



浙江西湖律师事务所

ZHEJIANG WESTLAKE
LAW FIRM

2014-2016 年度

浙江省舟山市中级人民法院

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

二〇一七年六月

2014-2016 年度浙江省舟山市中级人民法院

涉房地产纠纷案件大数据分析报告

目录

一、2014-2016 年度舟山中院涉房地产纠纷案件裁判数据统计.....	1
1. 案由分布.....	1
2. 类型分布.....	2
3. 裁判结果.....	2
4. 审理时间.....	4
二、房屋买卖合同纠纷常见问题裁判意见.....	7
1. 房屋买卖合同纠纷常见问题裁判意见.....	7
2. 商品房预约合同纠纷常见问题的裁判意见.....	11
3. 商品房预售合同纠纷常见问题裁判意见.....	12
4. 商品房销售合同纠纷常见问题裁判意见.....	13
5. 农村房屋买卖合同纠纷常见问题裁判意见.....	14
三、房地产开发经营合同纠纷常见问题裁判意见.....	15
四、房屋拆迁安置补偿合同纠纷常见问题裁判意见.....	17
五、租赁合同纠纷常见问题裁判意见.....	18
1. 房屋租赁合同纠纷常见问题裁判意见.....	18
2. 土地租赁合同纠纷常见问题裁判意见.....	22
六、建设用地使用权合同纠纷常见问题裁判意见.....	22
七、结语	23

2014-2016 年度浙江省舟山市中级人民法院

涉房地产纠纷案件大数据分析报告

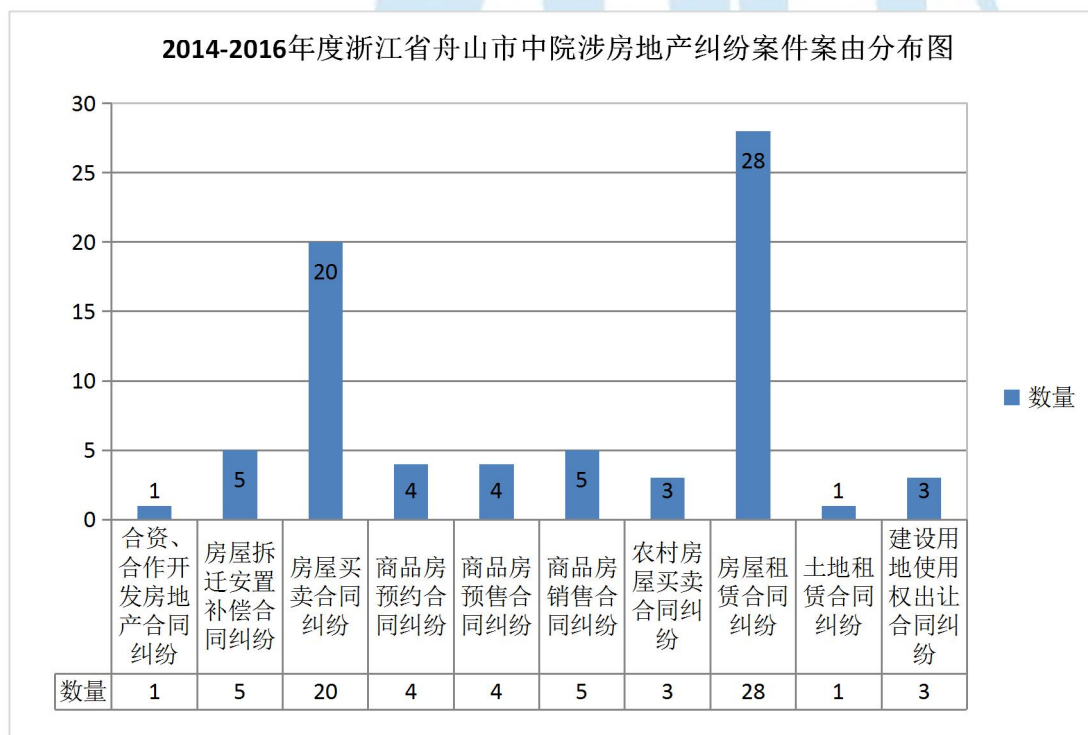
律行天下律师团队

撰稿人：陈鑫范 陶鸿 常庭皓 何右 夏一峰 周忻

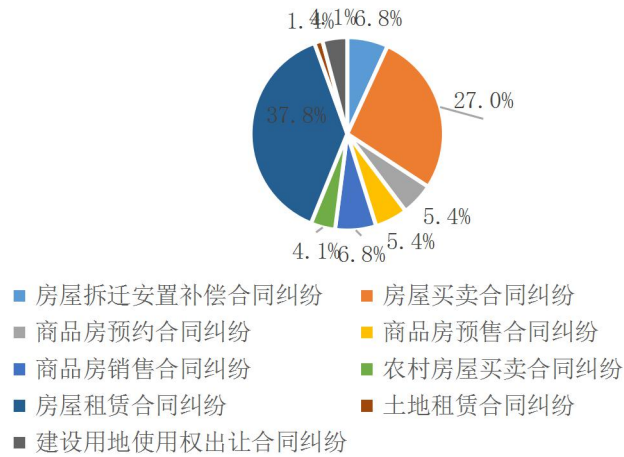
一、2014-2016 年度舟山中院涉房地产纠纷案件裁判数据统计

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 年度舟山中院审理的涉及房地产纠纷案件共 74 件。其中，房地产开发经营合同纠纷 1 件，所占比例 1.4%；房屋拆迁安置补偿合同纠纷 5 件，所占比例 6.8%；房屋买卖合同纠纷 36 件，所占比例 48.7%；租赁合同纠纷 29 件，所占比例 39.2%；建设用地使用权合同纠纷 3 件，所占比例 4%。具体情况详见下图：



2014-2016年度浙江省舟山市中院
涉房地产纠纷案件案由分布图



2. 类型分布

根据案件审判程序的不同进行分类，2014-2016 年度舟山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 73 件，提审案件有 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	5
房屋买卖合同纠纷	二审案件	35
	提审案件	1
租赁合同纠纷	二审案件	29
建设用地使用权合同纠纷	二审案件	3

3. 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裁判结果

统计结果显示，2014-2016 年度舟山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 5 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	改判	1	1
房屋拆迁安置 补偿合同纠纷	撤销原判 发回重审	2	5
	驳回上诉 维持原判	2	
	改判	1	

(2) 房屋买卖合同纠纷案件裁判结果

统计结果显示，2014-2016 年度舟山中院审理房屋买卖合同纠纷案件共 36 件且均为二审案件，其中驳回上诉维持原判的案件共 26 件，占比达 72.22%，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	15	20
	改判	4	
	撤回上诉	1	
商品房预约合同纠纷	驳回上诉 维持原判	3	4
	改判	1	
商品房预售合同纠纷	驳回上诉 维持原判	3	4
	改判	1	
商品房销售合同纠纷	驳回上诉 维持原判	2	5
	改判	3	
农村房屋买卖合同纠纷	驳回上诉 维持原判	3	3

