



浙江西湖律师事务所

ZHEJIANG WESTLAKE
LAW FIRM

2014-2016 年度

浙江省丽水市中级人民法院

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 年度浙江省丽水市中级人民法院

涉房地产纠纷案件大数据分析报告

目录

一、2014-2016 年度丽水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	5
二、房屋买卖合同纠纷常见问题裁判意见	8
（一）房屋买卖合同纠纷常见问题裁判意见	8
（二）商品房预售合同纠纷常见问题裁判意见	10
（三）商品房销售合同纠纷常见问题裁判意见	10
（四）农村房屋买卖合同纠纷常见问题裁判意见	12
三、租赁合同纠纷常见问题裁判意见	12
四、建设用地使用权合同纠纷常见问题裁判意见	15
五、结语	16

2014-2016 年度浙江省丽水市中级人民法院

涉房地产纠纷案件大数据分析报告

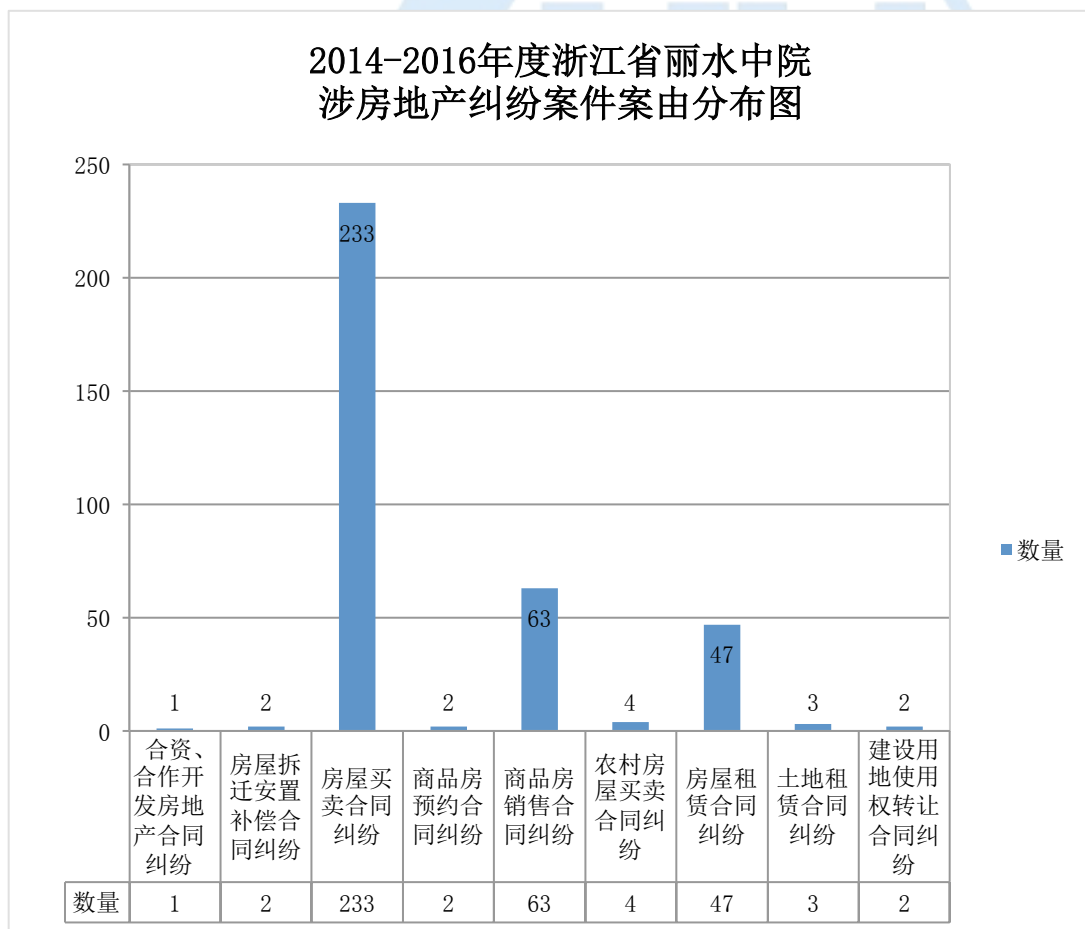
律行天下律师团队

撰稿人：陈鑫范 陶鸿 周忻

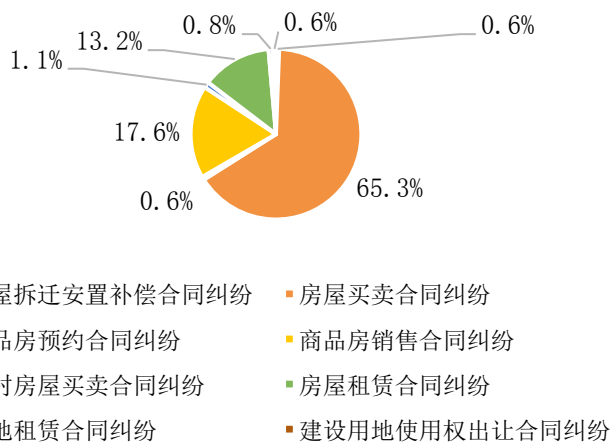
一、2014-2016 年度丽水中院涉房地产纠纷案件裁判数据统计

（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 年度丽水中院审理的涉及房地产纠纷案件共 357 件。其中，房地产开发经营合同纠纷 1 件，所占比例 0.3%；房屋拆迁安置补偿合同纠纷 2 件，所占比例 0.6%；房屋买卖合同纠纷 302 件，所占比例 84.6%；租赁合同纠纷 50 件，所占比例 14.0%；建设用地使用权合同纠纷 2 件，所占比例 0.6%。具体情况详见下图：



2014-2016年度浙江省丽水中院
涉房地产纠纷案件案由分布图



（二）类型分布

根据案件审判程序的不同进行分类，2014-2016 年度丽水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 321 件，管辖权异议上诉案件有 5 件，再审案件有 6 件，申请再审案件有 17 件，一审案件有 8 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	2
