

各级法院审理房地产纠纷案件 规范性文件汇编

（2020年版）

律行天下 编

二〇二〇年二月

参编者：陈鑫范 陈姗姗

陶鸿 汤燕南 周苗苗（按姓氏拼音排列）

团队简介

律行天下团队汇集了一批在建设工程、房地产和 EPC 领域拥有专业知识和丰富经验的律师，旨在为客户提供建设工程、房地产和 EPC 诉讼与非诉、建筑企业与房地产企业法律顾问、工程项目部专项法律顾问等一站式综合法律服务。



陈鑫范 律师 **律行天下团队负责人**

微信号：13968199574

邮 箱：chenxflawyer@aliyun.com

浙江西湖律师事务所执行合伙人

杭州市律师协会建设工程专业委员会副主任

中国国际经济贸易仲裁委员会建设工程评审专家

中国建设工程法律论坛第八、第十工作组成员

宁波、台州仲裁委员会仲裁员

执业以来，一直专注于房地产、建设工程和 PPP 相关法律服务，拥有丰富的国有土地出让和转让、房地产开发、建设工程等法律实践经验，不仅精通房地产和建设工程行业的法律法规，并且具有深厚的房地产和建设工程相关专业知识，擅长房地产和建设工程法律业务。承办过多起国有土地使用权出让、转让合同、商品房买卖合同、房地产开发、建设工程施工合同等的诉讼和非诉讼法律服务。

主要著述

出版《工程总承包法律应用实务》《最高人民法院建设工程施工合同司法解释（二）实务操作与案例精解》，参著《中国建设工程施工合同法律全书——词条释义与实务指引》；

《土地使用权出让合同的混合属性解析及其司法救济适用——基于双阶理论的思考与修正》载《北京科技大学学报（社会科学版）》第 35 卷第 4 期；

《维护建筑市场秩序，保护企业合法权益》载《建筑时报》（2018 年 1 月 29 日）；

《自提式 PPP 特许权协议的风险管控之难》载《法人》（总第 160 期）；

《自提式 PPP 特许权协议的风险管控之难》载《法人》（总第 160 期）；

《以房抵款协议效力认定难题》载《法人》（总第 157 期）；

《建工企业：拒付劳动报酬的刑事风险》载《法人》（总第 152 期）；

《如何保障建设工程价款优先受偿权》载《法人》（总第 150 期）；

《二手房买卖之卖方违约纠纷解析》载《中华建设》2017 年第 3 期。



前 言

最高人民法院颁布的几个与房地产相关的司法解释均已经有十来年时间，随着我国经济发展进入新常态、产业结构优化升级以及国家房地产政策的调整，实践中的新问题、新情况层出不穷，而新的司法解释又迟迟未见出台，各地人民法院针对同一问题，又常常做法各异，同案不同判的现象极为突出。在这样的大背景下，为了让从事和热爱房地产法律工作的朋友们更好地了解各地人民法院关于房地产纠纷案件的指导意见，本团队收集整理了全国各级法院发布的关于房地产纠纷案件的规范性文件，对《各级法院审理房地产纠纷案件规范性文件汇编》（2019年版）进行了修订，同时添加了2019年以来各级人民法院发布的最新指导意见，从而形成了体例更为科学，内容更为完整的《各级法院审理房地产纠纷案件规范性文件汇编》（2020年版）。

由于部分法院的规范性文件未正式向社会公布，本团队在收集过程中只能借助网络，因此，错误和遗漏在所难免，望朋友们在使用过程中慎重。欢迎大家向我们提出汇编中的错误与不足，以便于我们在下一期的汇编中改正。