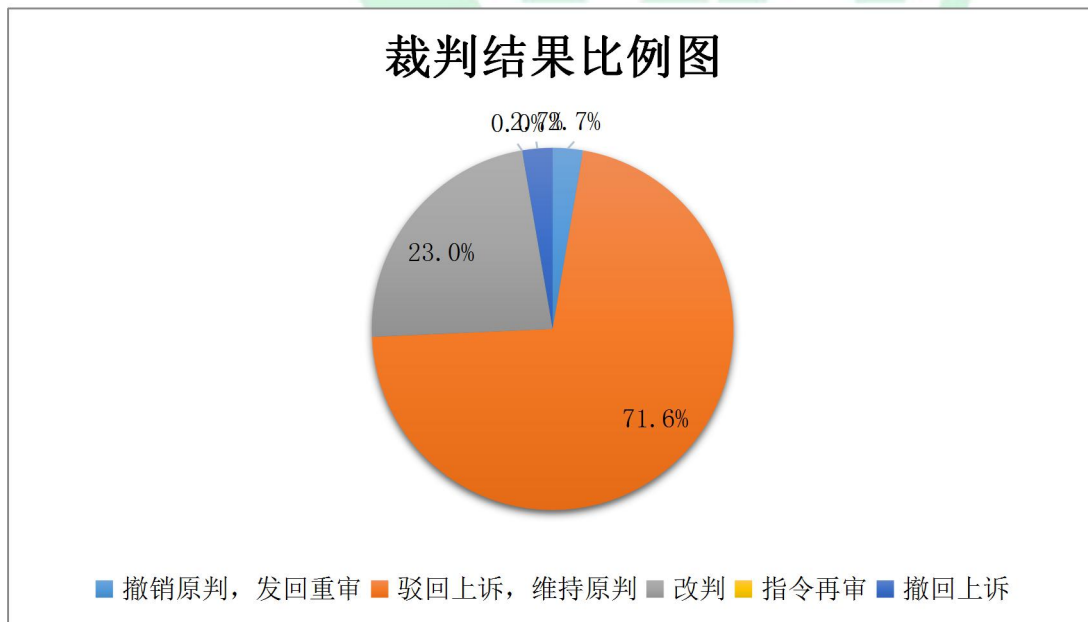
（3）租赁合同纠纷案件、建设用地使用权合同纠纷案件裁判结果

统计结果显示，2014-2016 年度舟山中院审理租赁合同纠纷案件共 29 件、建设用地使用权出让合同纠纷共 3 件，具体情况详见下表：

租赁合同纠纷案件 建设用地使用权出让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	21	28
	改判	6	
	撤回上诉	1	
土地租赁合同纠纷	驳回上诉 维持原判	1	1
建设用地使用权 出让合同纠纷	驳回上诉 维持原判	3	3

（4）裁判结果分布情况

统计结果显示，2014-2016 年度舟山中院审理涉房地产纠纷案件共 74 件，其中驳回上诉、维持原判的案件最多，共有 53 件，占总数的 71.6%，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：

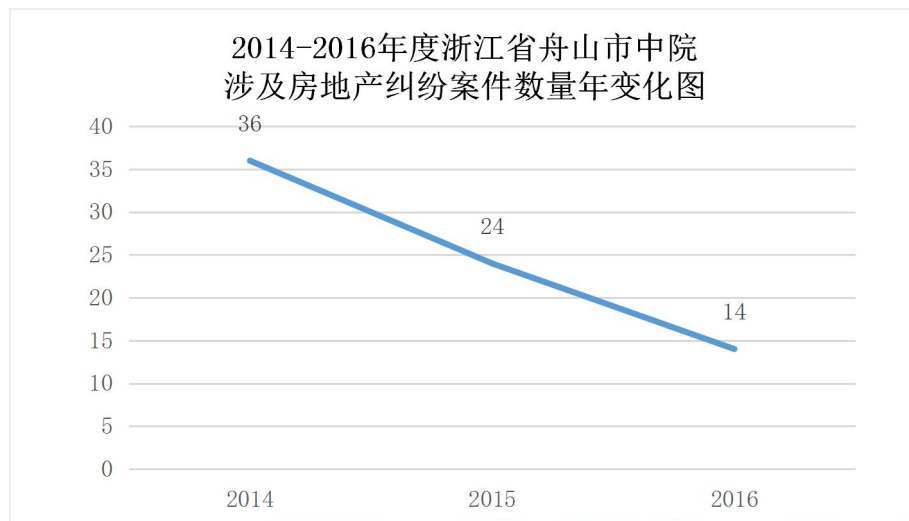


4. 审理时间

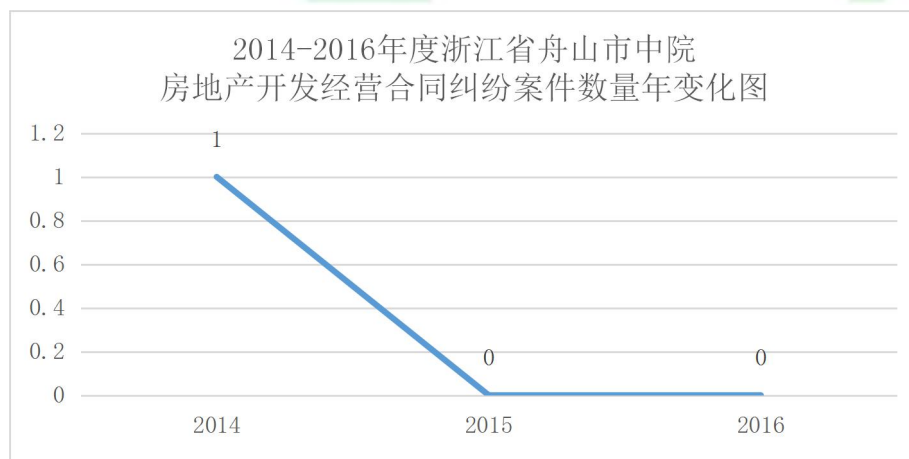
根据案件审理的时间不同进行分类分析，2014-2016 年度舟山中院审理的涉及房地产纠纷案件中，2014 年审理的案件共有 36 件，2015 年审理的案件共有

24 件，2016 年审理的案件共有 14 件，呈下降趋势。具体情况详见下表：

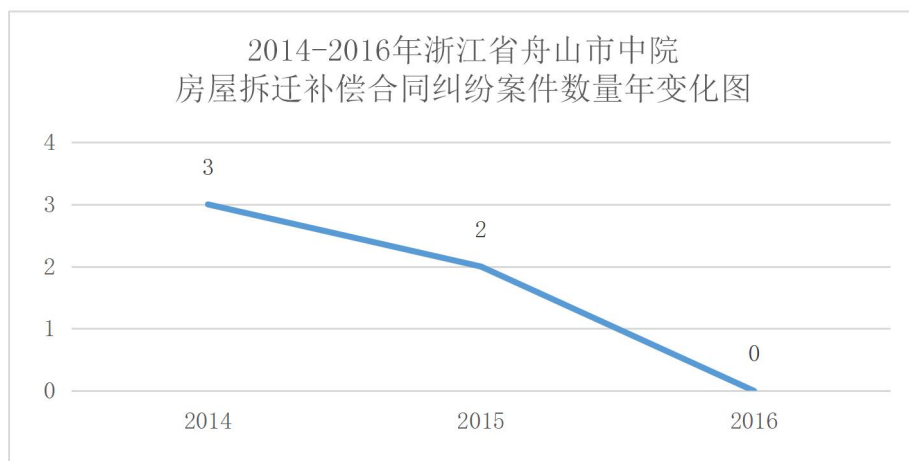
审理时间	案件数量	所占比例
2014	36	48.6%
2015	24	32.4%
2016	14	18.9%



