

地产与工程 争议解决观察

Real Estate And Construction
Dispute Resolution Observation

贺倩明 主 编



主 编：贺倩明

副 主 编：彭丹、廖创造

编 委 会：谢雯、张莹雪、黎智勇、万紫千、伍小兰、刘茜婷、常欣悦、张怡

撰 稿：谢雯、张莹雪、黎智勇、万紫千、伍小兰、刘茜婷、熊婷、吴梦阙

责任编辑：廖创造、张怡

设 计：武娇

声明：

1. 本刊所载观点、数据系建纬大湾区法律服务平台原创，如需转载，请与我们联系。
2. 本刊所载观点、数据仅供参考使用，不代表任何正式法律意见。
3. 如对本刊所涉内容有任何意见或者建议，欢迎探讨交流。

建纬争议解决业务中心

建纬所是全国知名品牌律师事务所，建纬争议解决业务中心由高级合伙人贺倩明律师牵头，在地产工程争议解决领域长期砥砺、精耕细作，深谙行业规律，持续专注处理各类地产工程争议纠纷。业务中心秉承超越极致的理念，凭借对地产工程行业的深刻理解，借助标准化办案流程及技术工具，打造了众多经典案例，是值得客户信赖的地产工程争议解决专家。此外本中心具备具有深圳中院承认并注册的破产管理人资质，立足于地产与工程的丰富经验和深厚根基，秉承全方位、高效、优质的服务理念，承办多起破产重整与清算案件，全面参与破产与重组法律服务领域，助力客户进行债务重组和资产盘活。

服务优势



根植18年地产工程专业
法律服务经验



承办超过3000件地产工程
争议案件



案件类型涵盖地产工程全
链条、各环节



办案团队有资深仲裁员、调
解专家坐镇



善用大数据、可视化、模拟法庭等技术

目 录

一、法律适用.....	5
1. 最高法出台《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国反不正当竞争法〉若干问题的解释》.....	5
2. 最高法发布《关于审理行政赔偿案件若干问题的规定》及参考案例	5
3. 深圳市证券交易所关于发布《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 14 号——破产重整等事项》的通知.....	6
4. 上海证券交易所关于发布《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 13 号——破产重整等事项》的通知.....	6
二、典型案例.....	7
1. 城镇总体规划是否具有可诉性——湛江喜强工业气体有限公司与遂溪县住房和城乡建设局等编制并批准土地利用总体规划纠纷案.....	7
2. 经营者是否应向消费者返还预付卡未使用金额——张某等人诉某销售公司、孟某某服务合同纠纷案	7
3. 超规划许可面积建设房屋所面临的行政处罚风险——重庆市云阳县人民检察院督促整治超规划许可面积建设房屋问题行政公益诉讼案.....	8
4. 疫情期间未经批准举办大型群众性活动的行政处罚风险——广州万悦城公司与广州市公安局花都区分局行政处罚决定案.....	9
5. 法院对强拆行为引起的行政赔偿之诉是否应作出明确而具体的赔偿判决——魏某某诉某区人民政府行政赔偿案	9
6. 违法征收征用土地、房屋，人民法院判决给予被征收人的行政赔偿，不得少于被征收人依法应当获得的安置补偿权益——范某某诉某区人民政府强制拆除房屋及行政赔偿案	10

7. 财产损害赔偿中，损害发生时该财产的市场价格不足以弥补受害人损失的，可以采用其他方式计算——易某某诉某区人民政府房屋强拆行政赔偿案.....	11
8. 强制拆除房屋，无法恢复原状的，人民法院应当判令赔偿义务机关支付赔偿金和相应的利息损失——李某某诉某区人民政府行政赔偿案.....	11
9. 权利人获得赔偿后房屋被强制拆除，依法判决驳回行政赔偿请求——杜某某诉某县人民政府行政赔偿案.....	12
10. 通过行政补偿程序依法应当获得的奖励、补贴等以及对财产造成的其他实际损失属于直接损失——周某某诉某经济技术开发区管理委员会拆迁行政赔偿案.....	13
11. 依法审查减额条款是否载入保函 严格把握滥用付款请求权的认定标准——中国水利水电第四工程局有限公司与中工国际工程股份有限公司独立保函欺诈纠纷案.....	14
12. 阐明外商投资准入负面清单实施后的外资合同效力规则——吉美投资有限公司（Ge Mei Investment Limited）与河南鹰城集团有限公司、张顺义、张磊股权转让纠纷案.....	14
三、动态事件.....	16
1. 最高法：2021 年全国法院审结破产重整案件 732 件，盘活资产 1.5 万亿元.....	16
2. 禹州集团控股有限公司发布公告确认违约	16
3. 福建龙头房企阳光城债务违约	17
4. 因涉嫌加收“指标费”等违法违规，海口四个房地产项目被关停网签.....	18
5. 祥生控股未按期支付 1200 万美元利息 称“正寻求解决流动性问题”	18
6. 恒大股票继续停牌，2021 年业绩延迟刊发，投资者会议回应债权人：7 月底出台重组方案，尽最大努力保交楼	19
7. 龙光自救：全年资产盘活 120 亿元，最大努力化解债务问题	20
8. 阳光城：控股股东及一致行动人 1.44 亿股遭司法冻结	21
9. 佳兆业：预计无法于 3 月 31 日或之前刊发年度业绩.....	21

10. 融创房地产无法按期支付“20 融创 01”债本息，拟沟通展期	22
11. 恒大以房抵债 36.6 亿项目转让浙江建设	22
12. 融创、佳兆业、花样年等房企、物管公司在港停牌	23
四、实务处理	24
“绿本”政策性住房买受人能否诉请过户	24
租赁房屋部分违法加建，租赁合同整体无效或部分无效？	36
建设单位对甲定乙供材料供应商是否具有付款义务？	44

一、法律适用

1. 最高法出台《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国反不正当竞争法〉若干问题的解释》

3月17日，最高法印发了《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国反不正当竞争法〉若干问题的解释》，自2022年3月20日起施行，《最高人民法院关于审理不正当竞争民事案件应用法律若干问题的解释》（法释〔2007〕2号）同时废止。此次发布的《解释》共29条，根据修订后的反不正当竞争法，重点对反不正当竞争法第二条、仿冒混淆、虚假宣传、网络不正当竞争行为等问题作出了细化规定。该《解释》的出台，对于进一步规范房地产行业销售宣传行为具有重要意义，能够为房地产销售宣传行为提供良好的指引。

2. 最高法发布《关于审理行政赔偿案件若干问题的规定》及参考案例

3月21日，最高人民法院发布《关于审理行政赔偿案件若干问题的规定》（以下简称《行政赔偿司法解释》），自2022年5月1日起施行。全文共33条，主要有以下几个亮点：一是规范行政赔偿诉讼的受案范围、进一步明确行政赔偿范围和构成要件、规定举证责任倒置的情形并科学划分行政赔偿责任，实现对行政机关的精准监督。二是合理确定“直接损失”范围、进一步明确财产损害的赔偿标准、明确人民法院判决给予被征收人的行政赔偿不得少于被征收人依法应当获得的安置补偿权益、完善了精神损害赔偿诉讼的规定，体现对当事人合法权益的全面保护。三是进一步明确行政赔偿诉讼原告主体资格、完善行政赔偿请求时效和起诉期限制度、进一步解决一并向单独提起行政赔偿诉讼的程序问题、进一步完善公民法赔偿诉讼的衔接问题，实现对当事人诉讼权利的充分保障。四是强化法院的释明义务，规范人民法院对损害赔偿的酌定标准，明确行政赔偿案件的裁判方式，增强行政赔偿诉讼实质化解行政争议效果。

3. 深圳市证券交易所关于发布《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 14 号——破产重整等事项》的通知

3 月 31 日，深圳市证券交易所关于发布《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 14 号——破产重整等事项》的通知，自发布之日起施行。全文共 54 条，主要有以下几个亮点：一是完善制度供给，全面覆盖上市公司及相关方破产事项。《指引》全面覆盖破产重整、和解和清算，并将预重整纳入规范范畴。二是强化信息披露，充分保障投资者知情权。三是规范交易行为，完善停复牌和内幕交易防控机制。四是督促归位尽责，保护市场主体合法权益。

