



浙江西湖律师事务所

ZHEJIANG WESTLAKE
LAW FIRM

2014-2016 年度

浙江省嘉兴市中级人民法院

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

二〇一七年十月

2014-2016 年度浙江省嘉兴市中级人民法院

涉房地产纠纷案件大数据分析报告

目录

一、2014-2016 年度嘉兴中院涉房地产纠纷案件裁判数据统计	1
(一) 案由分布	1
(二) 类型分布	2
(三) 裁判结果	3
(四) 审理时间	6
二、房屋买卖合同纠纷常见问题裁判意见	9
(一) 房屋买卖合同纠纷常见问题裁判意见	9
(二) 商品房销售合同纠纷常见问题裁判意见	11
(三) 商品房预售合同纠纷常见问题裁判意见	13
(四) 农村房屋买卖合同纠纷常见问题裁判意见	15
三、房屋拆迁安置补偿合同纠纷常见问题裁判意见	16
四、租赁合同纠纷常见问题裁判意见	16
(一) 房屋租赁合同纠纷常见问题裁判意见	17
(二) 土地租赁合同纠纷常见问题裁判意见	21
五、建设用地使用权合同纠纷常见问题裁判意见	21
六、结语	22

2014-2016 年度浙江省嘉兴市中级人民法院

涉房地产纠纷案件大数据分析报告

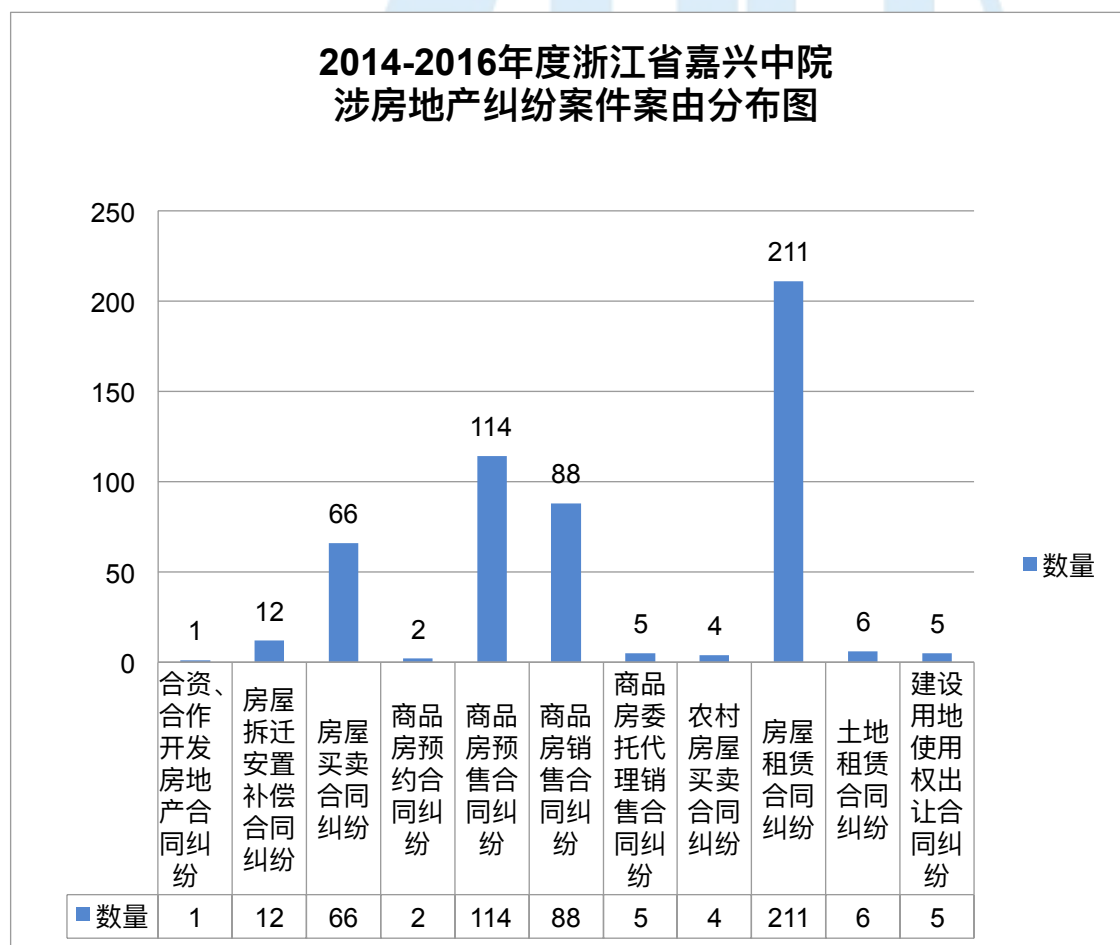
律行天下律师团队

撰稿人：陈鑫范 陶鸿 周忻

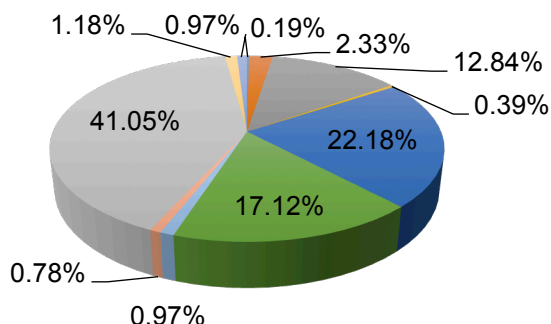
一、2014-2016 年度嘉兴中院涉房地产纠纷案件裁判数据统计

（一）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 年度嘉兴中院审理的涉及房地产纠纷案件共 514 件。其中，房屋买卖合同纠纷 279 件，所占比例 54.28%；房屋拆迁安置补偿合同纠纷 12 件，所占比例 2.34%；租赁合同纠纷 217 件，所占比例 42.22%；房地产开发经营合同纠纷 1 件，所占比例 0.19%；建设用地使用权合同纠纷 5 件，所占比例 0.97%。具体情况详见下图：



2014-2016年度浙江省嘉兴中院涉房地产纠纷案件案由分布图



- 合资、合作开发房地产合同纠纷
- 房屋买卖合同纠纷
- 商品房预售合同纠纷
- 商品房委托代理销售合同纠纷
- 房屋租赁合同纠纷
- 建设用地使用权出让合同纠纷
- 房屋拆迁安置补偿合同纠纷
- 商品房预约合同纠纷
- 商品房销售合同纠纷
- 农村房屋买卖合同纠纷
- 土地租赁合同纠纷

（二）类型分布

根据案件审判程序的不同进行分类，2014-2016 年度嘉兴中院审理的涉及房地产纠纷案件中，属于二审程序的案件有 461 件，管辖上诉案件有 29 件，市检抗诉案件有 7 件，当事人申请再审案件有 9 件，审判监督案件有 1 件，再审案件有 6 件，一审案件有 1 件，具体情况详见下表：