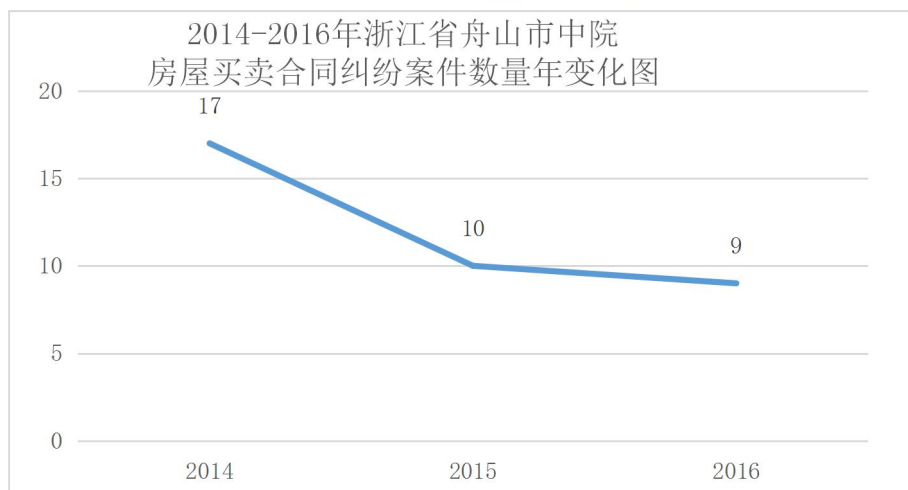
(1) 2014-2016 年度舟山中院审理房地产开发经营合同纠纷案件，年度数量变化，详见下图：



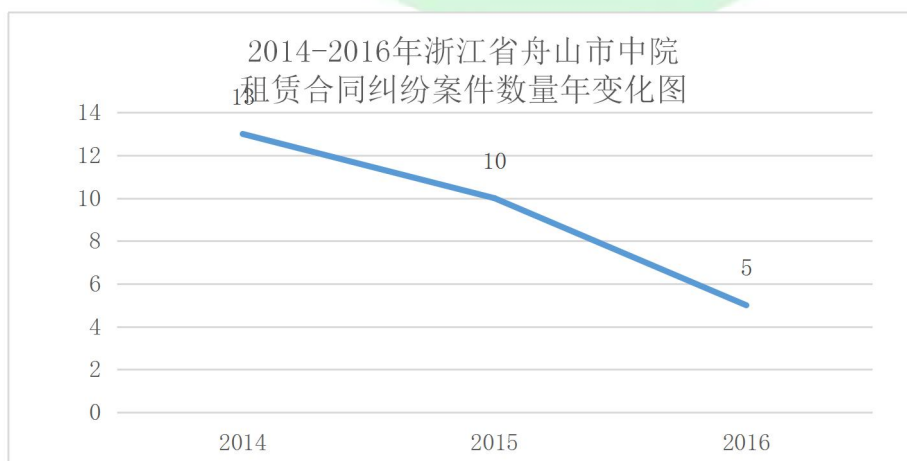
(2) 2014-2016 年度舟山中院审理房屋拆迁安置补偿合同纠纷案件，年度数量变化，详见下图：



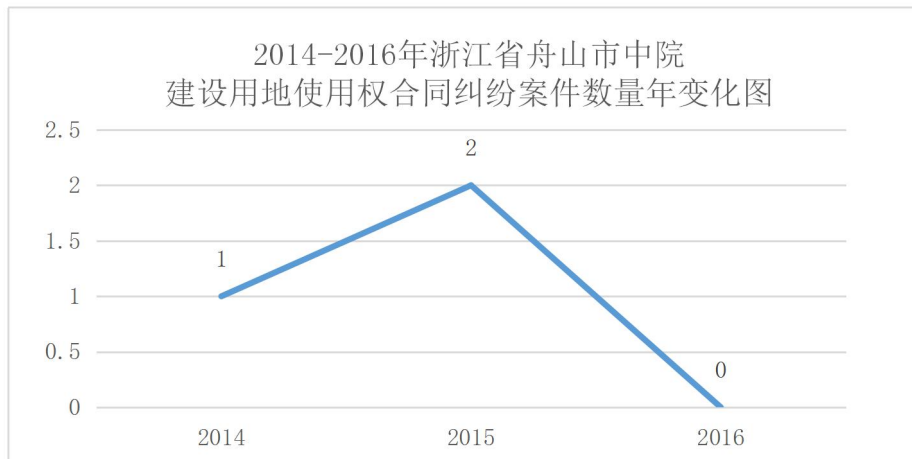
(3) 2014-2016 年度舟山中院审理房屋买卖合同纠纷案件，年度数量变化，详见下图：



(4) 2014-2016 年度舟山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 年度舟山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 年度舟山中院审理的房屋买卖合同纠纷案件共 36 件。其中以四级案由房屋买卖合同纠纷立案审理的案件 20 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 4 件，商品房销售合同纠纷案件 5 件，商品房预约合同纠纷案件 4 件，农村房屋买卖合同纠纷案件 3 件。

1. 房屋买卖合同纠纷常见问题裁判意见

(1) 法院确认双方当事人之间是否存在真实的房屋买卖关系应当根据双方在房屋买卖协议签订及履行过程、双方之间关系、双方职业经历等各方面因素进行考量。

在黄继东与庄舟军、张红文房屋买卖合同纠纷案【案号：(2014)浙舟民终字第 145 号】中，舟山中院认为：本案二审争议焦点为双方是否存在真实的房屋买卖关系。黄继东（以下简称上诉人）认为双方存在真实的房屋买卖关系，并要求庄舟军、张红文（以下简称被上诉人）履行房款支付义务。从本案房屋买卖协议的签订过程及持有情况来看，双方在办理涉案房屋过户之日签订房屋买卖协议，且该协议仅在房地产管理部门存档备案，而双方均未持有协议原件及复印件，可见该协议系双方为办理过户而签订。从协议内容看，协议仅对房价及付款方式作了约定。其中，房价与评估价一致，均为 252.2 万元；付款方式为一次性付清，但未明确具体付款日期。上诉人从叶峰浩处购得涉案房屋价格为 321 万元，两份协议签订时间相距仅三个月左右，房价相差近 70 万元，而上诉人在（2013）浙

舟仲撤字第 29 号案件申请书中亦陈述其明知当时当地房价并无大幅波动。同时，上诉人在尚未从被上诉人处收到房款且双方未明确付款日期的情况下将房屋过户至被上诉人名下，而又未要求被上诉人出具欠条。因此，从协议内容及房屋过户情况看，上诉人不仅存在不符合常理的低价转让，且其交易风险巨大并无法控制。另，从双方关系来看，上诉人与被上诉人在房屋过户之前互不相识，与被上诉人庄舟军之弟庄舟立也仅见过一面。可见，双方应该不存在超出一般信任关系的可能。再从上诉人的从业经历分析，上诉人从事房屋中介多年，其与叶峰浩合伙买房及交易过户等一系列行为均显示，其对房屋买卖过程的风险防控能力明显强于一般人。因此，如果本案双方存在真实的房屋买卖关系，则上诉人的行为与其从业经历及双方之间关系严重不符。原审综合本案双方房屋买卖协议签订及履行过程、双方之间关系、上诉人职业经历等各方面因素，作出难以确认双方之间存在真实房屋买卖关系的认定，并无不当。