房屋买卖合同纠纷	二审案件	271
	管辖上诉案件	1
	民事再审案件	6
	申请再审案件	17
	一审案件	7
租赁合同纠纷	二审案件	46
	管辖上诉案件	4
建设用地使用权合同纠纷	二审案件	1
	一审案件	1

（三）裁判结果

1. 二审案件裁判结果

（1）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、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 年度丽水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 2 件，均为二审案件；建设用地使用权合同纠纷 2 件，其中二审案件 1 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	驳回上诉 维持原判	1	1
房屋拆迁安置 补偿合同纠纷	驳回上诉 维持原判	2	2
建设用地使用权 转让合同纠纷	驳回上诉 维持原判	1	1

（2）房屋买卖合同纠纷案件裁判结果

统计结果显示，2014-2016 年度丽水中院审理房屋买卖合同纠纷中二审案件共 271 件，其中驳回上诉维持原判的案件共 194 件，占比达 71.59%，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	驳回上诉 维持原判	160	208
	改判	12	
	撤回上诉	26	
	撤销原判 发回重审	10	

商品房预约合同纠纷	驳回上诉 维持原判	2	2
商品房销售合同纠纷	驳回上诉 维持原判	32	58
	改判	2	
	撤回上诉	24	
农村房屋 买卖合同纠纷	撤销原判 发回重审	2	3
	改判	1	

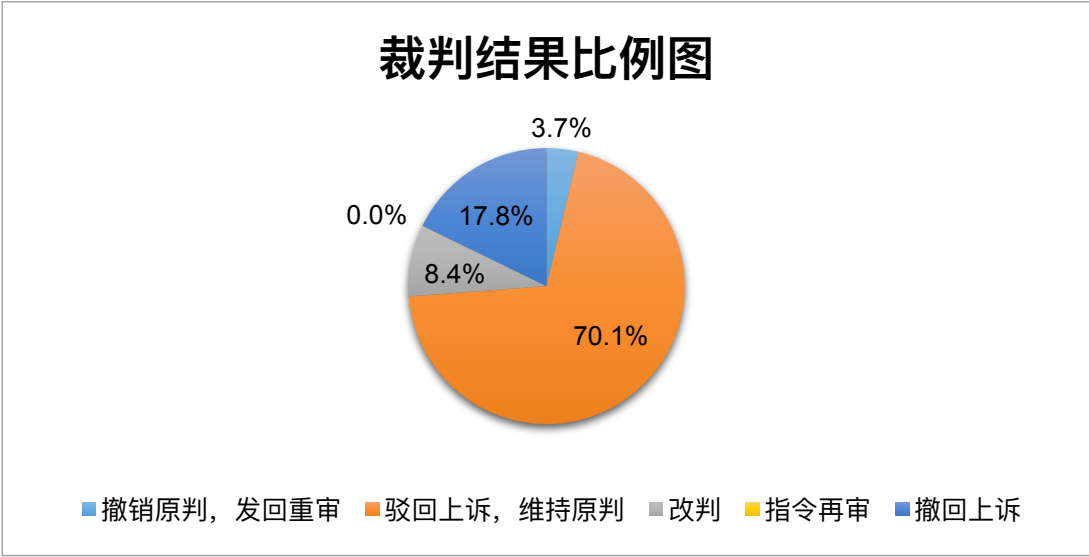
（3）租赁合同纠纷案件裁判结果

统计结果显示，2014-2016 年度丽水中院审理租赁合同纠纷二审案件共 46 件，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	26	44
	改判	11	
	撤回上诉	7	
土地租赁合同纠纷	驳回上诉 维持原判	1	2
	改判	1	