审判程序分布表		
案件类型	审判程序	数量
房地产开发经营合同纠纷	二审案件	1
房屋拆迁安置补偿合同纠纷	二审案件	12
房屋买卖合同纠纷	二审案件	260
	管辖上诉案件	3
	再审案件	5
	申请再审案件	4
	市检抗诉案件	6

	一审案件	1
租赁合同纠纷	二审案件	184
	管辖上诉案件	26
	申请再审案件	5
	市检抗诉案件	1
	再审案件	1
建设用地使用权合同纠纷	二审案件	4
	审判监督案件	1

（三）裁判结果

1. 二审案件裁判结果

（1）房屋买卖合同纠纷案件裁判结果

统计结果显示，2014-2016 年度嘉兴中院审理房屋买卖合同纠纷案件共 279 件，其中二审案件共 260 件，占比达 93.19%，具体情况详见下表：

房屋买卖合同纠纷裁判结果			
案件类型	裁判结果	案件数量	总计
房屋买卖合同纠纷	撤销原判 发回重审	3	61
	驳回上诉 维持原判	41	
	改判	5	
	撤回上诉	12	
商品房预约合同纠纷	驳回上诉 维持原判	2	2
商品房预售合同纠纷	驳回上诉 维持原判	95	110
	改判	4	
	撤回上诉	11	
商品房销售合同纠纷	撤销原判 发回重审	2	78
	驳回上诉 维持原判	50	
	撤回上诉	26	

商品房委托代理销售合同纠纷	撤销原判 发回重审	1	5
	驳回上诉 维持原判	1	
	改判	1	
	撤回上诉	2	
农村房屋买卖合同纠纷	驳回上诉 维持原判	4	4

（2）房地产开发经营合同纠纷案件、房屋拆迁安置补偿合同纠纷案件裁判结果

统计结果显示，2014-2016 年度嘉兴中院审理房地产开发经营合同纠纷案件共 1 件、房屋拆迁安置补偿合同纠纷案件共 12 件，全部为二审案件，具体情况详见下表：

房地产开发经营合同纠纷案件 房屋拆迁安置补偿合同纠纷案件裁判结果			
案件类型	裁判结果	案件数量	总计
合资、合作开发 房地产合同纠纷	撤回上诉	1	1
房屋拆迁安置 补偿合同纠纷	撤销原判 发回重审	1	12
	驳回上诉 维持原判	10	
	指令再审	1	

（3）租赁合同纠纷案件裁判结果

统计结果显示，2014-2016 年度嘉兴中院审理租赁合同纠纷案件共 217 件，其中二审案件 179 件，占比达 82.49%，具体情况详见下表：

租赁合同纠纷案件裁判结果			
案件类型	裁判结果	案件数量	总计

房屋租赁合同纠纷	驳回上诉 维持原判	130	179
	改判	23	
	撤回上诉	25	
	撤销原判 发回重审	1	
土地租赁合同纠纷	改判	1	5
	驳回上诉 维持原判	3	
	撤回上诉	1	

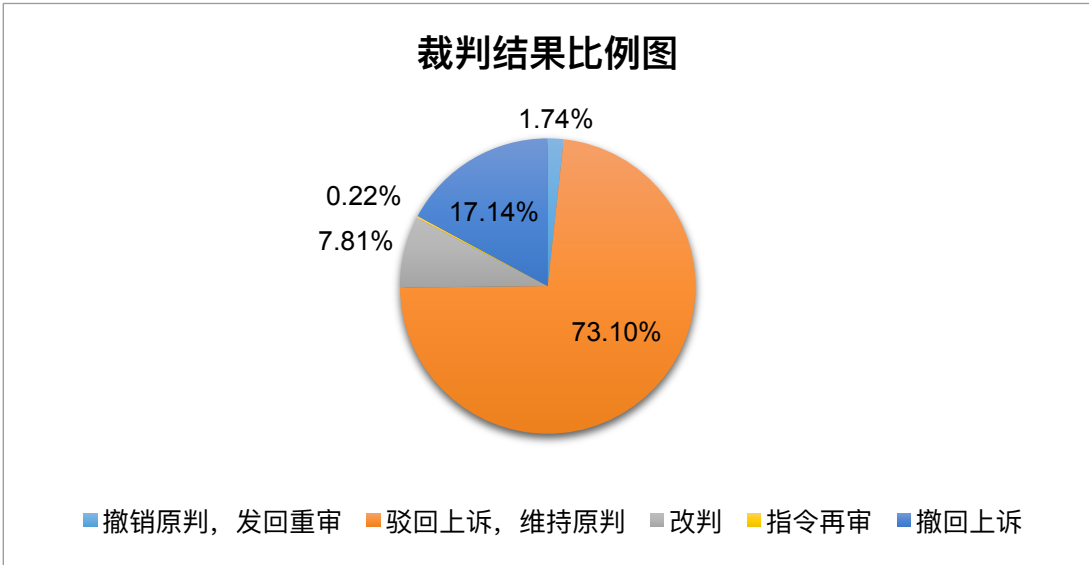
（4）建设用地使用权合同纠纷案件裁判结果

统计结果显示，2014-2016 年度嘉兴中院审理租赁合同纠纷案件共 217 件，其中二审案件 5 件且全部为二审案件，具体情况详见下表：

建设用地使用权合同纠纷案件裁判结果			
建设用地使用权合同纠纷	驳回上诉 维持原判	1	1
建设用地使用权出让合同纠纷	改判	1	2
	撤回上诉	1	
建设用地使用权转让合同纠纷	改判	1	1

（5）二审案件裁判结果分布情况

统计结果显示，2014-2016 年度嘉兴中院审理涉房地产纠纷的二审案件共 461 件，其中驳回上诉、维持原判的案件最多，共有 337 件，占总数的 73.10%，由此可见二审改判的成功率仍处于较低的水平，具体情况详见下图：



2. 管辖权异议上诉案件裁判结果

根据统计结果显示，2014-2016 年度嘉兴中院审理涉及房地产纠纷管辖权异议上诉案件共有 29 件，且裁判结果均为：“驳回上诉，维持原裁定。”

3. 其他案件裁判结果

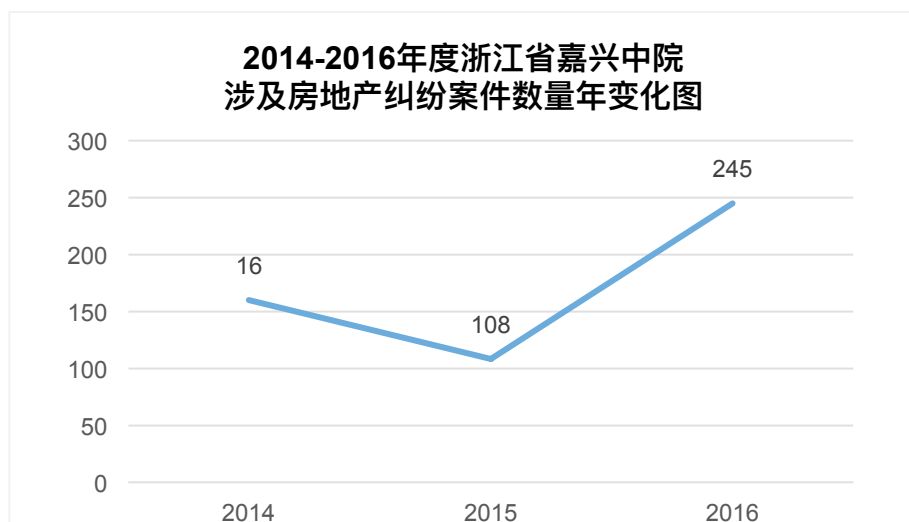
根据统计结果显示，2014-2016 年度嘉兴中院审理涉及房地产纠纷其他类型案件共有 23 件。裁判结果具体情况详见下表：

