



浙江西湖律师事务所

ZHEJIANG WESTLAKE  
LAW FIRM

---

2014-2016 年度  
浙江省衢州市中级人民法院  
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

律行天下团队

二〇一七年九月



## 2014-2016 年度浙江省衢州市中级人民法院

### 涉房地产纠纷案件大数据分析报告

#### 目录

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| 一、2014-2016 年度衢州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 .....                          | 3  |
| 3. 裁判结果 .....                          | 4  |
| 4. 审理时间 .....                          | 5  |
| 二、房屋拆迁安置补偿合同纠纷常见问题裁判意见 .....           | 7  |
| 1. 房屋拆迁安置补偿合同纠纷裁判观点 .....              | 7  |
| 三、房屋买卖合同纠纷常见问题裁判意见 .....               | 8  |
| 1. 房屋买卖合同纠纷裁判观点 .....                  | 8  |
| 2. 商品房预售合同纠纷裁判观点 .....                 | 9  |
| 3. 商品房销售合同纠纷裁判观点 .....                 | 10 |
| 四、租赁合同纠纷常见问题裁判意见 .....                 | 11 |
| 1. 房屋租赁合同纠纷裁判观点 .....                  | 11 |
| 五、结语 .....                             | 12 |



## 2014-2016 年度浙江省衢州市中级人民法院

### 涉房地产纠纷案件大数据分析报告

律行天下律师团队

撰稿人：陈鑫范 陈姗姗 夏一峰

#### 一、2014-2016 年度衢州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 年度衢州中院审理的涉及房地产纠纷案件 131 件，其中房屋拆迁安置补偿合同纠纷案件 3 件，占整个房地产纠纷案件比例为 2.29%；房屋买卖合同纠纷案件 72 件，占整个房地产纠纷案件比例为 54.96%；租赁合同纠纷案件 53 件，占整个房地产纠纷案件比例为 40.46%；建设用地使用权合同纠纷案件 3 件，占整个房地产纠纷案件比例为 2.29%。具体案件分布情况见表一：

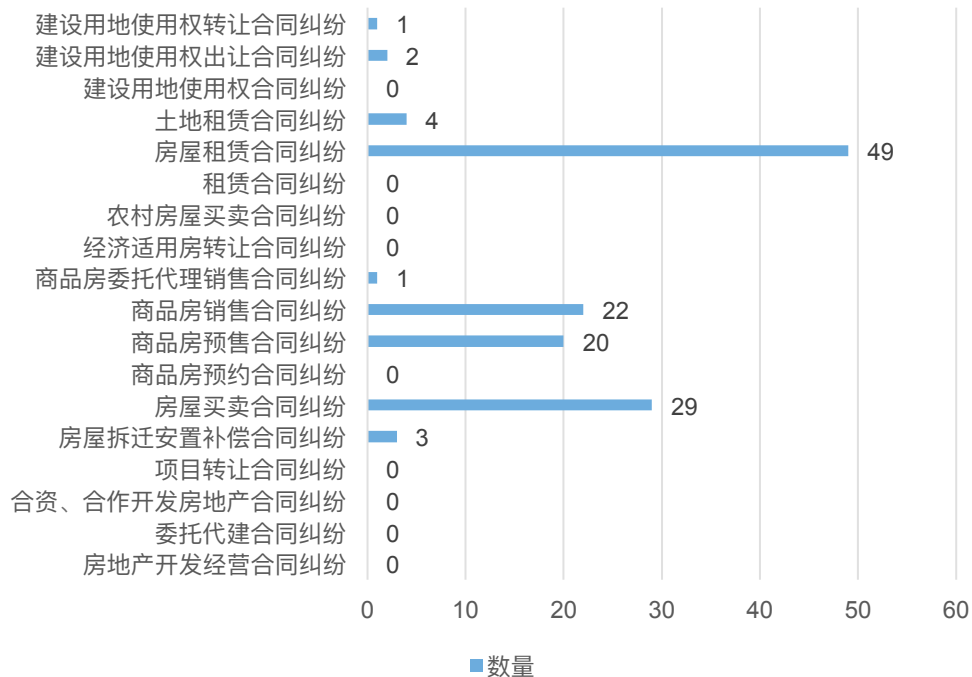
| 案由             | 数量 | 合计 |
|----------------|----|----|
| 房地产开发经营合同纠纷    | 0  | 0  |
| 委托代建合同纠纷       | 0  |    |
| 合资、合作开发房地产合同纠纷 | 0  |    |
| 项目转让合同纠纷       | 0  |    |
| 房屋拆迁安置补偿合同纠纷   | 3  | 3  |
| 房屋买卖合同纠纷       | 29 | 72 |
| 商品房预约合同纠纷      | 0  |    |
| 商品房预售合同纠纷      | 20 |    |
| 商品房销售合同纠纷      | 22 |    |
| 商品房委托代理销售合同    | 1  |    |



