

# 《房地产典型疑难案例诉讼全程实录》

## 图书基本信息

书名：《房地产典型疑难案例诉讼全程实录》

13位ISBN编号：9787511840004

10位ISBN编号：7511840000

出版时间：2013-1

出版社：法律出版社

作者：陈玉萍

页数：417

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介以及在线试读，请支持正版图书。

更多资源请访问：[www.tushu111.com](http://www.tushu111.com)

# 《房地产典型疑难案例诉讼全程实录》

## 前言

序业精于勤 行成于思 玉萍发来书稿，邀我为之作序。我认真详读了一下，感觉这本书的体例很好，我也是第一次看到专业律师结合自己承办的案件，通过这样叙述、评判的形式，精准地再现每一个具有典型性、代表性的建筑房产案例的代理及审判过程。这样的总结体系，不但客观真实地再现了过去十年我国在房地产开发过热阶段，多发的建筑房地产案件的趋势、走向，以及律师代理、法官审理这些案件时所暴露出来的诸多法律问题、现实问题、审判机制问题等；更反映出玉萍律师在代理这些案件时，反复研究、探索现行法律、法规及相关司法解释、法学理论问题的过程和脉络。同时，通过仔细阅读看这些案例，可以清晰地看出玉萍律师为每一委托人竭尽全力地维护其合法权益的艰辛过程。例如，某建筑公司诉某开发公司建设工程施工合同纠纷案，从甘肃高院2001年8月受理该案，一直到2011年2月最高人民法院审结该案，期间历经了四次审理，十年时间，期间律师的辛勤付出不言而喻。再如，某开发公司诉兰州某报社合作建房纠纷、某房产公司诉某企业公司建设项目转让等案例，期间长达十年以上，至今仍在诉讼过程中……这些案例所暴露出来的相关法律问题，值得广泛、深入研究！更重要的是，这些实实在在的成功案例就发生在我们身边，发生在我们西部律师亲自代理的专业法律服务中。由此，我可以看到在我国西部律师的专业能力和水平，以及对建筑房地产法律实务的孜孜不倦的追求。据我所知。有不少像玉萍律师这样工作在一线的西部律师，为我国的法治文明与进步、社会的公平与正义默默坚守着律师这份职业。我为之感动。此外，就该书而言，我还注意到，玉萍律师为其编著的十五个典型案例，逐一概述了“办案手记”、“案情简介”及“案外思考”。“办案手记”将具体案例涉及的主要法律问题，如何理解和适用该案所涉及的法律规定以及双方代理人的不同观点、人民法院审理意见等，作了概要式的提示与释义，使读者直接按提示阅读案例。“案情概述”对具体案例的事实背景及审理情况、审理期限及审理结果，作出明确、清晰的简述，使读者首先通过简介概述全面了解案情，了解专业律师承办疑难复杂案件的研判思路和有针对性的对策，继而再阅读案件代理、审理的全过程。在“案外思考”中，作者将自己亲自参与案件审理全过程后，针对人民法院最终的判决结论，从亲身办案体会、从法学理论高度和律师实务的视角等方面作出综合评论，阐述取得成功的案件的律师之观点，以抛砖引玉的方式，引导读者或同行继续评判、争论、研究、探索，提升对这些案例乃至律师实务中所遇到的法律问题的关注，以促使大家更加加强对专业理论知识和法律实务技能的提高。为此，我认为该书从体例设计到评述编法，非常好，值得学习借鉴。然而，看过该书以后，也存有一点小小的遗憾，即在“案外思考”方面，如果再邀请一些专家、学者，从不同角度予以评述，让读者更广泛地汲取不同视角的法律观点，则会更加完美！总之，看过字数约四十六万字的书稿，足见玉萍律师为该书的出版付出了辛勤的汗水；看过玉萍的前言，也深悟其将十余年精典案例编著出版的良苦用心。这是一本西部专业律师的成功佳作，值得一读。相信年轻律师和同行们看后会有同感。愿该书尽早面世，以飨读者！朱树英2012.5.30于上海备注：朱树英，中华全国律师协会民商专业委员会主任，全国建筑房地产业务领域著名专家。

# 《房地产典型疑难案例诉讼全程实录》

## 内容概要

《房地产典型疑难案例诉讼全程实录:律师办案手记与案外思考》的作者精选自己近二十年来代理的房地产典型疑难案例，将律师代理案件的观点、思路、实践中反映出来的问题以及对法律法规的理解与适用问题、审判现实问题等客观、真实地展现在读者面前，让青年律师从不同的代理视角，全面了解、分析、评判这些典型疑难案例所涉及的法律问题及观点争议，从中去粗取精，汲取经验，增加自己的办案积累，更好地做好律师实务工作。