其他类型案件裁判结果		
一审案件	1	
民事再审案件	维持一审判决	6
审判监督案件	重审	1
市检抗诉案件	指令再审	5
	提审	1
申请再审案件	准许撤回	8
	驳回再审申请	1

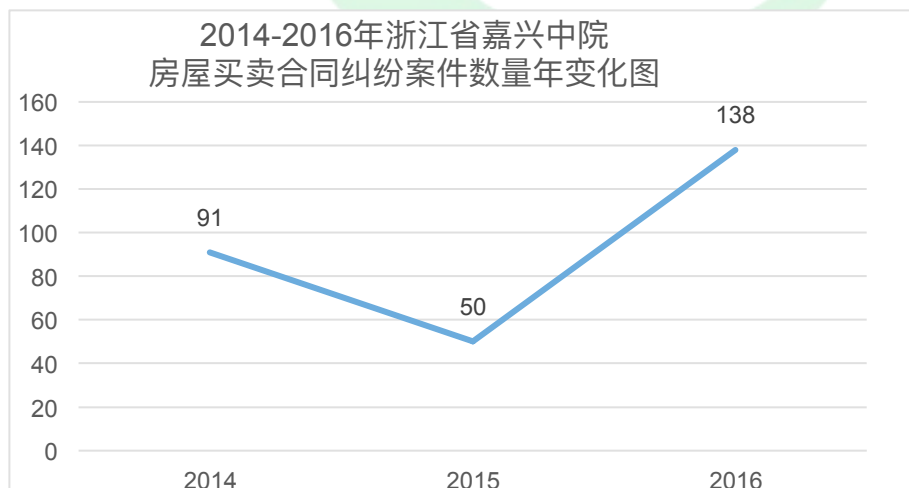
（四）审理时间

根据案件审理的时间不同进行分类分析，2014-2016 年度嘉兴中院审理的涉及房地产纠纷案件中，2014 年审理的案件共有 160 件，2015 年审理的案件共有 108 件，2016 年审理的案件共有 245 件，总体呈上升趋势。具体情况详见下表：

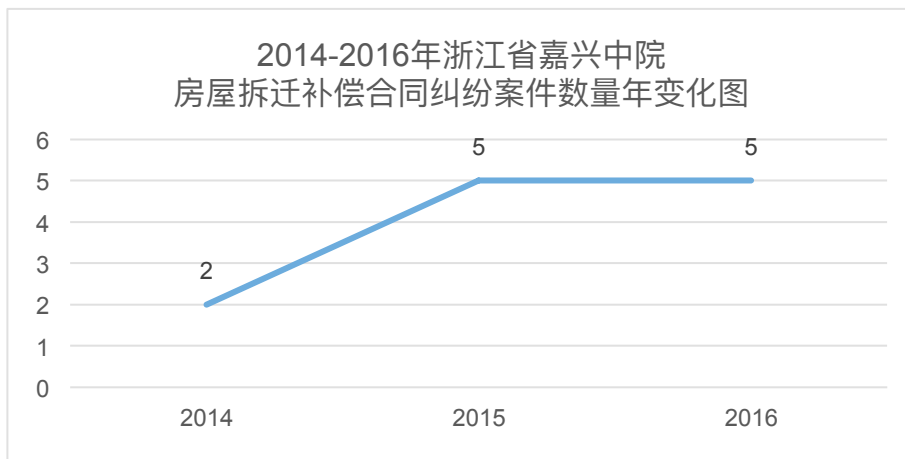
审理时间	案件数量	所占比例
2014	161	31.3%
2015	108	21.0%
2016	245	47.7%



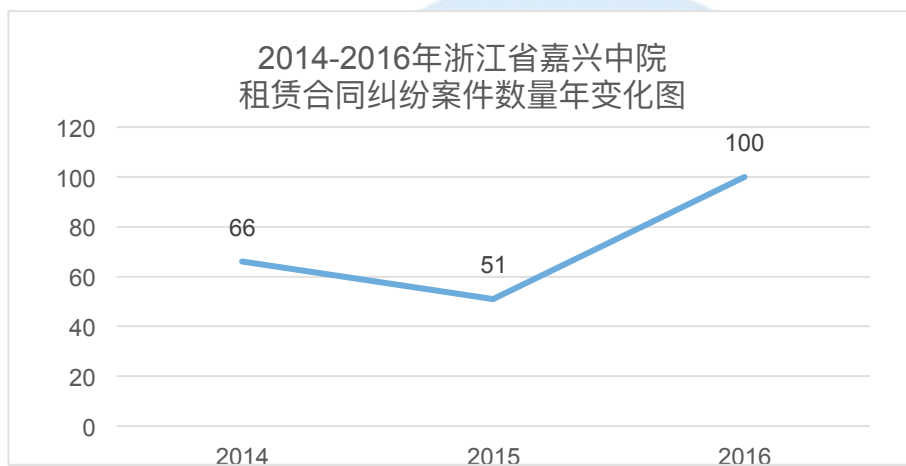
1. 2014-2016 年度嘉兴中院审理房屋买卖合同纠纷案件，年度数量变化，详见下图：



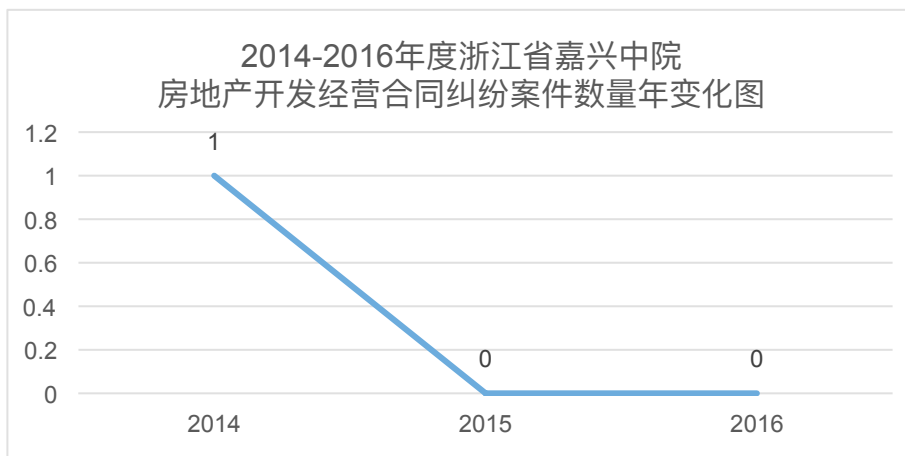
2. 2014-2016 年度嘉兴中院审理房屋拆迁安置补偿合同纠纷案件，年度数量变化，详见下图：