（4）裁判结果分布情况

统计结果显示，2014-2016 年度丽水中院审理涉房地产纠纷二审案件共 321 件，其中驳回上诉、维持原判的案件最多，共有 225 件，占总数的 70.1%，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 年度丽水中院审理涉及房地产纠纷管辖权异议上诉案件共有 5 件，其中 4 件裁定为“驳回上诉，维持原裁定”，1 件裁定为“指令再审”。

3. 其他案件裁判结果

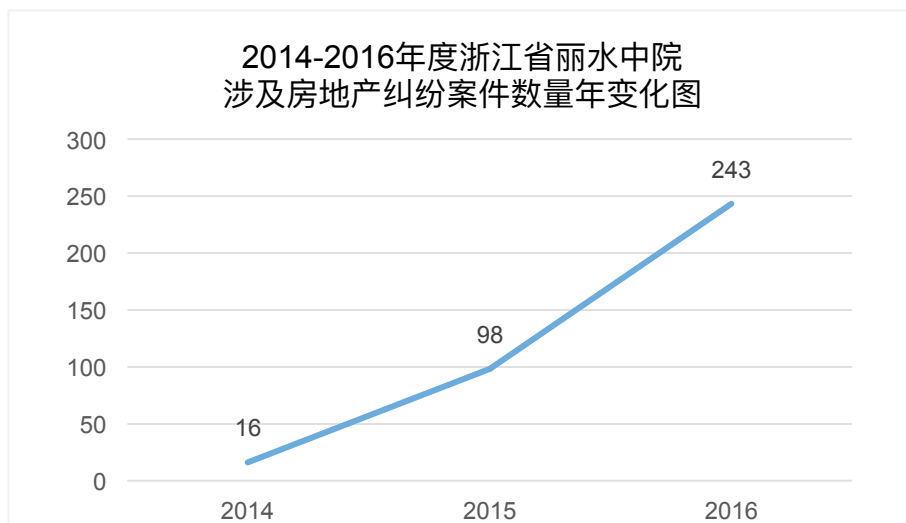
根据统计结果显示，2014-2016 年度丽水中院审理涉及房地产纠纷其他类型案件共有 31 件。裁判结果具体情况详见下表：

其他类型案件裁判结果			
一审案件	撤回起诉	7	8
	裁判	1	
民事再审案件	改判	5	6
	维持二审裁判	1	
申请再审案件	驳回再审申请	9	17
	提审	6	
	准许撤回	2	

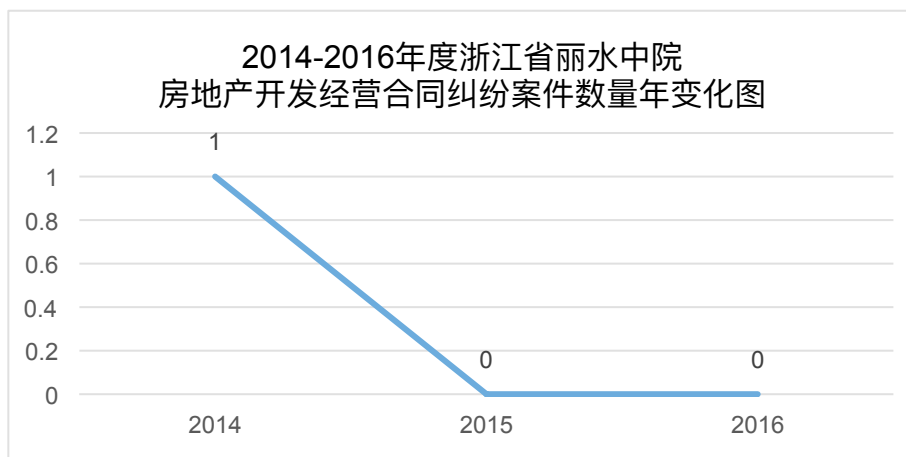
（四）审理时间

根据案件审理的时间不同进行分类分析，2014-2016 年度丽水中院审理的涉及房地产纠纷案件中，2014 年审理的案件共有 16 件，2015 年审理的案件共有 98 件，2016 年审理的案件共有 243 件，呈上升趋势。具体情况详见下表：