|               |     |    |
|---------------|-----|----|
| 纠纷            |     |    |
| 经济适用房转让合同纠纷   | 0   | 53 |
| 农村房屋买卖合同纠纷    | 0   |    |
| 租赁合同纠纷        | 0   |    |
| 房屋租赁合同纠纷      | 49  | 3  |
| 土地租赁合同纠纷      | 4   |    |
| 建设用地使用权合同纠纷   | 0   |    |
| 建设用地使用权出让合同纠纷 | 2   | 3  |
| 建设用地使用权转让合同纠纷 | 1   |    |
| 合计            | 131 |    |

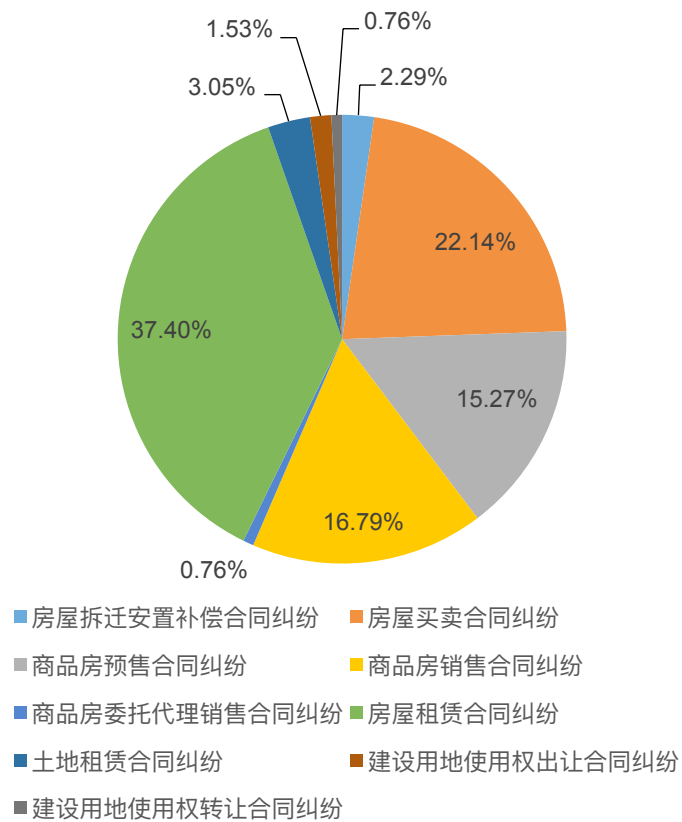
(表一：案由分布情况)

