



浙江西湖律师事务所

ZHEJIANG WESTLAKE
LAW FIRM

2014-2016 年度
浙江省台州市中级人民法院
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

二〇一七年十月

2014-2016 年度浙江省台州市中级人民法院

涉房地产纠纷案件大数据分析报告

目录

一、2014-2016 年度台州中院裁判数据统计	1
(一) 案由分布	1
(二) 类型分布	2
(三) 裁判结果	3
二、房屋买卖合同纠纷常见问题裁判意见	6
(一) 房屋买卖合同纠纷常见问题裁判意见	6
(二) 商品房预售合同纠纷常见问题裁判意见	8
(三) 商品房销售合同纠纷常见问题裁判意见	8
三、租赁合同纠纷常见问题裁判意见	10
(一) 房屋租赁合同纠纷常见问题裁判意见	10
(二) 土地租赁合同纠纷常见问题裁判意见	12
四、房屋拆迁安置补偿合同纠纷常见问题裁判意见	13
房屋拆迁安置补偿合同纠纷常见问题裁判意见	13
五、建设用地使用权合同纠纷常见问题裁判意见	13
(一) 建设用地使用权转让合同纠纷常见问题裁判意见	14
(二) 建设用地使用权出让合同纠纷常见问题裁判意见	14
六、结语	14

2014-2016 年度浙江省台州市中级人民法院

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 年度台州中院裁判数据统计

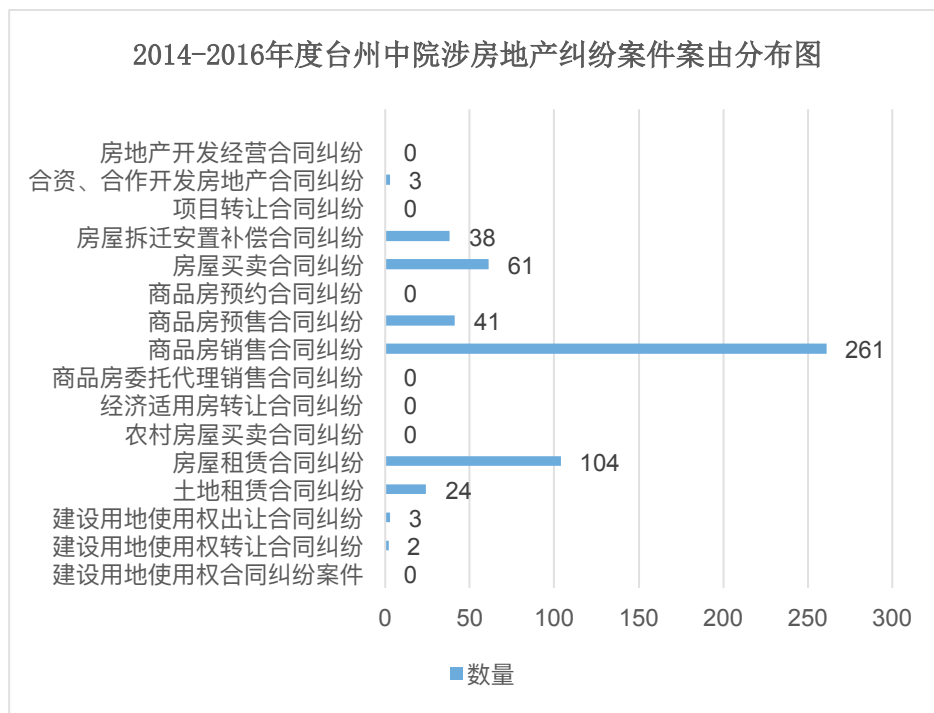
（一）案由分布

本文以“中国裁判文书网”案件为依据，共检索出 2014-2016 年度台州中院审理的涉及房地产纠纷案件 537 件，其中房地产开发经营合同纠纷案件 3 件，占整个房地产纠纷案件比例为 0.56%；房屋拆迁安置补偿合同纠纷案件 38 件，占整个房地产纠纷案件比例为 7.08%；房屋买卖合同纠纷案件 363 件，占整个房地产纠纷案件比例为 67.60%；租赁合同纠纷案件 128 件，占整个房地产纠纷案件比例为 23.83%；建设用地使用权合同纠纷案件 5 件，占整个房地产纠纷案件比例为 0.93%。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	3
委托代建合同纠纷	0	
合资、合作开发房地产合同纠纷	3	
项目转让合同纠纷	0	
房屋拆迁安置补偿合同纠纷	38	38
房屋买卖合同纠纷	61	363
商品房预约合同纠纷	0	
商品房预售合同纠纷	41	
商品房销售合同纠纷	261	
商品房委托代理销售合同纠纷	0	
经济适用房转让合同纠纷	0	
农村房屋买卖合同纠纷	0	
房屋租赁合同纠纷	104	128
土地租赁合同纠纷	24	