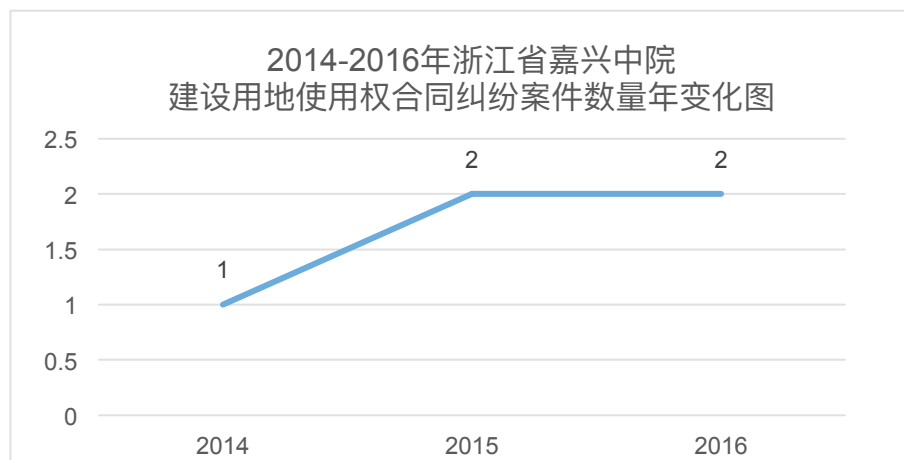
3. 2014-2016 年度嘉兴中院审理租赁合同纠纷案件，年度数量变化，详见下图：



4. 2014-2016 年度嘉兴中院审理房地产开发经营合同纠纷案件，年度数量变化，详见下图：



5. 2014-2016 年度嘉兴中院审理建设用地使用权合同纠纷案件，年度数量变化，详见下图：



二、房屋买卖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 年度嘉兴中院审理的房屋买卖合同纠纷案件共 279 件。其中以四级案由房屋买卖合同纠纷立案审理的案件 66 件，其余皆以五级案由审理，其中包括：商品房销售合同纠纷案件 88 件，商品房预售合同纠纷案件 114 件，农村房屋买卖合同纠纷案件 4 件，商品房预约合同纠纷案件 2 件，商品房委托代理销售合同纠纷案件 5 件。

（一）房屋买卖合同纠纷常见问题裁判意见

1. 房屋在交付前发生过第三人凶杀案的（即俗称“凶宅”），买方可依据合同法第九十四条的规定请求解除合同。

在姚雪珍（买方）与陈晓东、潘华平（卖方）房屋买卖合同纠纷案【案号：(2014)浙嘉民终字第 22 号】中，嘉兴中院认为：本案姚雪珍诉请解除合同主要基于房屋内曾发生杀人碎尸行为，导致姚雪珍签订房屋买卖合同的目的无法实现。经审查，本案中诉争房屋在未交付前发生了凶杀碎尸案，尽管房屋本身的使用价值未因此受到影响，但按照一般的民间习俗，发生过凶杀案的房屋会被认为存在不吉利的因素，人们普遍会对曾经发生过凶杀案件的房屋存在较大的忌讳心态，房屋往往也会因此贬值。作为购房者一方，不仅将遭受房屋价值贬损的后果，且由于心理因素会导致居住生活质量也受影响，其原本订立房屋买卖合同的目的也无法得以实现。故原审支持姚雪珍解除合同的请求，并无不当。

2. 无权代理行为人无权替代相对人主张其行为构成表见代理，其相对

被代理人或相对人仅可主张其属有权代理抑或无权代理。

在上海宏普拍卖有限公司（以下简称“宏普公司”）与王小飞、钱伟章房屋买卖合同纠纷案【案号：（2014）浙嘉民终字第 19 号】中，嘉兴中院认为：钱伟章与宏普公司签订《房地产代理销售及收购承诺协议》，协议约定具体的房屋转让协议应由钱伟章出面签订，宏普公司无权单独与购房人签订。现宏普公司以钱伟章名义与王小飞签订《房屋转让合同》显系超越了合同约定的授权范围，构成无权代理。本案争议即在于该无权代理是否构成表见代理。有关表见代理的构成要件，最高人民法院在《关于当前形势下审理民商事合同纠纷案件若干问题的指导意见》（法发〔2009〕40 号）中作了明确规定，即，“合同法第四十九条规定的表见代理制度不仅要求代理人的无权代理行为在客观上形成具有代理权的表象，而且要求相对人在主观上善意且无过失地相信行为人有代理权。”王小飞在从《南湖晚报》上获知宏普公司发布的拍卖公告后，即按公告上载明的联系方式与宏普公司取得了联系，通过现场看房后与宏普公司签订了《竞买协议》，并交纳了保证金 30 万元。但之后却在未取得房屋产权所有人确认的情况下，直接变拍卖为直接购买，将拍卖人混同出卖人的代理人，明显存有不当地，且主观具有过失，故宏普公司以钱伟章名义与王小飞签订房屋转让合同并不符合表见代理的构成要件，该房屋转让合同的效力当不及于钱伟章。需要指出的是，表见代理属于相对人的一种认知，是否构成表见代理只能从相对人的角度去识别，去判定，作为无权代理行为人本身并无替代相对人主张其行为构成表见代理的权利，其相对被代理人或相对人仅可主张其属有权代理抑或无权代理。

3. 买卖双方约定以更名的方式进行房产转让，从而逃避应当履行的缴税义务，其所签订的合同应属无效。

在王建国（买方）与姚生霞（卖方）房屋买卖合同纠纷案【案号：（2014）浙嘉民终字第 164 号】中，嘉兴中院认为：房地产权利人转让房地产，应当依法缴税。王建国与姚生霞签订的房屋买卖合同中的更名条款和补充协议约定以更名方式进行房产转让，双方如此约定的真实目的是为了逃避房产交易时应依法履行的缴税义务，此为法律上“以合法形式掩盖非法目的”情形，应属无效。故原审认定王建国与姚生霞签订的房屋买卖合同中的更名条款及补充协议无效正确，应予维持。

4. 买卖双方在订立预约合同的基础上，因各自利益考虑无法就其他条款达成一致的意思表示，致使本约不能订立的，属于不可归责于当事人双方的事由，不属于预约合同违约情形。预约合同中已付定金应当返还。

