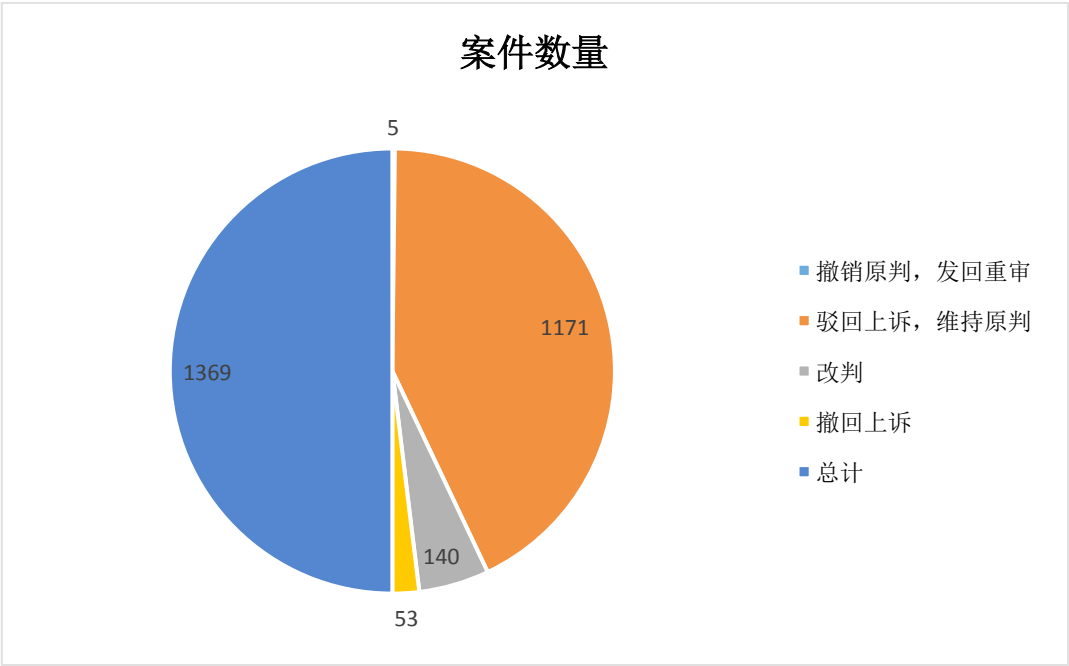
3. 裁判结果

(1) 二审案件裁判结果

统计结果显示，2014-2016 年度杭州中院二审案件总共有 1369 件，具体裁判结果见表三：

二审案件裁判结果	案件数量	所占比例
撤销原判，发回重审	5	0.37%
驳回上诉，维持原判	1171	85.53%
改判	140	10.23%
指令再审	0	0%
撤回上诉	53	3.87%
总计	1369	100%

(表三：二审案件裁判结果)

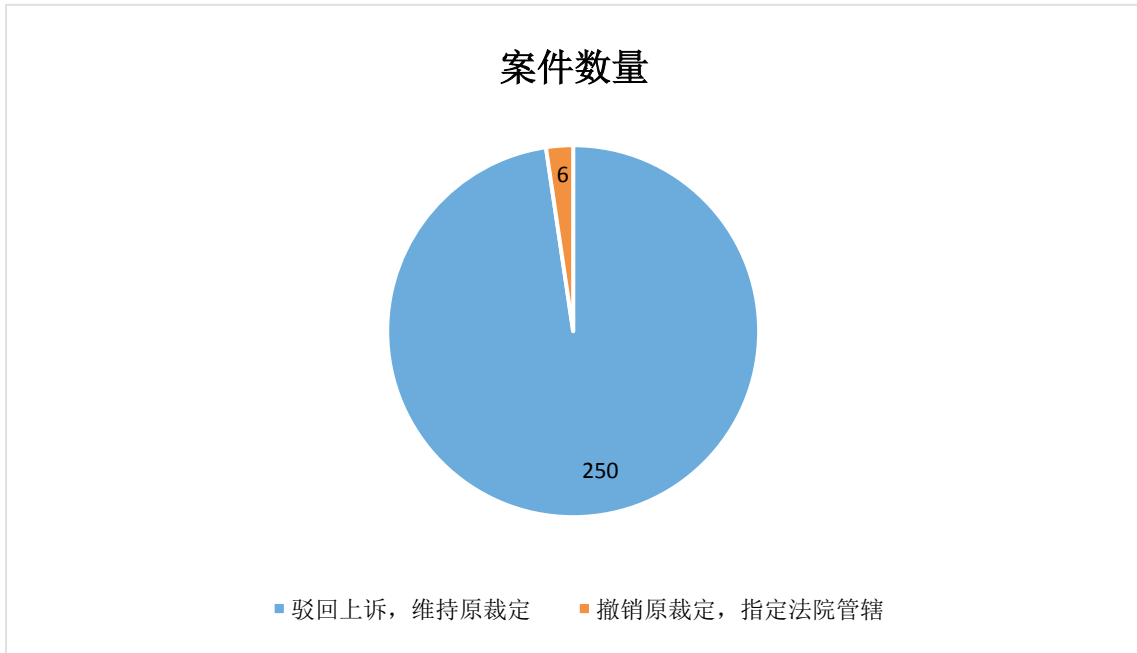


(2) 管辖上诉案件判决结果

统计结果显示，2014-2016 年杭州中院民事再审审理案件总共有 256 件，具体裁判结果见表四：

管辖上诉裁判结果	案件数量	比例
驳回上诉 维持原裁定	250	97.66%
撤销原裁定 指定法院管辖	6	2.34%

(表四：管辖上诉案件裁判结果)



二、房屋买卖合同纠纷裁判观点

通过“中国裁判文书网”检索得到的 2014-2016 年度杭州中院审理的房屋买卖合同纠纷案件共 882 件，其中二审案件 534 件。二审案件中维持原判案件 483 件，撤回上诉案件 21 件，其他均为改判案件。在管辖权上诉的 35 件案件中，仅有一件予以撤销原裁定。

1. 商品房预约合同纠纷常见问题裁判观点

（1）《购房意向合同》未明确约定签订正式转让合同的具体时间及支付首付款时间，导致之后出现争议未能最终签订房屋买卖合同，对此双方均不违约，买方可要求卖方返还定金。

在谢东风与徐锦屏、陈婷婷商品房预约合同纠纷中【案号：(2016)浙 01 民终 277 号】，杭州中院认为：意向合同对双方何时至浙江盛世管家房地产经纪有限公司签订《杭州市房屋转让合同》未进行约定，意向合同对于签订正式房屋转让合同的时间和房屋首付款支付时间均是不明确的。本院认为，对于签订正式房屋转让合同及支付首付款时间双方未能明确的情况下，2015 年 8 月 1 日协商时，即使谢东风未能筹足首付款，也不算违约。本案中，双方因《购房意向合同》未约定签订正式转让合同的具体时间，导致之后出现其他的争议，而未能最终签订房屋买卖合同，对此双方均未违约，现双方已无继续履行《购房意向合同》的意愿，故徐锦屏、陈婷婷应将谢东风支付的 10 万元定金返还给谢东风。

（2）在商品房预约合同纠纷中，如果买方不能对其实际损失进行举证，尽管买卖双方有约定补偿利率，卖方仍可以要求按银行同期利率进行补偿。

在陈利与杭州昊元置业有限公司（以下简称昊元公司）商品房预约合同纠纷中【案号：（2016）浙 01 民终 5208 号】，杭州中院认为：根据《内部认购房屋意向书》“如果本意向书签订之日起满一年后，陈利（买方）意向购买的房屋之项目未能开盘销售的，陈利可以选择要求退还预定金，昊元公司（卖方）并应按月利率 3%的比例向陈利支付补偿（按天计算）”的约定，退还预定金的条件已成就，昊元公司应向陈利支付补偿。昊元公司认为陈利的实际损失就是贷款利息，而陈利未举证证明其实际损失，故原审法院参照同期三年至五年期银行贷款年利率计算补偿金当属合理，本院予以维持。

（3）在商品房预约合同纠纷中，实际交付的定金数额少于约定数额且对方并不存在拒绝受领的情形，应视为双方对定金条款的变更。

在陈小丽、肖云钡与杭州富阳融创置业有限公司（以下简称融创公司）商品房预约合同纠纷中【案号：（2015）浙杭民终字第 3940 号】，杭州中院认为：依据《最高人民法院关于使用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第一百一十九条规定：“实际交付的定金数额多于或者少于约定数额，视为变更定金合同；收受定金一方提出异议并拒绝接受定金的，定金合同不生效。”融创公司（出卖人）与陈小丽、肖云钡（买受人）签订的《商品房认购协议》约定：“买受人同意签订本合同时应支付定金人民币伍万元，作为出卖人、买受人双方当事人订立商品房买卖合同的担保，签订商品房买卖合同后，买受人支付的定金转为房价款。合同签订当日陈小丽、肖云钡（买方）实际支付定金 20000 元，后陈小丽、肖云钡未依约与融创公司（卖方）签订商品房买卖合同。陈小丽、肖云钡虽仅支付 20000 元定金，但融创公司对收取 20000 元定金并无异议，故应视为双方定金条款的变更。融创公司对陈小丽、肖云钡还需再行支付 30000 元定金在涉案《商品房认购协议》进行了标注，但鉴于融创公司在陈小丽、肖云钡向其实际支付 20000 元定金时并不存在拒绝受领的情形，故陈小丽、肖云钡所称的因融创公司提出异议而致双方定金条款不生效的主张并不成立。”

（4）在卖方明示商品房买卖合同具体内容，不存在减轻卖方责任、加重买方责任而不与买方进行诚信平等协商的情况下，商品房买卖合同未能订立时，卖方无须双倍返还定金。

在王世瑶、史桂丽与杭州东尚置业有限公司（以下简称东尚公司）商品房预约合同纠纷中【案号：（2015）浙杭民终字第 3548 号】，杭州中院认为：本案定金合同中明确约定了双方当事人在签订定金合同之前，出卖方已向预购方明示了商品房买卖合同（含补充协议以及补充合同）。若东尚公司未实际向王世瑶、史桂丽明示本约合同具体内容，王世瑶、史桂丽应该在签订定金合同时提出异议，现王世瑶、史桂丽在签订定金合同时未提异议，本院推定东尚公司已经向王世瑶、史桂丽明示了商品房买卖合同具体内容，而对于已经明示过的合同条款内容，出卖方没有再与预购方进行重新协商的义务；其次：王世瑶、史桂丽要求东尚公司进行重新协商的合同内容并不存在减轻东尚公司责任，加重王世瑶、史桂丽责任的情形，故王世瑶、史桂丽无权要求东尚公司双倍返还定金。