建设用地使用权合同纠纷	0	5
建设用地使用权出让合同纠纷	3	
建设用地使用权转让合同纠纷	2	
总计	537	

（表一：台州中院涉房地产纠纷案件案由分布情况）

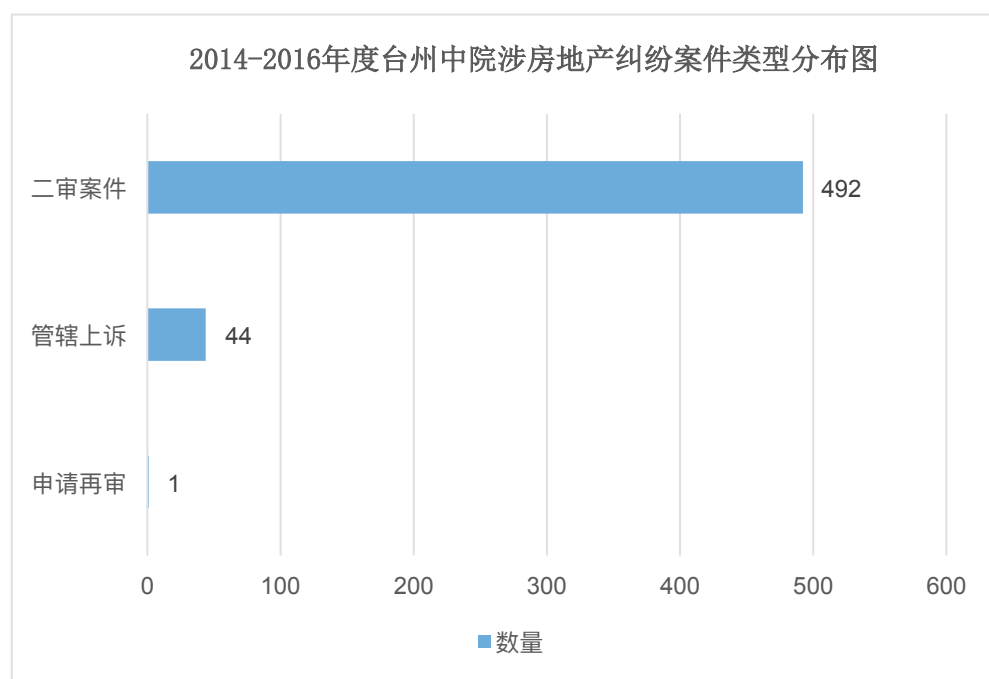


（二）类型分布

根据案件审判程序的不同进行分类分析，2014-2016 年度台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，具体案件分布情况见表二：