4. 上海证券交易所关于发布《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 13 号——破产重整等事项》的通知

3 月 31 日，上海证券交易所关于发布《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 13 号——破产重整等事项》的通知，自发布之日起施行。全文共 54 条，主要有以下几个亮点：一是重点强化信息披露要求，确保破产程序的透明化、合法化，使中小股东、债权人等各方及时获取信息。二是明确权益调整 and 引入重整投资人的要求，为出资人组会议表决提供便利，充分保护中小投资者利益。三是充分发挥中介机构作用，要求财务顾问以及律师事务所等相关定价、除权、有关会议程序等发表意见，提高合规性和透明度。四是对内幕交易防范、停复牌管理、破产事项的实施等提出了要求。

二、典型案例

1. 城镇总体规划是否具有可诉性——湛江喜强工业气体有限公司与遂溪县住房和城乡建设局等编制并批准土地利用总体规划纠纷案

案例来源：《最高人民法院公报》2022 年第 3 期（总第 307 期）

争议焦点：城镇总体规划是否具有可诉性

裁判摘要：就城镇总体规划可诉性而言，总体规划内容实施尚有不不确定性，且需借助详细规划尤其是修建性详细规划才能实施，更需要通过“一书两证”才能得以具体化。当事人认为总体规划内容侵犯其合法权益的，应当通过对实施总体规划的详细规划尤其是修建性详细规划的异议程序以及对颁发或不颁发“一书两证”行政行为的司法审查程序寻求救济。对总体规划的监督既可以通过《城乡规划法》第十六条等规定的民主审议程序进行，也可以通过专业判断和公众参与等程序进行，但不宜通过司法审查程序监督。

2. 经营者是否应向消费者返还预付卡未使用金额——张某等人诉某销售公司、孟某某服务合同纠纷案

案例来源：最高人民法院发布 10 起消费者权益保护典型案例

争议焦点：经营者是否应向消费者返还预付卡未使用金额

基本案情：2017 年至 2019 年期间，张某等众多家长为自己 1 至 3 岁的婴幼儿到某销售公司所经营的游泳馆进行办卡消费并签订入会协议，每人预存了几千元至上万元不等的费用，以微信转账或支付宝转账方式支付给该公司法人及唯一股东孟某某。2020 年初，该婴幼儿游泳馆即处于闭店状态，后该公司承租场地合同到期终止，不再继续经营。该公司在退还部分家长未使用费用后便不再进行退款。张某等人与该销售公司法人孟某某协商无果后，张某等人诉至法院，请求判决销售公司及孟某某退还剩余服务费用。

裁判要旨：预付卡消费在服务领域，特别是在教育培训、美容美发、洗车、洗衣、健身等服务中广泛存在，而预付卡消费实践中存在以下情况：办卡过程中因经营者存在宣传诱导、预付卡合同中存

在“消费者办卡后不补、不退、不得转让，逾期作废概不退款”等约定、办卡后扣款不明及服务下降，导致消费者在预付卡消费中与商家存在争议；更有甚者，部分经营者以装修、维护、停业整顿为名，携款跑路，或在重新整修后，改换门面，终止服务，造成预付卡消费者的消费困境。本案通过查明消费者与经营者之间合同履行情况，在确认经营者无法继续提供约定服务的情况下，明确作为经营者负有将预付款中尚未消费的部分应当予以返还，并结合该销售公司为一人公司的性质及股东收取预付款情况，依法认定股东应当作为责任主体，对销售公司所负有返还剩余预付款的债务承担连带责任，最大限度地维护消费者合法权益。

3. 超规划许可面积建设房屋所面临的行政处罚风险——重庆市云阳县人民检察院督促整治超规划许可面积建设房屋问题行政公益诉讼案

案例来源：最高人民检察院发布 8 件检察公益诉讼“回头看”跟进监督典型案例

基本案情：2013 年，重庆某房地产开发公司在重庆市云阳县建设房地产项目时，超规划许可面积建设 1598.8 平方米。根据 2009 年《重庆市城乡规划条例》第七十条第一款的规定，对于不能拆除的超规划许可建设的面积，应按照行为发现时的房屋销售价格计算总的违法收入予以没收。原云阳县规划局违反该规定，以远低于房屋销售单价的 800 元/平米的标准对该公司处没收违法收入 127.9 万元的处罚。截至 2018 年 5 月，该公司仅缴纳 79.9 万元，剩余 48 万余元以具结欠条方式长期拖延缴纳。

2021 年 11 月 8 日，云阳县检察院向云阳县人民法院提起行政公益诉讼。云阳县人民法院于 12 月 9 日作出判决，认为检察机关提出检察建议后，被告虽撤销原行政处罚决定，但至判决时仍未重新作出行政处罚，导致国有利益处于持续受损状态，属怠于履行法定职责，判令被告怠于履行规划管理职责违法，责令其对涉案项目超规划许可面积建设的行为履行规划管理职责。判决生效后，云阳县规划自然资源局已重新启动行政处罚程序，告知违法行为人相关事项，委托县财政局下属专业机构对超规面积价值作出评估。

裁判要旨：针对房产开发公司超规划许可面积建房，行政机关处罚错误，造成国有财产损失问题，检察机关可以开展行政公益诉讼。提出检察建议后，行政机关撤销错误行政处罚决定，但没有重新作出行政处罚，致使国家利益持续受损的，检察机关应当依法提起诉讼。

4. 疫情期间未经批准举办大型群众性活动的行政处罚风险——广州万悦城公司与广州市公安局花都区分局行政处罚决定案

案例来源：广东省高级人民法院发布四起涉疫情防控案例

基本案情：广州万悦城公司在新冠肺炎疫情防控期间，未向公安机关申请安全许可即举办“2020万悦城网红夜市美食嘉年华活动”，且实际参与活动人数远远超过1000人，广州市公安局花都区分局认为万悦城公司的行为违反《大型群众性活动安全管理条例》规定，遂作出取缔活动并罚款20万元的行政处罚决定。万悦城公司诉至法院，请求撤销行政处罚决定。广州铁路运输法院审理认为，公安机关经查处后依法决定取缔活动并处以罚款，于法有据、程序合法、量罚适当，判决驳回万悦城公司的诉讼请求。广铁中院二审维持原判。

裁判要旨：本案系依法保障疫情防控典型案例。本案依法支持公安机关对疫情期间未经批准举办大型群众性活动进行处罚，坚决维护疫情防控秩序，体现司法机关发挥审判职能，为疫情防控提供司法保障的有力举措。

5. 法院对强拆行为引起的行政赔偿之诉是否应作出明确而具体的赔偿判决——魏某某诉某区人民政府行政赔偿案

案例来源：最高人民法院发布九起审理行政赔偿案例

争议焦点：人民法院对行政赔偿之诉是否应作出明确而具体的赔偿判决

基本案情：魏某某案涉集体土地上房屋位于某区域中村改造范围，因未能达成安置补偿协议，2010年5月25日，魏某某涉案房屋被拆除，法院生效判决确认了某区人民政府强制拆除行为违法。2015年6月，魏某某依法提起本案行政赔偿诉讼，要求判令某区人民政府赔偿损失。

裁判结果：一审法院判决某区人民政府赔偿魏某某房屋损失等损失。二审法院判决撤销一审行政赔偿判决，责令某区人民政府于判决生效之日起九十日内对魏某某依法予以全面赔偿。魏某某不服，向最高人民法院申请再审。最高人民法院经审理认为，基于司法最终原则，人民法院对行政赔偿之诉应当依法受理并作出明确而具体的赔偿判决，以保护赔偿请求人的合法权益，实质解决行政争议，原则上不应再判决由赔偿义务机关先行作出赔偿决定，使赔偿争议又回到行政途径，增加当事人的诉累。本案中，二审判决撤销一审行政赔偿判决，责令某区人民政府对魏某某依法予以全面赔偿，无正当理由且有违司法最终原则，裁判方式明显不当。