本汇编由律行天下团队搜集整理，仅供参考，转发、转载请在文章首部注明出处以及作者。



律行天下团队
欢迎关注我们



目录

一、 最高人民法院.....	7
1. 2019 年全国法院民商事审判工作会议纪要（节选）	7
2. 最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释（二）的补充规定（节选）	10
3. 第八次全国法院民事商事审判工作会议（民事部分）纪要（节选）	11
4. 最高人民法院民一庭负责人就《第八次全国法院民事商事审判工作会议纪要》答记者问（节选）	13
5. 最高人民法院关于适用《中华人民共和国物权法》若干问题的解释（一）	15
6. 最高人民法院关于当前民事审判工作中的若干具体问题（节选）	18
7. 2015 年全国民事审判工作会议纪要（节选）	21
8. 最高人民法院关于审理涉及农村土地承包经营纠纷调解仲裁案件适用法律若干问题的解释	25
9. 最高人民法院关于办理申请人民法院强制执行国有土地上房屋征收补偿决定案件若干问题的规定.....	28
10. 2011 年全国民事审判工作会议纪要（节选）	30
11. 最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问题的规定.....	32
12. 最高人民法院关于个人违法建房出售行为如何适用法律问题的答复.....	35
13. 最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定.....	36
14. 最高人民法院关于当前形势下进一步做好房地产纠纷案件审判工作的指导意见.....	39
15. 最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体适用法律若干问题的解释.....	42
16. 最高人民法院关于当前形势下进一步做好房地产纠纷案件审判工作的指导意见.....	46
17. 最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体适用法律若干问题的解释.....	49
18. 最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体适用法律若干问题的解释.....	51
19. 最高人民法院关于为推进农村改革发展提供司法保障和法律服务的若干意见（节选）	55
20. 最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定.....	57
21. 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.....	58
22. 最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知.....	62
23. 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.....	67



24. 最高人民法院关于审理离婚案件中公房使用、承租若干问题的解答.....	72
二、北京地区.....	74
25. 北京市高级人民法院民一庭关于妥善处理涉及“3.17新政”的房屋纠纷案件若干问题的会议纪要的通知.....	74
26. 北京市第一中级人民法院民一庭发布房屋租赁热点问题通报暨七则典型案例.....	80
27. 北京市高级人民法院关于审理房屋买卖合同纠纷案件若干疑难问题的会议纪要.....	89
28. 北京市高级人民法院关于审理房屋租赁合同纠纷案件若干疑难问题的解答.....	97
29. 北京市高级人民法院关于下发《关于妥善处理涉及“新国五条”的房屋纠纷案件若干问题的会议纪要》的通知.....	107
30. 北京市高级人民法院民一庭关于妥善处理涉及住房限购政策的房屋买卖合同纠纷案件若干问题的会议纪要.....	110
31. 北京市高级人民法院关于涉及住房限购政策的房屋买卖合同纠纷案件处理的暂行意见....	115
32. 北京市高级人民法院关于审理房屋买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的指导意见（试行）.....	116
33. 北京市高级人民法院关于印发《北京市高级人民法院关于行政审判适用法律问题的解答（五）》的通知（节选）.....	123
34. 北京市高级人民法院关于印发《北京市高级人民法院关于行政审判适用法律问题的解答（四）》的通知（节选）.....	124
35. 北京市高级人民法院关于印发《北京市高级人民法院关于行政审判适用法律问题的解答（三）》的通知（节选）.....	126
36. 北京市高级人民法院关于印发《北京市高级人民法院关于行政审判适用法律问题的解答（二）》的通知（节选）.....	128
37. 北京市法院关于审理个人购房贷款纠纷案件座谈会纪要.....	130
38. 北京市高级人民法院关于印发农村私有房屋买卖纠纷合同效力认定及处理原则研讨会会议纪要的通知.....	132
39. 北京市高级人民法院关于因直管公房租赁引发纠纷的受理问题的意见.....	134
40. 北京市高级人民法院、北京市国土资源和房屋管理局关于在执行案件中涉及房地产若干问题的处理意见.....	135
41. 北京市高级人民法院关于房地产案件受理问题的意见（试行）.....	138