在浙江侨福置业有限公司（以下简称侨福置业公司）与朱玉鸿房屋买卖合同纠纷案【案号：（2015）浙嘉民终字第 43 号】中，嘉兴中院认为：《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》第四条规定，出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的，如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同，应当按照法律关于定金的规定处理；因不可归责于当事人双方的事由，导致商品房买卖合同未能订立的，出卖人应当将定金返还买受人。相对商品房预售合同来说，订购协议是本约订立之前先行订立的预约合同。订立预约合同的目的，是在本约订立前先行约明部分条款，将双方一致的意思表示以合同条款的形式固定下来，并约定后续谈判其他条款，直至本约订立。预约合同的意义，是为继续进行磋商，最终订立正式的、条款完备的本约创造条件。因此，如果双方在公平、诚信原则下继续进行了磋商，只是基于各自利益考虑，无法就其他条款达成一致的意思表示，致使本约不能订立，则属于不可归责于双方的原因，不在预约合同所指的违约情形内。这种情况下，预约合同中已付定金应当返还。本案中，双方所签订的认购协议书是商品房买卖双方在签订预售合同之前所签订的文书，是对双方交易房屋有关事宜的初步确认，应为预约合同。因此，关于预约合同定金之处理，可以按照上述司法解释的规定执行。

相似案例：（2015）浙嘉民终字第 828 号。

（二）商品房销售合同纠纷常见问题裁判意见

1. 合同双方以签订《商品房销售合同》的形式为借款合同提供担保并约定债务人不履行到期债务时担保财产即归债权人所有，该《商品房销售合同》因违反法律的强制性规定而无效。

在李银锋与被上诉人嘉善幸之苑房产有限公司（以下简称嘉善幸之苑公司）商品房销售合同纠纷案【案号：（2015）浙嘉民再终字第 6 号】中，嘉兴中院认为：双方签订《商品房销售合同》的目的在《借款协议》中表述得很明确，即“为确保甲方（上海幸之苑公司）及时还款”，“若甲方按时全额归还借款金额，除非

各方另有约定，否则应办理《预售合同》解除手续”，因此双方签订《商品房买卖合同》的真实意思并非买卖房屋，而是对双方间发生的借款提供的一种担保；根据《中华人民共和国物权法》第一百七十二条之规定，设立担保物权，应当依照物权法和其他法律的规定订立担保合同，本案中李银锋以签订《商品房买卖合同》的形式为借款合同提供担保不符合法律规定的担保方式，此种担保方式回避了法定的抵押担保的登记公示制度，可能损害到第三人的权利。另外，既然属于担保，就应受我国担保法及物权法中关于担保的条款约束。根据《中华人民共和国担保法》第四十条及《中华人民共和国物权法》第一百八十六条的规定，抵押权人不得与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有。虽然本案双方当事人签订的不是抵押合同而是《借款协议》和《商品房买卖合同》，但双方在《借款协议》及《商品房买卖合同》中约定的实质内容即“债务人不履行到期债务时担保财产即归债权人所有”已违反了上述两部法律的禁止性规定，根据《中华人民共和国合同法》第五十二条第（五）项的规定，本案双方之间签订的《商品房买卖合同》及《借款协议》中的相关约定因违反了法律的强制性规定而无效。因此上诉人李银锋不能根据本案的《商品房买卖合同》向嘉善幸之苑公司主张交付案涉房屋及逾期交房的违约责任。

2. 因银行、政策原因导致未能办妥按揭付款或不能全额取得贷款申请额度的，并不当然导致商品房买卖合同不能继续履行；若当事人双方在《商品房买卖合同》中约定买受人应另行足额支付房款的，买受人逾期未支付的，应按约定承担违约责任。

在李国哲与嘉兴中润丽丰置业有限公司（以下简称嘉兴中润公司）商品房销售合同纠纷案【案号：（2015）浙嘉民终字第 843 号】中，嘉兴中院认为：《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》第二十三条规定，商品房买卖合同约定，买受人以担保贷款方式付款，因当事人一方原因未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，对方当事人可以请求解除合同和赔偿损失。李国哲依该条款要求解除合同，应当举证证明因嘉兴中润公司原因导致按揭贷款不能发放，但李国哲并未提供其曾向银行申请按揭贷款被银行拒绝的材料，也未提供能够证明贷款不能发放原因的证据。庭审中李国哲自述 2014 年银行风控政策非常紧，嘉兴中润公司 2015 年 1 月 7 日发送给

李国哲的短信通知也提及要李国哲抓紧抢占 1 月份的额度。由此，可以推断不能发放贷款的主要原因在于银行政策，而根据双方合同附件八第 2 条约定，买受人选择银行按揭付款的，如因银行、政策或买受人原因导致未能办妥按揭付款或不能全额取得贷款申请额度的，买受人应将房款足额支付至嘉兴中润公司银行账户；逾期未支付的，买受人应按规定承担违约责任。因此，即便因银行原因导致贷款未能发放，也不能免除李国哲支付余款的义务，故并不因此导致合同无法履行，李国哲援引上述法律规定诉请解除合同，缺乏依据。

（三）商品房预售合同纠纷常见问题裁判意见

1. 解除权发生期间不同于解除权行使期间，合同中对解除权发生期间的约定，并不当然等同于解除权除斥期间。

在杨利生、宓宁萍（买方）与海宁中国皮革城股份有限公司（以下简称皮革城公司）、浙江圣邦实业集团有限公司（以下简称圣邦公司）商品房预售合同纠纷案【案号：（2016）浙 04 民终 638 号】中，嘉兴中院认为：杨利生、宓宁萍上诉认为解除权未消灭，本院认为不能成立。首先，原审援引的最高人民法院《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》（以下简称《解释》）第十五条第二款是关于解除权法定除斥期间的规定，该款“法律没有规定或者当事人没有约定”，内容指向的是解除权的行使期间。即，法律没有规定或当事人没有约定解除权的行使期间，经对方当事人催告后，解除权行使的合理期限为三个月。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；逾期不行使的，解除权消灭。本案商品房买卖合同虽然约定买受人在出卖人逾期交房 120 天后享有合同解除权，但该约定系解除权的发生，并非买受人在 120 天的期限内行使解除权，双方并未对解除权行使期间作出约定。故原审法院依照《解释》第十五条第二款确定本案解除权的除斥期间正确；其次，杨利生、宓宁萍认为皮革城公司明确拒绝交付房屋已构成根本违约，并无事实依据。本案争议的是解除权是否消灭，是实体权利消灭的问题。杨利生、宓宁萍认为其自知道权利被侵害起两年内提起诉讼，符合法律规定，该理由实质为诉讼时效。即使其提起诉讼未超过诉讼时效，因实体权利已灭失，其主张仍不能得到支持。故其要求解除合同及基于合同解除后的返还购房款等诉求，原审不予支持，并无不当。当然，杨利生、宓宁萍如认为对方迟延交房导致其权利受到侵害的，可另行主张相应的