6. 违法征收征用土地、房屋，人民法院判决给予被征收人的行政赔偿，不得少于被征收人依法应当获得的安置补偿权益——范某某诉某区人民政府强制拆除房屋及行政赔偿案

案例来源：最高人民法院发布九起审理行政赔偿案例

争议焦点：违法征收征用土地、房屋下的行政赔偿标准如何确定

基本案情：2011年1月，某区人民政府在未与范某某就补偿安置达成协议、未经批准征用土地的情况下，作出安置补偿裁决的情况下，将范某某位于征收范围内的集体土地上的房屋拆除，人民法院生效判决确认拆除行为违法。范某某依法提起本案诉讼请求赔偿。

裁判结果：一、二审法院判决某区人民政府以决定赔偿时的市场评估价格予以赔偿。某区人民政府不服，向最高人民法院申请再审。最高人民法院经审查认为，行政机关违法强制拆除房屋的，被征收人获得的行政赔偿数额不应低于赔偿时被征收房屋的市场价格。否则，不仅有失公平而且有纵容行

政机关违法之嫌。因此，在违法强制拆除房屋的情形下，人民法院以决定赔偿时的市场评估价格对被征收人予以行政赔偿，符合房屋征收补偿的立法目的。

7. 财产损害赔偿中，损害发生时该财产的市场价格不足以弥补受害人损失的，可以采用其他合理方式计算——易某某诉某区人民政府房屋强拆行政赔偿案

案例来源：最高人民法院发布九起审理行政赔偿案例

争议焦点：违法拆除下房屋损失赔偿时点如何确定

基本案情：在未与易某某达成安置补偿协议或者作出相应补偿决定的情况下，易某某的房屋被某区人民政府强制拆除。生效行政判决亦因此确认强拆行为违法。易某某向某区人民政府申请行政赔偿，法定期限内某区人民政府未作出赔偿决定。易某某遂提起本案诉讼，请求判令某区人民政府恢复原状，或者赔偿同等区位、面积、用途的房屋；判令某区人民政府赔偿动产经济损失 3 万余元。

裁判结果：一、二审法院判决由某区人民政府赔偿违法拆除易某某房屋所造成的经济损失共计 16 万余元的同时，驳回易某某要求赔偿动产损失的诉讼请求。易某某不服，向最高人民法院申请再审。最高人民法院经审理认为，房屋作为一种特殊的财物，价格波动较大，为了最大限度保护当事人的权益，房屋损失赔偿时点的确定，应当选择最能弥补当事人损失的时点。在房屋价格增长较快的情况下，以违法行政行为发生时为准，无法弥补当事人的损失。此时以法院委托评估时为准，更加符合公平合理的补偿原则。

8. 强制拆除房屋，无法恢复原状的，人民法院应当判令赔偿义务机关支付赔偿金和相应的利息损失——李某某诉某区人民政府行政赔偿案

案例来源：最高人民法院发布九起审理行政赔偿案例

争议焦点：违法拆除后房屋无法恢复原状能否直接判决赔偿

基本案情：2012 年 7 月 16 日，某区人民政府组建的建设指挥部工作人员强制拆除了李某某的房屋，2015 年 4 月 27 日，法院生效行政判决确认某区人民政府强制拆除李某某房屋程序违法。李某某向某区人民政府递交《行政赔偿申请书》，某区人民政府不予答复。李某某提起本案行政赔偿诉讼，请求恢复原状。本案再审审查阶段，某区人民政府就涉案房屋作出《行政赔偿决定书》。

裁判结果：一、二审法院认为，根据国家赔偿法相关规定，应当返还的财产灭失的，给付相应的赔偿金。涉案房屋被拆除已灭失，无恢复原状的可能，李某某经释明后拒绝变更“要求将被拆除房屋恢复原状”的诉讼请求，据此判决驳回李某某的诉讼请求。李某某不服，向最高人民法院申请再审。最高人民法院经审理认为，涉案房屋因强制拆除已毁损灭失，且涉案地块已经纳入征收范围，涉案房屋不具备恢复原状的可能性，原审对李某某主张的恢复原状的请求不予支持，并无不当。但李某某仍享有取得赔偿的权利，法院应当依法通过判决赔偿金等方式作出相应的赔偿判决，仅以恢复原状诉请不予支持为由判决驳回李某某诉请，确有不妥。

9. 权利人获得赔偿后房屋被强制拆除，依法判决驳回行政赔偿请求——杜某某诉某县人民政府行政赔偿案

案例来源：最高人民法院发布九起审理行政赔偿案例

争议焦点：权利人获得赔偿后房屋被强制拆除，能否再起诉申请行政赔偿

基本案情：2014 年初，某县人民政府为了绕城高速公路工程建设需要，经上级政府批准后，其成立的征迁指挥部与被征收人杜某某签订《房屋征收补偿安置协议书》并约定付款时间及交房时间。随后，征迁指挥部依约履行了相关义务。同年 10 月，案涉房屋在没有办理移交手续的情况下被拆除。该拆除行为经诉讼，法院生效判决确认某县人民政府拆除行为违法。2016 年 11 月 7 日，杜某某向某县人民政府申请行政赔偿，某县人民政府在法定期限内不予答复。杜某某提起本案赔偿之诉。

裁判结果：一、二审法院认为，在房屋被强制拆除前，杜某某已经获得《房屋征收补偿安置协议书》约定的相关补偿款项及宅基地安置补偿，在房屋拆除后，杜某某向村委会领取了废弃物品补偿款

及搬迁误工费用，故判决驳回杜某某的诉讼请求。杜某某不服，向最高人民法院申请再审。

最高人民法院经审理认为，行政行为被确认违法并不必然产生行政赔偿责任，只有造成实际的损害，才承担赔偿责任。某县人民政府成立的征迁指挥部与杜某某已签订《房屋征收补偿安置协议书》，该协议已被法院生效判决认定为合法有效且已经实际履行。因此，杜某某的房屋虽被违法强制拆除，但其在诉讼中并未提供证据证明其存在其他损害，其合法权益并未因违法行政行为而实际受损，其请求赔偿缺乏事实和法律依据。

10. 通过行政补偿程序依法应当获得的奖励、补贴等以及对财产造成的其他实际损失属于直接损失——周某某诉某经济技术开发区管理委员会拆迁行政赔偿案

案例来源：最高人民法院发布九起审理行政赔偿案例

争议焦点：拆迁安置补偿权益等非既得之财产利益损失是否属于行政赔偿中的直接损失

基本案情：周某某在某自然村集体土地上拥有房屋两处，该村于 2010 年起开始实施农房拆迁改造。因未能与周某某达成安置补偿协议，2012 年 3 月，拆迁办组织人员将涉案建筑强制拆除。周某某不服诉至法院，请求判令某经济技术开发区管理委员会对其安置赔偿人民币 800 万余元。

裁判结果：一、二审法院认为，涉案房屋已被拆除且无法再行评估，当事人双方对建筑面积、附属物等亦无异议，从有利于周某某的利益出发，可参照有关规定并按照被拆除农房的重置价格计算涉案房屋的赔偿金，遂判决某经济技术开发区管理委员会赔偿周某某 49 万余元，驳回其他诉讼请求。周某某不服，向最高人民法院申请再审。最高人民法院经审理认为，为了最大程度地发挥国家赔偿法维护和救济受害行政相对人合法权益的功能与作用，对该法第三十六条中关于赔偿损失范围之“直接损失”的理解，不仅包括既得财产利益的损失，还应当包括虽非既得但又必然可得的如应享有的农房拆迁安置补偿权益等财产利益损失。本案中，如果没有某经济技术开发区管理委员会违法强拆行为的介入，周某某是可以通过拆迁安置补偿程序依法获得相应补偿的，故这部分利益属于必然可得利益，应当纳入国家赔偿法规定的“直接损失”范围。