三、广东地区	140
42. 广东省高级人民法院关于审理房屋买卖合同纠纷案件的指引.....	140
43. 广东省高级人民法院关于审理建设用地使用权合同纠纷案件的指引.....	150
44. 广东省高级人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件若干问题的指导意见.....	154
45. 广东省高级人民法院关于《合同法》施行后认定房地产开发经营合同效力问题的指导意见.....	158
46. 广东省高级人民法院关于审理农村集体土地出让、转让、出租用于非农业建设纠纷案件若干问题的指导意见.....	164
四、上海地区	168
47. 上海市高级人民法院关于房产案件若干争议问题的处理意见.....	168
48. 上海市高级人民法院关于在执行程序中审查和处理房屋租赁权有关问题的解答（试行）.....	172
49. 上海市社会管理综合治理委员会办公室、上海市高级人民法院、上海市住房保障和房屋管理局、上海市公安局、上海市工商行政管理局、上海市地方税务局、上海市规划和国土资源管理局、上海市城市管理行政执法局、上海市卫生和计划生育委员会、上海市司法局关于加强本市住宅小区出租房屋综合管理工作的实施意见.....	179
50. 上海市高级人民法院关于审理房地产买卖与抵押、租赁反叉纠纷若干问题的意见.....	187
51. 上海市高级人民法院关于慎重处理房价下跌后购房人拒还贷款可能引发的诉讼案件的通知.....	189
52. 上海市高级人民法院关于处理房屋租赁纠纷若干法律适用问题的解答（三）（节选）.....	191
53. 上海市高级人民法院关于处理房屋租赁纠纷若干法律适用问题的解答（二）（节选）.....	195
54. 上海市高级人民法院关于处理房屋租赁纠纷若干法律适用问题的解答（一）.....	200
55. 上海市高级人民法院关于房屋动拆迁补偿款分割民事案件若干问题的解答.....	205
56. 上海高院关于审理农村宅基地房屋买卖纠纷案件的原则意见.....	210
57. 上海市高级人民法院关于审理公房承租权确定及使用权转让纠纷案件若干问题的意见.....	211
58. 上海市高级人民法院关于处理公有住房出售后纠纷的若干意见.....	214
59. 上海市高级人民法院关于贯彻执行《上海市城镇公有房屋管理条例》若干问题的意见.....	217
五、浙江地区	220
60. 浙江省高级人民法院关于执行非住宅房屋时案外人主张租赁权的若干问题解答.....	220
61. 浙江省高级人民法院民一庭关于审理受房地产市场调控政策影响的房屋买卖合同纠纷案件的若干意见（试行）.....	224
62. 浙江省高级人民法院关于审理涉及房地产登记民事案件若干问题的意见（试行）.....	226



63. 浙江省高级人民法院关于为推进农村土地流转和集体林权制度改革提供司法保障的意见	230
64. 浙江省高级人民法院关于规范涉新冠肺炎疫情相关民事法律纠纷的实施意见（试行）	234
65. 杭州市中级人民法院民一庭关于审理建设工程及房屋相关纠纷案件若干实务问题的解答（节选）	236
66. 温州市行政复议与行政审判联席会议第八次会议综述	240
六、江苏地区	243
67. 江苏省高级人民法院民事审判第六庭关于商品装修房买卖合同装修质量纠纷案件审理指南	243
68. 江苏省高级人民法院关于未办理房屋登记过户手续的买受人提起执行异议之诉问题的纪要	248
69. 江苏省高级人民法院执行局关于首查封普通债权法院与轮候查封优先债权执行法院之间处分查封房地产等相关问题的解答	252
70. 江苏省高级人民法院执行局关于关于执行不动产时承租人主张租赁权的若干问题解答	254
71. 江苏省高级人民法院执行局关于抵押债权优先受偿范围的补充解答	256
72. 江苏省高级人民法院执行局关于执行“唯一住房”相关问题的解答	257
73. 江苏省高级人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件若干问题的意见	261
74. 江苏省无锡市中级人民法院关于执行不动产时涉租赁权处理的指导意见	267
75. 南京市中级人民法院关于妥善审理涉新冠肺炎疫情房地产案件的若干意见	270
12. 依法保障疫情防控，合理处理各方利益。对于疫情防控期间的相邻关系、建筑物区分所有权、业主撤销权、业主知情权或物业服务合同等纠纷，应当加强与物业主管部门、街道社区组织的联系、沟通，	271
七、其他地区	273
76. 广西壮族自治区高级人民法院民一庭关于印发《关于妥善审理涉新冠肺炎疫情相关民事纠纷的指导意见》的通知（节选）	273
77. 四川省高级人民法院民事审判第一庭关于印发《关于涉新冠肺炎疫情相关民事案件审理的法官会议纪要》的通知（节选）	275
78. 天津市高级人民法院关于因直管公产房屋租赁产生争议案件受理问题的审判委员会纪要	282
79. 内蒙古自治区高级人民法院关于审理涉新冠肺炎疫情民事商事案件相关问题的指引（节选）	284
80. 安徽省高级人民法院关于在审理房地产案件中认真贯彻“新国五条”精神的通知	286
81. 安徽省高级人民法院关于审理房屋买卖合同纠纷案件适用法律问题的指导意见	288
82. 安徽省高级人民法院关于规范全省房地产案件鉴定工作的若干意见（试行）	292