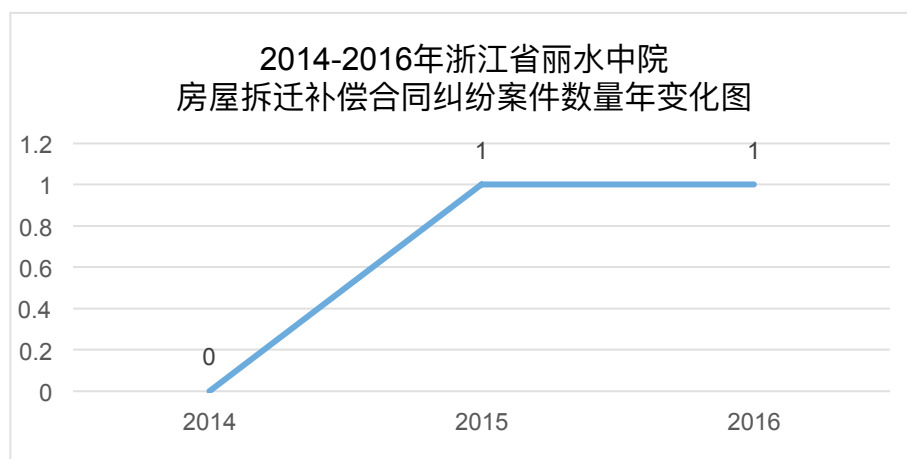
审理时间	案件数量	所占比例
2014	16	4.5%
2015	98	27.5%
2016	243	68.1%



1. 2014-2016 年度丽水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：



2. 2014-2016 年度丽水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 年度丽水中院审理房屋买卖合同纠纷案件，年度数量变化，详见下图：

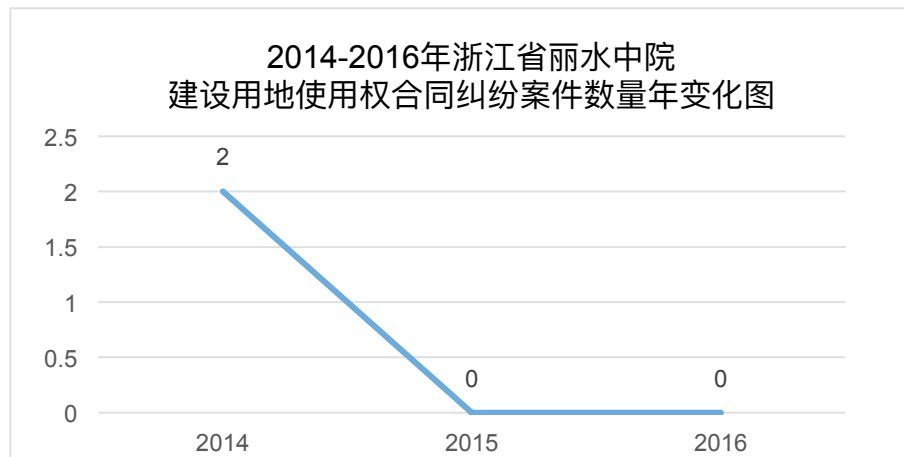


4. 2014-2016 年度丽水中院审理租赁合同纠纷案件，年度数量变化，详见下图：



5. 2014-2016 年度丽水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 年度丽水中院审理的房屋买卖合同纠纷案件共 302 件。其中以四级案由房屋买卖合同纠纷立案审理的案件 233 件，其余皆以五级案由审理，其中包括：商品房预售合同纠纷案件 2 件，商品房销售合同纠纷案件 63 件，农村房屋买卖合同纠纷案件 4 件。

（一）房屋买卖合同纠纷常见问题裁判意见

1. 房屋因划拨土地变更为出让土地而导致房产价值上涨的，双方若未约定出让金的承担问题，买受人作为上涨利益的享受者，应当承担出让金的缴纳义务。

在朱周森、X X 秀因与松阳县松阳供销合作社（以下简称松阳供销社）房屋买卖合同纠纷案【案号：（2016）浙 11 民终 687 号】中，丽水中院认为：本案中，朱周森、叶群秀在购买涉案房地产时明知涉案房地产的土地性质为国有划拨，且认可其就涉案房地产的纠纷进行诉讼前一直不知道涉案房地产存在土地出让金免交优惠政策，故其在与松阳县松阳供销合作社签订协议时合理预期的合同标的物为不存在土地出让金免交优惠政策的国有划拨土地上的房地产。现涉案房地产交纳土地出让金后，土地性质变更为出让，涉案房产的价值上涨。因双方当事人在签订协议时对办理土地使用权证变更登记手续需交纳的土地出让金的承担问题没有约定，而缴纳土地出让金导致涉案房产价值上涨的利益由朱周森、叶群秀享受，故办理土地使用权证变更登记手续需交纳的土地出让金应由朱周森、叶群