11. 依法审查减额条款是否载入保函 严格把握滥用付款请求权的认定标准——中国水利水电第四工程局有限公司与中工国际工程股份有限公司独立保函欺诈纠纷案

案例来源：最高人民法院发布第三批涉“一带一路”建设典型案例

争议焦点：发生预付款保函载明的到期事件时，保函受益人是否仍然有权索兑以及保函受益人全额索兑是否属于滥用付款请求权进而构成欺诈性索款

基本案情：2013年10月2日，中工国际公司与玻利维亚业主就蒙特罗——布洛布洛铁路I标段工程签订总承包合同。2014年4月4日，中工国际公司与中水四局公司签订分包合同。经中水四局公司申请，建行铁路支行向中工国际公司开具了《预付款保函》。载明：“我行保证，我行将在收到你方出具的申明乙方未能按照合同规定履行合同义务的书面索赔通知的7个工作日内，无条件偿还不超过人民币66315000元的全部款项。你方无须提交任何证明文件。本保函自开具之日生效，有效期至甲方扣完预付款之前……”2015年11月3日，玻利维亚业主解除了总承包合同。同月，中工国际公司向建行铁路支行发出《书面索赔通知书》，建行铁路支行向中水四局公司发出《催款通知书》。中水四局公司起诉请求确认中工国际公司索兑《预付款保函》的行为构成欺诈并终止支付保函项下款项。

裁判要旨：最高人民法院审理认为，案涉工程预付款是中工国际公司为中水四局公司启动案涉工程提供的融资，在未全部扣还的情况下，无论预付款是否已经全部用于案涉工程，均不影响中工国际公司行使索赔权。预付款保函未约定减额条款，其金额不能因中水四局公司的履约情况自动调整。中工国际公司作为受益人，无须证明其索赔金额即是基础关系项下的应付金额，其全额索兑预付款保函不构成欺诈性索款。

12. 阐明外商投资准入负面清单实施后的外资合同效力规则——吉美投资有限公司 (Ge Mei Investment Limited) 与河南鹰城集团有限公司、张顺义、张磊股权转让纠纷案

案例来源：最高人民法院发布第三批涉“一带一路”建设典型案例

争议焦点：如何认定备案的性质以及履行期限跨越新法实施日的外商投资企业合同的效力

基本案情：2012 年 7 月，吉美公司与鹰城集团及华丰集团，经批准设立了外商投资企业鹰城房地产公司。2016 年 3 月，吉美公司与鹰城集团签署《股权转让合同》，约定：吉美公司将其持有的鹰城房地产公司 40%的股权，以 1 亿元价格转让给鹰城集团，鹰城集团于 2016 年 3 月 31 日前支付吉美公司。合同自各方签字或盖章之日起成立，自审批机关批准之日生效。2016 年 4 月 11 日，平顶山商务局作出同意股权转让的批复，同日又发出通知书，根据鹰城房地产公司撤回申请，不再继续受理股权转让报批事项，故未作出批准证书。吉美公司据此提起诉讼，请求鹰城集团支付 1 亿元股权转让款。

裁判要旨：最高人民法院审理认为，2016 年 10 月 1 日起，我国对外商投资准入特别管理措施以外的外商投资企业的设立、变更，已由行政审批制转为备案管理制。对不属于外资准入负面清单的外商投资企业的股权转让合同，不再将审批作为认定合同生效的要件。当事人关于“自审批机关批准之日起生效”的约定，亦不再具有限定合同生效条件的意义，应当认定合同有效。鹰城集团最迟付款履行期间已经届满，故判决鹰城集团向吉美公司支付股权转让款 1 亿元。

三、动态事件

1. 最高法：2021年全国法院审结破产重整案件732件，盘活资产1.5万亿元

最高人民法院审判委员会副部级专职委员刘贵祥在3月10日举行的2022年全国两会《最高人民法院工作报告》解读系列全媒体直播访谈中表示，2021年全国法院审结破产重整案件732件，盘活资产1.5万亿元，帮助745家有发展前景的企业脱困重生，35万名员工稳住就业岗位，充分体现了破产重整保市场主体、保就业的重要功能。

刘贵祥指出，最高人民法院对于破产审判工作历来十分重视，去年全国法院破产审判工作取得了新的进展。通过提高破产案件审理的专业化、信息化水平，使结案量持续明显提高。2021年收案1.6万余件，结案1.2万余件，增幅均超过了20%，案件审理周期从2017年的平均577天大幅缩减至157天，减少420天。

“在案件审判理念上，我们一直强调‘积极拯救’和‘及时出清’并举。”他说，一方面，对于没有经营前景的企业，通过破产清算让其有序退出市场，及时释放盘活经济要素和资源，节省司法资源及公共管理资源；另一方面，充分发挥破产重整、破产和解制度功能，及时挽救具有发展前景的困境企业。

来源：https://www.cs.com.cn/xwzx/hg/202203/t20220310_6249025.html，中证网，2022年3月13日访问

2. 禹州集团控股有限公司发布公告确认违约

2022年3月1日，禹洲集团控股有限公司（以下简称“禹州集团”）发布公告称，恳请所有债权人不要采取破坏公司稳定性的激进法律行动，公司期望与所有债权人保持对话，恳请所有债权人协助公司积极推进讨论方案。禹洲集团在公告中表示，集团也在积极做债券展期，最近，在2022年票据及2022年票据Ⅱ持有人的大力支持下，完成了交换要约。

2022 年 3 月 7 日深夜，禹洲集团发布公告称，2023 年到期的 8.5%优先票据（即 2023 年票据 II）利息 2125 万美元，已于 2022 年 2 月 4 日到期应付，但是公司在 30 天宽限期内并未支付利息，已构成违约事件。

在此之前，2022 年 1 月 6 日，联合评级国际有限公司将禹洲集团的国际长期发行人评级从“BB-”下调至“B”，同时将由禹洲发行的高级无抵押美元票据的国际长期发行债务评级从“BB-”下调至“B”，继续把禹洲的评级列入评级负面观察名单。

据悉，截至 2022 年 3 月 7 日，禹洲集团 2023 年票据 II 的未偿还本金为 5 亿美元。在此之前，禹洲集团已经暴露出流动性紧张的状况，在 2022 年 1 月、2 月相继出售禹洲物业和健采公司股权。

来源：“智慧源地产财税”公众号《突发！又一千亿房企构成违约！未偿还本金 5 亿美元》文章

3. 福建龙头房企阳光城债务违约

3 月 16 日，阳光城控股股东福建阳光集团有限公司公告称，因受宏观经济环境、行业环境、融资环境和新冠疫情的叠加影响，公司流动性出现阶段性紧张。公司未能按期支付。YANGOG 12.5 02/20/22（债券代码 XS2122415396）、YANGOG 12.5 01/04/24（债券代码 XS2369829473）两期境外债券（存续金额超 4 亿美元）的应付款，并告知 2022 年票据和 2024 年票据持有人，尚未支付 2022 票据本息（2022 年 2 月 20 日到期）以及尚未于 30 天宽限期内（2022 年 2 月 4 日）支付 2024 票据的利息。同日，中国建设银行(5.990, 0.12, 2.04%)发布《关于阳光城集团股份有限公司“20 阳光城 MTN001”未按期足额支付利息或兑付本金的公告》，指作为发行人的阳光城未能按期足额支付利息或兑付本金，构成实质性违约。

据媒体报道，未来一年内，阳光城几乎每个月都有债券到期，控股股东阳光集团情况也类似，而且到期日更为集中。由于前述两只境外债券违约很可能触发其他离岸融资项目的加速偿还，3 月 11 日阳光集团称正在评估资产和预期现金流，制定整体重组计划。此前阳光城在回复深交所问询函中称，

公司可动用资金占账面资金比例不足 1%，现金已经枯竭。不过，在连续下跌后，阳光城的股价 3 月 17 日以涨停报收，总市值 98.13 亿元。

来源：<https://finance.sina.com.cn/chanjing/gsnews/2022-03-18/doc-imcwiwss6700217.shtml>，
新浪财经，2022 年 3 月 19 日访问