（5）买房人在仅有商品房买卖预约合同时即对标的房屋进行部分改造，若商品房买卖合同最终未能成立，卖房人有权要求买房人恢复原状。

在浙江海地房地产开发有限公司（以下简称海地公司）与周卫鑫商品房预约合同纠纷中【案号：（2015）浙杭民终字第 3178 号】，杭州中院认为：周卫鑫与海地公司在仅有商品房买卖预约合同而未签订商品房买卖本约合同的情况下，协商对作为买卖标的物的案涉房屋进行部分改造。根据海地公司提交的证据，该部分改造行为系在周卫鑫申请下实施，改造费用由周卫鑫支付给施工方。故不论该改造行为是否由海地公司具体负责实施，该改造行为应当认定为系周卫鑫实施的行为，现因商品房买卖合同未能订立，海地公司要求周卫鑫恢复原状，于法有据。

（6）买卖双方在购房意向协议中约定并支付购房款系本约中所约定的买受人的主要义务，故在买卖双方并未签订正式本约即房屋买卖合同尚未成立的情况下，卖方无权收取买方支付的购房款。

在何桂芬与桐庐利时建设开发有限公司（以下简称利时公司）商品房预约合同纠纷中【案号：（2015）浙杭民终字第 1107 号】，杭州中院认为：案涉《利时·凌江名庭（暂定名）协议书》约定何桂芬支付诚意金 762337 元剩余款项 760000

元至项目达到按揭条件时向利时公司制定的按揭银行申请按揭贷款，据此该诚意金即为预付购房款性质。因案涉协议书的性质系预约合同，其与本约之间既存在一定的关联性又具有其自身的独立性，其合同内容及目的所体现的是为保证买卖双方当事人本着诚信原则在将来磋商签订本约。案涉协议中约定并支付购房款系本约中所约定的买受人的主要义务，故在双方当事人并未签订正式本约即在案涉房屋买卖关系尚未成立的情况下，利时公司收取何桂芬 762337 元预付购房款，依据不足，利时公司应当予以返还。

（7）在商品房预约合同纠纷中，买方在应当预见存在风险的前提下仍签订定金协议书，则因该风险导致定金被没收的后果由买方承担。

在郭文政与杭州金泽房地产开发有限公司（以下简称金泽房地产公司）商品房预约合同纠纷中【案号：（2015）浙杭民终字第 2597 号】，杭州中院认为：双方签订的定金协议书相对于将来签订的《商品房买卖合同》而言，具有预约的性质。鉴于该定金协议书中并未约定付款方式及首付款比例，而本案诉讼过程中双方当事人一致陈述双方就首付款比例磋商未成，故付款方式及首付款比例作为合同主要未决事项，系郭文政在订立定金协议书时应当预见的缔约风险。现郭文政在应当预见该风险的前提下仍签订了定金协议书，约定了若其不按时支付首期款及不签订正式《商品房买卖合同》则金泽房地产公司有权没收定金这一法律后果，则应承担因该风险而导致不能签订《商品房买卖合同》导致的定金被没收的后果。况且，根据郭文政所提交的现有证据，无法充分佐证其主张的系因金泽房地产公司违约而造成双方无法达成一致意见而无法签订正式《商品房买卖合同》的事实。

（8）如买卖双方在签订《定金合同》中未明确首付款支付时间，后双方因首付款支付时间未能签订《商品房买卖合同》，则《商品房买卖合同》未能签订不可归责于双方当事人。

在陈思蓉与浙江鑫亚建设投资开发有限公司（以下简称鑫亚公司）商品房预约合同纠纷中【案号：（2014）浙杭民终字第 2813 号】，杭州中院认为：根据该合同的约定，双方应在 2012 年 6 月 27 日前签订《商品房买卖合同》，如在合同的预约期内，鑫亚公司拒绝与陈思蓉签订商品房买卖合同，应当向陈思蓉双倍返还已收取的定金；陈思蓉在预订期限内未与鑫亚公司签订商品房买卖合同的，

无权要求鑫亚公司返还已收取的定金。其后，陈思蓉依约支付了定金。由于双方在《定金合同》中未明确首付款支付时间，在协商订立《商品房买卖合同》时，双方对首付款支付时间产生分歧，最终导致未能签订《商品房买卖合同》，故原审法院认定《商品房买卖合同》未能签订系不可归责于双方当事人的原因导致并无不当。鑫亚公司上诉认为在签订《商品房买卖合同》时支付 50% 的首付款是银行业的监管规定及商业惯例，其行使的是不安抗辩权，对此，本院认为，双方未能协商一致的是首付款的支付时间，而非首付款支付比例，而首付款支付时间属应由双方协商确定的合同条款，且双方可就此设置相应的违约责任条款，故鑫亚公司的该项上诉理由缺乏依据，本院不予采纳。

相似案例：（2014）浙杭民终字第 2814 号、（2014）浙杭民终字第 2815 号

2. 商品房委托代理销售合同纠纷常见问题裁判意见

（1）在委托代理销售合同纠纷中，若代理方不能提供相应凭证以证明启动费用的实际使用数额，则法院一般根据实际工作量占应完成工作量的比例来酌情确定已使用的费用。

在杭州元一房地产开发有限公司（以下简称元一公司）与杭州瑞地房地产代理有限公司（以下简称瑞地公司）商品房委托代理销售合同纠纷中【案号：（2016）浙 01 民终 3210 号】，杭州中院认为：元一公司与瑞地公司签订的《元丰·××××合作销售协议》系双方当事人的真实意思表示，应为有效，对双方均具有约束力。现元一公司起诉要求瑞地公司返还其依据案涉合同支付的启动费用，对此，本院认为，首先，根据案涉合同的约定以及双方陈述，启动费用系用于广告投放、宣传等，并非佣金，故案涉合同虽没有约定启动费用的结算方式，但根据案涉合同约定的启动费用性质以及使用方式，瑞地公司应对其未投入使用的启动费用予以返还；其次，瑞地公司作为启动费用的实际使用方，应保存有其使用该部分费用的凭证，现其在本案中并未提供相应的支付凭证，故本院只能根据其实际工作量占应完成工作量的比例来酌情确定其已经使用的费用。

（2）在委托代理销售合同纠纷中，若合同约定代理方对被代理方与买受人解除购房合同需经其同意，但实际未经其同意的代理费可不予以退还。

在浙江为了家投资管理有限公司（以下简称为了家公司）与海宁凯达菱商贸

城开发有限公司（以下简称凯达菱公司）商品房委托代理销售合同纠纷中【案号：（2016）浙 01 民终 4715 号】，杭州中院认为：双方签订的《委托策划与销售代理合同》明确约定，购置方退房的，须经凯达菱公司与为了家公司全权代表同意、签字后方可办理解除商品房买卖合同手续；此时，为了家公司应将所对应的代理费退还凯达菱公司。本案中，凯达菱公司所主张的三套退房所对应的解除手续均与其与买受人办理，并未有证据证明解除事宜已经为了家公司同意。在为了家公司提出异议的情况下，上述退房行为不符合合同关于应退还代理费的约定。故凯达菱公司关于退房对应代理费应予返还的主张，与合同约定不符，无法得到支持。

（3）在委托代理销售合同中，委托方法定代表人对部分账单的签字认可并不能作为双方当事人整个合作关系的结算依据。

在杭州博涵房地产营销策划有限公司（以下简称博涵公司）与杭州壹周房地产营销策划有限公司（以下简称壹周公司）商品房委托代理销售合同纠纷中【案号：（2014）浙杭民终字第 2313 号】，杭州中院认为：双方当事人签订的合作协议中对于佣金的计算比例有明确的约定，壹周公司虽在《野风现代中心博涵 11 月份佣金对账单》中签署意见将佣金下调至 2.5% 计算，但博涵公司对此未予同意，故壹周公司提出的双方当事人已经协议变更佣金比例的上诉理由缺乏依据，本院不予支持。博涵公司法定代表人对《野风现代中心博涵 2013 年 8 月份佣金对账单》签字认可，该对账单应作为双方当事人的结算依据，原审法院也予以认可，但该对账单上仅有 4 套房屋，并不能作为双方当事人整个合作关系的结算依据。

3. 经济适用房转让合同纠纷常见问题裁判意见

（1）因房屋的性质属经济适用房而在购买当时未能办理房屋产权过户手续，现已具备上市交易条件时，买方可要求卖方协助办理房屋过户手续。

在陶嫚丽、施学东与陈俊达、吕黎经济适用房转让合同纠纷中【案号：（2014）浙杭民终字第 1490 号】，杭州中院认为：陶嫚丽与陈俊达（转让方）在 2002 年 9 月 16 日签订《转让协议书》时，所转让的房屋陈俊达尚未取得房屋产权证等三证，该房屋的性质亦属经济适用房在当时亦不能办理房屋产权过户手续，但在 2004 年 1 月陈俊达与吕黎登记结婚后的 10 月陈俊达与吕黎取得了房屋产权证

等三证，现该房屋也已具备上市交易条件，故原审法院认为不影响陶嫚丽、施学东与陈俊达、吕黎之间房屋转让协议的效力并无不当。且在协议签订后，陶嫚丽、施学东（受让方）已按协议的约定支付房款，双方亦对房屋进行了交接。唯因房屋的性质属经济适用房而在当时未能办理房屋产权过户手续，现该房屋也已具备上市交易条件，陶嫚丽、施学东要求陈俊达、吕黎协助办理房屋过户手续的诉请，法院予以支持。

相似案例：（2014）浙杭民终字第 2725 号

（2）对于划拨方式取得土地使用权的房屋转让需报经有批准权的主管机构批准的规定，属于法律、行政法规的管理性规定，影响的是该类相关合同的履行，并不涉及对合同效力的评判。