83. 辽宁省高级人民法院关于印发全省法院民事审判工作座谈会会议纪要的通知（节选）	297
84. 沈阳市中级人民法院关于审理房地产案件若干问题的处理意见（之二）	299
85. 沈阳市中级人民法院关于审理房地产案件若干问题的处理意见（之一）（节选）	306
86. 吉林省高级人民法院、吉林省住房和城乡建设厅关于做好国有土地上房屋征收与补偿工作的 意见.....	314
87. 福建省高级人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件疑难问题的解答.....	317
88. 湖南省高级人民法院关于房屋买卖、租赁纠纷案件适用法律问题的指导意见（试行）	325
89. 湖北省高级人民法院 2004 年民事审判工作座谈会会议纪要（节选）	328
90. 山东省高级人民法院 2005 年全省民事审判工作座谈会纪要（节选）	330
91. 云南省高级人民法院、云南省国土资源厅关于人民法院在执行案件中涉及土地权属等有关问 题的处理意见的通知.....	334
92. 海南省高级人民法院关于办理商品房买卖合同纠纷案件的指导意见（试行）	337
93. 重庆市高级人民法院民一庭关于审理涉新型冠状病毒肺炎疫情民事案件若干问题的解答（节 选）	344
94. 重庆市高级人民法院关于当前民事审判若干法律问题的指导意见（节选）	346
95. 重庆市高级人民法院执行局关于规范执行按揭房案件的若干意见（试行）的通知.....	350



各级法院审理房地产纠纷案件规范性文件汇编

一、 最高人民法院

1. 2019年全国法院民商事审判工作会议纪要（节选）

.....

（二）关于不动产担保物权

60. 【未办理登记的不动产抵押合同的效力】不动产抵押合同依法成立，但未办理抵押登记手续，债权人请求抵押人办理抵押登记手续的，人民法院依法予以支持。因抵押物灭失以及抵押物转让他人等原因不能办理抵押登记，债权人请求抵押人以抵押物的价值为限承担责任的，人民法院依法予以支持，但其范围不得超过抵押权有效设立时抵押人所应当承担的责任。法律关联法条

61. 【房地分别抵押】根据《物权法》第182条之规定，仅以建筑物设定抵押的，抵押权的效力及于占用范围内的土地；仅以建设用地使用权抵押的，抵押权的效力亦及于其上的建筑物。在房地分别抵押，即建设用地使用权抵押给一个债权人，而其上的建筑物又抵押给另一个人的情况下，可能产生两个抵押权的冲突问题。基于“房地一体”规则，此时应当将建筑物和建设用地使用权视为同一财产，从而依照《物权法》第199条的规定确定清偿顺序：登记在先的先清偿；同时登记的，按照债权比例清偿。同一天登记的，视为同时登记。应予以注意的是，根据《物权法》第200条的规定，建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。法律关联法条

62. 【抵押权随主债权转让】抵押权是从属于主合同的从权利，根据“从随主”规则，债权转让的，除法律另有规定或者当事人另有约定外，担保该债权的抵押权一并转让。受让人向抵押人主张行使抵押权，抵押人以受让人不是抵押合同的当事人、未办理变更登记等为由提出抗辩的，人民法院不予支持。

.....