2014-2016年度衢州中院涉房地产纠纷案件案由分布情况





2014-2016年度衢州中院涉房地产纠纷案件案由分布情况

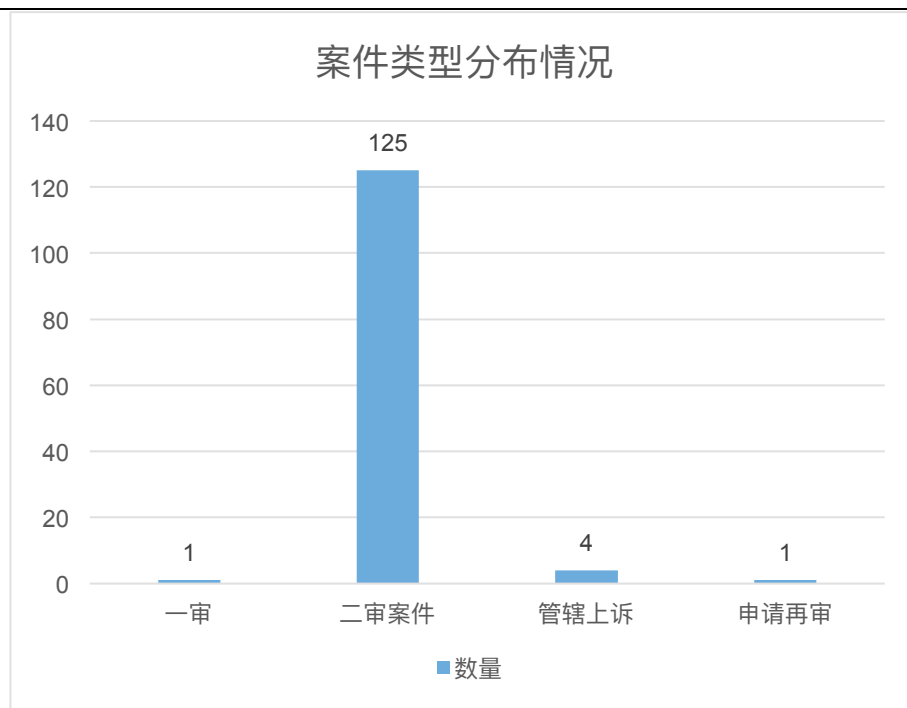


## 2.类型分布

根据案件审判程序的不同进行分类分析，2014-2016 年度衢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 | 数量  |
|----|------|-----|
| 1  | 一审   | 1   |
| 2  | 二审案件 | 125 |
| 3  | 管辖上诉 | 4   |
| 4  | 申请再审 | 1   |
| 合计 |      | 131 |