违约责任。

2. 出卖人对房屋及其相关设施所作的说明、允诺具体确定，足以使购房者产生信赖而订立商品房买卖合同的，根据司法解释的规定，可构成合同要约。

在周东（买方）与海宁卡森地产有限公司（以下简称卡森公司）商品房预售合同纠纷案【案号：（2016）浙 04 民终 875 号】中，嘉兴中院认为：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，销售广告和宣传资料为要约邀请，出卖人对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确定有重大影响的，才视为要约。首先，涉案读本明确载明“立面选用全干挂石材”，允诺的内容具体、确定，且用加粗加黑的字体将该节内容标题中“干挂石材”予以提示。虽然，本院也注意到读本载明“本折页所涉及户型和相关数据、图文，以政府审定文件和合同为准，不构成合同邀约，开发商保留方案优化调整的权利”等内容，但上述内容记载在读本最后一页的内页，字体极小且与其他文字色彩一致，与前述允诺内容的加粗加黑字体相比，显然无法足以引起当事人注意，而卡森公司也没有证据证明其就此已经尽了提示、告知义务，因此该内容对当事人不产生法律效力。其次，虽然现有证据无法证明涉案外立面装饰选材对房屋价款是否具有重大影响。但争议外立面所占面积较大，对整体建筑外观形象的影响明显，购房人对所售房屋及附属设施往往具有特定的心理需求，基于这一点购房人才决定订立合同。外立面采用干挂石材还是仿石漆的差别是显而易见的，即使选材对房价不具决定性作用，但选材势必对购房者的购房意愿产生重大影响，一般人也能认可该个性化需求是合理、正当的。

3. 商品房的定价需综合考虑地段、建设成本等多种因素，买受人不能仅以未在物价部门档案查询到相关报批文件为由认定房地产公司提价未履行报批手续，从而主张出卖人欺诈。

在马全为与海宁市房地产开发有限公司（以下简称房地产公司）商品房预售合同纠纷案【案号：（2016）浙 04 民终 232 号】中，嘉兴中院认为：马全原审、二审均提供了加盖有海宁市物价局印章的《申请书》各一份，旨在证明房地产公司未履行提价报批手续。两份证据在形式上不符合规定尚且不论，即使该证据经

补正符合规定，也仅能说明物价局档案中未查到报批文件或未报物价局批准。而按照双方签订的《商品住宅订购合同》约定，房屋价款按“上级批准价结算”，该合同中约定的“上级”并未明确指向海宁市物价部门，目前亦无证据证明当时房地产公司的“上级”究竟系何部门。因此，不能以未在物价部门档案查询到相关报批文件为由认定房地产公司提价未履行报批手续。房地产公司原审提供了多份证据证明1993年、1994年期间海宁市相关地段的商品房售价，这些地段虽非涉案房屋所在地，但并非不能作为参考。从这些房屋的售价中可见，涉案商品房价格并未畸高，甚至低于某些商品房的价格。况且商品房的定价还需综合考虑地段、建设成本等多种因素。因此，涉案商品房的定价并未超出合理区间，也就不存在马全上诉提到的欺诈问题。

（四）农村房屋买卖合同纠纷常见问题裁判意见

1. “一户一宅”的规定系管理性强制性规定而非效力性强制性规定，违反“一户一宅”规定的房屋买卖行为并不必然导致合同无效。

在张金英与X X龙、张某农村房屋买卖合同纠纷案【案号：（2015）浙嘉民终字第531号】中，嘉兴中院认为：关于“一户一宅”的规定是否影响案涉协议效力的问题。现行《土地管理法》关于“农村村民一户只能拥有一处宅基地”的规定，应系管理性强制性规定，并非效力性强制性规定，违反该“一户一宅”规定的行为，应属于相应行政主管部门管理范围。《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）》第十四条规定，合同法第五十二条第（五）项规定的“强制性规定”，是指效力性强制性规定。故张金英关于因X X龙户违反“一户一宅”规定应认定案涉协议无效的理由，不能成立。

2. 非属同一经济组织成员签订的《房屋买卖合同》约定仅转让房屋所有权不转让宅基地的，该合同仍应认定为无效。

在张老二、沈小妹与陆峰农村房屋买卖合同纠纷案【案号：（2015）浙嘉民终字第810号】中，嘉兴中院认为：张老二、沈小妹认为其转让的仅为房屋，并不包括宅基地，而根据其陈述，案涉合同是由张老二、沈小妹请人帮忙拟定并打印填写，可见张老二、沈小妹对合同内容均认可，合同打印部分已经明确转让的包括房屋和土地，手写部分也载明110万元包括房屋和宅基地，且沈小妹亦陈述如果涉案房产可以办理房产证、土地证的愿意协助办理产证，由此可知其转让的

不仅包括房屋也包括宅基地。且根据我国法律关于房地一体的规定，房屋和土地无法分离，房屋所有权和土地使用权应归同一权利主体，故张老二、沈小妹关于仅转让房屋，不转让宅基地的主张不能成立。根据《土地管理法》第八条第二款规定，宅基地属于农民集体所有，本案因陆峰与张老二、沈小妹并非同一集体经济组织成员，张老二、沈小妹向陆峰转让农村房屋及宅基地的行为，因违反了集体经济组织的成员权属性，应当认定无效，故原审对该合同效力的认定无误。

三、房屋拆迁安置补偿合同纠纷常见问题裁判意见

通过“中国裁判文书网”检索所得的 2014-2016 年度嘉兴中院审理的房屋拆迁安置补偿合同纠纷案件共 12 件。

次承租人以《拆迁补偿协议》未将其列为补偿当事人而主张协议无效的，不予支持。

在陈勇与嘉兴市南湖名胜发展有限公司、浙江华源兰宝有限公司、中元建设集团股份有限公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷案【案号：（2015）浙嘉民终字第 788 号】中，嘉兴中院认为：《城市房屋拆迁管理条例》第四条规定，拆迁人是指取得房屋拆迁许可证的单位。被拆迁人是指被拆迁房屋的所有人。第十三条规定，拆迁租赁房屋的，拆迁人应当与被拆迁人、房屋承租人订立拆迁补偿安置协议。该条例并未明确规定承租人的范围，但根据《城市房地产管理法》第五十三条规定，房屋租赁是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。故在城市房屋拆迁中，承租人应理解为与被拆迁人有房屋租赁关系的人。根据已认定事实，陈勇作为次承租人使用涉案房屋是基于其与中元建设公司之间的租赁合同，仅与中元建设公司之间具有租赁关系，而与华源兰宝公司之间并无租赁关系。根据合同的相对性，陈勇仅能向中元建设公司而非向华源兰宝公司主张合同权利，在涉案房屋遇拆迁时，无需将陈勇作为拆迁补偿协议的当事人，陈勇以拆迁补偿协议未将其列为补偿当事人而主张协议无效，并无事实和法律依据。

四、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 年度嘉兴中院审理的涉房地产领域租赁合同纠纷案件共 217 件。其中房屋租赁合同纠纷案件 211 件，土地租赁合同纠纷案件 6 件。