(2) 出卖人交付的房屋存在质量问题，导致买受人不能实际使用该房屋的，出卖人除采取补救措施修复房屋外，还需赔偿买受人因不能正常使用该房屋而造成的损失。

在刘君辉与舟山市普陀广厦房地产开发有限公司（以下简称普陀广厦公司）房屋买卖合同纠纷案【案号：（2014）浙舟民终字第 77 号】中，舟山中院认为：出卖人交付的房屋应以符合合同约定且不影响正常使用为条件，对房屋质量问题出卖人有义务及时修复以减少损失。本案中普陀广厦公司虽已履行了房屋交付的义务，但交付的房屋存在渗漏水等诸多质量瑕疵，导致刘君辉不能实际使用该房屋，普陀广厦公司对此构成违约。因履行合同义务不符合约定的，除采取补救措施外，还需赔偿对方的其他损失。普陀广厦公司对交付的商铺因质量瑕疵无法正常使用而可能给买受人造成的损失应当能够预见，且该损失为实际损失，故普陀广厦公司除需修复房屋瑕疵外，还需对刘君辉因不能正常使用该房屋而租用他人商铺造成的租金损失予以赔偿。

(3) 《房屋买卖协议书》中约定：待卖房人三证齐全后过户，然卖房人因故未能取得房屋权属证书，且无适当方式促使条件成就的，买房人要求办理过户手续的诉请，法院不予支持。

在胡某与鲍和雷房屋买卖合同纠纷案【案号：（2014）浙舟民终字第 5 号】

中，舟山中院认为：《房屋买卖协议书》是买卖双方在自愿、平等的前提下签订，系双方真实意思表示，内容不违反法律、行政法规禁止性规定，合法有效，对双方均有约束力。本案双方买卖标的物系拆迁安置房屋，买受人明知鲍和雷在签订协议时尚未办理安置房屋的交房手续，故协议中明确约定：待鲍和雷房产证、土地证、契证齐全后过户。后鲍和雷因故未能办理安置房屋的交房手续和房产的初始登记，讼争房屋权属证书尚未登记在鲍和雷名下，协议中约定的过户条件未能成就，目前又无适当方式促使条件成就，在此情况下胡某要求鲍和雷协助履行产权过户手续的诉请，法院不予支持。胡某可待条件成就时另行主张权利。

（4）买受人因非房屋主体结构质量问题拒绝收房，由此引起的延期收房责任应当由其自行承担。

在丁咨博、邱佩佩与保亿置业（舟山）有限公司（以下简称保亿公司）房屋买卖合同纠纷案【案号：（2015）浙舟民终字第 188 号】中，舟山中院认为：双方签订的房屋买卖合同系双方真实意思表示，合法有效。丁咨博、邱佩佩发现涉案房屋柱体倾斜之后，既未提供该质量问题属于主体结构质量瑕疵的证据，也未按合同约定提起相关检测鉴定。根据现有证据，该质量瑕疵不属房屋主体结构质量不合格范畴，应认定为不影响合同目的实现的瑕疵。故丁咨博、邱佩佩因非房屋主体结构质量问题拒绝收房，不符合法律及双方约定，由此造成的损失应由其自行承担。丁咨博、邱佩佩因质量问题要求保亿公司承担延期交房责任的上诉请求，缺乏依据，本院不予支持。

（5）房屋“中介方”通过隐瞒房屋买卖双方的真实报价，与房屋买卖双方分别签订房屋买卖合同，意图从中赚取差价的行为，有违诚实信用原则，法院不予支持。

在王信满与高小玲房屋买卖合同纠纷案【案号：（2015）浙舟商终字第 108 号】中，舟山中院认为：王信满分别与高小玲以及案外人张松跃、方伟维签订委托书和房地产买卖合同，办理坐落于嵊泗县洋山××门××室房屋买卖相关事宜，实质上是其作为双方的委托人在讼争房屋买卖中充当中介从事经营活动，而非房屋买卖合同的当事人。作为中介服务提供方，在从事中介服务活动中，应遵循诚实信用原则，如实向交易双方披露真实交易信息，积极协助促成交易完成，而不得故意隐瞒与订立合同有关的重要事实。本案中，王信满在以销售代理人身份与

张松跃、方伟维签订的房地产买卖合同中，明确约定了中介服务报酬，而在其与房屋买卖双方签订的委托书中，又均未明确约定委托方允许其通过买进卖出房屋的方式赚取差价，因此，其通过隐瞒房屋买卖双方的真实报价，与房屋买卖双方分别签订房屋买卖合同，意图从中赚取差价的行为，有违诚实信用原则，不应予以支持。

（6）房屋质量问题严重妨碍买房人正常生活，导致购买商品房合同目的无法实现的，买房人有权解除房屋买卖合同。

在陈翀、金剑芬与舟山祥生投资发展有限公司（以下简称祥生公司）房屋买卖合同纠纷案【案号：（2016）浙 09 民终 214 号】中，舟山中院认为：祥生公司作为房地产开发企业，为消费者提供符合《商品房买卖合同》约定的质量标准、可以正常居住使用的房屋是其基本的义务。在本案中，自 2013 年 9 月，祥生公司向陈翀、金剑芬交付涉案房屋以来，陈翀、金剑芬已多次向祥生公司及有关部门反映涉案房屋存在着漏水等问题。祥生公司亦针对涉案房屋的漏水等问题，依照其制定的《舟山祥生御江湾小区共性问题修补专项方案》、《舟山祥生御江湾小区共性问题修补补充专项方案》，经相关部门批准后进行了维修。可经数次维修后，涉案房屋的漏水等问题至今仍未得到彻底解决。对此，祥生公司虽多次表示愿意按照《住宅质量保证书》的承诺，履行对涉案房屋的保修义务，但对普通消费者而言，房屋的漏水问题可能会严重妨碍其正常的生活，导致其购买商品房的合同目的无法实现。现陈翀、金剑芬所购买的祥生公司新建商品房，在办完交房手续的同月就发现有渗漏水问题，经数年、多次维修却仍未能解决。故陈翀、金剑芬要求解除与祥生公司在 2013 年 3 月 22 日签订的《浙江省商品房买卖合同》及相关附件，符合相关法律、法规的规定，本院予以支持。

（7）针对房屋交付时已客观存在的质量瑕疵事实，保修期是否届满，并不影响买房人要求房屋出卖人承担质量瑕疵担保责任。

在李垚豪与舟山大地房地产开发有限责任公司（以下简称大地房地产公司）房屋买卖合同纠纷案【案号：（2016）浙 09 民终 200 号】中，舟山中院认为：涉案房屋墙体渗漏原因系清华兰庭 3 幢 301 室排污管检查口螺丝松懈，根据原审现场勘查记录及双方在原审时所提供的证据显示，通常方式下排污管检查口螺丝松懈难以察觉，一般在房屋使用过程中才能发现。且大地房地产公司亦无相应证据

证明该排污管检查口螺丝松懈系 301 室业主装修所致。故原审结合本案实际情况及一般生活经验认定 301 室排污管检查口螺丝松懈系交付商品房时存在的质量瑕疵并无不当。由此造成 201 室房屋墙体受潮、发霉，大地房地产公司应承担相应的违约责任。大地房地产公司抗辩交付的 201 室房屋经验收合格，不能对抗 201 室房屋交付时已客观存在瑕疵的事实。大地房地产公司提出李垚豪的请求已经超过了房屋质量保修期限的抗辩，不能免除大地房地产公司作为房屋出卖人应承担的瑕疵担保责任。