序号	审判类型	2014-2016 年度 案件数
1	二审案件	492
2	管辖上诉	44
3	申请再审	1
合计		539

（表二：台州中院涉房地产纠纷案件类型分布情况）



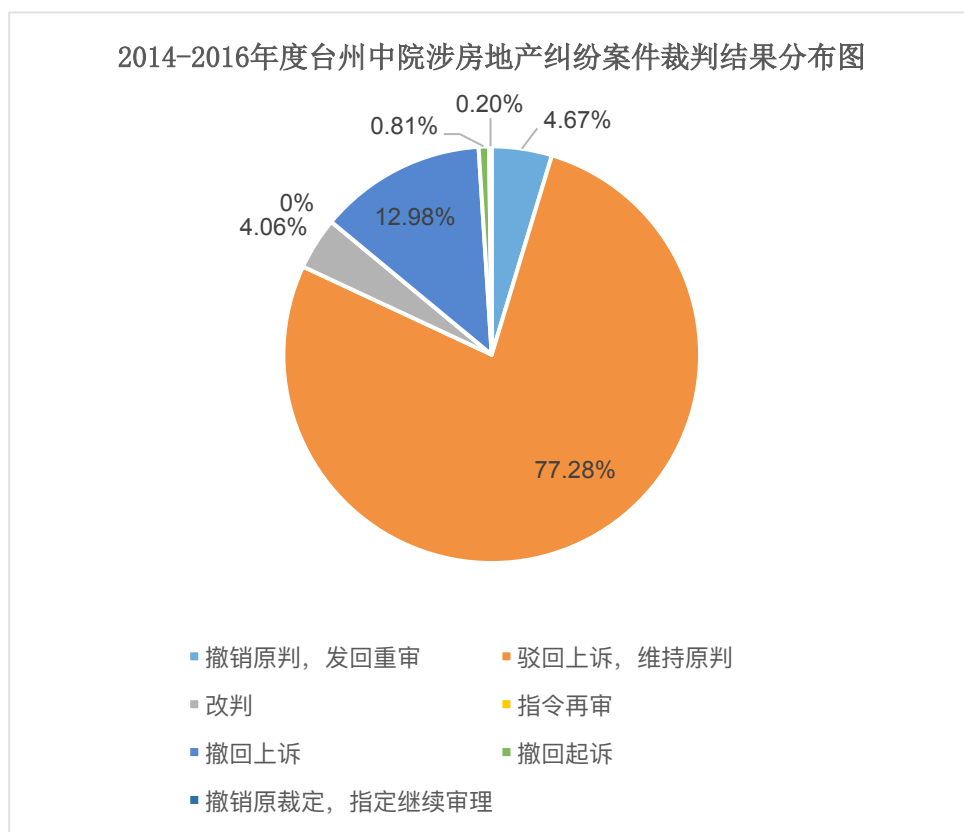
（三）裁判结果

1. 二审案件裁判结果

根据统计结果显示，2014-2016 年度台州中院审理涉房地产纠纷二审案件总共有 493 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	23	4.67%
驳回上诉，维持原判决 / 裁定	381	77.28%
改判	20	4.06%
撤回上诉	64	12.98%
撤回起诉	4	0.81%
撤销原裁定，指定继续审理	1	0.20%
合计	493	

（表三：台州中院二审案件裁判结果分布情况）



2. 管辖上诉案件裁判结果

统计结果显示，2014-2016 年度台州中院审理涉房地产纠纷管辖上诉案件总共有 44 件，均为驳回上诉，维持原裁定。

3. 申请再审案件裁判结果

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

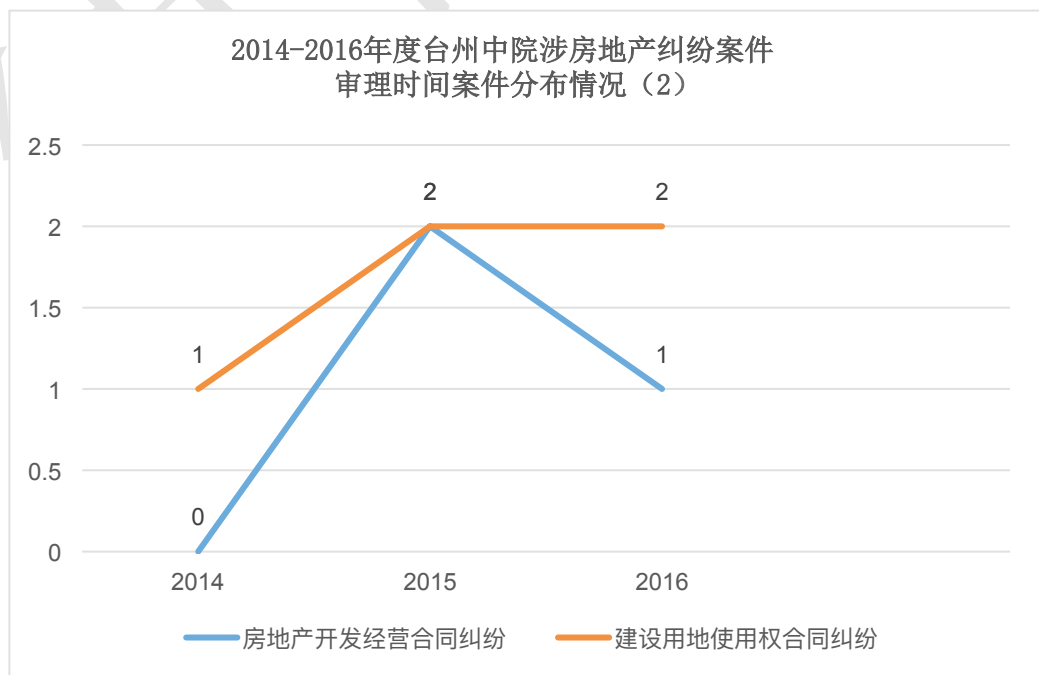
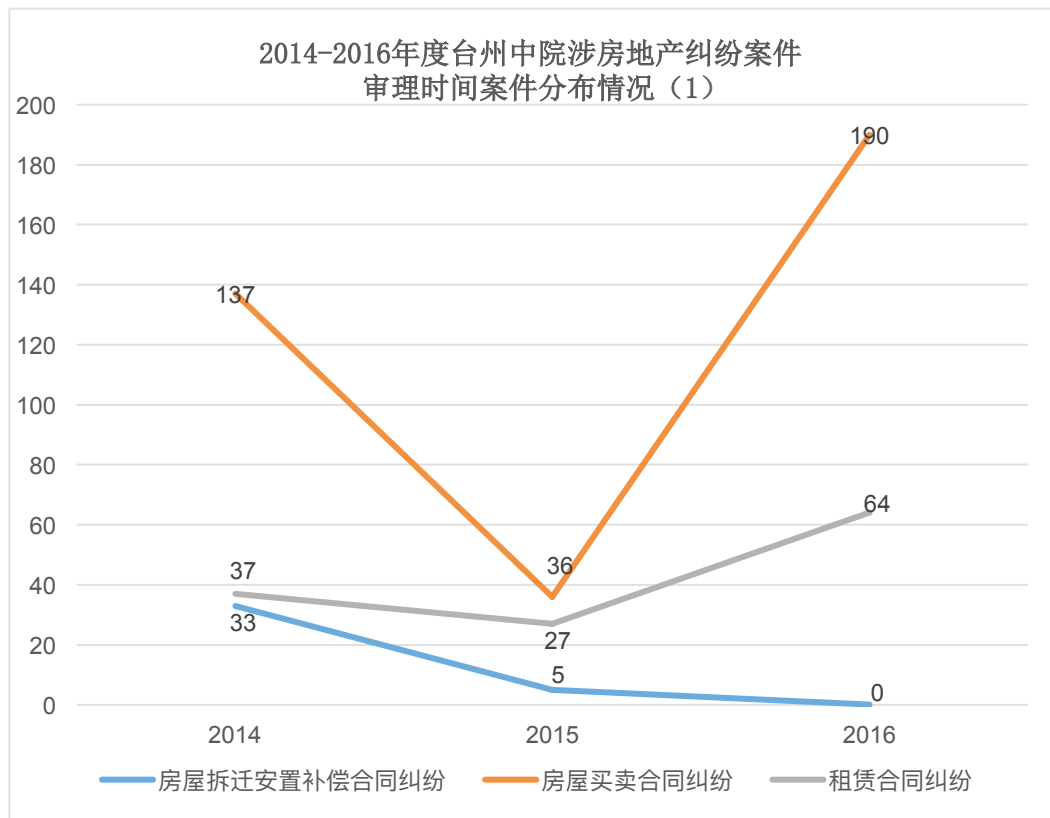
4. 审理时间