125. 【案外人系商品房消费者】实践中，商品房消费者向房地产开发企业购买商品房，往往没有及时办理房地产过户手续。房地产开发企业因欠债而被强制执行，人民法院在对尚登记在房地产开发企业名下但已出卖给消费者的商品房采取执行措施时，商品房消费者往往会提出执行异议，以排除强制执行。对此，《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第29条规定，符合下列情形的，应当支持



商品房消费者的诉讼请求：一是在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同；二是所购商品房系用于居住且买受人名下无其他用于居住的房屋；三是已支付的价款超过合同约定总价款的百分之五十。人民法院在审理执行异议之诉案件时，可参照适用此条款。

问题是，对于其中“所购商品房系用于居住且买受人名下无其他用于居住的房屋”如何理解，审判实践中掌握的标准不一。“买受人名下无其他用于居住的房屋”，可以理解为在案涉房屋同一设区的市或者县级市范围内商品房消费者名下没有用于居住的房屋。商品房消费者名下虽然已有1套房屋，但购买的房屋在面积上仍然属于满足基本居住需要的，可以理解为符合该规定的精神。

对于其中“已支付的价款超过合同约定总价款的百分之五十”如何理解，审判实践中掌握的标准也不一致。如果商品房消费者支付的价款接近于百分之五十，且已按照合同约定将剩余价款支付给申请执行人或者按照人民法院的要求交付执行的，可以理解为符合该规定的精神。

126. 【商品房消费者的权利与抵押权的关系】根据《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》第1条、第2条的规定，交付全部或者大部分款项的商品房消费者的权利优先于抵押权人的抵押权，故抵押权人申请执行登记在房地产开发企业名下但已销售给消费者的商品房，消费者提出执行异议的，人民法院依法予以支持。但应当特别注意的是，此情况是针对实践中存在的商品房预售不规范现象为保护消费者生存权而作出的例外规定，必须严格把握条件，避免扩大范围，以免动摇抵押权具有优先性的基本原则。因此，这里的商品房消费者应当仅限于符合本纪要第125条规定的商品房消费者。买受人不是本纪要第125条规定的商品房消费者，而是一般的房屋买卖合同的买受人，不适用上述处理规则。法律关联法条

127. 【案外人系商品房消费者之外的一般买受人】金钱债权执行中，商品房消费者之外的一般买受人对登记在被执行人名下的不动产提出异议，请求排除执行的，《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第28条规定，符合下列情形的依法予以支持：一是在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同；二是在人民法院查封之前已合法占有该不动产；三是已支付全部价款，或者已按照合同约定支付部分价款且将剩余价款按照人民法院的要求交付执行；四是非因买受人自身原因未办理过户登记。人民法院在审理执行异议之诉案件时，可参照适用此条款。



实践中，对于该规定的前 3 个条件，理解并无分歧。对于其中的第 4 个条件，理解不一致。一般而言，买受人只要有向房屋登记机构递交过户登记材料，或向出卖人提出了办理过户登记的请求等积极行为的，可以认为符合该条件。买受人无上述积极行为，其未办理过户登记有合理的客观理由的，亦可认定符合该条件。

.....



2. 最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释(二)的补充规定（节选）

【发文字号】 法释[2017]6号

【生效日期】 2017年03月01日

第二十条 双方对夫妻共同财产中的房屋价值及归属无法达成协议时，人民法院按以下情形分别处理：

（一）双方均主张房屋所有权并且同意竞价取得的，应当准许；

（二）一方主张房屋所有权的，由评估机构按市场价格对房屋作出评估，取得房屋所有权的一方应当给予另一方相应的补偿；

（三）双方均不主张房屋所有权的，根据当事人的申请拍卖房屋，就所得价款进行分割。

第二十一条 离婚时双方对尚未取得所有权或者尚未取得完全所有权的房屋有争议且协商不成的，人民法院不宜判决房屋所有权的归属，应当根据实际情况判决由当事人使用。

当事人就前款规定的房屋取得完全所有权后，有争议的，可以另行向人民法院提起诉讼。

第二十二条 当事人结婚前，父母为双方购置房屋出资的，该出资应当认定为对自己子女的个人赠与，但父母明确表示赠与双方的除外。

当事人结婚后，父母为双方购置房屋出资的，该出资应当认定为对夫妻双方的赠与，但父母明确表示赠与一方的除外。



3. 第八次全国法院民事商事审判工作会议（民事部分）纪要（节选）

【生效日期】2016年11月30日

四、关于房地产纠纷案件的审理

房地产纠纷案件的审判历来是民事审判的重要组成部分，审理好房地产纠纷案件对于保障人民安居乐业，优化土地资源配臵，服务经济社会发展具有重要意义。随着我国经济发展进入新常态、产业结构优化升级以及国家房地产政策的调整，房地产纠纷案件还会出现新情况、新问题，要做好此类纠纷的研究和预判，不断提高化解矛盾的能力和水平。