（表二：案件类型分布情况）



### 3. 裁判结果

#### (1) 一审案件裁判结果

根据统计结果显示, 2014-2016 年度衢州中院审理涉及房地产纠纷一审案件总共只有 1 件。

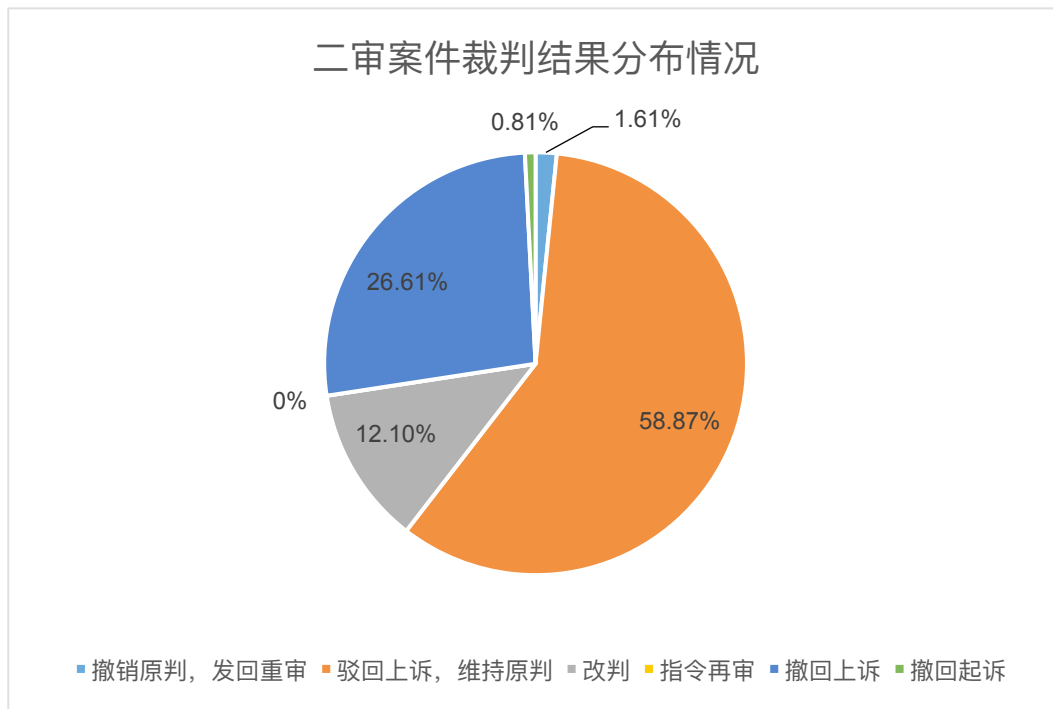
#### (2) 二审案件裁判结果

根据裁判结果显示, 2014-2016 年度衢州中院审理涉及房地产纠纷二审案件总共有 124 件, 具体裁判结果分布情况见表三:

| 二审案件裁判结果   | 案件数量 | 所占比例   |
|------------|------|--------|
| 撤销原判, 发回重审 | 2    | 1.61%  |
| 驳回上诉, 维持原判 | 73   | 58.87% |
| 改判         | 15   | 12.10% |
| 指令再审       | 0    | 0%     |
| 撤回上诉       | 33   | 26.61% |
| 撤回起诉       | 1    | 0.81%  |
| 合计         | 124  |        |



(表三：二审案件裁判结果分布情况)



### (3) 管辖上诉案件裁判结果

根据统计结果显示，2014-2016 年度衢州中院审理涉及房地产纠纷管辖上诉案件总共有 4 件，裁判结果分布情况为：“驳回上诉，维持原裁定”的案件 3 件，占管辖上诉案件数量的 75%；指定法院审理的案件 1 件，占管辖上诉案件数量的 25%。

### (4) 申请再审案件裁判结果

根据统计结果显示，2014-2016 年度衢州中院审理涉及房地产纠纷申请再审案件共有 1 件。裁判结果为：“驳回再审申请”。

## 4. 审理时间

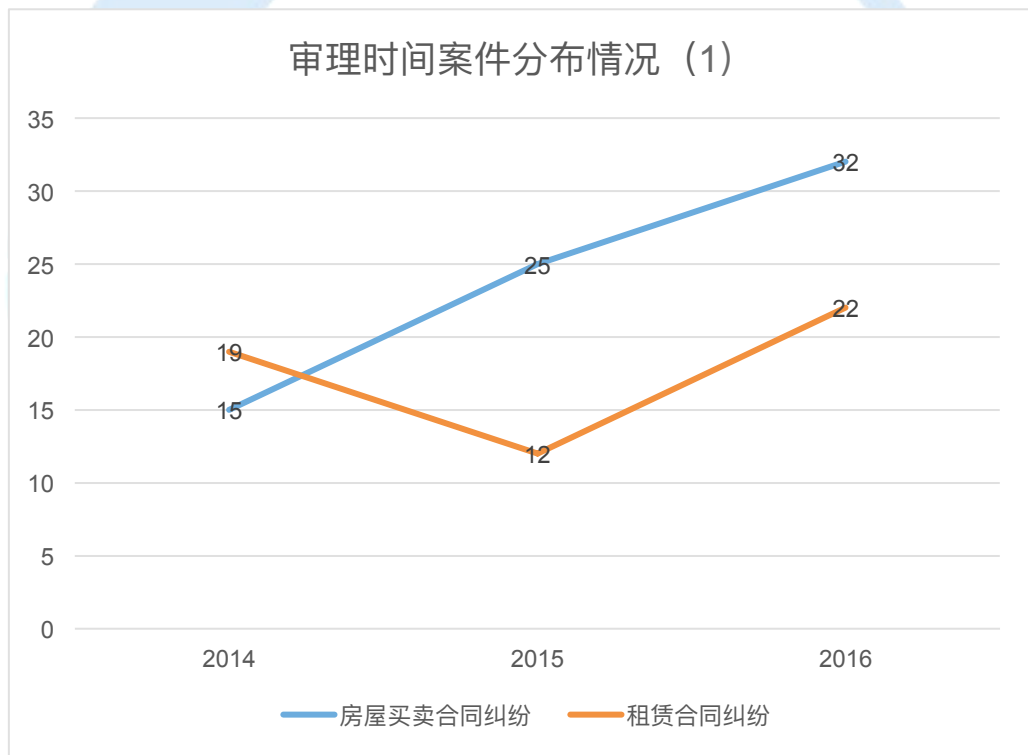
根据案件审理时间的不同进行分类分析，2014-2016 年度衢州中院审理的涉及房地产纠纷案件中不同案由的案件变化情况，具体案件分布情况见表四：