在唐素珍与吴元飞经济适用房转让合同纠纷中【案号：（2016）浙 01 民终 4067 号】，杭州中院认为：本案二审的争议焦点系吴元飞与唐素珍签订的《转赠合同》的效力问题。吴元飞上诉主张案涉《转赠合同》违反了政府经济适用房买卖的相关规定，扰乱了经济适用房的正常购买秩序，属于以合法形式掩盖非法目的，应当认定为无效。同时认为，即使属于赠与法律关系，因案涉经济适用房权属并未转移登记，且案涉房屋现由吴元飞占有，该《转赠合同》实际并未生效。本院经审查后认为，对于划拨方式取得土地使用权的房屋转让需报经有批准权的主管机构批准的规定，属于法律、行政法规的管理性规定，影响的是该类相关合同的履行，并不涉及对合同效力的评判，吴元飞以此为由主张案涉《转赠合同》无效，依据不足。而关于吴元飞提出的案涉《转赠合同》存在以合法形式掩盖非法目的的上诉理由，依据不足，且与案涉《转赠合同》的实际履行情况以及双方当事人对于合同理解的相关陈述不符，本院不予采信。关于吴元飞提出的案涉《转赠合同》不符合赠与的法定要件，该合同未生效的上诉理由，鉴于案涉《转赠合同》签订后双方依约履行，唐素珍占有案涉房屋的相关税费凭证，支付按揭款项并使用案涉房屋多年的事实是清楚的，案涉房产未过户的原因系受经济适用房的销售管理政策所限，故吴元飞以此为由认为案涉《转赠合同》未生效与事实不符，本院不予采纳。综合上述分析，原审判决认定案涉《转赠合同》系双方当事人的真实意思表示，并不违反法律、法规的禁止性规定，系有效合同，具有事实和法律依据。

4. 农村房屋买卖合同纠纷常见问题裁判意见

（1）在农村房屋买卖中，合作社以召开村民代表大会的方式表决确定房屋最终价款，对买方具有约束力。

在杭州市富阳区大源镇甕口村经济合作社与俞德华农村房屋买卖合同纠纷中【案号：(2016)浙 01 民终 6772 号】，杭州中院认为：本案的争议焦点是案涉房屋价款如何确定和剩余房款请求权是否超过诉讼时效的问题。本案中，俞德华（买方）和甕口经济合作社（卖方）的房屋买卖未订立书面合同，甕口经济合作社以召开村民代表大会的方式表决确定案涉房屋最终价款，对俞德华具有约束力，故原审法院认定俞德华购买案涉房屋的价格为 63 万元并无不当。俞德华提供证据表明购房者李产生于 2010 年 11 月 20 日（即第二次公告发布后）仍仅支付 55 万元的购房款和购房者盛某在 2009 年 5 月 20 日因延期支付 15 万元的购房款而被甕口经济合作社要求支付逾期利息，均不足以证明 55 万元即为案涉房屋的全部价款。

相似案例：(2016)浙 01 民终 6770 号、(2016)浙 01 民终 6771 号、(2016)浙 01 民终 6769 号

（2）在农村房屋买卖中，由宅基地建造的房屋一般不能对本集体以外的人进行销售，如对外买卖一般情况下双方签订的房屋买卖协议无效。

在邵英贤与王朝水农村房屋买卖合同纠纷中【案号：(2015)浙杭民终字第 445 号】，杭州中院认为：《中华人民共和国合同法》第五十八条规定：“合同无效或者被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。”邵英贤（卖方）与王朝水（买方）在明知案涉房屋及平台附房等所在土地系宅基地，不得向本集体经济组织以外的主体转让的情况下，签订案涉协议对合同无效均存在过错。据此王朝水应返还邵英贤案涉房屋（包括住宅用房、辅房）及其附属设施，邵英贤应返还王朝水相应的购房款 11000 元。关于邵英贤主张的 2006 年 12 月 15 日起房屋使用费，王朝水主张的 2006 年 12 月 15 日起购房款利息，因邵英贤与王朝水双方对案涉合同无效均存在过错，故房屋使用费及购房款利息应由双方各自承担，本院均不予支持。

5. 商品房销售合同纠纷常见问题裁判意见

(1) 在商品房销售合同纠纷中，开发商楼书中宣传内容系商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的具体确定的说明和允诺，且对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确有重大影响的，该宣传内容应当作为合同内容，如有违反，开发商需承担违约责任。

在丁岳梁、孙文松与杭州三盛房地产有限公司（以下简称三盛公司）商品房销售合同纠纷中【案号：（2013）浙杭民终字第 3261 号】，杭州中院认为：对于原审判决所查明的三盛公司未建造其楼书中宣传的网球场的事实，三盛公司未提出异议。现经查明，三盛公司在其宣传楼书物业篇中载明案涉房屋园区建有现代化标准的网球场，依此宣传其楼盘所具有的健身健康的家居生活理念。该宣传内容系就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的具体确定的说明和允诺，对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响，根据最高人民法院《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》第三条的规定，该宣传内容应当作为合同内容，三盛公司未实际建设，依法构成违约，应当承担违约责任。因案涉房屋买卖合同对该违约行为未约定相应的违约责任，作为合同一方的丁岳梁、孙文松依法有权要求三盛公司承担损失赔偿之责任。

相似案例：（2013）浙杭民终字第 3265 号

(2) 在商品房销售合同纠纷中，当事人以约定的违约金过高为由请求减少的，应当以违约金超过造成的损失 30% 为标准适当减少；当事人以约定的违约金低于造成的损失为由请求增加的，应当以违约造成的损失确定违约金数额。

在张杏娟与杭州万银置业有限公司（以下简称万银公司）商品房销售合同纠纷中【案号：（2014）浙杭民终字第 654 号】，杭州中院认为：根据案涉商品房买卖合同第十五条第 2 项的约定，万银公司应在商品房交付使用后 120 日内将办理房屋权属登记所需资料报产权登记机关备案；如因万银公司原因导致张杏娟不能在规定的期限内取得房屋产权证书的，万银公司应按已付房价款的 0.5% 向张杏娟支付违约金。现张杏娟认为该违约金数额明显低于其实际损失，要求予以调整。对此本院认为，房地产投资收益受交易标的、当事人预期及市场行情等多种因素的影响。张杏娟提供的证据不足以证明因房屋权属证书的迟延办理给投资收

益造成了损失。支付贷款利息系以按揭方式购房的必要成本开支，而按揭贷款何时清偿与房屋产权证书是否办理也无必然的联系。至于融资机会丧失所造成的损失，该损失超出了违约行为导致的直接损失的范畴。据此，张杏娟要求增加违约金数额的上诉主张依据不足，本院不予支持。

（3）在商品房销售合同纠纷中，如买方提供了收款收据、房款总结算、销售不动产统一发票及交房通知，那么可以证明买方已经履行了相应的付款义务。

在孙定良与杭州大富房地产开发有限公司（以下简称大富公司）商品房销售合同纠纷中【案号：（2014）浙杭民终字第 433 号】，杭州中院认为：根据孙定良提交的收款收据、房款总结算、销售不动产统一发票及交房通知可以证明孙定良已经履行了相应的付款义务。2009 年 9 月 3 日，大富公司与孙定良办理了房屋交接手续，应认定为大富公司已交付房屋，大富公司应于交付房屋后 90 日内将办理权属登记需由其提供的资料报产权登记机关备案，故原审判决支持孙定良关于要求大富公司协助办理产权登记手续的诉讼请求并无不当，本院依法予以维持。

相似案例：（2014）浙杭民终字第 2085 号

（4）在商品房销售合同纠纷中，如卖方对依据合同享有解除权的买方行使了通知义务，买方不在合理期限内行使解除权，那么过了合理期限买方则不享有此项权利。

在王娟莲与杭州余杭新大地置业有限公司（以下简称新大地公司）商品房销售合同纠纷中【案号：（2014）浙杭民终字第 243 号】，杭州中院认为：本案中，双方确认涉案房屋是 2001 年 5 月 22 日交付的，而涉案房屋的产权是在 2002 年 8 月 23 日登记至新大地公司名下，从时间上看，在交房之日起 180 天内王娟莲没有取得房产权属证书，新大地公司未提供证据证明在实际交房 180 天内已具备办理产权证书的条件，而系王娟莲的原因未予办出的事实，故新大地公司存在逾期办证的违约事实。根据双方合同的约定，王娟莲有权退房，享有合同解除权。对办证逾期的事实，在房屋交付的 180 天届满后，王娟莲应已知晓，即有权行使解除权。2006 年 6 月 5 日起，新大地公司多次通知王娟莲进行房款结算，王娟莲也应当就继续履行合同，还是解除合同作出选择，告知新大地公司，而王娟莲

直至本案起诉前，从未向新大地公司提出解除合同过。在涉案房屋实际交付使用至今已逾 10 年的情况下，王娟莲才提出要求解除合同，其解除权的行使未在合理期限之内，且涉案房产早已可以办理权属证书，新大地公司自 2006 年 6 月 5 日起多次向王娟莲发送结算通知，但王娟莲均未与新大地公司结算房屋差价，新大地公司已经履行了通知义务，王娟莲现要求解除双方签订的《浙江省商品房购销合同》缺乏理由，不予支持。

（5）若商品房买卖合同及其补充协议明确约定按揭贷款不成功则买房人选择其他付款方式支付房款，现买房人以贷款不成功无力支付房款为由主张解除合同的，法院不予认可。

在浙江保利房地产开发有限公司（以下简称保利公司）与陈洁商品房销售合同纠纷中【案号：（2013）浙杭民终字第 3570 号】，杭州中院认为：根据现有证据证实，商品房买卖合同签订后，陈洁向银行办理了按揭贷款手续，但未能获得贷款。根据《合同补充协议》的上述约定，陈洁应在限定期限内选择其他保利公司认可的付款方式，否则即构成违约。2012 年 1 月 4 日，保利公司委托浙江浙元律师事务所律师给陈洁发送律师函载明“……现保利公司已经接到您办理按揭的银行通知，您不符合银行房贷条件，银行不予发放按揭贷款……”、“请您接到本律师函后，催促按揭银行在 20 个工作日内发放按揭贷款，或者在 20 个工作日内一次性付清余款”。保利公司以该通知的形式向陈洁提出了要求其继续履行合同义务的主张，但陈洁仍未按期取得银行按揭贷款或者提出其他的付款方式以供保利公司确认，而是在诉讼中明确表示没有能力支付剩余价款。陈洁不履行合同义务的行为已构成逾期根本性违约，根据《中华人民共和国合同法》的相关规定，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任，故保利公司诉请要求陈洁一次性支付剩余购房款，符合法律规定。保利公司未主张解除案涉买卖合同，对于违约方陈洁在诉讼中提出解除案涉买卖合同的主张本院不予认可。

（6）在商品房销售合同纠纷中，若房屋因为设有抵押权，且该房屋处于法院查封状态，属客观上无法办理转移登记手续的，买受人请求将房屋权属转移登记到自己名下，法院不予支持。