根据案件审理时间的不同进行分类分析，2014-2016 年度台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	时间		
	2014	2015	2016
房地产开发经营合同纠纷	0	2	1
房屋拆迁安置补偿合同纠纷	33	5	0

房屋买卖合同纠纷	137	36	190
租赁合同纠纷	37	27	64
建设用地使用权合同纠纷	1	2	2
合计	537		

（表四：台州中院审理时间案件分布情况）



二、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 年度台州中院审理的房屋买卖合同纠纷案件，共 363 件。其中房屋买卖合同纠纷 61 件，60 件为二审案件，1 件为管辖上诉案件；商品房预售合同纠纷 41 件，均为二审案件；商品房销售合同纠纷 261 件，均为二审案件。

（一）房屋买卖合同纠纷常见问题裁判意见

1.地上建筑物作为不动产处分时，应当与占用范围内的土地使用权一并处分，仅处分地上建筑物的合同无效。

在玉环县玉城街道垟青经济合作社（以下简称垟青合作社）与梁辉涨、王秋艳房屋买卖合同纠纷案【案号：（2015）浙台民终字第 138 号】中，台州中院认为：本案中垟青合作社与梁辉涨、王秋艳签订了《垟青商业大楼在建套式办公楼工程项目转让协议书》，协议书约定梁辉涨、王秋艳同意不办理案涉房产所占用范围内的土地使用权证过户手续，暂由垟青合作社持有一本整体的土地证。而后双方依据该协议签订了《房屋买卖合同》，依据《物权法》第一百四十七条“建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。”，《城市房地产管理法》第三十二条“房地产转让、抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。”和《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第二十四条第二款“土地使用者转让地上建筑物、其他附着物所有权时，其使用范围内的土地使用权随之转让，但地上建筑物、其他附着物作为动产转让的除外。”之规定，地上建筑物与占用范围内的土地使用权必须一并处分，案涉买卖合同违反了现行法律法规的强制性规定，应认定为无效，该建筑物权属未变更。

2.在合同立时对标的物没有所有权或者处分权的，对合同的效力不产生影响。

在朱冬芳与林仙法、徐玲芳房屋买卖合同纠纷案【案号：（2014）浙台民终字第 453 号】中，台州中院认为：根据最高人民法院《关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》第三条之规定，在协议订立时对标的物没有所有权或者处分权的，对合同的效力不产生影响。朱冬芳（买受人）与林仙法、徐玲芳（出卖人）签订的《套房转让协议书》，系双方真实意思表示，其合同标的为林仙法、徐玲芳的拆迁安置套房，而该拆迁套房在签订协议当时虽然尚未具体确定，但在林仙法、徐玲芳与台州经济开发区拆迁办公室签订的拆迁房屋补偿安置协议书履行之后均能得到明确。故林仙法、