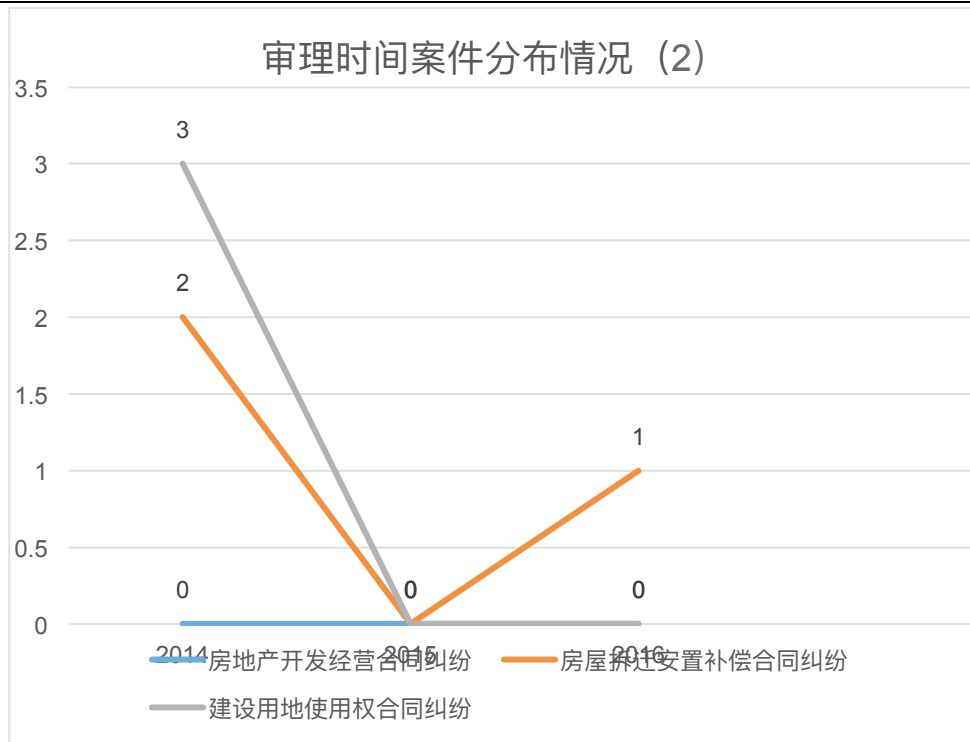
| 案件类型    | 审理时间 |      |      |
|---------|------|------|------|
|         | 2014 | 2015 | 2016 |
| 房地产开发经营 | 0    | 0    | 0    |



|              |     |    |    |
|--------------|-----|----|----|
| 合同纠纷         |     |    |    |
| 房屋拆迁安置补偿合同纠纷 | 2   | 0  | 1  |
| 房屋买卖合同纠纷     | 15  | 25 | 32 |
| 租赁合同纠纷       | 19  | 12 | 22 |
| 建设用地使用权合同纠纷  | 3   | 0  | 0  |
| 合计           | 131 |    |    |

(表四：衢州中院审理时间案件分布情况)





## 二、房屋拆迁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得到的 2014-2016 年度衢州中院审理的房屋拆迁补偿合同纠纷案件共 3 件，二审案件 2 件，管辖上诉案件 1 件。