4. 因涉嫌加收“指标费”等违法违规，海口四个房地产项目被关停网签

为了贯彻海南省委、省政府，海口市委、市政府关于加强房地产市场整治的工作部署，3 月 18 日，由海口市住建局、市发改委、市市场监管局、市综合行政执法局、市税务局、市公安局组成的房地产市场联合执法组，对该市庆豪天悦、盛达景都、华景苑、干江悦 4 个房地产项目进行联合调查执法，“剑指”涉嫌价外加价、捆绑销售、未明码标价、虚假宣传等违法违规行为，对房地产市场乱象进行坚决打击。经初步调查，联合执法组发现这些项目均不同程度存在涉嫌价外加价、未明码标价、发布违法广告、虚假标识、将商品住房销售给无购房资格人员、未经竣工验收擅自交付等违法违规行为。现场执法后，海口市住建局立即关停该 4 个项目的网签系统，并将该 4 个项目列入重点监管对象，并对项目预售资金的存入和使用情况进行核查，对申请合同备案进行严格审查。

来源：<https://new.qq.com/omn/20220319/20220319A02KO800.html>，腾讯网，2022 年 3 月 19 日访问

5. 祥生控股未按期支付 1200 万美元利息 称“正寻求解决流动性问题”

3 月 21 日，祥生控股发布公告称，未能按期支付 2 亿美元债的 1200 万美元（折合人民币 7633.08 万元）利息。据悉，这笔美元债是该公司于 2018 年发行的票据，票面利率 12%，将于 2023 年到期。

这是祥生控股首次公告出现债券（包括债券本金或债券利息）到期未兑付情况。对于背后原因，祥生控股的解释是，因受宏观经济、房地产市场环境及金融环境、多轮疫情等不利因素影响，集团流动性出现阶段性问题，并未于宽限期届满前支付利息。

祥生控股 3 月 21 日向记者表示，公司正逐步盘点企业资产，针对优质资产或项目主动寻找合作方，盘活资源、提升可支配的在手资金，以应对当前的流动性风险。

实际上，祥生控股今年年初已开始转让资产展开自救。据初步统计，截至目前其所转让项目的总金额约 10.96 亿元。

来源：<http://www.zqrb.cn/gscy/hkgongsi/2022-03-22/A1647884227450.html>，证券日报，3 月 25 日访问

6. 恒大股票继续停牌，2021 年业绩延迟刊发，投资者会议回应债权人：7 月底出台重组方案，尽最大努力保交楼

3 月 22 日早间，港股中国恒大、恒大物业、恒大汽车同时发布“内幕消息”相关公告，3 家公司同时公告预计延迟刊发 2021 年经审核业绩，3 股继续停牌。

据恒大物业在港交所的公告，公司在审核截至 2021 年 12 月 31 日止年度的财务报告过程中，发现公司有约为人民币 134 亿元的存款，为第三方提供的质押保证金，已被相关银行强制执行。本公司将成立独立调查委员会及安排委聘专家对该质押保证进行调查。

此外，中国恒大公告称，考虑到本集团目前面临的经营上和财务上的挑战，尤其是债务压力，本公司风险化解委员会正在积极研究解决方案并与债权人进行沟通，建议增加聘请金杜律师事务所作为法律顾问，协助本公司开展债务风险化解工作，跟进债权人诉求，依法公平处理债务问题。

3 月 22 日晚 9 点，中国恒大全球投资者电话会议准时召开，管理层态度颇为诚恳，早早就通知了债权人和投资者，登记注册参会的门槛也不高，到最后几乎是整场会议完全公开。

与此前 1 月 26 日第一场电话会类似，恒大管理层不仅回应了债权人关切问题，还重点介绍了工作进展和下一阶段工作。会上，恒大给出了债务问题解决时间表，“力争今年 7 月底前出台重组方案”。虽然重组详情并未公布，但恒大还是向外界通报了保交楼的进展、债务情况，以及与债权人沟通、资产处置现状等问题。

来源：<http://news.hexun.com/2022-03-22/205548048.html>，和讯网，3 月 25 日访问

<http://www.fangchan.com/news/9/2022-03-24/6912579035159925136.html>，中房网，3 月 25 日访问

7. 龙光自救：全年资产盘活 120 亿元，最大努力化解债务问题

“龙光集团绝对不可以躺平。”在龙光集团近日召开的高层管理人员经营会议上，公司董事局主席纪海鹏表示，龙光已经成立专项小组，本人全力以赴带领好公司，以最大努力化解债务问题，带领企业回到良性经营发展轨道。这也是自龙光控股自曝短期偿债压力以来，龙光集团首次给出正面回应。

3 月 17 日，龙光集团召开恳谈会，龙光集团行政总裁赖卓斌在会议上称，正积极协调各方展期，争取在 3 月份至 6 月份盘活不低于 40 亿元资产。

当天，深圳市龙光控股有限公司（以下简称“龙光控股”）还发布了召开 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)2022 年第一次债券持有人会议的通知，将审议如下议案：议案一、《关于豁免债券持有人会议相关期限及召开形式的议案》；议案二、《关于修改债券持有人会议规则的议案》；议案三、《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》；议案四、《关于确认债券到期后 30 天宽限期的议案》；议案五、《关于发行人及其实际控制人承诺“不逃废债”的议案》。决议自表决通过之日起生效。一系列表态为龙光集团在股票市场带来了正向反馈。截至 3 月 17 日收盘，龙光集团股价报 2.33 港元/股，涨幅 42.68%。

来源：<http://www.fangchan.com/news/9/2022-03-21/6911512370691248489.html>，中房网，3 月 25 日访问

8. 阳光城：控股股东及一致行动人 1.44 亿股遭司法冻结

3 月 21 日，据阳光城(000671)集团股份有限公司公告，称收到公司控股股东福建阳光集团有限公司(以下简称“阳光集团”)、全资子公司东方信隆资产管理有限公司(以下简称“东方信隆”)、控股股东一致行动人福建康田实业集团有限公司(以下简称“康田实业”)的通知，获悉其所持有公司的部分股份被福建省厦门市湖里区人民法院、福州市鼓楼区人民法院、福州市中级人民法院司法冻结，冻结原因皆为财产保全。

公告显示，阳光集团被冻结股份数为 2390.45 万股，占阳光城总股本比例为 0.58%；东方信隆被冻结股份数为 6150 万股，占阳光城总股本比例为 1.49%；康田实业被冻结股份数为 5822.27 万股，占阳光城总股本比例为 1.41%。

此外，康田实业因部分账户维持担保比例低于平仓线，于 2022 年 3 月 11 日—3 月 15 日期间通过集中竞价的方式被动减持阳光城股份 2000 股，占阳光城总股本的 0.00%。本次减持后，康田实业持有阳光城 3.65 亿股，占总股本比例 8.82%。阳光集团、东方信隆、康田实业合计持有阳光城 16.27 亿股，占其总股本比例 39.3%。

来源：<http://house.hexun.com/2022-03-21/205544447.html>，和讯网，3 月 26 日访问

9. 佳兆业：预计无法于 3 月 31 日或之前刊发年度业绩

3 月 22 日，佳兆业集团控股有限公司 (01638.HK) 发布公告称，由于 3 月最新一波新冠肺炎疫情爆发导致公司总部须强制封锁，以及深圳随后实行全市封锁，审核程序有所延迟。根据公司目前可得资料，相关审核工作于本公告日期尚未完成。

佳兆业在公告中称，预计无法于 2022 年 3 月 31 日或之前刊发集团截至 2021 年 12 月 31 日止年度的业绩。另据佳兆业公告，过去数月，佳兆业一直与其法律顾问及财务顾问合作评估集团的状况，

以期所有持份者创造利益而制定解决方案并缓解当前的流动性问题。于本公告日期，佳兆业仍在与其法律顾问及财务顾问进行有关工作。

此外，佳兆业亦已与其债权人进行建设性对话以稳定现况，从而加快制定各方一致同意且保值的解决方案。于公告日期，有关对话仍持续进行。本公司将努力制定并实施所有持份者同意的解决方案，从而解决集团目前面临的财务挑战。倘本公司取得重大进展，将适时向市场公布。