秀负担。

2. 房屋买卖协议签订后产权过户登记前，买受人以事实物权归其所有主张房屋的拆迁安置款项及安置回购资格的，不予支持。

在孙培英、陈如金等与陈明然房屋买卖合同纠纷案【案号：(2016)浙 11 民终 1069 号】中，丽水中院认为：不动产物权的变更、转让，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生效力。本案中陈岩多（买方）虽与陈明然（卖方）签订了《房屋买卖协议书》，但陈明然未将案涉房屋过户至原告方名下，双方的买卖协议书不产生物权法上的效力，当事人之间仍属普通的债权债务关系。在案涉房屋尚未办理过户登记的情况下，案涉房屋的所有权人仍系陈明然，而非陈岩多。故陈岩多以案涉房屋的事实物权归其所有为由诉请要求享有案涉房屋的拆迁安置款项及安置回购资格，依据不足，本院不予支持。

3. 出卖人交付的房屋存在裂缝、渗漏等质量缺陷问题妨碍正常生活的，买受人有权要求出卖人承担根治修复房屋裂缝渗漏的民事责任。

在胡丽君、蒋庆晓与缙云县博尔置业有限公司（以下简称博尔公司）房屋买卖合同纠纷案【案号：(2016)浙 11 民终 1264 号】中，丽水中院认为：根据《中华人民共和国建筑法》（以下简称建筑法）第六十条、第六十二条的规定，竣工验收的建筑工程的屋顶、墙面不得有渗漏、开裂等质量缺陷，且建筑工程实行质量保修制度。该法及国务院《建设工程质量管理条例》（以下简称质量管理条例）未对“质量缺陷”作出进一步的解释或规定。建设部《房屋建筑工程质量保修办法》第三条规定：“本办法所称房屋建筑工程质量保修，是指对房屋建筑工程竣工验收后在保修期限内出现的质量缺陷，予以修复。本办法所称质量缺陷，是指房屋建筑工程的质量不符合工程建设强制性标准以及合同的约定。”参照该条规定，只要房屋建筑工程质量不符合法定标准以及合同目的，则可以认定存在质量缺陷。本案中，胡丽君、蒋庆晓购买的房屋存在裂缝、渗漏等问题，这是一个客观事实，并且博尔公司对该客观事实也予承认。综上，足以认定本案被告出售给原告的房屋存在质量缺陷，博尔公司认为房屋的漏渗水现象是属于保修范畴，不是被告房屋质量不合格的辩解意见，不予采纳。我国实行建筑工程质量保修制度。根据质量管理条例第四十条的规定，在正常使用条件下，房屋主体结构工程的保修期限为设计文件规定的该工程的合理使用年限，房间和外墙面的防渗漏工程的

保修期限为 5 年，保修期自竣工验收合格之日起计算。根据《中华人民共和国合同法》第一百五十五条的规定，出卖人交付的标的物不符合质量要求的，买受人可以要求其承担相应的违约责任。《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》第十三条规定：“因房屋质量问题严重影响正常居住使用，买受人请求解除合同或赔偿损失的，应予支持。交付使用的房屋存在质量问题，在保修期内，出卖人应当承担修复责任；出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的，买受人可以自行或者委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。” 本案中，博尔公司交付给胡丽君、蒋庆晓的房屋因出现裂缝渗漏等质量问题，胡丽君、蒋庆晓选择要求被告承担根治修复房屋裂缝渗漏的民事责任，依法应予支持。