（一）房屋租赁合同常见问题裁判意见

1. 租赁合同中约定的承租人优先续租权，并不意味着对合同约定租赁期限的延续，该权利的取得建立在原租赁合同全面履行且到期后，在同等条件下实现。

在严家寿与嘉兴天祺投资管理有限公司（以下简称天祺投资公司）房屋租赁合同纠纷案【案号：（2014）浙嘉民终字第 553 号】中，嘉兴中院认为：出租人赋予承租人在租赁合同到期后的优先续租权，并不意味着对合同约定租赁期限的延续，也不是当然的续租协议，且该权利并不当然取得，需要建立在原租赁合同得到全面履行的前提下，合同到期后在同等条件下才能实现。本案中严家寿称房屋租赁合同约定其享有优先续签权，但此处的优先续签权指的是指原房屋租赁合同得到全面履行的前提下，于租赁期满后，天祺投资公司应当保证严家寿在同等条件下拥有优先续签权。现严家寿未支付房租，天祺投资公司依照合同约定行使合同解除权，故严家寿不能以天祺投资公司未同意与其续签合同对抗解除合同的诉请。在严家寿未能按约支付租金且天祺投资公司已行使合同解除权的情形下，严家寿自然不能再享有优先续租权。

2. 出租商铺因品牌价值，导致租赁合同成交价明显高于商铺本身租金水平的，属于商业惯例，不构成“显失公平”。

在胡翰盛与海宁中国皮革城股份有限公司（以下简称皮革城公司）、海宁中国皮革城经营管理有限公司（以下简称经管公司）房屋租赁合同纠纷案【案号：（2014）浙嘉民终字第 622 号】中，嘉兴中院认为：复牌公告中皮革城公司也承认 2012-2013 租赁年度同类同地段商铺租金水平约每平方米 168 元 / 月。而本案包括上诉人在内 155 位商铺租赁者所支付的租金每月每平方米平均达 5000 余元，差距明显。但应当注意的是，皮革城公司是全国知名的从事皮革专业市场开发经营的上市公司，经过其长期经营管理及营销投入，已经形成成熟的市场，产生了较高的品牌价值，商铺门面本身拥有一种无形的商业价值，能给经营者带来可观的利润。这种利润包括机遇利润和垄断利润。有机遇拥有商铺，而商铺的不可再生性产生垄断，使商铺承租人为此多掏数倍甚至于数十倍的价格来获得商铺承租权。由于皮革城公司的商铺有限，一直存在供不应求的局面，且又由于皮革城公司在商铺招租上一一直采取承租权自动延续的交易惯例，为保证能连续承租商铺，

获取潜在的机遇利润和垄断利润，商铺首期承租权的取得至关重要。因此，为取得商铺首期租赁权，承租人自然而然应当支付除租金之外其他一定数额的费用，这种费用包含机遇成本和垄断成本在内。这种费用以“转让费”、“承租权费”等名称或形式存在于现实之中，目前并无明确的法律规定，主要是依靠惯例或约定俗成，有其合理性。事实上，胡翰盛在明知商铺投标底价的情况下以现价投标，且在根据“价高者得”原则确认其中标后，即与皮革城公司签订租赁协议确定双方的租赁关系取得了商铺的首期租赁权，正是基于对商铺商业价值判断、市场预测和存在竞争等多方面因素综合考虑而作出的真实意思表示。商铺租赁协议是当事人意思自治的结果，明确约定了商铺面积、租赁价格、租赁期限等主要内容，双方权利义务内容完整真实，没有证据证明皮革城公司利用自身优势或对方没有经验而谋取不当利益，也不存在胡翰盛因受胁迫缺乏经验而订立合同造成对待给付之间利益失衡的情形。因此，从个案对比及整体情况分析，涉案租赁协议最终确定的租赁价格也是合理的，并不构成显失公平。

相似案例：（2014）浙嘉民终字第 608 号、（2014）浙嘉民终字第 634 号。

3. 出租已经被抵押的房屋不影响租赁合同的效力，但抵押权实现后，租赁合同对受让人不具有约束力。

在冯浩阳（出租人）与张振其（承租人）房屋租赁合同纠纷案【案号：（2014）浙嘉民终字第 702 号】中，嘉兴中院认为：根据《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》第六十六条的规定，抵押人将已抵押的财产出租的，抵押权实现后，租赁合同对受让人不具有约束力。本案中，涉案房屋在出租前已经抵押，故在抵押权实现后，买受人有权就涉案房屋行使相关权利，但该司法解释并未禁止已抵押的房屋出租，且冯浩阳与张振其签订租赁合同，支付租金并实际使用了涉案房屋。因此，该租赁合同系双方真实意思表示，为有效合同。

4. 由于承租人未及时清偿债务导致法院采取执行措施查封房屋内财产，从而使承租人逾期还房或不能交房的，承租人应当按照合同约定或法律规定承担违约责任。

在嘉善鼎御贸易有限公司（以下简称鼎御贸易公司）与嘉善明天服饰有限公司（以下简称明天服饰公司）房屋租赁合同纠纷案【案号：（2015）浙嘉民终字

第 500 号】中，嘉兴中院认为：鼎御贸易公司（承租人）认为，涉案厂房逾期返还的原因是由于法院采取执行措施查封了涉案厂房内财产，导致其不能按期交还，其主观上无任何故意和过错。但是，法院采取执行措施并实施的查封行为，是由于鼎御贸易公司尚有未了结债务所致，且法院查封的仅是涉案厂房内的财产，而不是查封厂房。如果鼎御贸易公司能及时清结债务，则法院不可能采取查封措施；即使债务无法及时清结，鼎御贸易公司也可以向法院申请变更查封地点而按时交还厂房。因此，鼎御贸易公司因其自身原因导致逾期交还涉案厂房，显然存在过错。

5. 房屋产权面积包括套内建筑面积和共有公摊面积，承租人不可就套内建筑面积小于房屋产权证上所载面积，要求出租人返还对应面积租金。

在陈永毛(承租人)与被戴建梁(出租人)房屋租赁合同纠纷案【案号：(2016)浙 04 民终 151 号】中，嘉兴中院认为：涉案房屋为戴建梁所有，已办理了房屋产权登记。根据相应的权证记载，涉案房屋的产权面积 829.41 平方米，与双方签订的房屋租赁合同载明的面积一致。陈永毛认为，涉案房屋的实际面积仅为 698.65 平方米，另有 130 余平方米面积为该大厦地下室面积，而地下室一直由他人承租，故租金应当扣除对应面积。对此，本院认为，房屋的产权面积包括套内建筑面积和共有公摊面积，陈永毛所称涉案房屋的实际面积为 698.65 平方米，实际指向的是房屋的套内建筑面积，而房屋面积包括共有公摊面积是其应有之义，故本案双方租赁面积应为 829.41 平方米。至于产权证上所载面积是否包括地下室面积。经查，涉案房屋和该大厦地下室均系经过登记的具有独立产权的建筑物，两者并不互为包容。陈永毛的上述理解有误，对其观点本院不予采信。

6. 无法通过单个店铺独立实现市场价值的特殊统一经营管理模式的商铺，单一店铺的租赁关系一旦解除，必然改变其统一经营方式。因此，即使合同约定的解除条件成就，但在未与其他业主已形成整体意志要求解除合同的情况下，单个商铺出租方仍不可单独要求其店铺从整体中分割出来。