### 房屋拆迁补偿合同纠纷裁判观点

街道办事处作为人民政府的派出机构，具备机关法人资格，可以作为民事诉讼主体。

在衢州市衢江区樟潭街道办事处（以下简称樟潭街道办事处）与余和海房屋拆迁补偿合同纠纷案【案号：（2014）浙衢民终字第 118 号】中，衢州中院认为：根据《中华人民共和国地方各级人民代表大会和地方各级人民政府组织法》第六十八条第三款的规定，市辖区、不设区的市的人民政府，经上一级人民政府批准，可以设立若干街道办事处，作为它的派出机关。樟潭街道办事处作为衢江区人民政府的派出机关，经衢江区人民政府授权，负责案涉区域房屋拆迁事宜，后余和海与樟潭街道办事处因拆迁补偿合同纠纷，余和海向人民法院提起民事诉讼，樟潭街道办事处作为衢江区人民政府的派出机关，具备机关法人资格，可以作为民事诉讼主体。



### 三、房屋买卖合同纠纷常见问题裁判意见

中国裁判文书网检索得到的 2014-2016 年度衢州中院审理的房屋买卖合同纠纷案件，共 72 件。其中房屋买卖合同纠纷案件 29 件, 28 件为二审案件, 1 件为管辖上诉案件；商品房预售合同纠纷案件 20 件，均为二审案件；商品房销售合同纠纷案件 22 件, 21 件为二审案件, 1 件为管辖上诉案件；商品房委托代理销售合同纠纷案件 1 件，为管辖上诉案件。

#### 1.房屋买卖合同纠纷裁判观点

**（1）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、合同目的、交易习惯以及诚实信用原则，确定该条款的真实意思。**

在胡天龙与衢州市天欣房地产开发有限公司（以下简称天欣公司）商品房销售合同纠纷案【案号：（2014）浙衢民终字第 29 号】中，衢州中院认为：天欣公司与胡天龙作为商品房买卖合同的交易双方，就商品房买卖合同中约定的关于半地下室层高问题发生争议。合同约定住宅层高为 2.9 米，但并未约定半地下室的层高。并且在该约定之后，双方才约定胡天龙同时购买半地下室，因而合同关于住宅层高的约定不能当然适用于半地下室，且案涉商品房半地下室层高并未低于国家强制性规定。同时结合用于居住的房屋和半地下室使用功能的区别，及用于居住的房屋和半地下室价格的差异，确定涉诉半地下室并不适用该合同约定的商品房层高 2.9 米，并无不当。

**（2）买受人不能因为出卖人未履行买卖合同的随附义务而拒付房款。**

在王洲宏、王燕与翁尧云、李明芳房屋买卖合同纠纷案【案号：（2015）浙衢民终字第 476 号】中，衢州中院认为：王洲宏、王燕（出卖人）与翁尧云、李明芳（买受人）之间签订的《房屋转让合同》真实有效，双方必须严格依约履行。根据双方的约定，在王洲宏、王燕协助办理房屋过户手续后，翁尧云、李明芳应于 2013 年 10 月 30 日前一次性付清购房余款。现房屋存在漏水的情况，房屋修缮属于房屋买卖的附随义务，且双方仅在合同中约定“屋顶漏水由甲方（即王洲宏、王燕）负责修缮，做为交接房屋条件”，并非约定作为付清房款的条件，故翁尧云、李明芳不能因为王洲宏、王燕未履行合同的随附义务而拒绝支付剩余的



房款。

**（3）买受人不能因为商品房存在并不严重影响正常居住的一般性瑕疵，拒收房屋并要求出卖人赔偿损失。**

在衢州碧桂园房地产开发有限公司与徐土海、郑兰英房屋买卖合同纠纷案【案号：（2016）浙08民终752号】中，衢州中院认为：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》第十二条、第十三条第一款及双方合同约定，只有房屋主体结构质量不合格、因房屋质量问题严重影响正常居住使用，购房者才可以拒绝接收房屋并要求开发商赔偿损失。本案中，经质监站确认房屋存在四周檐沟漏水、门口水泥地高低不平质量问题，该类质量问题并不严重影响正常居住，徐土海、郑兰英（买受人）不能因此拒收房屋并要求赔偿损失。