（一）关于合同效力问题

13. 城市房地产管理法第三十九条第一款第二项规定并非效力性强制性规定，当事人仅以转让国有土地使用权未达到该项规定条件为由，请求确认转让合同无效的，不予支持。

14. 物权法第一百九十一条第二款并非针对抵押财产转让合同的效力性强制性规定，当事人仅以转让抵押房地产未经抵押权人同意为由，请求确认转让合同无效的，不予支持。受让人在抵押登记未涂销时要求办理过户登记的，不予支持。

（二）关于一房数卖的合同履行问题

15. 审理一房数卖纠纷案件时，如果数份合同均有效且买受人均要求履行合同的，一般应按照已经办理房屋所有权变更登记、合法占有房屋以及合同履行情况、买卖合同成立先后等顺序确定权利保护顺位。但恶意办理登记的买受人，其权利不能优先于已经合法占有该房屋的买受人。对买卖合同的成立时间，应综合主管机关备案时间、合同载明的签订时间以及其他证据确定。

（三）关于以房抵债问题

16. 当事人达成以房抵债协议，并要求制作调解书的，人民法院应当严格审查协议是否在平等自愿基础上达成；对存在重大误解或显失公平的，应当予以释明；对利用协议损害其他债权人利益或者规避公共管理政策的，不能制作调解书；对当事人行为构成虚假诉讼的，严格按照民事诉讼法第一百一十二条和《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第一百九十条、第一百九十一条的规定处理；涉嫌犯罪的，移送刑事侦查机关处理。

17. 当事人在债务清偿期届满后达成以房抵债协议并已经办理了产权转移手续，一



方要求确认以房抵债协议无效或者变更、撤销，经审查不属于合同法第五十二条、第五十四条规定情形的，对其主张不予支持。

（四）关于违约责任问题

18. 买受人请求出卖人支付逾期办证的违约金，从合同约定或者法定期限届满之次日起计算诉讼时效期间。

合同没有约定违约责任或者损失数额难以确定的，可参照《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十九条第二款规定处理。

五、关于物权纠纷案件的审理

物权法是中国特色社会主义法律体系中的重要支柱性法律，对于明确物的归属，发挥物的效用，增强权利义务意识和责任意识，保障市场主体的权利和平等发展，具有重要作用。妥善审理物权纠纷案件，对于依法保护物权，维护交易秩序，促进经济社会发展，意义重大。

（一）关于农村房屋买卖问题

19. 在国家确定的宅基地制度改革试点地区，可以按照国家政策及相关指导意见处理宅基地使用权因抵押担保、转让而产生的纠纷。

在非试点地区，农民将其宅基地上的房屋出售给本集体经济组织以外的个人，该房屋买卖合同认定为无效。合同无效后，买受人请求返还购房款及其利息，以及请求赔偿翻建或者改建成本的，应当综合考虑当事人过错等因素予以确定。

20. 在涉及农村宅基地或农村集体经营性建设用地的民事纠纷案件中，当事人主张利润分配等合同权利的，应提供政府部门关于土地利用规划、建设用地计划及优先满足集体建设用地等要求的审批文件或者证明。未提供上述手续或者虽提供了上述手续，但在一审法庭辩论终结前土地性质仍未变更为国有土地的，所涉及的相关合同应按无效处理。

（三）关于因土地承包、征收、征用引发争议的处理问题

23. 审理土地补偿费分配纠纷时，要在现行法律规定框架内，综合考虑当事人生产生活状况、户口登记状况以及农村土地对农民的基本生活保障功能等因素认定相关权利主体。要以当事人是否获得其他替代性基本生活保障为重要考量因素，慎重认定其权利主体资格的丧失，注重依法保护妇女、儿童以及农民工等群体的合法权益。