在杨焕宇与杭州清盛置业有限公司（以下简称清盛公司）商品房销售合同纠纷

纷案【案号：(2016)浙 01 民终 3526 号】中，杭州中院认为：案涉房屋已经抵押给案外人，办理了他项权证，且案涉房屋目前处于法院查封状态，在抵押权未注销、法院查封未解除之前，案涉房屋客观上无法办理转移登记手续。在本案中，出卖方清盛公司已经将案涉房屋抵押给案外人，办理了他项权证，且案涉房屋目前处于法院查封状态，在抵押权未注销、法院查封未解除之前，案涉房屋客观上无法办理转移登记手续。故买受人杨焕宇要求清盛公司将案涉房屋权属转移登记至其名下的诉讼请求法律上无法得到支持。综上，原审判决认定事实清楚，适用法律正确。

（7）在商品房销售合同纠纷中，买受人无权以不属于不符合交付条件的商品房质量问题为由，拒绝收房并主张逾期交付的违约责任。

在沈波、韩丽与浙江尊峪置业有限公司（以下简称尊峪公司）商品房销售合同纠纷案【案号：(2016)浙 01 民终 6271 号】中，杭州中院认为：出卖方在合同约定的交房日前向买受人送达房屋交付通知；其次该房屋已经竣工验收合格并取得竣工验收备案，故房屋在交房日已经符合交房条件；最后买受人不得以不属于不符合交付条件的商品房质量问题为由，拒绝收房。本案中出卖人尊峪公司已在约定交房日 2015 年 12 月 31 日前向买受人沈波、韩丽送达房屋交付通知，沈波、韩丽对该事实亦予以承认，故尊峪公司并不存在因其逾期通知造成逾期交房的违约行为。其次，案涉商品房已于 2015 年 12 月 25 日经竣工验收合格并于同月 28 日取得竣工验收备案证明，案涉商品房的燃气管道工程已于 2015 年 12 月 24 日经验收合格，故案涉商品房在约定交房日已符合双方合同约定的交付条件。买受人沈波、韩丽主张交房时燃气无法开通，但并未对燃气无法开通系出卖人尊峪公司原因所致进行充分举证，故无法认定出卖人尊峪公司存在相应违约行为。最后，施工地面不平整、墙面平整度不平、空鼓较多、通风口不对等问题并不属于不符合交付条件的商品房质量问题，尊峪公司对此应当承担的是维修义务，沈波、韩丽无权以此为由拒绝收房。

（8）在建设工程验收备案尚未被依法撤销之前，应当认定房屋符合交付条件，买受人以房屋环境噪声为由主张解除合同的，法院不予支持。

在郑晨与杭州东田巨城置业有限公司（以下简称东田公司）商品房销售合同纠纷案【案号：(2014)浙杭民终字第 3350 号】中，杭州中院认为：案涉房屋

已于 2013 年 11 月 29 日进行了建设工程竣工验收备案，其中杭州市余杭区环境保护局出具的余环检（2013）51 号的检查意见书作为验收备案中环保部门出具的认可文件予以备案，在目前涉案工程验收备案尚未被依法撤销前，应认定涉案房屋已经符合双方在《浙江省商品房买卖合同》第九条所约定的交付条件，郑晨在收到东田公司交房通知后，应当予以收房。现郑晨二审中以涉案房屋未通过环保验收为由，要求解除双方房屋买卖合同的理由不成立，本院不予采纳。

6. 商品房预售合同纠纷裁判观点

（1）房产公司交付房屋超过合同约定日期且无证据证明其延误事由符合合同规定的，其构成逾期交付房屋并应承担违约金。

在杭州美润房地产有限公司（以下简称美润房产公司）与楼侃房屋预售合同纠纷案【案号：（2016）浙 01 民终 387 号】中，杭州中院认为：房产公司事实上交付房屋已经超过合同约定交付日期，且未有充分证据证明其延误事由符合补充协议的相关约定，故此构成逾期交付房屋且应该承担违约金。本案中美润房产公司于 2015 年 4 月 22 日才向楼侃发出房屋交房通知书，告知楼侃房屋于 2015 年 4 月 25 日起交付。显然，美润房产公司通知的实际可交付日期已超过合同约定的交付日期。其次，关于美润房产公司系由市政配套设施建设延误导致项目工程无法竣工，进而影响房屋交付的主张。美润房产公司并未有充分证据证明其主张的市政配套设施建设延误事由完全符合补充协议的相关约定，同时在合同约定交付期限届满后，美润房产公司也未就不能如期交付房屋的缘由及时告知楼侃。故原审法院综合判定本案中美润房产公司对楼侃构成逾期交房并应承担逾期交房违约金，并无不当。

（2）商品房预售合同虽未对“得房率”作出明确约定，但房屋套内建筑面积与建筑面积之间的比例与合同所体现的比例存在较大差距时，买房人仍有权要求赔偿损失。

在杭州美林房地产开发有限公司（以下简称美林公司）与陈银浩商品房预售合同案【案号：（2016）浙 01 民终 853 号】中，杭州中院认为：房屋买卖合同虽然没有对“得房率”这一概念直接作出约定，但按照该合同，可以计算出案涉房屋套内建筑面积与建筑面积之间的比例。本案中的美林公司在交付房屋时，该房屋套内建筑面积与建筑面积之间的比例与合同中所体现出的比例存在较大

差距，一审法院认为这差距超过合理范围，应该酌情让美林公司赔偿陈银浩损失。故此，一审法院认定事实清楚，适用法律正确。

（3）出卖人以补充协议书的形式采用格式条款对交付条件作补充约定，从而免除自己责任、排除对方主要权利的，该格式条款约定无效。

在邵兰与杭州美润房地产有限公司（以下简称美润房产公司）商品房预售合同纠纷案【案号：（2015）浙杭民终字第 3777 号】中，杭州中院认为：出卖方以补充协议书的形式采用格式条款对于交付条件作了补充约定，其中对因第三方的原因导致美润公司逾期交付案涉房屋的情形约定为予以延期而不构成违约，该约定违反《中华人民共和国合同法》第一百二十一条的规定，且也无证据证实其对上述免除自己责任、排除对方主要权利的格式条款已向买受人作了明确说明，故上述格式条款依照《中华人民共和国合同法》第三十九、第四十条以及《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）》第十条的规定应当认定无效。

（4）双方签订的《商品房买卖合同》因施工单位原因导致逾期交房而解除的，出卖人仍应依照合同约定承担违约责任。

在柴力君、魏金飞与杭州万华置业有限公司（以下简称万华公司）房屋预售合同纠纷案【案号：（2016）浙 01 民终 2471 号】中，杭州中院认为：《中华人民共和国合同法》第一百二十一条规定：“当事人一方因第三人的原因造成违约的，应当向对方承担违约责任。当事人一方和第三人之间的纠纷，依照法律规定或者按照约定解决。”本案中，双方当事人之间的商品房买卖合同因出卖人万华公司违约而被买受人柴立君、魏金飞通知解除，出卖人万华公司应当依照法律规定和双方之间的合同约定承担违约责任。即使万华公司关于其违约系因施工单位原因所致的事实主张成立，根据上述法律规定，出卖人万华公司也应当对买受人柴立君、魏金飞承担违约责任。

（5）出卖人拟交付房屋结构户型与《商品房买卖合同》中房屋平面图所示结构户型不一致的，其行为构成违约，买受人有权要求解除双方之间的房屋买卖合同。

在方智洁与杭州龙湖房地产开发有限公司（以下简称龙湖房产公司）商品房预售合同纠纷案【案号：（2016）浙 01 民终 325 号】中，杭州中院认为：房屋

买卖合同明确载明了买卖标的房屋平面图，且双方均在该房屋平面图上签章确认。故该房屋平面图系该房屋买卖合同的有效组成部分，双方当事人应严格按照合同约定履行。本案中，根据双方当事人的陈述与可确认的有效证据，出卖人龙湖房产公司拟交付房屋结构户型与该房屋买卖合同中房屋平面图所示结构户型不一致。房屋结构户型作为房屋买卖合同的核心组成部分之一，出卖人龙湖房产公司未能依约交付相应房屋，其行为构成违约，买受人方智洁有权要求解除双方之间的房屋买卖合同。

（6）《商品房买卖合同》明确约定规划变更条款，出卖方未按合同约定告知规划变更事项的，买受人有权按照约定解除合同。

在步青与杭州铭瑞房地产开发有限公司（以下简称铭瑞房产公司）商品房预售合同纠纷案【案号：（2015）浙杭民终字第 3157 号】中，杭州中院认为：步青在与铭瑞房产公司签订的《商品房买卖合同》系双方当事人真实意思表示，未违反国家法律、现行行政法规的强制性规定，应为合法有效，双方当事人均应按合同的约定履行各自的义务和享有相应的权利。合同中规划设计变更条款明确约定：经规划设计单位同意、规划行政主管部门批准的规划设计变更，导致商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向变化，影响商品房质量或使用功能等，则出售方应当在有关部门批准同意之日起 10 日内，书面通知购买方。购买方有权在通知到达之日起 15 日内作出是否退房的书面答复，未按期作出书面答复的，视同接受变更。若出售方未在规定时限内通知购买方的，购买方有权退房。本案中，涉案房屋规划变更后，出卖人铭瑞房产公司并未按合同的约定向买受人步青书面告知规划变更的事项。故此，买受人步青有权退房，解除合同。

（7）《商品房买卖合同》虽约定由买受人自行办理商品房转移登记，但实际履行过程中出卖人向买受人收取办证费用的，应当视为双方对合同约定内容的补充，出卖人未在约定期限内办理“三证”应承担逾期办证的违约责任。

在章云与浙江万亚置业有限公司（以下简称万亚公司）商品房预售合同纠纷案【案号：（2016）浙 01 民终 230 号】中，杭州中院认为：关于万亚公司是否应当向章云承担逾期办理案涉房屋“三证”违约责任的问题。首先，虽然章云与万亚公司在书面买卖合同中约定由买受人自行办理商品房转移登记，但是实际履

行合同过程中，万亚公司在向章云交付案涉房屋后向章云收取了办理“三证”所需的契税和产权登记费，万亚公司收取办证费用的行为表明双方当事人实际对书面合同的约定内容进行了补充，万亚公司有为章云办理“三证”的义务。其次，本案双方当事人未在书面合同中约定办理“三证”的期限以及逾期办证的违约责任，买受人章云也未能提供有效证据证明万亚公司承诺办证的具体期限。故关于“三证”的办理期限以及相应违约责任属于约定不明。再次，根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷的司法解释》的相关规定，由于出卖人的原因，买受人未在合理期限内取得房屋权属证书的，除当事人有特殊约定外，出卖人应当承担违约责任。故虽然本案违约责任约定不明，但是在出卖人未举证据证明非因己方责任导致买受人未取得权属证书的情况下，出卖人万亚公司仍应承担违约责任。