（8）不同集体经济组织成员间农村房屋买卖并不违反效力性强制性规范应当认定为有效。

在沈建波、胡志定房屋买卖合同纠纷案【案号：（2015）浙舟民再终字第 1 号】中，舟山中院认为：根据《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）》第十四条的规定，违反法律、行政法规的“强制性规定”是指效力性强制性规定，不包括管理性强制性规定，现行法律、行政法规对不同集体经济组织成员间农村房屋买卖并未作出禁止性效力强制规范，胡志定认为两人分属不同集体经济体，农村宅基地房屋转让违反法律规定，无法律依据，本院不予支持。因卖房协议是当事人意思表示的直接载体，双方当事人对协议真实性无异议，结合沈建波已入住涉案房屋多年且对房屋进行装修的事实，可以认定该协议系出于当事人真实意思表示，原审法院再审认定该卖房协议有效并无不当。

2. 商品房预约合同纠纷常见问题裁判意见

（1）已明确约定房屋位置、面积、价款以及支付方式等主要条款的预约合同，虽未取得预售许可证但不影响合同效力。

在王镇江与舟山凤凰岛置业发展有限公司（以下简称凤凰岛置业公司）、舟山凤凰岛游艇俱乐部有限公司（以下简称凤凰岛游艇俱乐部）等商品房预约合同纠纷案【案号：（2014）浙舟民终字第 226 号】中，舟山中院认为：根据三方于 2010 年 5 月所订立的《协议书》内容看，虽然对拟购买的房屋位置、面积、价款以及支付方式等主要条款进行明确的约定，但双方签约时的真实意思是在凤凰岛置业公司取得合法销售房屋手续后双方再重新签订正式购房合同，故该协议书性质属于包含主要条款的预约合同。虽未取得预售许可证，但明确约定了交易标的位置、面积、价款、支付方式、平面图等事项，且张美英按约支付了部分购房

款，因此，该《协议书》合法有效。

(2) 商品房预约合同因不可归责于双方的事由被认定为尚未成立的，买房人有权主张返还相应的购房款，但对于利息损失的诉求，法院不予支持。

在龚莉蓉与舟山阿尔法游艇俱乐部发展有限公司（以下简称为阿尔法公司）商品房预约合同纠纷案【案号：（2014）浙舟民终字第 58 号】中，舟山中院认为：虽然龚莉蓉在有购房意向后向阿尔法公司汇入定金 100 万元，但因双方未签订书面的合同，且双方对于房屋的具体指向及价款等核心条款存在争议，而法院根据双方提供的现有证据也无法作出认定。因此，法院认为双方当事人就购买商品房的合同尚未成立，由于该行为属于不可归责于当事人双方的事由，故龚莉蓉主张返还 100 万元款项，具有法律依据，予以支持，但对于龚莉蓉要求阿尔法公司支付利息损失的诉讼请求，因缺乏法律依据，不予支持。

3. 商品房预售合同纠纷常见问题裁判意见

(1) 未经竣工验收合格的商品房交付不能视为法律上的交付，通过相关部门竣工验收备案的时间超过合同约定的交房期限，买房人有权要求卖房人承担逾期交付房屋的违约责任。

在戎丽莎与舟山京汇置业有限公司（以下简称京汇置业）商品房预售合同纠纷案【案号：（2014）浙舟民终字第 151 号】中，舟山中院认为：双方当事人之间签订的商品房买卖合同系双方真实意思表示，也不违反国家法律、法规的强制性规定，合法有效，双方均应当按照约定全面履行自己的义务。根据合同约定，京汇置业应在 2013 年 6 月 28 日前将经竣工验收合格并取得建设工程竣工验收备案证明的商品房交付原告，而事实上，涉案房屋是在 2013 年 10 月 25 日才通过相关部门竣工验收备案。涉案商品房虽然已经在合同约定的期限之前交付戎丽莎经营，但当时该房屋并未竣工验收合格，不能视为交付。涉案房屋于 2013 年 10 月 25 日通过相关部门竣工验收备案，已经超过了合同约定的交付期限，故京汇置业的行为已构成违约，戎丽莎要求京汇置业承担逾期交付房屋的违约责任，理由正当，应予以支持。

(2) 根据日常生活经验，如果判断商品房基础设施可能对业主的装修、使用等造成较严重的妨碍或影响，买方有权要求卖方对其整改。

在石平统、林英与舟山市绿城蔚蓝海岸房地产开发有限公司（以下简称为绿

城公司)商品房预售合同纠纷案【案号:(2014)浙舟民终字第129号】中,舟山中院认为:地漏及排水管距离墙体的尺寸目前尽管并无国家强制性标准,但开发商并非据此可以随意确定,而应按照通常的不影响使用的标准履行。现绿城公司所交付的房屋虽符合合同约定,也不影响地漏和排水管道的使用功能,但从现场勘查来看,客卫内洗衣机篦子直通地漏边缘距离墙体约1.5cm、内卫污水排水管外壁距离墙体不足1cm,故原审法院根据日常生活经验,判断洗衣机篦子直通地漏、内卫污水排水管可能对业主的装修、使用等造成较严重的妨碍或影响,进而判令绿城公司对该两处予以整改是正确的。

(3) 购买的房屋存在质量问题,但并未达到买受人购房目的无法实现的程度,买受人不能据此要求解除合同,但可另行主张维修与赔偿。

在李娜与舟山景尚置业有限公司(以下简称景尚公司)商品房预售合同纠纷案【案号:(2016)浙09民终5号】中,舟山中院认为:本院针对房屋质量问题分析如下:1.关于房屋结构问题。从建筑学角度,框架结构建筑布置比较灵活,可以形成较大空间,但抵抗水平荷载的能力较差。框剪结构则是结合框架结构与剪力墙结构的特点,在框架的某些柱间布置剪力墙,从而形成承载能力较大、建筑布置又较灵活的结构体系。在框剪结构中,框架和剪力墙协同发挥作用,框架主要承受垂直荷载,剪力墙主要承受水平荷载,从而大大提高建筑的抗震性能。涉案房屋实际为框剪结构,而合同约定应为框架结构,两者的区别及对房屋的影响主要在于:框剪结构因剪力墙的增加,提高了房屋的抗震性能,但也导致上诉人对房屋的利用率有所降低。2.涉案房屋内低外高,容易导致雨水天气室外雨水流入室内,对房屋的使用造成一定的影响。3.屋顶黄色斑迹,存在质量瑕疵。但上述质量问题,并未达到买房人购房目的无法实现的程度,买房人据此要求解除合同,不符合《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》第八条、第九条、第十二条、第十三条、第十五条等法条关于合同解除的条件,本院难以支持。买房人针对涉案房屋存在的质量问题可另行向被上诉人主张维修与赔偿。

4. 商品房销售合同纠纷常见问题裁判意见

(1) 尽管卖房人没有预留空调外机位置,导致空调外机需安装在露台上,变相侵占露台,但是露台面积并未计入购房面积的,买房人据此要求赔偿损失,

法院不予支持。

在曾筱君与舟山祥生投资发展有限公司（以下简称祥生公司）商品房销售合同纠纷案【案号：（2015）浙舟民提字第1号】中，舟山中院认为：祥生公司在与曾筱君签订的商品房买卖合同中，已明确承诺将统一预留空调外机的位置，可其现所欲交付的房屋却没有预留空调外机的位置。原审法院据此认定祥生公司已构成违约，继而判令祥生公司承担相应的违约责任是正确的。至于曾筱君所主张的要求祥生公司赔偿露台安装空调造成的面积损失、破坏露台整体美观和用途的损失等一节，原审法院鉴于露台的面积未计入曾筱君所购买商品房的面积等因素，对曾筱君的此项诉讼请求不予支持并无不当。