**（4）认购协议明确了所购房屋地点、面积、价格等具体要素，具备了合同成立的必备要素，且买受人已履行了合同的主要义务的，可以认定双方之间的房屋买卖合同成立。**

在毛加富与张顺军房屋买卖合同纠纷案【案号：（2016）浙08民终784号】中，衢州中院认为：认购协议明确了所购房屋地点、面积、价格、支付定金、首付款等，具备了合同成立的必备要素，且毛家富（买受人）已依约支付首付款840000元，依据《最高人民法院关于适用合同法若干问题的解释（二）》第一条之规定，可以认定本案双方之间的房屋买卖合同成立。

## **2.商品房预售合同纠纷裁判观点**

**（1）合同中的部分格式条款因显失公平被撤销，该条款的撤销不影响合同其他部分的效力。**

在杨保能、张向红与杭州滨江房产集团衢州置业有限公司商品房预售合同纠纷案（以下简称滨江房产集团）【案号：（2015）浙衢民终字第709号】中，衢州中院认为：本案中，买卖双方签订的商品房买卖合同中作为附件八的补充协议条款以及单独签订的商品房买卖合同补充协议，其条款内容由滨江房产集团单方预先拟定并提供，在与杨保能、张向红签订时，没有协商余地并不得更改，符合格式条款的法律特征，在此附件八和补充协议中部分格式条款过分扩大了滨江房产



集团免除通知的范围，因此滨江房产集团有义务采取合理方式提醒对方注意该免除己方义务的条款。此时提供格式条款的一方未采取合理方式提醒对方注意该免除己方义务条款的，构成显失公平。买受人杨保能、张向红请求撤销该格式条款，法院应予支持。该条款被撤销，不影响合同其他部分效力的，其他部分仍然有效。

### 3. 商品房销售合同纠纷裁判观点

**（1）当事人主张约定的违约金不当，请求调整时，人民法院应当以实际损失为基础，兼顾合同履行情况、当事人的过错程度以及逾期利益等综合因素，根据公平原则和诚实信用原则适当调整。**

在吴定良、吴武蛟与衢州市远大房地产开发有限公司（以下简称远大公司）商品房销售合同纠纷案【案号：（2014）浙衢民终字第 495 号】中，衢州中院认为：在尊重当事人自由约定的前提下，在一定情况下对违约金进行调整，可以较好的平衡当事人利益。远大公司提出调整违约金请求，法院基于双方当事人均难以举证证明实际损失的情形下，根据公平原则和诚实信用原则，对违约金进行相应调整，属于自由裁量范围之内，并无不当。同时考虑合同的履行情况，催促远大公司积极履行生效判决，在调整违约金的基础之上，对于今后的违约金仍尊重当事人的约定，按照合同约定据实计算，有利于更好的平衡双方当事人的利益。

**（2）为商品房买受人提供正式、永久性的用电是商品房出卖人交付房屋的必备条件，如不具备正常用电条件，商品房即不符合交付条件。若合同约定免除提供正式用电的义务，则该约定无效。**

在杜梅仙、程斌与衢州市龙凤房地产开发有限公司（以下简称龙凤公司）商品房销售合同纠纷案【案号：（2016）浙 08 民终 1040 号】中，衢州中院认为：为商品房买受人提供正式、永久性的用电是商品房出卖人将商品房交付买受人的必备条件，如不具备正常用电条件，商品房即不符合交付条件。本案双方签订的商品房买卖合同约定，用水、用电、道路、排污（含临时用水、用电）等具备商品房正常使用的基本条件的，商品房可以交付业主。但龙凤公司提供的该格式条款，约定临时用水用电符合商品房交付条件，免除了自身提供正式用电的责任，排除房屋买受人正常用电的重要权利，应确认该条款中关于提供临时用水用电符合商品房交付条件的约定无效。



#### 四、租赁合同纠纷常见问题裁判意见

中国裁判文书网检索得到的 2014-2016 年度衢州中院审理的租赁合同纠纷案件，共 53 件。其中房屋租赁合同纠纷案件 49 件，48 件为二审案件，1 件为申请再审案件；土地租赁合同纠纷案件 4 件，均为二审案件。