（8）买受人因自身收入水平问题导致无法办理按揭贷款手续的，应自行承担相应责任，其无权以不再履行合同为由主张解除合同。

在俞明霞与富景房地产开发（富阳）有限公司（以下简称富景公司）商品房预售合同纠纷案【案号：（2015）浙杭民终字第832号】中，杭州中院认为：商品房买卖合同中，买受人的主要义务是支付购房款。本案中，俞明霞在补充协议中已表示充分了解到个人住房贷款的办理条件、程序及需要缴纳的全部费用，并承诺自己的资信状况符合贷款银行的办理条件和国家法律规定及政策。俞明霞作为房屋的买受人，对于购买价值巨大的不动产，并采用按揭贷款的方式，亦应当对其自身是否符合贷款条件负有了解的义务，故俞明霞认为补充协议的相关内容显失公平并无依据。因此，即使俞明霞按揭贷款因其收入水平问题未能办出属实，其责任也在于俞明霞本身。俞明霞以其已表明不再继续履行合同为由，认为其享有合同解除权，系对法律的误解。且按照合同的约定，如果俞明霞因偿还能力、信用或其他原因，最终导致贷款银行不予批准贷款的，可与富景公司协商新的付款方式（一次性支付或分期支付购房余款），现其并未提交有效的证据证明按揭贷款不能办出，或者不能办出按揭贷款后已经就付款方式进行了协商，或者协商后存在客观履行不能的情形，故俞明霞要求解除合同的请求不应支持。

（9）买受人以出卖人虚假宣传为由主张撤销合同并要求退房，然事实上出卖人广告宣传资料仅为要约邀请不构成要约的，法院不予支持。

在刘宗献、周玲与杭州保利建霖房地产开发有限公司（以下简称保利建霖公司）商品房预售合同纠纷案【案号：（2015）浙杭民终字第 3514 号】中，杭州中院认为：本案中，买受人刘宗献、周玲主张撤销案涉合同，系以出卖人保利建霖公司存在虚假宣传为理由。根据《合同法》五十四条规定，构成可撤销合同，须以一方存在欺诈，使对方陷于错误，并基于该错误与对方订立合同。出卖方保利建霖公司广告宣传中的“学区”、“地铁”等信息均系可公开查询的信息，仅有出卖方保利建霖公司的宣传尚不足以使买受人刘宗献、周玲陷于错误，并基于该错误与保利建霖公司订立合同。《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》第三条规定：“商品房销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同的内容，当事人违反的，应当承担违约责任。”本案中，保利建霖公司的广告宣传资料尚不足以认定构成要约。双方当事人在补充协议中关于“要约邀请”的约定虽属保利建霖公司单方拟制，但并不违反上述规定。刘宗献、周玲主张以双方合同第十七条的约定，即依照《浙江省实施〈中华人民共和国消费者权益保护法〉办法》第二十八条第一款的规定退房，亦缺乏法律和事实依据，本院难以支持。

（10）在《商品房买卖合同》中约定的因逾期交付房屋、土地权属证书所产生的解除权，在对方当事人没有催告的情况下，应在一年内行使，期限届满仍不行使的，该权利消灭。

在陈圣健与浙江一统实业有限公司商品房预售合同纠纷案【案号：（2014）浙杭民终字第 2428 号】中，杭州中院认为：解除权系形成权，具有基于单方的意思表示即可产生合同解除后果的效力。《中华人民共和国合同法》第九十五条规定：“法律规定或者当事人约定解除权行使期限，期限届满当事人不行使的，该权利消灭。”因此，解除权须在合理的期限内行使，以保持法律秩序的安定。对于解除权行使的期限，有约定的从约定，无约定的从法律规定，法律没有明确规定的，应按照同样情况同样处理的原则合理确定。《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》第十五条第二款规定，法律没有规定，或者当事人没有约定，经对方当事人催告后，解除权的行使合理期限为三个月。对方当事人没有催告的，解除权应当在解除权发生之日起一年内行使。该条虽系基于《中华人民共和国合同法》第九十四条规定的法定解除权，但法定解除权与约定解除权在效力上并无差别，而交付土地、房屋权属证书以协助陈圣健办理案涉房屋的转移登记，与支付房款、交付房屋同样为商品房买卖合同约定的合同义务，故双方在商品房买卖合同中约定的因逾期交付房屋、土地权属证书所产生的解除权，应参照该解释的规定，在一年内行使。

三、房地产开发经营合同纠纷常见问题裁判意见

通过“中国裁判文书”网检索得到的 2014-2016 年度杭州中院审理的房地产开发合同经营合同纠纷案件，共 5 件，均为二审案件；其中 4 件判决“驳回上诉，维持原判”，1 件裁定“撤销原判，发回重审”。

（1）公司为股东或实际控制人担保的，虽未经股东会特别程序表决通过，但其担保依然有效，内部程序的瑕疵不能对抗善意第三人。

在杭申集团有限公司与现代联合控股集团有限公司（以下简称现代联合公司）、章鹏飞等合资、合作开发房地产合同纠纷案【案号：（2013）浙杭民终字第 3645 号】中，杭州中院认为：《公司法》第十六条第二款规定，公司为公司股东或者实际控制人提供担保的，必须经股东会或者股东大会决议。该条款是关于公司内部控制管理的规定，不应以此作为评价合同效力的依据。关于公司担保，内部程序的瑕疵不能对抗善意第三人。故现代联合公司、章鹏飞、烟台现代公司所认为“现代联合公司为烟台现代公司的股东，根据《公司法》的规定，为股东或实际控制人担保的，应经股东会特别程序表决通过。而本案中烟台现代公司为其大股东提供担保并没有按照法律规定的程序，因此烟台现代公司对外的担保为无效担保，烟台现代公司不应当承担保证责任。”的上诉理由没有法律依据。

（2）合同无法履行系因其约定与政策不符，而双方当事人又不能对合同变更达成一致意见，对此不能认定为违约导致合同无法履行。因合同实际履行而产生的必要费用支出，应由双方当事人各半分担。

在杭州帛策投资有限公司（以下简称帛策公司）与杭州市祥符镇花园岗村经济合作社（以下简称花园岗村经合社）合资、合作开发房地产合同纠纷案【案号：

（2015）浙杭民终字第 464 号】中，杭州中院认为：帛策公司与花园岗村经合社签订的《合作开发“祥符园林大厦”（暂定名）合同书》系双方当事人的真实意思表示，但其在合同中约定的帛策公司与花园岗村经合社在设立项目公司时股权比例和相关条款并不完全符合当时的政策要求。双方协商未能达成一致，花园岗村经合社提出解除合同，帛策公司对此不持异议，应视为合同解除。而案涉合同无法履行系因其约定与政策不符，而双方当事人又不能对合同变更达成一致意见，故原审法院认定本案双方当事人认为对方违约导致合同无法履行的理由不成立并无不当，帛策公司要求花园岗村经合社承担违约金 1000 万元亦与上述认定不符，故本院不予支持。帛策公司为项目公司实际运作产生的必要费用支出，应由双方当事人各半分担。

四、房屋拆迁安置合同纠纷常见问题裁判意见

通过“中国裁判文书网”检索得到的 2014-2016 年度杭州中院审理的房屋拆迁安置合同纠纷案件共 114 件，其中二审案件 93 件，管辖上诉案件 21 件。二审案件中发回重审 2 件，维持原判 75 件，改判 16 件。管辖上诉案件中，21 件全部维持原裁定。

（1）拆迁安置房屋、房改所购房屋均属于政府政策保障住房，故被拆迁人已享受的房改房面积应在拆迁安置房屋面积中扣除。

在方金荣、王孝琴、方剑、方某与杭州市西湖区转塘镇集镇建设总指挥部、杭州市西湖区人民政府转塘街道办事处房屋拆迁安置补偿合同纠纷案【案号：

（2015）浙杭民终字第 3119 号】中，杭州中院认为：根据《房屋拆迁补偿安置协议书》第六条的约定，安置面积系按照《杭州市征用集体所有土地房屋拆迁管理条例》、杭州市委（2001）29 号文件《关于扩大撤村建居改革试点推行农转居多层公寓建设的意见》的规定予以确定。该杭州市委（2001）29 号文件的实施办法即《杭州市撤村建居农转居多层公寓建设管理实施办法》（杭州市市委办发（2002）80 号文件）规定：“在原农户中的每个居民户口按人均建筑面积不超过 50 平方米（40 平方米建安价+10 平方米成本价）标准计算（已经享受过公房分配、房改房、经济适用房、廉租房、货币分房等待遇的不再享有本建房指标）。文件规定的适用范围系指被拆迁农户中的居民，但方金荣、王孝琴作为居民，其房屋被拆迁，根据举轻明重的原则，理应适用上述文件规定。由于拆迁安置房屋

不同于普通商品房，具有政策保障性质；房改所购房屋亦属于政府政策保障住房，与拆迁安置房屋具有相同的政策保障性质。如被拆迁人员双重享受政策保障住房，则与国家关于保障住房的政策宗旨不符，因此，被拆迁人已享受的房改房面积，应在拆迁安置房屋面积中扣除。

（2）离婚协议虽已约定安置房屋的分割比例，但未向房产管理部门办理变更登记的，不具有对外公示效力；善意第三人与房屋所有权人签订的相关协议，不因损害另一方对该房屋享有的权益而无效。

在孙莉与来学恩、杭州市驻地储备中心等房屋拆迁安置补偿合同纠纷案【案号：（2014）浙杭民终字第 1917 号】中，杭州中院认为：孙莉以来学恩与土地储备中心、科技园指挥部之间签订的《房屋拆迁产权调换协议》、《扩面协议》违反《合同法》第五十二条第（二）项，亦即存在恶意串通、损害第三人利益的情形为由主张上述协议无效，则应对来学恩与土地储备中心、科技园指挥部之间存在恶意串通、损害其利益的事实承担举证责任。但根据本案的证据，孙莉与来学恩虽然于离婚协议中对案涉房屋分割比例作了约定，但未向房产管理部门办理变更登记，不具有对外公示的效力。孙莉提交的其他证据亦不足以证实土地储备中心、科技园指挥部在与来学恩签订协议之前即已知晓孙莉与来学恩对案涉房屋进行分割以及孙莉系房屋共有人权人的事实。土地储备中心、科技园指挥部在与来学恩签订案涉协议之前，来学恩与孙莉已经离婚，而案涉房屋登记在来学恩一人名下，故土地储备中心、科技园指挥部已经善尽了谨慎义务，难以认定存在其与来学恩恶意串通，因此，孙莉提出的上诉理由不能成立，本院不予支持。孙莉如认为其权利受到侵害，可根据其与来学恩之间的离婚协议另行主张权利。