# 《房地产典型疑难案例诉讼全程实录》

## 作者简介

陈玉萍，华东政法大学民商法研究生，二级律师。1994年从事律师工作，主要从事建筑、房地产律师业务，撰写并发表多篇专业论文。现系甘肃中立源律师事务所主任，全国律协理事，全国律协劳动与社会保障专业委员会副主任，甘肃省律协副会长，甘肃省律协民商法专业委员会主任，兰州市律协副会长，兰州市律协建筑与房地产专业委员会主任，甘肃省、市政协委员。

## 书籍目录

### 1.合作建房合同纠纷中适用情势变更原则解除合同的情形

——甘肃荣成房地产开发有限公司诉兰州日报社合作建房纠纷案

办案手记：

如何认识效力待定合同转化为有效合同的界限

情势变更原则的适用条件

适用情事变更原则解除合同的法律意义

认定违约行为与承担违约责任的要义

### 2.建设工程施工合同纠纷中的工程欠款本诉与工程延期反诉同时主张诉权的情形

——甘肃第七建设集团股份有限公司诉兰州中盛房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷案

办案手记：

如何界定建设工程施工合同履行中的单方或双方混合违约责任

工程量结算鉴定单位资质与鉴定结论的有效性关系分析

反诉损失赔偿数额的依据界定

实际占有使用建设工程的法律后果承担

### 3.超过审批期限临时建筑物的拆迁安置补偿

——兰州国芳置业有限责任公司诉兰州市城关区房地产开发公司、兰州市城关区供销合作社房屋拆迁安置补偿纠纷案

办案手记：

临时建筑、违章建筑拆迁安置法律实务问题认识

安置补偿是否属于人民法院案件受理范围及司法解释的时间界点

安置单位主张法定补偿是否具有诉权

### 4.以国有划拨土地使用权作为合作条件签订合作开发合同的法律效力

——兰州第二十七中学诉兰州天力房地产开发有限责任公司合作建房纠纷案

办案手记：

以国有划拨教学用地作为条件签订合作开发房地产合同，应如何认定合同性质

本案建设项目应认定为普通商业开发项目还是公益性建设项目

本案合作建设合同的法律效力如何认定

### 5.合作建房合同从效力待定转化为有效合同的临界点

——兰州科技实业有限公司诉兰州体育学校合作建房纠纷案

办案手记：

以国有划拨教学用地作为条件签订合作开发合同无效转为有效的临界点

合作开发合同有效前提下解除合同的思路设定

补偿损失和解结案的适用

### 6.历史遗留产权不明的建筑物、构筑物拆除补偿安置

——兰州生物制药厂、生物制品研究所诉甘肃中立集团有限责任公司拆迁补偿安置纠纷案

办案手记：

侵权赔偿之诉和拆迁安置补偿之诉竞合前提下的诉权设置

历史遗留产权不明的建筑物、构筑物所有权归属界定

黄河两岸架桥是否影响水源地正常取水量

侵权赔偿之诉与拆迁安置补偿之诉的区别

### 7.合作建房合同履行期间在建项目转让合同的法律效力

——甘肃三宝房地产开发有限责任公司诉兰州七里河区双箭矿机有限责任公司、甘肃城市建设第三工程公司合作开发、在建项目转让纠纷案

办案手记：

无效合作开发合同基础上的在建工程转让法律效力如何认识

没有取得土地出让、建设规划许可手续的建设工程所有权归属

没有许建手续建筑物上的经营收入如何确定归属

原告十年期间四次反复主张诉权是否属于缠诉

8.以集体土地所有权合作建房及合作主体缺失合同的法律效力

——兰州市城关区城关乡亭子村及村企业公司诉兰州广宇房地产开发有限公司合作建房纠纷案

办案手记：

以集体土地使用权作为合作建房条件形成事实的无效法律后果分析

在合同无效或合同有效情形下如何保护失地农民权益

三方合同主体缺失一方情形下“回购”协议是否具有法律效力

9.建设施工合同发包方多次更换后如何确定结算人主体资格

——甘肃第七建设集团股份有限公司诉酒泉宾馆、敦煌神州旅游股份有限公司等建设工程施工合同纠纷案

办案手记：

建设施工合同履行过程中工程招标方与发包方更换后如何确定建设主体

工程结算方或建设工程使用方应否确定为建设工程欠款的支付人

建设工程未竣工交付第三方已取得该建设工程产权证依据质疑

一项建设工程违法转让、办证、抵押、撤销、欠款等产生的连锁诉讼结果引发的法律后果及审理程序

10.仲裁和解协议约定高额违约金的法律效力

——东方建设集团有限公司与兰州兰新瑞德实业有限公司、兰州兰新设备集团有限公司建设施工合同纠纷案

办案手记：

仲裁和解协议约定高额违约金是否具备法律效力

仲裁案件执行力的利弊分析

11.建设项目整体转让合同法律效力的认定