来源：https://www.thepaper.cn/newsDetail_forward_17249371，澎湃网，3月26日访问

10. 融创房地产无法按期支付“20 融创 01”债本息，拟沟通展期

3月25日，融创房地产集团在上海证券交易所发布关于公司债券存续期重大事项公告。公告提到，截至2021年6月30日，融创房地产集团有限公司总资产规模为11410.52亿元，资产负债率为83.45%，有息负债为2260.75亿元。

融创房地产集团称，自2021年下半年以来，房地产行业环境发生了较大变化，公司销售下滑、融资难度加大，在保证项目运营基本稳定的情况下，公司出现净现金流压力增大、账面可用货币资金大幅减少的情况。控股股东融创中国控股有限公司（融创中国，01918.HK）及实际控制人为应对上述困境，积极采取了大量措施，包括坚决处置资产约257.2亿元，大力促进销售回款，两次股权融资回流资金约为15.32亿美元，融创中国董事会主席孙宏斌向融创中国提供无息资金约为4.64亿美元等。

根据融创房地产集团的披露，截至2021年底，融创中国可售货值(含合联营公司)约为2万亿元。在公告中，融创房地产集团坦言，公司近期面临阶段性流动性困难，预计无法按照原先设定的2021年4月1日如期兑付期下债券“20 融创 01”的本息以及“21 融创 03”的利息。

来源：https://www.thepaper.cn/newsDetail_forward_17299437，澎湃网，3月26日访问

11. 恒大以房抵债 36.6 亿项目转让浙江建设

3月29日，中国恒大发布公告称，拟将附属公司持有的杭州水晶城项目权益转让予受让方，总代价为人民币36.6亿元。受让方为浙江省建设投资集团股份有限公司、其子公司浙江省建工集团有限责任公司。中国恒大表示，部分对价将用于抵偿公司就其于杭州地区项目（其中包括水晶城项目）欠付受让方浙江建工的工程款约9.2亿元，其余出售事项所得款项将作为公司一般营运资金，预期中国恒大将就出售事项将会录得收益约2.16亿元。

而除了抵偿的9.2亿元，36.3亿元转让对价中剩余转让对价，通过变现或溢价销售、以房抵债的方式处理，将按照有关政府部门统一要求化解中国恒大集团及其下属公司杭州地区、湖州地区项目债务缺口，如有剩余的，可用于抵偿中国恒大集团及其下属公司对浙江建工及下属子公司在湖州地区的约6.95亿元应付款项。

来源：<https://cj.sina.com.cn/articles/view/1642088277/61e04755040018hlu>，新浪财经 4月2日访问

12. 融创、佳兆业、花样年等房企、物管公司在港停牌

4月1日，世茂集团、佳兆业集团、中国奥园、奥园健康、花样年控股、彩生活、融创中国、阳光100中国、当代置业等房企、物业管理公司在港交所发布停牌通告，于今日上午9时起在港交所暂停买卖。

根据港交所上市规则，发行人必须在2022年3月31日前发布2021年全年业绩的初步公告，若有发行人未能按照《上市规则》规定如期发表定期的财务资料，交易所一般会要求该发行人的证券停牌，直至发行人按照《上市规则》规定发表了公告公布所规定的财务资料为止。如果股票停牌，则有可能触发可转换债券加速偿还，从而加剧企业的流动性压力。

来源：<https://baijiahao.baidu.com/s?id=1728870053796584945&wfr=spider&for=pc>，中新经纬，4月2日访问

四、实务处理

“绿本”政策性住房买受人能否诉请过户

所谓“绿本”房，是指非市场商品房地产，因该类房地产的《房地产证》为绿皮本，故一般将其称为“绿本”房。其中，政策性住房属于极为常见的一类“绿本”房，主要包括准成本商品房、全成本商品房、全成本微利房、社会微利房、经济适用房及安居型商品房等。该类住房的买卖在房屋交易市场时常发生，但因其“非市场商品房”及部分产权的性质，买受人往往无法直接办理产权证书过户，而需经出卖人获得房屋全部产权、办理“绿本”转“红本”等手续之后，才能变更产权人。就城市更新领域而言，若“绿本”政策性住房出卖人不配合办理房屋过户，买受人将无法在城市更新的确权、签约、回迁等过程中取得作为实质权利主体的相应利益，开发商亦将面临如何确定被搬迁人、与何方签订搬迁补偿安置协议等问题。因此，买受人能否通过诉请“绿本”政策性住房过户的救济途径成为“绿本”政策性住房的所有权人，是城市更新过程中值得关注与研究的问题。

【精选案例】

【裁判要旨】当“绿本”政策性住房现买受人已经全额支付房款、持续占用该房屋直至向旧改实施主体交付，且具备深圳市限购区域内购房资格时，现买受人有权请求原产权人补交地价、办理不动产权证，并请求原产权人、原买受人将房屋过户至其名下。

【案例一】熊某某与杨少波、深圳市润东房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷

【审理法院】深圳市福田区人民法院

【案号】（2018）粤 0304 民初 28313 号

【案情简介】1990 年，被告润东公司（下称“原产权人”）与被告杨少波（下称“原买受人”）签订《商品房买卖合同》，约定原产权人向原买受人出售位于深圳市上埗地段新建住宅黄木岗东区某房屋。1991 年，原产权人向原买受人出具付清房款证明。原告熊某某（下称“现买受人”）向原买受人支付购

房款后，自 1992 年始持续占用案涉房产。2007 年，现买受人为办理案涉房屋的房产证，与原买受人协商并于同年 4 月共同与原产权人前往深圳市不动产登记中心申请办理房地产转移登记手续，但该中心拒绝办理，理由为原产权单位已经办理案涉房产房地产证，且该房产因购房性质为“准成本商品房”不能办理市场商品房登记，原产权单位需补交地价、办理红皮房地产证后才能再买卖该房屋。因原产权人遗失案涉房产的房产证，经其公报遗失，深圳市国土资源和房产管理局向原产权人补发了案涉房产的房地产证，其中载明性质为准成本商品房，房屋用途为住宅。2010 年，现买受人再度前往深圳市国土资源和房产管理局办理转红本手续，但因原产权人尚有 30 万元地价款未缴纳而未果。2017 年，案涉房产所在片区被列入深圳市旧改项目，同年，案外人福田福华公司（下称“城市更新出资方”或“出资方”）告知现买受人需尽快完善相关手续，并暂缓对其支付单套按时签约奖励，此外，城市更新出资方还向其告知搬迁相关事项。随后，现买受人多次联系原买受人办理案涉房产房产证更名及拆迁补偿手续，但原买受人均拒绝协助。2018 年，现买受人将案涉房屋交付至出资方，并于当月与原产权人前往深圳市不动产登记中心申请办理房产变更登记手续，但因该房屋已出售、不能再更名至原产权人名下而未能成功。故现买受人诉至法院，请求将房屋确权为其所有，原产权人、原买受人协助办理将案涉房产变更为市场商品房并过户至现产权人名下的登记手续以及搬迁补偿安置的相关手续。

经查，案涉房产系原产权人与深圳市房管局通过协议互换房产，从案外人曹某处受让所得，原产权人已经办理该房屋绿本《房产证》并于 2017 年将绿本交给原买受人。此外，该房产未被纳入原产权人改制资产范围内。另，现买受人已经购买莲花村北村某政策性住房，且截至 2018 年 10 月 30 日，现买受人家庭具备深圳市住房限购区域内的住房购买资格，可购一套。

【裁判理由】法院认为，原产权人与原买受人签订房屋买卖合同向原买受人出售案涉房产，原买受人向现买受人转售案涉房产，在现买受人已支付完毕购房款，并占有使用案涉房产至其向旧城改造的实施主体交付案涉房产，且现买受人具备深圳市限购区域内购房资格的情况下，现买受人有权要求：

1、原产权人向国土部门申请补交地价¹，并向不动产登记中心申请办理市场商品房不动产权证书；2、

¹ 本案执行过程中，因案涉房产已被拆除，无法办理补交地价手续，但案涉房产已纳入改造项目范围，可在该项目内统筹解决，即由现买受人与城市更新出资方沟通协商拆迁补偿相关事宜。