（3）拆迁安置协议未约定具体的过渡期限，被拆迁人不得因拆迁人逾期提供安置用房主张二倍临时安置补助费。

在李信国、李文明、王菊娣、孙晓明、李扬清、李芳与富阳市江南新城建设投资集团有限公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷案【案号：（2014）浙杭民终字第 2480 号】中，杭州中院认为：《浙江省城市房屋拆迁管理条例》第四十八条第二款虽规定“拆迁人超过拆迁补偿安置协议规定的过渡期限未提供安置用房的，应当自逾期之日起按照原标准的二倍支付临时安置补助费，补偿被拆迁人或者房屋承租人因延期使用安置用房的损失”，但本案所涉协议书中并未对提供安置用

房的日期作出具体明确的约定，对具体过渡期限未有明确约定，故亦不能适用该条规定。

（4）本人明知他人以自己名义签订拆迁协议，但未对他人以其名义签订协议的行为作否认表示，应视为同意。

在杭州经济技术开发区农居多层公寓建设管理中心与王光灿、王光仁、王光才房屋拆迁安置补偿合同纠纷案【案号：（2015）浙杭民终字第 263 号】中，杭州中院认为：王光灿、王光仁、王光才主张拆迁协议无效的理由不成立。根据本案起诉状和一审庭审中的陈诉，可以认定王光仁、王光才在签订协议的当日就知道王光灿代表其签订了《征用集体所有土地房屋拆迁安置协议书》，即代理关系中的“本人”知道“他人”以“本人”名义实施了民事行为。案涉协议书签订后至实际领取所约定的补偿款之前，王光仁均未对王光灿以其名义签订协议的行为作否认表示，即代理关系中“本人”未做否认，故应视为同意，因此案涉协议有效。

五、租赁合同纠纷常见问题裁判意见

通过“中国裁判文书网”检索得到的 2014-2016 年度杭州中院审理的租赁合同纠纷案件，共 622 件，其中二审案件 483 件，管辖上诉案件 135 件，民事再审案件 2 件，申请再审案件 3 件。二审案件中维持原判 381 件，改判 83 件，撤诉 16 件。管辖上诉案件中法院裁定“驳回上诉，维持原裁定”为 134 件，“撤销原裁定”仅为 1 件。

1. 房屋租赁合同纠纷裁判观点

（1）出租人尚未取得市场名称登记证，交付的商铺不符合相关法律的规定，且客观上对承租人的正常经营活动形成障碍，依法构成违约。但出租人后续取得市场名称登记证且消除障碍，承租人不能因此主张解除合同。

在杭州欧维实业有限公司（以下简称欧维公司）与季钦桦房屋租赁合同纠纷案【案号：（2014）浙杭民终字第 876 号】中，杭州中院认为：截至季钦桦（承租人）提起本案诉讼之日，欧维公司（出租人）尚未取得市场名称登记证，导致季钦桦无法办理个体工商户营业执照，无法正常经营商铺，欧维公司交付的商铺不符合相关法律的规定，且客观上对季钦桦的正常经营活动形成障碍，依法构成

违约。鉴于欧维公司已于 2014 年 1 月 21 日取得市场名称登记证，季钦桦主张的经营障碍已经消灭，而季钦桦主张欧维公司拒不交付合同原件的主张也没有事实根据。从鼓励交易，维护交易稳定角度考虑，欧维公司上述违约情形尚未达到合同法第九十四条第（四）项所规定的“致使不能实现合同目的”的程度，季钦桦要求解除合同的诉讼主张，依据不足，本院不予支持。双方当事人均应依照诚实信用的原则继续履行该合同。

（2）出租人未经小区业主同意即出租商铺用于开办餐饮，致使承租人无法取得环保审批从而合同目的无法实现的，出租人应当承担主要责任。

在杭州飞越投资管理有限公司（以下简称飞越公司）与江阴市怡乡春竹餐饮有限公司（以下简称怡乡春竹公司）房屋租赁合同纠纷案【案号：（2013）浙杭民终字第 2917 号】中，杭州中院认为：租赁合同明确涉案商铺用于开办餐饮，虽然涉案商铺环保审批手续由怡乡春竹公司（承租人）办理，但涉案商铺无法取得环保审批手续的原因并非涉案商铺的产权问题，而是环保审批过程中公众参与环节钱江湾花园业主不同意涉案商铺开办餐饮，而业主同意是怡乡春竹公司开办餐饮取得环保审批手续的必要条件。飞越公司（出租人）应当对其出租的商铺保证承租人怡乡春竹公司能够实现开发餐饮的目的。现涉案商铺合同目的无法实现，飞越公司应承担主要责任。

（3）出租人与承租人未对租赁房屋面积进行测量且均认可合同中所记载的估算面积，同时租金也未按照房屋面积进行计算，则承租人应当自行承担实际房屋面积与约定不符的后果。

在傅蒋明与汪志清、汪芝娟房屋租赁合同纠纷案【案号：（2014）浙杭民终字第 1908 号】中，杭州中院认为：首先，傅蒋明（承租人）与汪志清（出租人）签订的《房屋租赁合同书》虽约定承租的讼争房屋面积为 450 平方米左右，但实际并未按照房屋面积计算租金，而是约定讼争房屋与杭州市上城区东坡路九星里 1 号房屋年租金共计 70 万元。其次，在签订租赁合同时傅蒋明与汪志清均未对案涉房屋进行专业的面积测量，均认可租赁合同中所载房屋总面积 450 平方米左右系傅蒋明与汪志清对房屋面积进行估算后一致确认的结果。现虽然经过专业机构测算，案涉租赁房屋的实际建筑面积为 418.4723 平方米，但在订立合同时双

方当事人对房屋面积的约定本来就不精确，傅蒋明在订立合同时对案涉房屋面积为 450 平方米左右的估算结果也是认可的，故承租人其应承担相应的后果。

相似案例：（2015）浙杭民终字第 933 号

（4）房屋租赁合同双方解除合同后，因房屋移交未能达成一致，而均对房屋采取限制措施，致产生相应的房屋占用损失，均应承担相应责任。

在杭州艾思伊品牌管理有限公司（以下简称艾思伊公司）与浙江华联杭州湾创业有限公司（以下简称华联创业公司）房屋租赁合同纠纷案【案号：（2014）浙杭民终字第 963 号】中，杭州中院认为：因艾思伊公司（承租人）欠付华联创业公司（出租人）租金，华联创业公司依合同约定于 2013 年 6 月 21 日解除双方租赁合同。但双方就案涉房屋移交未能达成一致，且均在案涉房屋门上加锁，致产生相应房屋占用损失，均存有不妥，均应承担相应责任，原审法院根据本案案情依法酌情确认由艾思伊公司承担相应损失的 60%，由华联创业公司自担其中的 40% 并无明显不妥之处，本院予以维持。

（5）租赁房屋为违章建筑，则双方当事人签订的房屋租赁合同无效。但出租人可以依据承租人对租赁房屋的占有使用，向承租人主张参照租金标准的房屋占有使用费。

在张道牧与沈利娟房屋租赁合同纠纷案【案号：（2014）浙杭民终字第 1459 号】中，杭州中院认为：根据二审新查明的事实，案涉租赁房屋为历年违章建筑，故双方当事人于 2012 年 8 月 8 日订立的《房屋租赁协议》无效。租赁协议虽然无效，但是张道牧已经对案涉房屋进行了占有使用，沈利娟有权要求参照租金标准向张道牧主张房屋占有使用费。

（6）对于履行同一份租赁合同过程中产生的前后两起纠纷案件，双方当事人在先前案件中关于履行合同过程中产生纠纷救济方式的变更，在后续案件中仍然适用。

在杭州人间天堂餐饮娱乐管理有限公司（以下简称人间天堂公司）与福雷德（杭州）置业发展有限公司（以下简称福雷德公司）房屋租赁合同纠纷案【案号：（2014）浙杭辖终字第 61 号】中，杭州中院认为：人间天堂公司与福雷德公司在先前案件中已就租赁合同所涉争议选择通过诉讼方式解决，变更了合同约定通过仲裁解决纠纷的救济方式，此先前案件经本院二审调解结案。现因人间天堂公

司在先前案件调解过程中，又开始拖欠新的租金和物业管理费等费用，福雷德公司向租赁合同履行地和被告住所地的原审法院提起本案之诉，请求解除租赁合同并支付拖欠的相关费用。因此，本案与先前案件虽不是同一个案件，当事人的诉讼请求也不是同一个，但是均为在履行同一份租赁合同过程中产生的纠纷，故双方当事人先前案件中关于履行合同过程中产生纠纷救济方式的变更，在本案中同样适用。同时，最高人民法院关于具体个案的请示答复函也属于司法解释范畴，本案有关管辖的情形与最高院（2006）民四他字第 10 号答复函中所涉案件情形相似，该答复函的相关处理原则可以适用于本案。因此，既然双方当事人已经选择了诉讼的救济方式解决案涉租赁合同履行过程中产生的纠纷，原审法院作为合同履行地和被告住所地法院对本案行使管辖权，并无不当。

（7）承租人不得以事先能预见或考虑、属于商业风险的市场变化为由，免除其擅自提前解除合同的违约责任。

在重庆小康实业有限公司（以下简称小康公司）与唐洪明房屋租赁合同纠纷案【案号：（2013）浙杭民终字第 3254 号】中，杭州中院认为：根据案涉租赁合同约定，小康公司（承租人）承租案涉租赁房屋和场地系用于对外经营。小康公司在本案审理过程中诉称，其在经营过程中因市场变化（经营商撤场）导致其合同目的无法实现而无法继续履行合同，据此其通知唐洪明（出租人）解除案涉租赁合同。然小康公司承租案涉房屋及场地对外经营，应充分预判其经营行为的市场风险，其诉称的市场变化因属于其能事先预见或考虑、属于商业风险的重大变化，不符合《最高人民法院关于合同法司法解释（二）》第二十六条所规定的情势变更之法定情形，小康公司欲以此免除其擅自提前解除案涉租赁合同的违约责任缺乏依据。