（2）一般情况下，双方在合同附件中约定的“影响使用的建筑面积”应理解为套内建筑面积。

在潘永发、潘洁与舟山保亿华荣置业有限公司（以下简称保亿华荣置业）商品房销售合同纠纷案【案号：（2014）浙舟民终字第64号】中，舟山中院认为：保亿华荣置业所交付的房屋质量存在瑕疵，应按照合同约定承担保修责任。双方在合同附件“对保修期内房屋质量问题的约定”中约定：对一般质量问题的处理原则为“出卖人能够维修解决的，应当进行维修。维修期限在10日内的，维修解决后出卖人不再承担其他责任。维修期限超过10日的，维修解决后出卖人承担房屋使用影响费，按照影响使用的建筑面积乘以本合同单价的每日万分之二标准计算，其他所谓精神损害赔偿、误工费、交通费、搬家费等，出卖人并无责任进行承担”。对于该条款中“影响使用的建筑面积”，因分摊公用建筑面积系将整栋建筑物的公用建筑面积除以整栋建筑物的各套套内建筑面积之和，得到建筑的公用建筑面积分摊系数，再乘以套内建筑面积得出，与维修所影响使用的房屋面积并无直接的关联，故双方在合同附件中约定的“影响使用的建筑面积”应理解为套内建筑面积。

5. 农村房屋买卖合同纠纷常见问题裁判意见

（1）城镇居民购买农村房屋并用于经营活动的行为违反法律规定，应认定为无效。

在柴要南与夏位芳农村房屋买卖合同纠纷案【案号：（2014）浙舟民终字第65号】中，舟山中院认为：我国现行立法认为房屋与土地是一个整体，遵循的

是“房地一体”原则，即当转让、抵押房屋等建筑物的所有权时，其占用范围内的土地使用权也要一并转让、抵押。当事人在处分物权时，应严格遵守“房地一体”原则的约束和限制。因此，本案双方签订的房屋买卖协议虽未约定转让宅基地使用权，但根据“房地一体”原则，讼争房屋的所有权转让时，宅基地使用权也应一并转让。《中华人民共和国土地管理法》第六十三条规定，“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…”。夏位芳作为城镇居民并非讼争房屋所在集体经济组织成员，其购买讼争房屋用于经营活动的行为已违反了上述规定，故双方签订的协议应认定为无效。

（2）农村房屋买卖合同被认定为无效时，双方过错责任的认定因综合以下因素：购买的时间越早，买方的责任越小；居民与村民之间进行的房屋交易，买方的责任较大；对于自住型购房，买方的责任较小”。

在徐伏兴与施善祥农村房屋买卖合同纠纷案【案号：（2014）浙舟民终字第291号】中，舟山中院认为：所有人对自己的不动产或动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利，但其对自己财产的处分不得违反法律、行政法规的强制性规定。合同法规定：“出卖的标的物，应当属于出卖人所有或者出卖人有权处分。法律、行政法规禁止或者限制转让的标的物，依照其规定。”双方签订的房屋买卖合同的标的物系农村房屋，必然包含农村宅基地使用权的转移。虽当时订立合同时，所在的村民委员会认可，但有违土地管理法的强制性规定，且目前所讼争房屋的宅基地仍登记在徐伏兴名下。因此，原审认定合同无效，是正确的。双方在买卖房屋当时依循农村购买房屋的习俗，签订了卖屋契，有中间人见证，并取得所在村委的同意，施善祥也已实际居住使用该房屋达10年之久。因此，在认定双方过错责任时，应综合以下因素：（1）购买的时间越早，买方的责任越小；（2）居民与村民之间进行的房屋交易，买方的责任较大；（3）对于自住型购房，买方的责任较小。原审法院基于本案事实，从尊重历史和照顾现实出发，认定出卖方徐伏兴承担主要过错，妥当。

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”检索所得的2014-2016年度舟山中院审理的房地产开发经营合同纠纷案件仅为1件，且该案件为二审终审案件。

合同双方对约定的“提高土地容积率而补缴土地出让金的义务主体”理解

产生争议时，应当根据《合同法》第一百二十五条的规定，对合同条款进行解释。双方关于提供土地一方应保证土地不存在权利瑕疵的约定，不能当然理解为提高土地容积率而补缴土地出让金的义务应由提供土地一方承担。

在舟山扬鹏置业有限公司（以下简称“杨鹏公司”）与舟山市金叶蔬菜果品有限公司（以下简称“金叶公司”）合资、合作开发房地产纠纷案【案号：（2014）浙舟民终字第124号】中，舟山中院认为：因土地容积率提高补缴土地出让金合同义务由谁承担问题。根据双方的诉辩意见以及庭审查明的事实，双方在《协议书》签订前均清楚项目建设需补缴巨额的土地出让金，并在《协议书》中进行了约定。现双方均认为《协议书》约定的补缴土地出让金的义务属于对方，故争议的实质为对《协议书》条款的不同理解。《合同法》第一百二十五条规定：当事人对合同条款的理解有争议的，应当按照合同所使用的词句、合同的有关条款、合同的目的、交易习惯以及诚实信用原则，确定该条款的真实意思。经审查，根据《协议书》条款的文义以及合同条款的关联，争议的土地出让金约定由扬鹏公司负担。理由为：1.《协议书》约定金叶公司的合同义务为提供土地并保证权利不存在瑕疵，而扬鹏公司的合同义务是筹措和投资项目所需的资金。《协议书》条款中所有涉及需资金支付各项费用均约定由扬鹏公司负担。因此双方的合作模式可概括为金叶公司提供“土地”，扬鹏公司提供“资金”。2.《协议书》第十条对金叶公司所提供的土地作了特别约定，即该土地性质是国有出让土地，金叶公司对该土地使用权具有完整权利，不存在抵押、权属争议等权利瑕疵。容积率是总建筑面积和用地面积的比率，是土地的经济指标，和土地商业价值有关。容积率的差异不影响土地权利的完整，该条款约定金叶公司保证拥有完整的涉案土地使用权，不能据以推断出金叶公司提供的土地必须符合开发需要容积率的意思。3.土地出让金系土地使用权的对价，从该意义上说土地出让金可归结为“土地”范畴，但支付的土地出让金同时具有“资金”的属性。本案土地出让金的性质如何界定应结合《协议书》条款的文义以及支付时间综合考虑。首先，本案双方签订合同时该笔费用并未最终确定，以签订合同的时间节点看，项目开发建设过程中所需补缴的土地出让金应归属于“资金”范畴。其次，《协议书》对扬鹏公司负担的“资金”以“项目开发建设资金”“开发建设本项目而发生的所有开发建设、管理、设计、税费等各项费用”定义，涵盖了整个项目开发过程的全部

资金，而补缴的土地出让金的原因正是因为项目开发提高了土地容积率。因此，本案补缴的土地出让金，应界定为“资金”范畴。4.《协议书》第三条第2款约定：项目开发建设资金由扬鹏公司根据项目建设进度负责筹措和投资。《协议书》第四条第3款约定：因开发建设本项目而发生的所有开发建设、管理、设计、税费等各项费用由扬鹏公司承担。《协议书》第十条第2款约定：项目开发建设过程中的所有税金、各项建设费用和双方竣工房产及土地登记过程中的各项税费均由扬鹏公司自行承担。上述条款中有关“项目开发建设资金”、“开发建设本项目而发生的所有开发建设、管理、设计、税费等各项费用”词语，从文义以及房地产项目习惯用语理解，应包含土地出让金。