（二）商品房预售合同纠纷常见问题裁判意见

1. 双方当事人以重大误解、显失公平为由，主张变更合同内容的前提系双方对合同内容的约定无争议。

在衢州碧桂园房地产开发有限公司（以下简称碧桂园房产）与龚志宏、周海燕商品房预售合同纠纷案【案号：（2016）浙 11 民终 422 号】中，丽水中院认为：碧桂园房产主张双方《房屋买卖合同》的附件四即衢州碧桂园 G146、G165 装修标准及配套设施（精装）系签约高峰期错误装订所致，并以此为理由主张对碧桂园房产显失公平，要求将合同内容附件四交付标准由“衢州碧桂园 G146、G165 装修标准及配套设施（精装）”变更为“衢州碧桂园 G146、G165 装修标准及配套设施（毛坯）”。龚志宏、周海燕则抗辩商品房交付的标准是“衢州碧桂园 G146、G165 装修标准及配套设施（精装）”。因此，双方当事人实际是对附件四的交付标准如何约定产生争议，即对合同内容产生争议。而变更合同内容的前提是双方对合同内容的约定没有争议，对于所约定的合同内容，存在因重大误解订立、在订立合同时显失公平等情形的，可以请求变更或者撤销。故本案碧桂园房产要求变更合同内容的前提不成立，本院对其要求变更合同的内容的请求不予支持。

（三）商品房销售合同纠纷常见问题裁判意见

1. 开发商将附属用房以搭配销售的方式进行出售，并未侵犯买受人作为消费者的自主选择权，买受人无权据此主张撤销权。

在章良杰与飞云房地产投资集团有限公司（以下简称飞云公司）商品房销售合同纠纷案【案号：（2015）浙丽民终字第 468 号】中，丽水中院认为：搭配销售的情形是否属于可撤销的民事行为。章良杰主张搭配销售的情形属于可撤销的民事行为，其法律依据为《中华人民共和国反不正当竞争法》第十二条的规定“经营者销售商品，不得违背购买者的意愿搭售商品或者附加其他不合理的条件。”而该法第二条第二款、第三款规定“本法所称的不正当竞争，是指经营者违反本法规定，损害其他经营者的合法权益，扰乱社会经济秩序的行为。本法所称经营者，是指从事商品经营或者营利性服务（以下所称商品包括服务）的法人、其他经济组织和个人。”本院认为该规定是对不正当竞争行为主体范围的限定，同时又是对《反不正当竞争法》调整范围的规定，章良杰显然不是该法所称的其他经营者。另外附属用房作为住宅的从物，飞云公司以搭配销售的方式进行出售，并未侵犯章良杰作为消费者自主选择的权利，章良杰也未举证证明该种销售方式违背了其真实意愿。故章良杰据此主张撤销权缺乏法律依据，法院不予支持。

相似案例：（2015）浙丽民终字第 477 号

2. 买卖双方在合同中未对车位的相关参数进行约定的，出卖人提供的车位不仅应当符合建设工程规划许可和建设工程施工许可，而且还应当符合行业标准。

在飞云房地产投资集团有限公司（以下简称飞云公司）与林飞武商品房销售合同纠纷案【案号：（2015）浙丽民终字第 453 号】中，丽水中院认为：买卖双方在合同中未对车位的相关参数进行约定。根据法律规定，双方就质量要求没有约定或者约定不明确的，按照合同有关条款或者交易习惯确定，仍不能确定的，按照国家标准、行业标准履行。《汽车库建筑设计规范》虽非强制性标准，但在双方合同对车位参数没有约定或约定不明确的情况下，仍然可以作为确定双方合同履行的依据。一审法院按照一般家庭使用标准采用小型汽车的参数，结合实地测量情况，认定案涉车位不符合行业标准，并无不当。双方之间系合同纠纷，相关部门对飞云公司的规划许可系行政管理的范畴，故飞云公司提供的车位即使符合建设工程规划许可和建设工程施工许可的要求，但仍不能免除其向林飞武提供符合行业标准的车位的合同义务。由于林飞武认为飞云公司至少应当提供不低于行业标准的车位，而飞云公司则认为其仅需提供经过相关部门建设工程规划许可