徐玲芳虽在签订协议时未取得安置房的所有权，但不会对合同效力产生影响。

3.未取得土地使用权证书就转让土地使用权，但起诉前转让方已经取得出让土地使用权证书或者经有批准权的人民政府批准同意转让的，此合同有效。

在台州市路桥展搏电子灯饰厂与台州市椒江宝马塑料制品厂（转让方，以下简称椒江制品厂）房屋买卖合同纠纷案【案号：（2016）浙 10 民终 272 号】中，台州中院认为：法院就涉案土地使用权是否批准及同意转让曾致函台州市国土资源局，台州市国土资源局复函表示“以上两宗土地符合土地转让条件，如转让双方向国土部门提出申请，国土部门原则同意受理上述两宗土地转让报件”。故应当视为台州市椒江制品厂（转让方）在起诉前已经满足相应的转让条件，根据最高人民法院《关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》第九条规定：转让方未取得出让土地使用权证书与受让方订立合同转让土地使用权，起诉前转让方已经取得出让土地使用权证书或者有批准权的人民政府同意转让的，应当认定合同有效。故应认定转让协议有效。

4.通过司法拍卖程序取得房地产项目所有权的，若未对原所有权人的权利义务进行约定，则买受人不承继原所有人的权利义务。

在褚金海与浙江天台永超房地产开发有限公司（以下简称永超公司）房屋买卖合同纠纷案【案号：（2016）浙 10 民终 2411 号】中，台州中院认为：永超公司（现房地产项目所有权人）与原楼盘开发商天台县建安房地产开发有限公司（以下简称建安公司，原房地产项目所有权人）系不同的主体，永超公司通过司法拍卖程序取得了包括涉案房屋在内的在建房地产项目所有权，所取得的标的上并未设置与褚金海（房屋买受人）相关的权利义务负担，其取得在建房地产项目的所有权不存在承继原楼盘开发商权利义务问题。且在建安公司进入破产程序后，破产管理人并未选择与褚金海继续履行合同，而是对褚金海的债权予以确认，故褚金海与建安公司之间所签订的合同已经解除，所以也不存在永超公司承继建安公司权利义务的基础。

5.划拨土地使用权转让需经有批准权的人民政府批准，否则转让合同无效，申请办理土地转让批准手续为原土地使用权人的义务，其未办理审批手续就转让该土地使用权的，应赔偿相对人损失。

在卢道根与台州市路桥区岩清塑料制品厂、程岩清等房屋买卖合同纠纷案【案号：（2016）浙 10 民终 1231 号】中，台州中院认为：根据《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》第十一条的规定，土地使用权人未

经有批准权的人民政府批准，与受让方订立合同转让划拨土地使用权的，应当认定合同无效。而案涉房屋的土地使用权为国有土地划拨性质，用途是工业，在此情况下，就该转让行为，台州市路桥区岩清塑料制品厂（出卖人）应当向有批准权的人民政府申请办理审批手续。若其未申请办理审批手续，则就该转让行为存在一定的过错，应当承担责任。

（备注：因（2016）浙 10 民终 272 号、（2015）浙台民终字第 1136 号、（2016）浙 10 民终 2411 号、（2016）浙 10 民终 1231 号案中，法院确定的案由均为房屋买卖合同纠纷，故将该四案置于此处讨论）

（二）商品房预售合同纠纷常见问题裁判意见

1. 买受人证明出卖人交付使用的房屋主体结构确实存在着严重质量问题的，可享有解除合同的权利。

在胡高建与浙江渝汇置业有限公司（以下简称渝汇公司）商品房预售合同纠纷案【案号：（2015）浙台民终字第 95 号】中，台州中院认为：根据《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》第十二条的规定，房屋交付使用后，房屋主体结构质量经核验确属不合格的，买受人可以请求解除合同。但当中涉及到的核验程序客观上已无法实施的情况下，买受人须证明出卖人交付使用的房屋在主体结构上确实存在着严重的质量问题，才可据此享有解除合同的权利。本案中，法院委托鉴定机构检测确认房屋存在严重质量问题，故胡高建（买受人）应当享有合同解除权。并且，渝汇公司在对房屋加固之后是否合格也并不影响胡高建享有的合同解除权。

2. 人防车位属于国家所有，但在非战时，人防车位的使用权人有权对其使用权进行收益和处分。

在钟文琴与浙江苏泊尔房地产开发有限公司（以下简称苏泊尔公司）商品房预售合同纠纷案【案号：（2016）浙 10 民终 434 号】中，台州中院认为：涉案楼盘的地下车位有人防车位和非人防车位。根据《中华人民共和国人民防空法》第二十六条规定，人防车位属于国家所有，但根据相关法律规定，在非战时由投资者使用管理，收益归投资者所有，投资者对人防车位享有一定的物权权能。人防车位系苏泊尔公司投资建设，已经规划核准，因此其依法享有该地下停车位的使用权，并可以对使用权进行收益和处分。