——甘肃省对外经济贸易国际公司、对外经济国际物业公司诉金昌市人民政府驻兰州办事处、平凉市人民政府驻兰州办事处建设项目转让纠纷案

办案手记：

在建项目可否进行转让

在建项目转让行为有效或无效的前提条件如何界定

未取得法定用地、规划、许建审批手续情形下如何认识转让行为

既成事实的建设项目转让的处理思路

12.建设施工合同履行后主张三项补贴及工程质量保证金返还的相关问题

——甘肃第七建设集团股份有限公司诉兰州民百集团股份有限公司工程质保金返还纠纷案

办案手记：

建设工程质量保证金与维修金在何种情形下进行对冲

质保金单方使用应具备哪些条件

预留的工程质量维修金可否直接对冲工程欠款工期奖金、冬季施工补贴应否计入工程造价

13.建设施工合同工程欠款与工程质量保修赔偿合并审理及检察院提起抗诉后的审理状况

——甘肃第六建设工程股份有限公司诉甘肃基隆房地产开发有限公司建设施工合同纠纷抗诉案

办案手记：

未提起上诉的一审民事调解书如何处理

人民检察院依法抗诉民事案件错误判决的救济途径

人民法院审理抗诉民事案件结果败诉的思考

14.以合同约定价格低于市场价行使合同撤销权问题

——甘肃地质勘探研究设计院诉甘肃某房地产开发有限公司、甘肃某房地产咨询评估有限公司合同撤销权案

办案手记：

厘清法律关系一案一诉行使诉权的重要性

行使撤销权的法定期间

评判合同约定价低于市场价的依据与标准

维护契约自由、意思自治合同的重要性

15.建设施工合同工程“结算资料不全”情形下工程造价部门出具的鉴定结论对法院判决结果的影响——甘肃第七建设集团股份有限公司诉甘肃民基房地产开发有限责任公司建设工程施工合同纠纷申诉案

办案手记与案外思考：

工程结算存在争议情形下的第三方审核

人民法院委托司法鉴定结论的重要性、准确性认识

司法鉴定结论是否是人民法院判决认定的唯一依据

鉴定资料缺失情形下鉴定结论能否作为定案依据

后记

## 章节摘录

版权页：情势变更的适用条件 房地产联建合同纠纷中，适用情势变更原则首先应审查该合作建房合同的法律效力问题。对于无效的房地产合作建房合同，从合同签订之日起无效，不受法律保护，对于合同双方没有约束力，不存在变更或解除合同的情势。只有被确认为有效的房地产合作建房合同才有条件适用情势变更原则，并由合同一方当事人以该原则为依据行使合同变更或解除权。

一、情势变更之不可预见、不能预见性 这是情势变更原则主观要件的一个方面。情势变更属于不可预见的情形，如对构成履行合同障碍的事由，订立合同时无法预见和发生时无法防止，而且双方均无过错。此时，应以当时的客观实际情况等作为判断标准。但是，如果当事人一方在事实上没有预见，按法律规定应当预见或客观上应当预见的情形，则不能适用情势变更原则。此时当事人应当对自己的主观过错承担责任。因此，情势变更的发生，必须是当事人订立合同时不能预见或不可能预见的。上述案例中，合同当事人均无法预料到由于政府决策导致整体建设规划调整的变化，恰恰是此种情形。另一种情形是，情势变更的发生必须是因不可归责于当事人的事由引起的。若情势变更与当事人的主观过错竞合，合同履行后另一方遭受损失，过错方应当承担责任。

二、情势变更的公平性 从是否显失公平上讲，是否显失公平应是情势变更原则的实质要件。情势变更后如继续按原合同规定履行义务将会对一方当事人产生显失公平的结果。适用情势变更原则是为了平衡当事人之间的利益，消除合同因情势变更所产生的显失公平，赋予一方当事人变更或解除合同的权利。如果情势变更后合同即使仍然处于能够履行的状态，但如果履行合同过于艰难，或者需要付出高昂的代价，其结果与订立合同时的目的相违背，按原合同履行必然导致显失公平，此时应适用情势变更原则。

三、情势变更原则与变更解除合同 情势变更的目的，在于排除因客观情况的变化而发生的不公平结果，使合同在公平的基础上得到履行或解除合同。

# 《房地产典型疑难案例诉讼全程实录》

## 编辑推荐

《房地产典型疑难案例诉讼全程实录:律师办案手记与案外思考》编辑推荐：再现房地产典型疑难案例的代理思路、观点，分享经验与技巧。探索相关法律问题的理解与运用，总结执业只会，以飨读者。

# 《房地产典型疑难案例诉讼全程实录》

## 精彩短评

- 1、甘肃女律师编的书，全是案例，有思路
- 2、适合具备一定法律知识和地产知识的阅读

# 《房地产典型疑难案例诉讼全程实录》

## 版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：[www.tushu111.com](http://www.tushu111.com)