在案涉房产办理完毕不动产登记证书后，原产权人应与原买受人共同向不动产登记中心申请将案涉房产变更登记至原买受人名下；3、原买受人应在案涉房产登记至其名下后与现买受人共同向不动产登记中心申请将案涉房产变更登记至现买受人名下。因现买受人庭后书面说明称同意支付案涉房产转市场商品房过程中依法应补缴的地价款，法院予以确认。

【裁判要旨】当经济适用房买卖合同合法有效，且买受人付清购房款、已占用房屋时，若经有关行政机关确认，经济适用房能够通过办理相关手续转为市场商品房，则房屋买卖合同继续履行不存在障碍，经济适用房买受人诉请过户应予支持。

【案例二】李燕云与郑立乡房屋买卖合同纠纷

【审理法院】广东省深圳市中级人民法院

【案号】（2017）粤03民终9218号

【案情简介】2004年，一审原告李燕云（下称“买受人”）与一审被告郑立乡（下称“出卖人”）签订《房屋买卖合同》，约定买受人向出卖人购买案涉房屋，其中载明：因该房产现暂时手续不齐全，出卖人保证该房的独立所有权，由此造成的一切后果，买受人有权追究，买受人应预付五万元现金并在出卖人领取房产证并向买受人转移房产所有权之日一次性付清余款五万元。同年，出卖人收到买受人支付的五万元预付购房款，并在收预付款两个月后陆续收取购房余款共计五万元。另查，出卖人于2008年向深圳市某局购买该局住宅楼中的经济适用房，同年，该房产办理了《房地产证》，房屋性质为非商品房。为获得案涉房屋产权，买受人诉至法院，请求判令案涉房屋产权归其所有，并诉请出卖人立即办理房屋产权过户手续。

本案经历一审、二审。二审期间，二审法院经函询深圳市住房保障署、深圳市某运输委员会，得到函复称：出卖人可经原房屋产权人深圳市某局同意并出具意见后向深圳市住房保障署申请办理取得案涉房产全部产权的手续，在深圳市住房保障署审核合格并出具同意出卖人取得安居房全部产权批复

后，出卖人可持该批复等相关资料到深圳市不动产登记中心换领市场商品房不动产权证，案涉房产转为市场商品房后，其产权转移可按照《深圳经济特区房地产登记条例》办理。

【裁判理由】一审法院认为，案涉房产为经济适用房，依据《经济适用房管理办法》，购买经济适用房不满五年，不得直接上市交易。但《经济适用房管理办法》于 2007 年颁布，买受人与出卖人签订的《房屋买卖合同》成立于 2004 年 7 月，根据法不溯及既往的原则，《房屋买卖合同》不适用该规定。故，《房屋买卖合同》是双方当事人真实意思表示，内容不违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。但案涉房产尚未转化为商品房，不具备过户条件，故，一审法院对于买受人要求出卖人办理过户手续及确认房产所有权的诉讼请求不予支持。

二审法院认为，本案二审争议焦点为：一、案涉合同的效力；二、案涉合同继续履行是否存在障碍、出卖人是否应协助办理案涉房产转为市场商品房并过户至买受人名下的相关手续。

关于合同效力问题。案涉合同系合同双方真实意思表示，其内容未有违反法律、行政法规的效力性强制性规范，合法有效。《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》第三条规定，当事人一方以出卖人在缔约时对标的物没有所有权或者处分权为由主张合同无效的，人民法院不予支持。现出卖人以其签订合同时仅具案涉房产 50% 产权、未经其子女同意出卖房产为由主张案涉合同无效，于法无据，法院不予支持。一审认定合同有效正确，法院予以确认。

关于合同履行问题。案涉合同合法有效，双方即应恪守履行。依前述查明事实，案涉合同签订后，买受人已向出卖人支付款项合计 10 万元，结合出卖人向买受人出具收到购房款的《收款收据》、将案涉房产绿本《房地产证》原件交由买受人持有、将案涉房产交由买受人占有使用的事实，足以认定买受人已依约付清购房款 10 万元，于此情形下，出卖人亦应依约办理房产过户的相关手续。

本案中，买受人诉请出卖人协助办理房产过户的相关手续，实际上涉及案涉合同能否继续履行的问题，故应予考量案涉合同继续履行是否存在障碍。案涉房产目前仍为非市场商品房，案涉合同继续

履行至过户登记于买受人名下，涉及到案涉房产可否转为市场商品房的问题。本案二审期间，二审法院就此函询深圳市住房保障署、深圳市某运输委员会，依其复函的内容，案涉房产如需转为市场商品房，需由出卖人向深圳市某运输委员会提交相关资料予以核查，并由深圳市住房保障署审核同意后至深圳市不动产登记中心依法办理。据此，二审法院认为，从本案现有证据看，案涉合同继续履行并未存在障碍，买受人诉请出卖人协助办理房产过户的相关手续符合合同约定，理据充分，应予支持。出卖人依约应办理房产过户的相关手续，即向深圳市某运输委员会、深圳市住房保障署、深圳市不动产登记中心办理相关手续将案涉房产转为市场商品房，在案涉房产转为市场商品房后协助买受人办理房产过户手续，将房产过户登记至买受人名下。买受人向二审法院确认出卖人办理前述房产过户相关手续的费用由其承担，属其对自身民事权利的处分，二审法院予以采纳。

【裁判要旨】在安居房已经具备办理“绿本”换“红本”房产证的条件时，买受人有权依据房屋买卖合同约定要求出卖人换领“红本”并协助将房屋过户。但在房屋买卖合同约定换证费用由买受人承担的情况下，换证需补交的费用应由买受人承担。

【案例三】李必善与赵培伦房屋买卖合同纠纷

【审理法院】深圳市福田区人民法院

【案号】（2016）粤0304民初1233号

【案情简介】2010年，原告李必善（下称“买受人”）与被告赵培伦（下称“出卖人”）签订《二手房买卖合同》，约定买受人购买出卖人所有的深圳市福田区案涉房产，该房产为企业出售给职工单位的安居房。双方于合同中约定，出卖人在买受人付清房款后三个月内将案涉房产所有权转移给买受人，双方协定出卖人在案涉房屋的绿本房产证下发后即交付给买受人，并无偿为买受人提供办理房产过户手续或转为红本房产证所需资料，过户费由买受人支付。同年，案涉房产绿本房产证下发后，买受人依约付清房款，但出卖人拒不交付案涉房产，买受人诉至法院，法院经另案审理认定买卖合同有效，并判令出卖人即刻交付房产、向买受人赔偿因延期交付造成的损失，确认买受人对案涉房产享有占有、

使用、收益的权利。但因该案终结时案涉房产取得全部产权的条件未成就，法院未对买受人要求出卖人协助换领市场商品房房产证并将产权过户给买受人的诉请进行处理。现案涉房产已具备房产证绿本转红本的条件，但出卖人再次拒不配合，买受人遂诉至法院，请求判令出卖人与第三人办理房产证绿本转红本手续，相关费用由买受人承担，同时要求出卖人在取得红本房产证后协助买受人将案涉房产产权登记过户至买受人名下。

【裁判理由】 法院认为，案涉房产现已可以办理绿本房地产证转为红本房地产证手续²，买受人请求出卖人、第三人办理该手续，法院予以支持；绿本转红本所应补交的全部费用，由买受人承担。出卖人取得案涉房产红本房地产证后，还应当协助买受人将案涉房产产权登记过户至买受人名下。

【裁判要旨】 全成本微利房价安居房属于面向住房困难群体配售的非市场商品房，在限制上市交易期限内转让该房产，损害了公共利益，故出卖人与买受人签订的安居房买卖合同无效，买受人诉请继续履行合同并协助其办理过户于法无据，法院不予支持。

【案例四】 牙含花与刘红、李江房屋买卖合同纠纷

【审理法院】 广东省高级人民法院³

【案号】 (2018) 粤民申 11386 号

【案情简介】 2004 年 6 月，一审被告刘红、李江（下称“出卖人”）与深圳市龙岗区住宅局签订《安居房买卖合同》，约定出卖人向深圳市龙岗区住宅局购买位于深圳市龙岗区某处的全成本微利房价安居房，出卖人经市住宅管理部门审核并以全成本微利房价购买上述房产，在付清房款、缴纳税费