（三）商品房销售合同纠纷常见问题裁判意见

1. 出卖人基于合同示范文本另行添加的条款，虽经双方签字确认，若该条款

显失公平，应予排除适用。

在徐彩英与玉环之江房地产有限公司（以下简称玉环公司）商品房销售合同纠纷案【案号：（2015）浙台民终字第 22 号】中，台州中院认为：徐彩英（买受人）与玉环公司（出卖人）所签订的商品房买卖合同系玉环公司单方提供的格式合同，玉环公司在房管部门公布的合同示范文本中另行添加违约金条款，虽经双方签字确认，但考虑到签订合同时玉环公司处于相对优势地位，其自行添加的条款又不合理地减轻了自身的违约责任，导致权利义务明显失衡。故法院在计算违约金时应当排除该条款的适用。

2.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，即使出卖人明确告知其仅为要约邀请，也不会改变该说明和允诺的“要约”性质。

在林必清与浙江中捷房地产开发有限公司（以下简称中捷公司）商品房销售合同纠纷案【案号：（2013）浙台民终字第 730 号】中，台州中院认为：本案中，中捷公司发布的广告中载明有约 2000 平方米的浪漫中庭花园，但实际上并未履行；同时广告中载明（中捷锦绣华庭系）名流富豪的身份护照，按照《住宅设计规范》（GB50096-2011）规定，层高的最低标准为 2.8 米，中捷锦绣华庭中林必清所诉讼的房屋的层高即为 2.8 米。按照竣工验收资料，中捷锦绣华庭工程质量为合格，观感质量综合评定为“一般”。且 2.8 米的层高与中捷锦绣华庭周边部分房地产项目相比处于劣势，且与中捷公司在广告中所宣传的定位不符。中捷公司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。

3.合同对商品房交付约定不明，亦无交易习惯的情况下，应当依据《建设工程质量管理条例》第十六条之规定确定交付条件。

在周坚伟、戴巧飞与浙江三门湾房地产开发有限公司（以下简称三门湾公司）商品房销售合同纠纷案【案号：（2014）浙台民终字第 715 号】中，台州中院认为：在合同对商品房交付约定不明，亦无证据证明交易习惯的情况下，应当依据《建设工程质量管理条例》第十六条之规定确定交付条件。因此三门湾公司（出卖人）交付竣工验收合格的商品房并不构成违约。且即使交付的商品房不符合双方约定的条件，根据商品房买卖合同第十一条的约定，周坚伟、戴巧飞（买受人）有权拒绝交接。而作为具有完全民事行为能力能力的买受人，其仍接收讼争的商品房，应当视为双方就交房条件的变更达成了合

意，完成交付行为。

三、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 年度台州中院审理的租赁合同纠纷案件，共 128 件。其中房屋租赁合同纠纷 104 件，100 件为二审案件，3 件为管辖上诉案件，1 件为申请再审案件；土地租赁合同纠纷 24 件，19 件为二审案件，5 件为管辖上诉案件。

（一）房屋租赁合同纠纷常见问题裁判意见

1.租赁合同到期之后，出租人要求承租人腾退房屋的，应当无条件腾退房屋，不能以宽限期为由拒绝腾退租赁房屋。

在浙江台运集团有限公司（以下简称台运公司）与陈由敏房屋租赁合同纠纷案【案号：（2014）浙台民终字第 544 号】中，台州中院认为：陈友敏（承租人）和台运公司（出租人）签订的租赁合同有效，双方应严格按照合同的约定去履行，租赁合同到期后，作为台运公司有权要求陈友敏腾退房屋，陈友敏应无条件腾退房屋。其不能以台运公司未通知，且没有给予一定的宽限期为由，拒绝腾退租赁房屋。

2.出租人采用暗价竞价方式出租房屋，承租人竞价低于他人，且未及时向出租人承诺愿意以第一竞价人所出的价格继续承租房屋的，视为放弃优先承租权。

在黄岩百合家园业主委员会（以下简称百合家园业委会）与胡利兵房屋租赁合同纠纷案【案号：（2014）浙台民终字第 553 号】中，台州中院认为：胡利兵（承租人）与其他竞价人一起就涉案房屋以暗价竞价方式参与竞价，但因竞价明显低于他人，未能竞价成功。此后，胡利兵也未及时向百合家园业委会（出租人）承诺愿意按照第一竞价人所出价格继续承租房屋。由此可知，胡利兵并未满足合同约定的同等条件，即放弃了在双方约定的同等条件下优先租赁的权利。

3.转让合同包含经营权转让和房屋租赁时，应当视为两个不同的法律行为，分别基于相关法律认定其效力及产生的法律后果。

在毛海斌、江素芬与李永青房屋租赁合同纠纷案【案号：（2014）浙台民终字第 548 号】中，台州中院认为：李永青（承租人）与毛海斌、江素芬（出租人）签订的转让协议的标的包含经营权以及租赁权，而房屋系经营权的载体，在其转让经营权的同时，房屋使用权也发生转让，后李永青（承租人）与李义昌（第三人）签订转让合同，转让经营权以及转租房屋，对于这两个法律行为，仍应分别依相关法律规定认定其效力及产生的法律后果。