4. 最高人民法院民一庭负责人就《第八次全国法院民事商事审判工作会议纪要》答记者问（节选）

（2016年11月30日）

日前，最高人民法院出台了《第八次全国法院民事商事审判工作会议（民事部分）纪要》（以下简称《八民会纪要（民事部分）》）。值此《八民会纪要（民事部分）》公布之际，最高人民法院民一庭负责人就《八民会纪要（民事部分）》的有关问题接受了记者的采访。

问：近年来，房地产不管是在国家宏观经济政策层面还是在人民群众家庭财产方面，都占有举足轻重的地位，请问《八民会纪要（民事部分）》对该类纠纷都有哪些意见？

答：房地产纠纷案件的审判是民事审判的重要组成部分，审理好房地产纠纷案件对于贯彻落实国家宏观经济政策，保障人民安居乐业具有重要意义。最高人民法院一贯强调，坚持以依法维护各方当事人权益，促进房地产业健康发展，作为审理此类案件的基本理念和思路。

大家知道，在房地产领域，存在土地出让、合作开发和房屋买卖、房屋租赁、房地产中介的一、二、三级市场，从公权力干预的程度上看，是依次减弱的，因此，在对合同效力的把握上，也要依次放宽。为此，《八民会纪要（民事部分）》第13条、第14条分别明确，“当事人仅以转让国有土地使用权未达到城市房地产管理法第三十九条第一款第二项规定条件为由，请求确认转让合同无效的，不予支持。”、“当事人仅以转让抵押房地产未经抵押权人同意为由，请求确认转让合同无效的，不予支持。”

针对近年来以房抵债类纠纷显著增加的实际，《八民会纪要（民事部分）》区分各类情况，分别提出具体明确的处理意见，一定程度上澄清了实践中的模糊认识，对于指导该类纠纷的审判实践具有重要意义。

问：产权保护是法治国家的重要指标，我们注意到，《八民会纪要（民事部分）》也专门规定了物权纠纷案件的审理，请您谈谈这方面的意见。

答：产权制度是社会主义市场经济的基石，保护产权是坚持社会主义基本经济制度的必然要求。加强产权保护，根本之策是全面推进依法治国。民事审判工作中，妥善审理好物权纠纷案件，是保护产权最直接的体现。最高人民法院民一庭负责起草的物权法司法解释今年公布实施后，社会反响良好，并且得到了中央领导的充分肯定。但由于物权法理论性强，与国家的基本政治经济制度联系紧密，有很多问题尚需进一步研究，



一时难以在司法解释中明确规定,《八民会纪要(民事部分)》对审判实践中比较集中的疑难问题进行了梳理,提出了初步的处理意见,当然,这些意见尚需审判实践进一步丰富和完善。

《八民会纪要(民事部分)》在“关于物权纠纷案件的审理”一节对农村房屋买卖、违法建筑相关纠纷、土地补偿费分配纠纷以及诉讼时效等问题提出了指导意见。对于农村房屋买卖纠纷,由于国家目前正在对宅基地制度改革进行试点,政策性特别强,总的原则是区分试点地区和非试点地区,试点地区要在国家政策允许范围内进行依法保护,非试点地区仍要保持原来政策的连续性。对于涉及违法建筑的纠纷,《八民会纪要(民事部分)》的指导思想是合理确定行政权和司法权的边界,对于当事人请求确认违法建筑权利归属和内容的,不予受理,由行政部门解决;但是,违法建筑致人损害的,应当按照侵权责任法的相关规定处理。完善财产征收征用制度也是保护产权的重要内容。针对实践中认识比较混乱的土地补偿费分配纠纷案件,《八民会纪要(民事部分)》根据相关政策规定,确定了一个总的原则,就是“要在现行法律规定框架内,综合考虑当事人生产生活状况、户口登记状况以及农村土地对农民的基本生活保障功能等因素认定相关权利主体。要以当事人是否获得其他替代性基本生活保障为重要考量因素,慎重认定其权利主体资格的丧失,注重依法保护妇女、儿童以及农民工等群体的合法权益。”