在许立德（出租人）、许震宇与海盐新天地广场实业有限公司（承租人）（以下简称新天地公司）房屋租赁合同纠纷案【案号：(2016)浙 04 民终 807 号】中，嘉兴中院认为：许立德主张解除商用房产租赁合同及请求新天地公司腾退涉案商

铺并恢复原状。虽然商用房产租赁合同约定，新天地公司拖欠租金六个月以上，许立德有权解除该合同，但本案的特殊性在于：案涉商铺经后续的经营开发，已完全改变原有格局，从目前的实际状况看，商铺无内墙分割，仅以划线为区别界限，商铺之间两两相连，没有进行永久隔断，没有独立、封闭的空间，亦没有明确的四至界限，与传统的独立商铺存在明显的区别。本案中，包括许立德商铺在内的众多商铺已出租给新天地公司，由新天地公司统一对外招商及统一经营管理，此种情况下，许立德与其他业主的商铺之间经由新天地公司的整合形成共同经营关系。而许立德在与新天地公司签订租赁合同时，对市场统一经营模式应是明知的，故理应遵守统一经营模式的规则。而统一经营管理模式具有整体性，其通过功能的合理布局、产业的有效聚合及统一的经营管理等方式，实现市场整体利益的最大化，而市场的功能和价值无法通过单个小商铺独立实现。为避免业主整体利益受损，也为了该市场更好的经营，各业主需就市场的经营业态等问题协商一致后方能独立分割使用商铺。同时，现包括案涉商铺在内的商铺已统一出租给承租户，在许立德没有充分举证证明与其他业主已形成整体意志要求解除合同的情况下，其单独要求将无明确四至的商铺从整体中分割出来，必然改变统一经营方式，继而影响承租人的经营。一审据此驳回许立德要求解除合同的诉请，并无不当。

相似案例：（2016）浙 04 民终 1418 号、（2016）浙 04 民终 1366 号。

7. 商铺销售方通过承诺售后包租促进商铺销售，且委托经营管理方与商铺销售方存在明显利益联系的，商铺销售方应对委托经营管理方欠付租金收益及违约金承担连带责任。

在桐乡中虹置业有限公司（以下简称中虹公司）与朱瑜、杭州鑫岛投资有限公司（以下简称鑫岛公司）房屋租赁合同纠纷案【案号：（2016）浙 04 民终 1870 号】中，嘉兴中院认为：通过承诺售后包租收益，客观上促进了商铺的销售，增加了中虹公司的销售利润，故如允许以售后包租的形式促进销售后，又在商铺出售后通过人为割裂售后包租与销售之间的内在联系而免除中虹公司售后包租的义务，有违公平原则。何况，中虹公司与鑫岛公司签订的商业收购协议明确约定，小业主在购买后必须将铺位租赁权交给鑫岛公司统一招商经营，即小业主在购买商铺时只能通过中虹公司的指示直接与鑫岛公司订立委托经营管理合同，而不能

根据自己的意愿另行聘请经营管理公司进行招商运营。可见，中虹公司与鑫岛公司事实上又存在捆绑销售的关系，中虹公司与委托经营管理协议的签订明显具有关联。综上，一审认定中虹公司承担连带责任，并无不当。

（二）土地租赁合同纠纷常见问题裁判意见

临时性占用农用地用于工业目的，且明确按时撤离并恢复原状，不属于改变土地用途。

陆建平与被平湖市实达投资有限公司（以下简称实达公司）土地租赁合同纠纷案【案号：（2014）浙嘉民终字第 705 号】中，嘉兴中院认为：根据土地管理法第四条的规定，土地依据用途分为农用地、建设用地和未利用地；严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护。虽然实达公司将农用地出租给陆建平用于沙石堆放，但双方约定的借地时间为短期，并明确了陆建平撤离时必须恢复原状，故，此应当属于临时性的占用农用地性质。陆建平主张实达公司改变土地用途为工业用地缺乏相应的事实依据，其据此主张协议无效本院不予支持。

五、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”检索所得的 2014-2016 年度嘉兴中院以民事案由受理的建设用地使用权合同纠纷案件仅有 5 件。

（特别说明：浙江省已将建设用地使用权合同纠纷归入行政案件受理范围）

建设用地使用权出让人，负有保证出让宗地符合其效用价值的义务；如果出让宗地存在瑕疵，出让人应当将原有瑕疵及宗地出售后叠加的瑕疵一并排除，全面履行建设用地使用权出让合同。

在嘉兴市禾城福达置业有限公司（以下简称福达公司）、嘉兴市南湖区余新镇人民政府（以下简称余新政府）与嘉兴市国土资源局（以下简称嘉兴国土局）建设用地使用权出让合同纠纷案【案号：（2015）浙嘉民终字第 535 号】中，嘉兴中院认为：根据《合同法》有关物的瑕疵担保义务的规定，嘉兴国土局作为涉案宗地的出让人，负有保证出让宗地符合其效用价值的义务。涉案宗地规划为商住综合用地，受让人又系一家专业从事商品房开发建设的企业法人，故“适于商品房开发建设”即为该宗用地的效用价值之所在。对此嘉兴国土局应当明知且有义务保证该宗用地适于商品房开发建设。但福达公司在受让该宗用地后委托嘉兴市

环境科学研究所有限公司对该宗用地进行环境影响评估，结论为，该宗用地拟开发建设的项目“周围企业工厂较多，特别是豪昇机电设备厂和民政化工厂。受将来豪昇机电设备厂噪声影响，本项目西侧边界声环境质量将无法达到GB3096-2008《声环境质量标准》2类标准；根据民政化工厂环评内容，民政化工厂需设置100米卫生防护距离，本项目不能满足此卫生防护距离的要求。由此分析，若豪昇机电设备厂和民政化工厂不能在居民入住前搬迁，本项目所在区域建设房地产项目是不可行的。”“若在本项目居民入住之前周围工业企业，特别是豪昇机电设备厂和民政化工厂，能够搬迁拆除，本房地产建设项目是可行的。”可见该宗用地存在效用价值方面的瑕疵。其中来自民政化工厂的瑕疵因素在嘉兴国土局出让该宗用地时即已存在，嘉兴国土局无疑应予以排除。而来自豪昇公司的因素系在民政化工厂这一因素未排除前叠加进来的因素，虽然这一因素在嘉兴国土局出让该宗用地时不存在，但由于这一因素乃叠加在民政化工厂这一因素之上，嘉兴国土局在仅排除民政化工厂这一因素而未排除豪昇公司这一因素下的交付仍属于一种瑕疵履行，故嘉兴国土局仍负有将豪昇公司这一瑕疵因素予以排除的义务，唯其如此，其对福达公司的交付才符合《合同法》第六十条全面履行的规定。

六、结语

本文以“中国裁判文书网”为数据来源，针对嘉兴中院在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。从房屋买卖合同纠纷、房屋拆迁安置补偿合同纠纷、租赁合同纠纷、建设用地使用权合同纠纷角度，对嘉兴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，嘉兴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嘉兴中院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。