（8）出租房屋虽未取得房产证，但属合法取得且不影响承租人的使用的，不影响房屋租赁合同的效力。

在何均与彭瑞芳房屋租赁合同纠纷案【案号：（2014）浙杭民终字第 695 号】中，杭州中院认为：彭瑞芳（出租人）与何均（承租人）于 2010 年 4 月 21 日签订的《房屋租赁合同》，彭瑞芳将拍卖所得房屋及向他人租赁的房屋一并出租给何均使用，系双方当事人真实意思的表示，彭瑞芳所拍卖所得的房屋虽然至今没有办理房屋产权变更登记，但彭瑞芳拍卖后已合法取得涉案房屋，且彭瑞芳

已经按双方签订的《房屋租赁合同》的约定向何均交付了房屋，并提供何均办理营业执照所需相关资料，现何均已根据《房屋租赁合同》所约定的租赁期限履行完毕，且何均在租赁期间也没有他人对该租赁房屋主张权利而导致何均不能使用的情况。故原审法院认为双方所签订的《房屋租赁合同》并不违反法律的强制性规定，应属有效的认定是正确的。

（9）承租人的优先承租权属于债权，不具有对抗出租人物权请求权的效力，因此即便存在侵害承租人优先承租人的情形，承租人也仅能请求损害赔偿，无权请求租赁物的出租。

在李小牛与邢超房屋租赁合同纠纷案【案号：（2014）浙杭民终字第 681 号】中，杭州中院认为：本案中，李小牛（承租人）与邢超（出租人）所签订的《房屋租赁合同》属合法有效，李小牛基于合同约定而对涉案租赁物享有租金同等条件下的优先承租权。现邢超实际以 300000 元租赁整体 3 层的条件将房屋租赁给案外人并也同意以该条件出租给李小牛，而李小牛仅同意以 100000 元的价格租赁其中的第 3 层。因此，邢超将涉案租赁物租赁给案外人的条件与李小牛同意承租的条件不构成“同等条件”，邢超并未违反合同约定。况且，承租人的优先承租权不是法定权利，而是属于当事人基于约定产生的债权性权利，不具备对抗出租人物权请求权的效力。本案中即便存在邢超（出租人）与案外人签订租赁合同侵害李小牛（承租人）优先承租权的情形，李小牛也仅能就因此给其造成的损失请求赔偿，而无权请求邢超将涉案租赁物继续出租给李小牛。

（10）出租人有权要求承租人在其对于出租人的预期利益损失具有预见可能的范围内承担损失赔偿责任。

在杭州时久房地产代理有限公司（以下简称时久房产公司）与杭州罗森百货有限公司（以下简称罗森百货公司）房屋租赁合同纠纷案【案号：（2014）浙杭民终字第 2578 号】中，杭州中院认为：时久房产公司作为一家房地产中介公司，转租房屋获取租金差价应是其公司的利润来源之一，罗森百货公司对此应有所预见。但是由于时久房产公司（出租人）在订立房屋转租合同时并未向罗森百货公司（承租人）出具过其与杭州云井贸易有限公司（第三人）的房屋租赁合同，故罗森百货公司对时久房产公司在转租中的具体获利数额无法知晓。在案涉房屋租赁合同中，双方当事人约定：“承租人退租，违约金为月租金的三倍。”故罗森

百货公司在订立合同时可以预见到由于其中途擅自退租会给时久房产公司造成的损失至少应为月租金的三倍。原审法院以时久房产公司未能举证证明罗森百货公司对时久房产公司预期利益损失具有预见可能为由，驳回时久房产公司主张的预期利益损失的诉讼请求，明显不当，本院予以纠正。

（11）法院因另案财产保全而要求承租人暂停支付租金的，该期限内承租人未支付租金不能视为违约。

在朱麒麟与杭州淘乐纺贸易有限公司（以下简称淘乐纺公司）房屋租赁合同纠纷案【案号：（2015）浙杭民终字第 1258 号】中，杭州中院认为：2014 年 4 月 28 日至 2014 年 12 月 15 日期间，根据原审法院向朱麒麟（承租人）发出的协助执行通知书，其系为另案财产保全而要求朱麒麟停止向淘乐纺公司（承租人）支付租金，等候该院处置，故虽然 2014 年 6 月 19 日朱麒麟再次书面承诺限期支付而又未能履行，但是该期间系在原审法院要求朱麒麟暂停支付期间内，故 2014 年 4 月 28 日至 2014 年 12 月 15 日期间朱麒麟未支付租金不能视为朱麒麟违约。然而，在原审法院于 2012 年 12 月 15 日向朱麒麟发出解除冻结的协助执行的通知后，朱麒麟仍未能支付所欠租金，违约行为继续。

（12）在协商期间，承租人未腾退交还房屋不能认定为违约，且无需就逾期腾退交还房屋支付违约金。

在中国农业银行股份有限公司杭州中山支行（以下简称农行中山支行）与邵梦婷、杭州正禾旅游开发有限公司（以下简称正禾公司）房屋租赁合同纠纷案【案号：（2015）浙杭民终字第 2245 号】中，杭州中院认为：协商期间，邵梦婷（承租人）、正禾公司（承租人）未腾退交还房屋不能认定为违约，邵梦婷、正禾公司无需就逾期腾退交还房屋支付违约金。双方租赁关系于 2014 年 2 月 11 日邵梦婷签收农行中山支行要求交还房屋函件时解除。据该函的要求，邵梦婷、正禾公司应于 2014 年 2 月 14 日前腾退并交还案涉房屋。但邵梦婷提供的短信记录显示 2014 年 2 月 12 日双方仍在就续租事宜进行协商。由于邵梦婷陈述 2014 年 2 月 25 日农行中山支行（承租人）明确拒绝续签租赁合同，农行中山支行并未提供相应证据予以反驳。故应当认定直至 2014 年 2 月 25 日双方仍处于协商期间，邵梦婷、正禾公司无需就逾期腾退房屋支付违约金。自 2014 年 2 月 26 日起正禾公司、邵梦婷仍未腾退交还房屋的，应按案涉租赁合同的约定支付违约金。

（13）承租人和出租人在明知租赁期限届满后不再续租的情况下，双方均未主动与对方联系办理交接手续，导致房屋空置等损失，应当各自承担相应责任。

在托斯卡纳安防科技工程（杭州）有限公司与宋涛房屋租赁合同纠纷案【案号：（2015）浙杭民终字第 825 号】中，杭州中院认为：根据合同的约定，双方租赁的期限至 2014 年 3 月 10 日止，双方均无异议，托斯卡纳安防科技工程（杭州）有限公司（承租人）也曾用短信的方式通知宋涛（出租人）在合同期满后搬离租赁房屋，但该短信上没有明确办理腾退或交接手续的时间，托斯卡纳安防科技工程（杭州）有限公司在搬离时亦未能将钥匙交予给宋涛，而是将钥匙留在租赁房内，双方未办理交接手续，且也未能将租赁物修复，直至宋涛在 2014 年 4 月 20 日请人开锁进入房内。因此，原审法院确定租赁物空置时间为 2014 年 3 月 11 日至 4 月 20 日并无不当。托斯卡纳安防科技工程（杭州）有限公司与宋涛在明知租赁期限届满后不再续租的情况下，双方均未主动与对方联系办理交接手续，导致损失，对此，原审法院酌情确定双方对租赁物空置损失及开锁、换锁的费用各承担 50% 责任并无不当。

（14）承租人在租赁期限内擅自解除房屋租赁合同，租金应计算到房屋实际交付出租人止。

在吴秋红与卢雅丁房屋租赁合同纠纷案【案号：（2015）浙杭民终字第 2263 号】中，杭州中院认为：卢雅丁（出租人）与吴秋红（承租人）签订的《杭州市房屋租赁合同》，系双方真实意思表示，内容并不违反国家的法律法规，应属有效，对双方当事人均有约束力，双方均应按约履行。然吴秋红在租赁卢雅丁的房屋后，在未能按时交纳第三期租金，且拖欠水电费，以及未征得卢雅丁同意的情况下，即擅自解除合同，也未与卢雅丁办理房屋退租交接手续，仅将钥匙交予他人离开，显已构成违约。在解除合同后，租金应计算到房屋交付时止，吴秋红虽在 2014 年 9 月 24 日将钥匙交给门卫，但并不是交付给卢雅丁，卢雅丁亦没有委托门卫收取钥匙，因此，吴秋红提交的证据不足以证明 2014 年 9 月 24 日已将房屋交予卢雅丁，而卢雅丁在 2014 年 10 月 25 日从门卫处拿到钥匙且同意解除合同。故原审法院对吴秋红应向卢雅丁支付的租金计算至 2014 年 10 月 25 日并无不妥。且系吴秋红违约，由吴秋红向卢雅丁支付违约金 2000 元亦并无不当。

（15）出租人以停止供应水电等非正常手段妨碍承租人正常使用房屋的，纵使承租人实际搬离时间晚于妨碍事项发生之日，房屋占有使用费也只需计算至妨碍事项发生之日。

在王美娟与顾培章房屋租赁合同纠纷案【案号：（2016）浙 01 民终 872 号】中，杭州中院认为：本案中王美娟（出租人）对于其于 2015 年 3 月申请办理案涉房屋停水停电手续，案涉房屋自 2015 年 4 月起停止供应水电以及顾培章（承租人）于 2015 年 5 月搬离案涉房屋并无异议。根据最高人民法院《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》有关规定，《房屋租赁合同》被认定为无效，房屋占有使用费参照租赁合同的房屋租金条款。但鉴于案涉房屋在 2015 年 4 月实际已经无法正常使用，从而确定顾培章支付占有使用费计算至 2015 年 3 月并无不当。

（16）原承租人的逾期腾退行为与承租人解除租赁合同行为之间无因果关系的，承租人无权要求原承租人赔偿其解除合同的违约责任损失。

在杭州欧迪芬化妆品有限公司（以下简称欧迪芬公司）与应志强、冯建忠房屋租赁合同纠纷案【案号：（2016）浙 01 民终 4395 号】中，杭州中院认为：首先，欧迪芬公司（原承租人）并非应志强（承租人）与鸿燕厂（出租人）《租赁合同》的当事人，该《租赁合同》对欧迪芬公司并无拘束力。其次，欧迪芬公司逾期腾退给应志强造成的直接损失是房屋不能自行使用而向鸿燕厂支付的租金损失。再次，三方签订《补充协议》时，欧迪芬公司亦无法预见应志强会单方提出解除与鸿燕厂之间的《租赁合同》，并因此承担三个月租金的违约金。故应志强提出解除租赁合同而承担的违约金与欧迪芬公司之间并无法律上的因果关系，欧迪芬公司无需承担该违约金损失。