##### 1.房屋租赁合同纠纷裁判观点

###### （1）主张房屋权属属于物权请求权，不适用诉讼时效。

在衢州市市政工程管理处与吴宝雄房屋租赁合同纠纷案【案号：（2014）浙衢民申字第 25 号】中，衢州中院认为：衢州市人民政府从铁路部门接收涉案房屋资产产权后已依法交由衢州市市政工程管理处管理，吴宝雄为占用案涉房屋的人，衢州市市政工程管理处主张吴宝雄将占用的案涉房屋腾退，属于物权请求权，不适用诉讼时效。

###### （2）当事人无权占有不动产的，尽管不动产权利人与不动产无权占有者无合同关系，但权利人仍可以请求占有者返还原物。

在衢州市房地产管理处（以下简称市房管处）与胡志仙、衢州市柯城区府山街道办事处（以下简称府山街道办）房屋租赁合同纠纷案【案号：（2013）浙衢民终字第 519 号】中，衢州中院认为：所有权人对自己所有的不动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。占有人无权占有不动产的，权利人可以请求返还原物。本案中，市房管处为涉案房产的所有权人，其与胡志仙、府山街道办之间均无合同关系，府山街道办将涉案房产出租给胡志仙（承租人）的行为属于无权处分行为，现权利人请求确认该无权处分行为无效，即市房管处请求确认胡志仙与府山街道办签订的《房屋租赁合同》无效，于法有据。而胡志仙无权占有涉案房产，市房管处依据其所有权要求上诉人胡志仙腾房，依法应予支持。

###### （3）租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。

在叶芹华、郑小莉等与中国邮政储蓄银行股份有限公司开化县支行（以下简称邮政储蓄银行开化支行）房屋租赁合同纠纷案【案号：（2014）浙衢民终字第 253 号】中，衢州中院认为：租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。吴燕（所有权人）于 2011 年 8 月 29 日与邮政储蓄银行开化支行签订《房屋租赁合同》，将位于开化县城关镇开元路香溢人家 7 号楼一楼 1-7 号店



面出租给邮政储蓄银行开化支行。之后，吴燕于 2012 年 7 月 2 日与叶芹华、郑小莉、叶勤勇（买受人）签订《房屋购置协议》将租赁房屋中的 1-5 号店面出卖。虽然在转让过程中，吴燕以及叶芹华、郑小莉、叶勤勇均将买卖事宜告知邮政储蓄银行开化支行，但依据买卖不破租赁原则，邮政储蓄银行开化支行与吴燕所签订的《房屋租赁合同》依然有效，邮政储蓄银行开化支行基于该合同所享有的权利以及应承担的义务并未改变。

**（4）公共租赁住房租金标准等系政府职能部门依据相关规定作出的决定，并非平等主体之间的法律关系，不属于民事法律关系的调整范围。**

在衢州市住房保障中心与陈建国房屋租赁合同纠纷案【案号：（2016）浙 08 民终 1316 号】中，衢州中院认为：公共租赁住房租金标准属于衢州市住房保障中心依照相关规定行使其权利的范畴，陈建国（承租人）既已享受公共租赁住房，就应承担支付相应租金的义务，法院按照公共租赁住房租金标准计算上诉人陈建国的房屋租金，与法有据。关于陈建国能否继续享受廉租住房保障，以及住房租金标准如何确定，均系政府职能部门依据相关规定作出的决定，并非平等主体之间的法律关系，不属于民事法律关系的调整范围，法院对此不予审理并无不当。

**（5）临时建筑的租赁合同中，超出建筑使用期的部分无效。**

在衢州市华达汽车贸易有限公司（以下简称华达公司）与黄胜丰、叶红阳房屋租赁合同纠纷案【案号：（2016）浙 08 民终 517 号】中，衢州中院认为：涉案厂房系临时性建筑，根据法律规定，超过使用期的临时建筑不能成为租赁合同的标的物，双方间的租赁合同自超过临时建筑使用期限起应属无效，华达公司有权要求黄胜丰、叶红阳腾退、返还厂房并支付占用期间的使用费。

## 五、结语

本文以“中国裁判文书网”为数据来源，针对衢州中院在 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，对衢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，衢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衢州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。