5. 最高人民法院关于适用《中华人民共和国物权法》若干问题的解释（一）

【发文字号】法释[2016]5号

【生效日期】2016年03月01日

为正确审理物权纠纷案件，根据《中华人民共和国物权法》的相关规定，结合民事审判实践，制定本解释。

第一条 因不动产物权的归属，以及作为不动产物权登记基础的买卖、赠与、抵押等产生争议，当事人提起民事诉讼的，应当依法受理。当事人已经在行政诉讼中申请一并解决上述民事争议，且人民法院一并审理的除外。

第二条 当事人有证据证明不动产登记簿的记载与真实权利状态不符、其为该不动产物权的真实权利人，请求确认其享有物权的，应予支持。

第三条 异议登记因物权法第十九条第二款规定的事由失效后，当事人提起民事诉讼，请求确认物权归属的，应当依法受理。异议登记失效不影响人民法院对案件的实体审理。

第四条 未经预告登记的权利人同意，转移不动产所有权，或者设定建设用地使用权、地役权、抵押权等其他物权的，应当依照物权法第二十条第一款的规定，认定其不生物权效力。

第五条 买卖不动产物权的协议被认定无效、被撤销、被解除，或者预告登记的权利人放弃债权的，应当认定为物权法第二十条第二款所称的“债权消灭”。

第六条 转让人转移船舶、航空器和机动车等所有权，受让人已经支付对价并取得占有，虽未经登记，但转让人的债权人主张其为物权法第二十四条所称的“善意第三人”的，不予支持，法律另有规定的除外。

第七条 人民法院、仲裁委员会在分割共有不动产或者动产等案件中作出并依法生效的改变原有物权关系的判决书、裁决书、调解书，以及人民法院在执行程序中作出的拍卖成交裁定书、以物抵债裁定书，应当认定为物权法第二十八条所称导致物权设立、变更、转让或者消灭的人民法院、仲裁委员会的法律文书。

第八条 依照物权法第二十八条至第三十条规定享有物权，但尚未完成动产交付或者不动产登记的权利人，根据物权法第三十四条至第三十七条的规定，请求保护其物权的，应予支持。



第九条 共有份额的权利主体因继承、遗赠等原因发生变化时，其他按份共有人主张优先购买的，不予支持，但按份共有人之间另有约定的除外。

第十条 物权法第一百零一条所称的“同等条件”，应当综合共有份额的转让价格、价款履行方式及期限等因素确定。

第十一条 优先购买权的行使期间，按份共有人之间有约定的，按照约定处理；没有约定或者约定不明的，按照下列情形确定：

（一）转让人向其他按份共有人发出的包含同等条件内容的通知中载明行使期间的，以该期间为准；

（二）通知中未载明行使期间，或者载明的期间短于通知送达之日起十五日的，为十五日；

（三）转让人未通知的，为其他按份共有人知道或者应当知道最终确定的同等条件之日起十五日；

（四）转让人未通知，且无法确定其他按份共有人知道或者应当知道最终确定的同等条件的，为共有份额权属转移之日起六个月。

第十二条 按份共有人向共有人之外的人转让其份额，其他按份共有人根据法律、司法解释规定，请求按照同等条件购买该共有份额的，应予支持。

其他按份共有人的请求具有下列情形之一的，不予支持：

（一）未在本解释第十一条规定的期间内主张优先购买，或者虽主张优先购买，但提出减少转让价款、增加转让人负担等实质性变更要求；

（二）以其优先购买权受到侵害为由，仅请求撤销共有份额转让合同或者认定该合同无效。

第十三条 按份共有人之间转让共有份额，其他按份共有人主张根据物权法第一百零一条规定优先购买的，不予支持，但按份共有人之间另有约定的除外。

第十四条 两个以上按份共有人主张优先购买且协商不成时，请求按照转让时各自份额比例行使优先购买权的，应予支持。

第十五条 受让人受让不动产或者动产时，不知道转让人无处分权，且无重大过失的，应当认定受让人为善意。

真实权利人主张受让人不构成善意的，应当承担举证证明责任。

第十六条 具有下列情形之一的，应当认定不动产受让人知道转让人无处分权：