（17）《国有土地上房屋收购协议》的签署并不表示征收的完成以及房屋所有权的转移，出租人并未因此丧失租赁权的使用、收益的权利。

在杭州新奇特汽车服务有限公司（以下简称新奇特公司）与杭州彭埠蔬菜有限公司（以下简称彭埠公司）、新奇特车业服务股份有限公司杭州分公司（以下简称新奇特公司杭州分公司）房屋租赁合同纠纷案【案号：（2016）浙 01 民终 5594 号】中，杭州中院认为：2015 年 8 月 7 日，彭埠公司（出租人）与征收人杭州市江干区艮山东路北区块开发建设指挥部办公室签订《国有土地上房屋收购

协议》一份，约定：彭埠公司保证在 2015 年 8 月 30 日前完成部分房屋搬迁腾空，并承诺 2015 年 9 月 30 日前完成全部房屋的搬迁腾空。新奇特公司（承租人）据此诉称自租赁房屋被征收后，相应土地、房屋的所有权已经不属于彭埠公司，彭埠公司已经无权再获得租金收益。但是本案中新奇特公司的付款义务在 2015 年 7 月 9 日届满，产生在《国有土地上房屋收购协议》的签署期 2015 年 8 月 7 日之前，新奇特公司以此对抗付款义务没有法律依据。《国有土地上房屋收购协议》是否签订及如何约定，都不改变房屋所有权的归属，彭埠公司没有变更物权登记、也没有向任何第三方交付房屋之前，新奇特公司应按约交付租金。彭埠公司签订《国有土地上房屋收购协议》并不表示征收的完成，其房屋所有权并未转移，新奇特公司认为彭埠公司因此即丧失获得租赁标的的使用、收益等权利缺乏法律依据，本院难以支持。

2. 土地租赁合同纠纷裁判观点

（1）擅自出租农民集体所有土地用于非农业建设而签订的租地协议无效，由此产生的租金系非法所得，应予没收，承租人要求返还租金的，不予支持。

在朱海波与杭州市余杭区良渚街道行宫塘村九组（以下简称行宫塘村九组）土地租赁合同纠纷案【案号：（2014）浙杭民终字第 622 号】中，杭州中院认为：根据《中华人民共和国土地管理法》第六十三条之规定“农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。”本案中，双方当事人签订的《租地协议》中涉及的租赁土地属农民集体所有土地，朱海波（承租人）租赁该土地用于经营停车场等非农业建设，该用途因违反了土地利用总体规划而被有关机关复垦，故双方间的《租地协议》因违反法律的强制性规定应认定为无效。《中华人民共和国合同法》第五十八条之规定“合同无效或者被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还；不能返还的或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。”根据上述法律规定，行宫塘村九组本应将收取朱海波的 60000 元租金返还给朱海波，但根据《中华人民共和国土地管理法》第八十一条之规定“擅自将农民集体所有的土地的使用权出让、转让或者出租用于非农业建设的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期改正，没收违法所得，并处罚款。”

故涉案的 60000 元租金系违法所得，应予没收，对朱海波要求行宫塘村九组退还 60000 元租金的诉讼请求，本院不予支持，该部分款项应由国土部门依法进行处理。

（2）国有划拨用地未经批准不得出租系为约束物权效力的管理性强制性规定，若《租赁合同》并未违反法律、行政法规的效力性强制性规定，则不能据此否定合同效力。

在杭州康泰物资有限公司（以下简称康泰公司）与杭州萧山铁路劳动服务公司（以下简称萧山铁路公司）、上海铁路局土地租赁合同纠纷案【案号：（2016）浙 01 民终 4098 号】中，杭州中院认为：首先，《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》虽然规定了国有划拨用地未经批准不得出租，但该规定应为约束物权效力的管理性强制性规定，并不影响租赁合同的效力；其次，参照《城市房地产管理法》第五十六条规定，其并未禁止在划拨土地上建设房屋并出租，仅从通过行政管理保护国家土地收益的角度规定将租金中所含土地收益上缴国家，即其并未明确划拨土地就不能出租并否定其效力；再次，案涉合同系双方真实意思表示，双方依约履行合同义务，且其系合理利用铁路沿线闲置土地，并不损害国家利益或社会公共利益。综上，应认定案涉合同有效。

六、建设用地使用权合同纠纷常见问题裁判意见

通过“中国裁判文书网”检索得到的 2014-2016 年度杭州中院审理的建设用地使用权合同纠纷案件，共 7 件，均为二审案件。从案由类型上分析，建设用地使用权合同纠纷案件 1 件，建设用地使用权出让合同纠纷案件 4 件，建设用地转使用权转让合同纠纷案件 2 件；从裁判结果上分析，判决“驳回上诉，维持原判”案件 6 件，裁定“驳回起诉”案件 1 件。

（1）《土地转让协议》因不可归责于双方当事人的政策原因而解除的，双方互不承担违约责任，转让人返还土地转让款，受让人返还土地及地上附着物。

在杭州恒通通风设备有限公司（以下简称恒通公司）为与胡向平、陈国民、陈玉明、王树农、虞丽益、施金超、单维新建设用地使用权合同纠纷案【案号：（2014）浙杭民终字第 2678 号】中，杭州中院认为：根据审理查明的事实，案涉土地未能补办出让手续的原因系受杭长高速控制区 50 米范围限制的政策原

因，即使恒通公司（受让人）按约缴纳土地出让金，案涉土地也无法补办变更手续，故案涉合同系因不可归责于双方当事人的原因导致合同目的无法实现而解除，故恒通公司不能以原潘板造纸厂（转让人）未在规定日期前办理国有土地使用权证为由要求其支付违约金。对于土地及地上附着物，原潘板造纸厂虽未反诉要求返还，但根据《中华人民共和国合同法》第九十七条的规定，合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施，并有权要求赔偿损失，故原审法院在判决解除案涉合同并判令胡向平、陈国民、陈玉明、王树农、虞丽益、施金超、单维新向恒通公司返还已付土地转让款及定金 110 万元的同时，判令恒通公司将案涉土地及地上附着物返还胡向平、陈国民、陈玉明、王树农、虞丽益、施金超、单维新应属合理，可避免当事人的讼累，亦未违反当事人处分的原则。

（2）“完成开发投资总额的百分之二十五以上”的转让条件规定属管理性强制性规定，而非效力性强制性规定，故即使土地未经开发，也不会由此导致《出让土地使用权转让协议》无效。

在杭州东邦玻璃钢有限公司（以下简称东邦公司）与浙江中港房地产开发有限公司（以下简称中港公司）建设用地使用权转让合同纠纷案【案号：（2014）浙杭民终字第 1585 号】中，杭州中院认为：依据最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》第十四条之规定，违反效力性强制性规定方导致合同无效。因《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条第一款第（二）项关于完成开发投资总额的百分之二十五以上的转让条件规定属管理性强制性规定，而非效力性强制性规定，故即使案涉土地未经开发，也不会导致案涉合同无效。进而就本案而言，并无调查案涉土地是否经开发之必要。东邦公司（出让人）以案涉土地未经开发而转让主张案涉合同无效，本院不予采信。

（3）出让人在出让建设用地过程中，应准确表述建设用地的现场实际情况及土地四至范围，国有建设用地挂牌出让针对的竞买人系不特定的社会主体，不能因为受让人为原有的使用权人而免除出让人在出让过程中存在的宗地四至勘查不实以及表述不清的违约责任。

在浙江天之林控股有限公司（以下简称天之林公司）与杭州市国土资源局萧山分局（以下简称萧山国土分局）建设用地使用权出让合同纠纷案【案号：（2015）

浙杭民终字第 292 号】中，杭州中院认为：根据挂牌文件及《国有建设用地使用权出让合同》的约定，案涉出让宗地的总面积为 9893 平方米，坐落于北干街道兴议村建设一路以南、凯利五金厂房以东、村道以西。但经审理查明，因建设一路建设规划的调整，在建设一路以南与案涉出让宗地之间仍存在宽 6.5 米、土地性质为村集体用地的土地未被征收。萧山国土分局在出让案涉宗地过程中，应准确表述案涉宗地的现场实际情况及土地四至范围，避免因表述不清或者不准确而导致竞买人产生误解，但萧山国土分局就案涉宗地在挂牌文件及合同中的表述方式足以使土地竞买人有理由相信建设一路以南均为出让宗地的范围，该表述内容与宗地现场实际情况存在不符之处。国有建设用地挂牌出让针对的竞买人系不特定的社会主体，不能因为天之林公司原系案涉宗地的使用权人即否定萧山国土分局在出让过程中存在的宗地四至勘查不实以及表述不清的瑕疵。同时，萧山国土分局作为案涉地块的出让方，保证受让方即天之林公司正常合理的使用案涉宗地应属案涉《国有建设用地使用权出让合同》的应有之义。但根据案涉宗地坐落的地理状况，案涉未被征收集体土地位于出让宗地的出入口，该未被征收集体土地将直接影响到案涉出让宗地的开发和建设，而根据现有证据表明，该未被征收的集体土地所在村的村民确实对天之林公司开发建设案涉宗地进行了阻挠，故本院认定萧山国土分局在出让案涉宗地的过程中存在一定的违约行为。

相近案件：浙江志城房地产有限公司与杭州市国土资源局建设用地使用权出让合同纠纷案【案号：（2014）浙杭民终字第 82 号】

（4）国有土地使用权出让合同，属于行政协议；双方当事人因《国有建设用地使用权出让合同》产生的纠纷，不属于民事诉讼案件受理范围而应属于行政诉讼案件受理范围。

在桐庐县国土资源局与桐庐绿野阆源风景旅游有限公司建设用地使用权出让合同纠纷案【案号：（2016）浙 01 民终 355 号】中，杭州中院认为：国有土地使用权出让合同，属于行政协议。本案中，双方系因《国有建设用地使用权出让合同》产生纠纷，故该案不属于人民法院受理民事诉讼案件的范围，原审法院据此驳回桐庐县国土资源局的起诉并无不当。

七、结语

本文以“中国裁判文书网”为数据来源，针对浙江省杭州市中级人民法院在

2014-2016 年度公开的涉房地产纠纷案件裁判文书进行整理、汇总、分析与提炼。从建设用地使用权合同纠纷、租赁合同纠纷、合作开发房经营合同纠纷以及房屋买卖合同纠纷等角度，对杭州中院的裁判观点和意见作全面的呈现。但由于房地产纠纷案件的复杂性、个案的特殊性，杭州中院的裁判观点并不一定具有普世的参照性，其现实的意义在于帮助我们了解杭州中院对该类案件的最新动态，指导我们思索类似案件的代理思路，从而更好地服务于司法实践。

希望本团队的点滴汇聚能对阅者及相关行业的法律工作者有所裨益。