4.未经公司登记机关核准登记而以公司的名义签订的合同依然有效。

在台州市深澜概念酒店有限公司（以下简称台州深澜公司）与绍兴县金仕堡健身有限公司（以下简称绍兴金仕堡公司）、台州市金仕堡健身有限公司（以下简称台州金仕堡公司）房屋租赁合同纠纷案【案号：（2015）浙台民终字第 875 号】中，台州中院认为：《中华人民共和国公司登记管理条例》第三条第二款“自本条例施行之日起设立公司，未经公司登记机关核准登记的，不得以公司名义从事经营活动”的规定，应属管理性强制性规范而非效力性强制性规范。而深澜公司已将租赁物交付绍兴金仕堡公司使用，绍兴金仕堡公司也曾按约支付租金，双方的租赁协议业已实际履行。因此，从维护社会秩序稳定和提高社会交易效益的角度考虑，绍兴金仕堡公司与深澜公司签订的《租赁协议书》应认定有效。

5.农村集体土地上的出租房屋，如经过土地管理部门审批和消防验收，无相关行政主管部门认定其为违法建筑，则不能因房屋未取得土地证、房产证而认定房屋租赁合同无效。

在施金祥与陈国正房屋租赁合同纠纷案【案号：（2016）浙 10 民终 1606 号】中，台州中院认为：施金祥（出租人）与陈国正（承租人）自愿订立房屋租赁合同，内容未违反法律法规的强制性规定。涉案房屋为建设在农村集体土地上的房屋，经过土地管理部门审批，也经过了相关的消防验收，亦无相关行政主管部门对上述房屋确认是违法建筑，故不能仅因房屋未取得土地证、房产证而认定房屋租赁合同无效。

6.无产权证和未取得建造手续的房屋租赁合同无效。

在林祥林与黄爱光房屋租赁合同纠纷案【案号：（2016）浙 10 民终 8 号】中，台州中院认为：案涉房屋无产权证，也未取得相关建造手续，故黄爱光（承租人）与林祥林（出租人）就案涉房屋签订的租赁合同应当无效。

7.出租人在未取得转租权，且隐瞒房屋被查封并正在执行腾空的情况下，签订的租赁合同无效。

在李陈方、孙浩与魏祥贵、台州雄捷汽车零部件有限公司（以下简称雄捷公司）房屋租赁合同纠纷案【案号：（2016）浙 10 民终 1001 号】中，台州中院认为：雄捷公司（承租人）未取得转租权，并且隐瞒案涉厂房已被法院查封并正在执行腾空过程中的情况下与李陈方、孙浩（第三人）签订《厂房出租协议》，该份协议书无效。合同无效后，雄捷公司已经收取的租金及电费押金，应予退还。

（二）土地租赁合同常见问题裁判意见

1.出租人应当保证租赁物不受第三人主张权利，在第三人主张租赁物权利时，及时有效地处置争议，否则应当承担相应责任。

在胡菊定与浙江省黄岩果品有限公司（以下简称黄岩果品公司）土地租赁合同纠纷案【案号：（2013）浙台民终字第 456 号】中，台州中院认为：黄岩果品公司作为租赁合同的出租人，其应当保证租赁物不受第三人主张权利，在第三人主张租赁物权利时，出租人应当及时有效地处置争议。而本案由于黄岩果品公司未能及时有效处置其与大树下村的权属争议，导致租赁协议未能完全履行，其负主要过错责任。

2.当事人不能在一审中主张租赁合同有效的情况下，在二审中主张合同无效而请求损失赔偿。

在台州市椒江区葭沚街道平桥村民委员会与陈日军土地租赁合同纠纷案【案号：（2014）浙台民终字第 594 号】中，台州中院认为：陈日军（承租人）承租的土地属于农民集体所有，其承租该地块用于建造临时建筑出租经营，并非用于农业建设。根据《中华人民共和国土地管理法》第六十三条的规定，农民集体所有的土地不得出租用于非农业建设，故双方签订的土地租赁合同无效。陈日军在一审中主张租赁合同有效而未提出损失赔偿的请求，却在二审主张合同无效，要求被上诉人赔偿。法院对该赔偿请求不予处理，陈日军可另行主张损失赔偿。

3.出租人提供的土地超过国土部门批准的建设用地有效期，经相关部门延长期限后，对于承租人使用土地的目的无实质性阻碍的，承租人不能拒签合同。

在陈永国与温岭市泽国镇茶屿村村民委员会（以下简称茶屿村委会）土地租赁合同纠纷案【案号：（2014）浙台民终字第 740 号】中，台州中院认为：陈永国经过投标获得茶屿村委会提供的案涉土地的使用权，但签订租赁合同时，案涉土地已过建设用地有效期，后经国土资源局批准延长且答复确认建设用地有效期届满对承租人使用土地实现合同目的无实质影响，此时陈永国不能以此拒签租赁合同。