四、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年度舟山中院审理的房屋拆迁安置补偿合同纠纷案件共5件。

(1) 仅凭女方户口未从男方家庭迁出，认为离婚夫妻仍属同一户，主张《房屋安置及代建协议》违反一户一宅原则应属无效的，法院不予支持。

在俞亚娟与舟山市普陀区六横镇人民政府（以下简称六横镇政府）房屋拆迁安置补偿合同纠纷案【案号：（2014）浙舟民终字第123号】中，舟山中院认为：根据合同法基本原则，在不违反法律、行政法规强制性规定的情况下，民事主体有权经协商订立民事合同。原审仅凭女方户口未从男方家庭迁出即认为离婚夫妻仍属同一户的主张，与生活常理不符，也与六横镇政府分别和刘松根、俞亚娟签订《房屋安置及代建协议》的做法矛盾。本案俞亚娟离婚时已分得建筑面积为43.71平方米的房屋，其与六横镇政府签订《房屋安置及代建协议》是基于其同意将该房屋拆迁，与原审所引用的相关文件不存在关联性。因此，原审以违反一户一宅原则以及农村村民申请宅基地的规定为由认定涉案合同无效，属法律适用不当。六横镇政府基于俞亚娟离婚后未将其户口从刘松根户迁出，认为俞亚娟与刘松根仍属同一户，主张涉案合同违反一户一宅原则应属无效，法院不予支持。

(2) 拆迁安置调解协议未明确约定安置房成本价的，当事人仅以第二批安置房均价高于第一批安置房为由，请求房地产公司支付差价的，不予支持。

在徐忠信与舟山市国贸房地产开发有限公司普陀分公司（以下简称国贸公司）房屋拆迁安置补偿合同纠纷案【案号：（2014）浙舟民终字第116号】中，舟山

中院认为：本案争议的主要焦点系对本院（2011）浙舟民终字第 159 号一案双方达成的调解协议中的权利义务的理解和履行。调解协议第一条约定：“国贸公司在徐忠信向村委申请农居房的前提下，协助配合徐忠信申请农居房，如因村委政策原因徐忠信不能最终申请得到农居房，国贸房公司按农居房 120 m²左右市场价格与徐忠信和路下沙村委结算的农居房 120 m²左右成本价的差额对徐忠信进行货币补偿，国贸公司也可选择从其他村民地方购得农居房 120 m²左右给徐忠信而由徐忠信支付成本价的实物补偿方式。”尽管第二批安置房的均价高于第一批安置房，但购买对象有限制，性质上仍属农居点安置房。经徐忠信所在村委审核公示，徐忠信符合第二批安置房购房资格，徐国祥作为徐忠信家庭代表参与了第二批安置房的抽签分配并签订了购房合同。因此，国贸公司已履行了协助徐忠信取得农居点安置房的义务。徐忠信认为国贸公司承诺的关键不在于是否系安置房，而是能否以第一批安置房成本价 2736 元 / m² 购得安置房。由于调解协议签订时第一批安置房分配已经结束，徐忠信因故未能参加第一批安置房分配，该调解协议所指的与村委结算的“农居房”成本价双方并未明确约定为第一批安置房成本价，故上诉人要求按第一批安置房 2736 元 / m² 的成本价作为购房或补差的依据不足，本院难以支持。现本案已由浙江省高院提审。

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 年度舟山中院审理的房地产领域租赁合同纠纷案件共 29 件。其中房屋租赁合同纠纷案件 28 件，土地租赁合同纠纷案件 1 件。

1. 房屋租赁合同纠纷常见问题裁判意见

（1）房屋所有人转让房屋的，应当将房屋转让及租金支付对象变更等事宜通知承租人。未经通知，承租人有权拒绝向房屋受让人支付租金。

在葛兆庆与浙江冠素堂食品有限公司（以下简称冠素堂公司）房屋租赁合同纠纷案【案号：（2016）浙 09 民终 375 号】中，舟山中院认为：根据《合同法》第八十条的规定，债权人转让权利的，应当通知债务人。未经通知，该转让对债务人不发生效力。从本案事实来看，袁建平在将涉案房屋转让以后，并未在 2016 年 1 月 10 日（即合同约定的 2016 年上半年房租支付期限）之前告知冠素堂公司关于房产转让及租金支付对象变更等事宜，因此，冠素堂公司在未得到袁建平确

认之前，拒绝向葛兆庆支付房租存在合理理由。因葛兆庆并非涉案《房屋租赁合同》的合同主体，在袁建平未向冠素堂公司告知房屋转让及租金支付对象变更等事宜的情况下，葛兆庆直接向冠素堂公司主张租金，缺乏法律依据，故其进而要求冠素堂公司支付租金金额 30% 的违约金及按其房屋贷款利率计算的利息损失，本院不予支持。

（2）房屋需竣工验收合格后才能交付使用属于管理性强制规范，并不必然导致租赁合同无效。【（2016）浙 09 民终 215 号】

在王朝霞、王海洲与舟山市浙东中天电器有限公司（以下简称中天公司）房屋租赁合同纠纷案【案号：（2016）浙 09 民终 215 号】中，舟山中院认为：房屋需竣工验收合格后才能交付使用属于管理性强制规范，即便是出租方对涉案大楼的装修等工程需要竣工备案而未进行备案，也并不必然导致租赁合同无效。中天公司未举证证明租赁房屋因此无法使用，从而导致合同目的不能实现；相反，承包消防工程的承包方将工具等搬入涉案租赁房屋等实际情况，却能反映租赁房屋能实际使用。故中天公司主张双方之间的租赁合同解除并认为未经竣工验收不具备合法交付使用条件无需支付租金，本院不予采纳。

（3）在双方对房租金额存在争议的情况下，双方约定的合同解除权应受到相应限制。

在刘华与舟山市淘味城企业管理有限公司（以下简称淘味城公司）房屋租赁合同纠纷案【案号：（2015）浙舟民终字第 230 号】中，舟山中院认为：为保护合同当事人的合法权益，维护社会经济秩序，应严格把握合同解除权的行使条件。双方在合同中约定若刘华逾期付款超过 10 日，则淘味城公司有权解除合同。刘华未及时支付租金属于违约行为，但其逾期付款原因主要是由于淘味城公司拒绝就租金优惠条件签订补充协议。在双方对房租金额存在争议的情况下，双方约定的合同解除权应受到相应限制，原审据此认定淘味城公司行使约定解除权的条件未成就并无不当。而本案亦不属于法定的解除合同之情形，故合同应继续履行。

（4）因出租人原因导致租赁房屋不能正常使用，租金应从可以正常使用开始起算。

在舟山市淘味城企业管理有限公司（以下简称淘味城公司）与蔡红辉房屋租赁合同纠纷案【案号：（2015）浙舟民终字第 38 号】中，舟山中院认为：合同约

定从 2013 年 1 月 10 日至 2013 年 5 月 31 日为免租装修期。《中华人民共和国消防法》第十五条规定：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。公安机关消防机构应当自受理申请之日起十个工作日内，根据消防技术标准和管理规定，对该场所进行消防安全检查。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。根据上述规定，淘味城系公众聚集场所，在竣工时应当经消防验收，在使用前应当经消防安全检查。淘味城公司负责的是整个商城的公共部位装修，其在 2013 年 8 月 2 日才取得《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》，因此，在 2013 年 8 月 2 日前淘味城公共部位不能使用，蔡红辉所开设的避风塘餐厅也不具有营业条件。二审庭审中查明蔡红辉所开设的避风塘餐厅实际也是在 2013 年 8 月 2 日之后才开始营业，因出租人原因导致租赁房屋不能正常使用，故租金应从可以正常使用开始起算。