和建设工程施工许可的车位即可，双方对车位的合同条款存在重大误解，一审法院对林飞武要求撤销车位的合同条款、返还款项并支付利息的请求予以支持，并无不当。

相似案例：（2015）浙丽民终字第 452 号

（四）农村房屋买卖合同纠纷常见问题裁判意见

1. 农村房屋买卖合同无效，房屋的升值损失应按照出卖人与拆迁部门签订的拆迁补偿安置协议依据的标准及拆迁评估价进行计算。

在严汉民、涂秀梅与邵玉英农村房屋买卖合同纠纷案【案号：（2015）浙丽民终字第 356 号】中，丽水中院认为：关于严汉民、涂秀梅的责任比例认定问题。合同无效后，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。本案中，因邵玉英与严汉民、涂秀梅并非同一集体经济组织成员而进行农村集体土地上的房屋买卖，致使合同无效，双方均有过错。虽然合同无效，但邵玉英支付了大部分房款，严汉民、涂秀梅也向邵玉英交付了房屋，邵玉英对案涉房屋进行了稳定的占有、使用。此时，严汉民、涂秀梅主张合同无效，并要求返还房屋，有违诚实信用原则，应承担主要责任。邵玉英明知案涉房屋的土地性质为农村集体所有，仍进行购买，亦有过错，应承担一定的责任。本院结合双方当事人的过错、邵玉英的付款情况、房屋的占有使用情况、房屋的农村集体土地性质等因素，确定严汉民、涂秀梅对邵玉英的房屋升值损失承担 70% 的责任。关于邵玉英房屋的升值损失的认定问题。房屋的升值损失即房屋的现价值减去房屋的购买价格。房屋现价值的认定虽有委托评估机构和房屋拆迁部门的评估价两种价格，但由于严汉民、涂秀梅与拆迁部门签订的拆迁补偿安置协议依据的标准就是拆迁评估价，也是严汉民、涂秀梅实际获取的利益，该房屋价值已得到固化，因此应按拆迁评估价计算房屋现价值。

三、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 年度丽水中院审理的房地产领域租赁合同纠纷案件共 50 件。其中房屋租赁合同纠纷案件 47 件，土地租赁合同纠纷案件 3 件。

1. 租赁标的物未经消防安全检查或验收合格不影响租赁合同的效力。

在刘建敏与丽水市白云山生态林场、杨忠伟房屋租赁合同纠纷案【案号：

（2015）浙丽民终字第 541 号】中，丽水中院认为：关于双方签订的《房产租赁合同》的效力问题，刘建敏主张涉案租赁房屋未经消防验收合格，违反《中华人民共和国消防法》第十五条之规定：“公众聚集场所在投入使用、营业前，建设单位或者使用单位应当向场所所在地的县级以上地方人民政府公安机关消防机构申请消防安全检查。……未经消防安全检查或者经检查不符合消防安全要求的，不得投入使用、营业。”以及第七十三条第（三）项之规定：“公众聚集场所，是指宾馆、饭店、商场、集贸市场、客运车站候车室、客运码头候船厅、民用机场航站楼、体育场馆、会堂以及公共娱乐场所等。”双方签订的房屋租赁合同应为无效。但上述条款系对消防安全检查的规定，而非消防安全验收的规定，且租赁标的物经消防安全检查或验收合格，不是认定房屋租赁合同效力的必要条件。刘建敏也没有提供证据证明案涉房屋必须经过消防验收合格，刘建敏以此主张合同无效，缺乏依据。

2. 《汽车库建筑设计规范》（JGJ100-98）中关于微型车、小型汽车库室内最小净高为 2.20 米的规定，并不涵盖停车位空间净高，此系对车辆出入口及坡道的最小净高的规定，当事人以停车位空间净高低于 2.20 米为由，主张撤销合同的不予支持。

在郑雅颀与飞云房地产投资集团有限公司房屋租赁合同纠纷案【案号：（2016）浙 11 民终 808 号】中，丽水中院认为：在双方合同对车位参数没有约定或约定不明确的情况下，行业标准可以作为确定双方合同履行的依据。郑雅颀提供的车位符合《汽车库建筑设计规范》（JGJ100-98）中关于小型车的设计车型外廓尺寸要求，但其车位空间净高低于 2.20 米，郑雅颀以此要求撤销案涉合同。《汽车库建筑设计规范》（JGJ100-98）中确实规定微型车、小型车汽车库室内最小净高为 2.20 米，但对这一规定是否涵盖停车位空间，各方理解有异，从《汽车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）来看，这是对车辆出入口及坡道的最小净高的规定，并未提及停车位空间净高。虽然《汽车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）在案涉车位完工之后才出台，但对条文理解，具有参考意义，且即使《汽车库建筑设计规范》（JGJ100-98）中规定的微型车、小型车汽车库室内最小净高为 2.20 米，涵盖停车位空间，由于《汽车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）不再作此限制，以车位空间净高低于 2.20 米撤销双方之间的合同不符合设计规范的指引目的，