4.土地所有权和使用权均存在争议的，由政府机关先行处理案涉土地的权属争议。

在临海市沿江镇长甸一村村民委员会（以下简称长甸一村村委会）与台州市高翔化工有限公司（以下简称高翔化工）土地租赁合同纠纷案【案号：（2015）浙台民终字第 348 号】中，台州中院认为：案涉土地在长甸一村村委会、高翔化工与案外人之间存在

着权属争议，各方对案涉地块是否存在土地所有权和使用权，以及相对应的土地四至划分均尚未经政府确权处理，而处理本案租赁合同纠纷的前提是确认租赁土地上的权利主体和土地四至归属，故应当由政府部门先行处理。

相似案件：杨义县、杨文信土地租赁合同纠纷案（案号：（2016）浙 10 民终 2460 号）

5.第三人对于执行程序中的财产如有争议，应当通过案外人异议和异议之诉进行救济。

在蒋春生与临海市弘州造船有限公司土地租赁合同纠纷案【案号：（2016）浙 10 民终 1076 号】中，台州中院认为：本案涉及的临汛国用（2006）第 5 号土地的使用权已被法院因另案查封，且案件已进入执行程序，该财产已处于非正常状态，在此情况下，就上述财产所发生的纠纷宜通过案外人异议和异议之诉的途径进行救济，而非通过普通诉讼的方式予以解决。

四、房屋拆迁安置补偿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 年度台州中院审理的房屋拆迁安置补偿合同纠纷案件共 38 件，其中二审案件 4 件，管辖上诉案件 34 件。

房屋拆迁安置补偿合同纠纷常见问题裁判意见

农村集体土地为标的签订的《房屋拆迁补偿协议》，实质上属于征收补偿协议，不属于人民法院民事诉讼受理范围。

在吕秀福、姚彩玲和吕韦韦（以下称三原告）与台州市路桥区人民政府路北街道办事处（以下简称路北街道办）、台州市路桥区新城开发管理委员会（新城开发管委会）房屋拆迁安置补偿合同纠纷案【案号：（2015）浙台民终字第 438 号】中，台州中院认为：本案三原告于 2005 年 12 月 9 日签订了《房屋拆迁补偿协议书》和《房屋拆迁安置协议书》。案涉土地于 2008 年经浙江省人民政府批准征收为国有建设用地，并经台州市人民政府批准办理建设用地供地手续。案涉土地在签订《房屋拆迁补偿协议书》及《房屋拆迁安置协议书》时仍属于农村集体土地，因此上述协议实际上是征收补偿协议。因此本案不属于人民法院民事诉讼受理范围。

五、建设用地使用权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 年度台州中院审理的建设用地使用权合同纠纷案件，共 5 件。其中建设用地使用权转让合同纠纷 2 件，建设用地使用权出让合同

纠纷 3 件，均为二审案件。

（一） 建设用地使用权转让合同纠纷常见问题裁判意见

当事人基于合同无效要求返还财产赔偿损失的，诉讼时效自合同被确认无效之日起计算。

在蔡功沛与陈强洪建设用地使用权纠纷、买卖合同纠纷案【案号：（2013）浙台民终字第 890 号】中，台州中院认为：蔡功沛（买受人）与陈强洪（出卖人）之间达成的口头协议被人民法院确认无效后，当事人方可向对方请求返还财产。当事人一方请求返还财产、赔偿损失的，诉讼时效从合同被确认无效之日起计算。

（二） 建设用地使用权出让合同纠纷常见问题裁判意见

对于保证金转化而成的定金，仍适用法律规定的比例限制，对于超出部分应予返还，但若当事人未提出相应诉讼请求，则法院不得处理。

在临海市国土资源局（以下简称国土局）与临海市中石房地产有限公司（以下简称中石公司）建设用地使用权出让合同纠纷案【案号：（2015）浙台商终字第 612 号】中，台州中院认为：中石公司（买受人）和国土局（出卖人）约定，中石公司已支付的投标保证金 20000 万元自动转作竞得地块的定金，定金抵作土地出让价款，延期付款超过 60 日，国土局有权解除合同，中石公司无权要求返还定金。故中石公司在竞买阶段交付的投标保证金在性质上已转为出让合同的履约定金，应适用定金罚则。因中石公司违约，故无权要求返还定金。因合同总价款为 80500 万元，双方约定定金 20000 万元，超过合同总价款的 20%，但因中石公司未提起相应的诉讼请求，故本案无法予以处理。

六、结语

本文以“中国裁判文书网”为数据来源，针对浙江省台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。从房屋买卖合同纠纷、租赁合同纠纷、房屋拆迁安置补偿合同纠纷、建设用地使用权合同纠纷等角度，对台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，台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台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。