（5）出租场所未通过消防验收或者竣工验收，但不影响租户营业的情况下，不应按通过消防验收之日作为租金起算时间。

在唐珍珍与舟山京汇商业投资管理有限公司（以下简称京汇管理公司）房屋租赁合同纠纷案【案号：（2014）浙舟民终字第 252 号】中，舟山中院认为：京汇管理公司于 2012 年 11 月已将房屋交付给唐珍珍使用，虽然消防验收未及时通过，但消防问题未影响唐珍珍的正常经营，故以广场整体开业时间作为租金起算日较为合理。2013 年 4 月 28 日之前，京汇管理公司在舟山晚报等媒体上曾发布过广告，称京汇广场将于 2013 年 4 月 28 日开幕，2013 年 4 月 28 日当天，京汇广场举行过开业典礼，典礼现场飘挂有多个红色灯笼，其主楼上挂有大量红色开业条幅，据此可认定京汇广场于 2013 年 4 月 28 日当天整体开业。原审法院认定租金从整体开业时间 2013 年 4 月 28 日起算并无不当。刘平跃并无证据证明京汇管理公司因未通过竣工验收和消防验收而影响其营业，刘平跃要求按消防验收通过之日确定租金起算时间无法律依据，本院不予支持。

（6）房屋租赁合同无效，原承租人需要支付占有期间的房屋占有使用费，使用费的数额应当综合合同签订过程、支付租金的情况、对房屋的占有期间及实际使用情况酌情认定。

在郑民与舟山裕大酿造有限公司（以下简称裕大公司）房屋租赁合同纠纷涉

案【案号：（2014）浙舟民终字第 81 号】中，舟山中院认为：房屋租赁合同确认无效后，双方应按照无效合同的原则予以处理。依照《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》第五条的规定，房屋租赁合同无效，当事人请求参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费的，一般应予支持。本案中裕大公司出租未取得合法报建手续的建筑物，其对合同的无效负有责任，根据生活经验，承租人郑民应看过裕大公司提供的房屋权属证书，双方对超出合法建筑面积以外的房屋租赁采用摊位租赁合同以及物业管理合同形式予以规避，可判断郑民对于裕大公司部分租赁房屋没有合法审批手续理应清楚，故郑民对于租赁合同无效亦负有一定责任。本院综合本案合同签订过程、支付租金的情况、郑民对房屋的占有期间及实际使用状况，酌情认定郑民所支付的租金 275000 元抵作房屋占有使用费。

（7）租赁合同因政府征收拆迁提前解除后，承租房屋装饰装修物的处理，合同有约定的，按约定；合同未约定的，按照剩余租赁期内的装饰装修残值损失，由双方按照公平原则分担。

在张建强与舟山市方丝制衣有限公司（以下简称方丝制衣）房屋租赁合同纠纷案【案号：（2014）浙舟民终字第 221 号】中，舟山中院认为：本案中双方签订的《租赁合同》虽未对承租期内遇政府征收拆迁，导致合同无法完全履行时已形成附合的装饰装修物如何处理作出约定，但合同因政府征收拆迁而提前解除，系因不可归责于双方的事由所导致，亦即双方均无过错。因此，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》第十一条第四款的规定：“承租人经出租人同意装饰装修，合同解除时，双方对已形成附合的装饰装修物的处理没有约定的，人民法院按照下列情形分别处理：因不可归责于双方的事由导致合同解除的，剩余租赁期内的装饰装修残值损失，由双方按照公平原则分担。法律另有规定的，适用其规定。”故对本案附合的装饰装修物，合同提前解除时的“剩余价值”可以通过装修工程造价扣减房屋占有使用期间消耗的装修价值来确定。合同双方当事人签约时已明确装饰物租赁期满后均归出租人所有，装修造价费用在租赁期内全部摊销完毕。所以合同履行期间已经摊销损耗的装修造价费用，不应再纳入合同解除后的损失范围。此种处理符合公平原则，也符合双方签订的《租房合同》中约定的关于附合装饰装修物的处理原则。

2. 土地租赁合同纠纷常见问题裁判意见

农民集体所有土地的使用权出租用于非农业建设，违反法律法规的禁止性规定，据此而签订的租赁合同应认定为无效。

在郑国梁、郑和平、郑国文、郑国华因周华土地租赁合同纠纷案【案号：(2016)浙09民终255号】中，舟山中院认为：《中华人民共和国土地管理法》第六十三条规定，农民集体所有的土地不得出租用于非农业建设。本案《场地租赁协议书》第五条中双方约定涉案土地经营范围按照营业执照内容确定，换言之，合同当事人已就涉案土地用于经营活动达成共识，而非用于农业建设，故《场地租赁协议书》因违反法律强制性效力性规定而无效，原审对此认定正确。郑国梁、郑和平、郑国文、郑国华称其与周华签订协议时约定涉案土地用于学生画画写生，而不是进行非农业建设的上诉理由缺乏事实依据，难以成立。

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”检索所得的2014-2016年度舟山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3件。且三个案例皆为建设用地使用权出让合同纠纷案件。

（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）国有土地使用权出让合同签订后，国土局以纠正先违法行为并经人民政府批准为由，单方行使解除权的，不予支持。

在陈炎、张少燕与舟山市国土资源局（以下简称市国土局）建设用地使用权出让合同纠纷案【案号：(2013)浙舟民终字第324号】中，舟山中院认为：根据当事人的合同解除权产生的条件不同，可以将其分为约定解除权和法定解除权。具体到本案，首先，案涉建设用地使用权出让合同双方并未约定解除合同的条件，因此，市国土局不享有约定解除权。其次，市国土局与陈炎、张少燕签订国有土地使用权出让合同是民事行为，而市国土局在签订出让合同前，有关土地出让方案经舟山市人民政府批准系其内部审批行为，因此，土地出让方案被撤销不属于《合同法》第九十四条关于行使法定解除权的情形。综上市国土局无权行使合同解除权，其所发出的《关于解除国有土地使用权出让合同的通知》无解除合同的效力。故市国土局主张其解除与陈炎、张少燕所订立的出让合同的行为经舟山市人民政府的批准，是为了纠正在先违法行为，符合法律规定的其它情形当事

人可以解除合同，不予支持。

（2）案涉地块规划已调整为住宅用地，并不必然认定土地性质调整为住宅用地，受让人仍需办理相应的手续后方能变更。

在杨树义、朱瑞芬与岱山县国土资源局（以下简称岱山国土局）建设用地使用权出让合同纠纷案【案号：（2015）浙舟民终字第 260 号】中，舟山中院认为：

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十八条规定，土地使用者改变出让合同规定的土地用途，应当征得出让方同意并经土地管理部门和城市规划部门批准，依照本章的有关规定重新签订土地使用权出让合同，调整土地使用权出让金，并办理登记。因此，杨树义、朱瑞芬作为土地使用者改变土地用途应当由其补交土地出让金。杨树义、朱瑞芬将规划已调整为住宅用地理解为其取得的土地性质当然调整为住宅用地，缺乏法律依据。

七、结语

本文以“中国裁判文书网”为数据来源，针对舟山中院在 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。从建设用地使用权合同纠纷、租赁合同纠纷、合作开发房地产经营合同纠纷以及房屋买卖合同纠纷等角度，对舟山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，舟山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舟山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。