故对郑雅丽的主张不予支持。

相似案例：（2016）浙 11 民终 810 号

3. 合同条款明确约定一方当事人预期违约的则合同终止，违约方预期违约后据此主张终止合同，并不必然导致损害守约方的利益，法院应予支持。

在梁永华与厦门豪佳香餐饮有限公司（以下简称豪佳香公司）房屋租赁合同纠纷案【案号：（2015）浙丽民终字第 503 号】中，丽水中院认为：本案的争议焦点在于，豪佳香公司能否依合同第十六条主张合同终止。双方签订合同第十六条就合同的终止进行了约定，其中第 4 款为“在合同期限届满之前，当事人一方明确表示或以自己的行为表明不履行合同义务的”。就该条款，梁永华认为我国合同法并未赋予违约方有单方解除合同的权利，该合同条款是根据合同法第九十四条制定的，而合同法九十四条只是赋予了守约方解除合同的权利。对此，本院认为，双方当事人签订的合同第十六条的约定从文义上看显然与合同法第九十四条不同，合同法九十四条规定的是当事人可以解除合同的具体情形，而双方签订的合同第十六条约定的是合同终止的情形。并且，即使认定一方违约的情况下终止合同，也并不必然导致损害守约方的利益，守约方仍可根据合同法第九十七条主张相应的权利，从而不会导致显然有悖诚信情形的发生。因此，本院认为，豪佳香公司有权根据合同第十六条第 4 款主张合同终止。

4. 买受人明知买受标的物上附有租赁合同而自愿购买，事后又以该租赁合同对其作为买受人不具有约束力为由不认可该租赁合同，有违诚实信用原则，法院不予支持。

在松阳县金冠工艺品有限公司（以下简称松阳金冠公司）与松阳县华力橡胶有限公司（以下简称松阳华力公司）房屋租赁合同纠纷案【案号：（2015）浙丽民终字第 400 号】中，丽水中院认为：根据《中华人民共和国合同法》第十五条的规定，要约邀请是希望他人向自己发出要约的意思表示。司法拍卖公告系要约邀请，买受人在拍卖过程中出价的行为是希望拍卖人与其签订买卖合同，属于要约行为；而《拍卖成交确认书》属于合同法第二十一条规定的承诺行为，故应认定松阳金冠公司参与司法拍卖的行为系成立新的买卖合同的意思表示，该买卖合同已依法成立并生效。而在对案涉的房地产进行网络司法拍卖的公告以及调查情

况表中，已明确注明拍品现状存在租赁的情况，松阳金冠公司也确认其看过拍卖公告并知晓案涉房地产上存在租赁。松阳金冠公司作为买受人已阅读拍卖公告，其在明知案涉房地产存在租赁合同的情况仍自愿购买，即表示其对拍卖标的的现状予以确认，并自行承担相应的风险。现松阳金冠公司以其知晓案涉房地产存在租赁，但不知晓租赁的期限和租金为由主张该租赁合同对其不具约束力，没有依据。

四、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 年度丽水中法院以民事案由受理的建设用地使用权合同纠纷案件仅有 2 件。且二个案例皆为建设用地使用权转让合同纠纷案件。

（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）

1. 公司股东在公司成立前为筹备公司而签订、履行的建设用地使用权转让合同，合同的实际受让主体应为新设立的公司而非股东个人。

在浙江东康工贸有限公司（以下简称东康公司）与浙江龙电散热器有限公司（以下简称龙电公司）建设用地使用权转让合同纠纷案【案号：（2014）浙丽民终字第 48 号】中，丽水中院认为：《中华人民共和国合同法》第八十八条规定：当事人一方经对方同意，可以将自己在合同中的权利和义务一并转让给第三人。本案中，东康公司并不是 2011 年 7 月 1 日由蔡永清与龙电公司签订的国有建设用地使用权转让协议书的一方当事人。同时，东康公司也未提交关于蔡永清将合同的权利、义务转让给东康公司以及转让经龙电公司同意的书面材料。但从东康公司提交的“2011 年 7 月 1 日《关于招商引资项目转让相关事项的申请》”内容来看，龙电公司对蔡永清受让土地的目的即筹建企业清楚。从东康公司提交的由龙电公司法定代表人吴炜书写的“代付证明”内容来看，龙电公司对东康公司履行蔡永清在转让协议的付款义务表示认可。同时结合履行《转让协议书》其他已付款项义务的主体为丁关英，而东康公司的股东为丁关英和蔡永清。综合上述因素分析，东康公司虽然未能提交蔡永清经龙电公司同意将自己与龙电公司签订的土地使用权转让协议中权利、义务一并转让给东康公司的直接书面材料。但是，能确定蔡永清签订合同及丁关英支付部分款项的行为系东康公司成立前的筹备行为，故认定与龙电公司形成案涉土地使用权转让协议的实际受让主体是东康公

司。

五、结语

本文以“中国裁判文书网”为数据来源，针对丽水中院在 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、租赁合同纠纷以及建设用地使用权合同纠纷等角度，对丽水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，丽水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丽水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。