² 本案执行过程中，因深圳市住房保障署已就出卖人涉嫌违规转卖安居房行为进行立案调查处理，在处理结果出来之前，暂无法办理案涉房产取得全部产权手续。

³ 本案存在二审、再审情形，但从现有检索途径暂未检索到二审判决书的具体内容，从出卖人申请再审的理由分析，二审法院可能作出与一审法院不同的判决，即判定《房屋买卖合同》有效；受理再审申请的广东省高级人民法院则认为，案涉房屋为全成本微利房价安居房，出卖人享有购买该房屋的资格。出卖人与深圳龙岗区住宅局签订房屋买卖合同三个月后，即将该房的购房指标转卖给买受人，此时尚处于案涉房屋限制上市交易期限内。当事人是否违反深圳市人民政府令第 88 号《深圳市国家机关事业单位住房制度改革若干规定》的规定，宜由行政主管部门先作出认定和处理，当事人在此基础上再提出相应的诉讼请求，原一、二审法院直接审理本案并作出判决不妥。故裁定指令广东省深圳市中级人民法院再审本案，再审期间，中止原判决的执行。从现有检索途径暂未检索到广东省深圳市中级人民法院再审本案的相关判决

后取得住房全部产权。2004 年 9 月，一审原告牙含花（下称“买受人”）与出卖人签订《房产买卖合同》，约定出卖人将前述安居房购房指标以六万五千元转让买受人，买受人自出卖人收到指标费时即取得房屋所有权，出卖人可亲自或委托买受人办妥包括过户手续在内的各种手续，但依现政策近期内不能将该福利房马上过户给买受人，如在房产证可办理过户登记手续时，出卖人应当在三个月内亲自或委托买受人到房地产权登记部门办理过户。签约当日，买受人即付清指标费。2014 年 9 月，出卖人取得案涉房产《房地产证》，其中注明：“非市场商品房，该业主于 2004 年 6 月 18 日向深圳市龙岗区住房局购买全成本微利房价安居房”。该证书封面写明“本证所记载的房地产不得买卖。抵押（典当）、出租须按有关规定办理。”2017 年 7 月，出卖人取得案涉房产房屋红本《不动产权证》，房屋性质变为市场化商品房，其权利人为出卖人，登记类型为安居房换证。后因出卖人未依约办理案涉房产的过户手续，买受人诉至法院，请求判令出卖人继续履行合同并协助其办理房产过户手续。

另，经一审法院向深圳市住房和建设局发函征询案涉房产取得房产证后能否自行买卖，获得该局回函确认：购买全成本微利房价安居房后，符合《深圳市国家机关事业单位住房制度改革若干规定》（市政府第 88 号令）相关要求并取得全部产权办理红本房产证书后，方可自行买卖。

【裁判理由】一审法院认为，买受人与出卖人签署《房产买卖合同》之时，案涉房产性质为全成本微利房价安居房而非市场商品房，该房产处于限制上市交易期限内。出卖人在限制上市交易期限内擅自转让案涉房产，说明当事人对案涉房产已无居住上的必要需求。国家住房保障政策的目的在于保证符合申购条件的住房困难群体对房屋使用价值的需求，而非保证购房人对房屋交换价值的预期，案涉房产在限制上市交易期限内的转让既破坏了国家对全成本微利房价安居房的管理秩序，与国家推行住房保障政策的社会公益目的相悖，也妨害了其他尚未取得全成本微利房价安居房的申购主体的利益，构成对社会公共利益的损害，故本案中买受人与出卖人签订的《房屋买卖合同》无效。买受人诉请出卖人继续履行合同，并在判决生效之日起十日内协助买受人办理房产过户手续，于法无据，法院不予支持。

【裁判要旨】买受人以规避国家购房政策为目的购买经济适用房，损害了社会公共利益与国家利益，房屋买卖合同无效，其过户经济适用房的请求应予以驳回。

【案例五】张量发与李志华、甘丽珍经济适用房转让合同纠纷案

【审理法院】广东省高级人民法院

【案号】（2013）粤高法民一申字第 135 号

【案情简介】2005 年 8 月 16 日，一审原告张量发（下称“买受人”）与一审被告李志华、甘丽珍（下称“出卖人”）签订《房产买卖合同》，约定出卖人将案涉经济适用房以 305519 元转让给买受人。其后，出卖人与深圳市国土资源和房屋管理局于 2005 年 8 月 18 日签订《经济适用房买卖合同（乙类）》，约定出卖人以 285519 元从深圳市国土资源和房屋管理局购买案涉经济适用房。出卖人于 2005 年 9 月 1 日取得案涉经济适用房并将该房屋交付给买受人，于 2005 年 9 月 19 日取得案涉房屋的绿本房地产证并将该证交付给买受人。案涉房屋买卖合同签订满 5 年后，出卖人拒绝将房屋过户，买受人遂起诉至法院要求出卖人按照合同约定办理房产转让手续。

【裁判理由】一审法院认为，案涉房屋买卖合同未违反法律和行政法规的效力性强制规定及经济适用房转让的相关政策，合法有效，判令出卖人依约办理绿本转红本手续及登记过户手续。

二审法院及再审法院认为，经济适用房是面向低收入住房困难家庭配售，具有保障性质的政策性商品住房，因此，国家对经济适用房购买主体设置了严格的限制条件。买受人没有购买经济适用房的主体资格，其与出卖人签订《房产买卖合同》目的就是借助出卖人的购房资格来规避国家政策购买案涉经济适用房。双方明知国家对经济适用房有政策限制，为了牟取私利签订案涉房产买卖合同，损害社会公共利益和国家利益。因此认定买受人与出卖人签订的《房产买卖合同》无效。

【裁判要旨】准成本商品房买卖合同未违反法律法规强制性规定，属于有效合同，出卖人未依约协助买受人过户构成违约，但因出卖人违规拥有两套政策性房屋而无法取得准成本商品房全部产权，不具备合同继续履行的条件，故驳回买受人的过户诉请。

【案例六】 潘春妍与叶活佳、甘丽珍房屋买卖合同纠纷

【审理法院】 深圳市中级人民法院

【案号】 (2016) 粤 03 民终 12868 号

【案情简介】 1994 年 4 月，一审被告叶活佳、甘丽珍（下称“出卖人”）以叶活佳名义向深圳市龙岗旅游公司购买深圳市宝安区一套准成本商品房用作职工住房，并于 1994 年 6 月一次性付清了购房款。2006 年 1 月，一审原告潘春妍（下称“买受人”）与出卖人签订购房协议，购买前述房产，并约定出卖人协助买受人办理过户手续、房屋产权及其他相关权利手续，过户费用由买受人承担。买受人于购房协议签订当日依约足额支付购房款，且案涉房屋已交付买受人使用。2012 年 6 月，深圳市房地产权登记中心向出卖人颁发案涉房产的房地产证，其中载明该房产为非市场商品房，是出卖人向深圳市龙岗旅游公司购买的准成本商品房。因出卖人不同意协助办理红本房产证，买受人诉请法院要求出卖人继续履行购房协议，协助办理案涉房产的房地产权证书。

另，出卖人于 2003 年向中山大学附属第二医院购买了一套位于广州市海珠区的房改房、解困房。经法院向深圳市宝安区住宅局发函询问出卖人是否具备取得案涉房产全产权（红本）条件，该局回函称因出卖人已拥有两套政策性住房，故不能申请办理取得案涉房产的全部产权，根据《深圳市国家机关事业单位住房制度改革若干规定》第七十六规定，应由广州市住房主管部门收回出卖人违规购买的第二套政策性住房，并根据广州市住房制度改革的相关规定进行处罚。

【裁判理由】 一审、二审法院认为，宝安 6 区 D 段纺织品公司二号楼 702 房是准成本商品房，出卖人与买受人就案涉房产签订的买卖合同合法有效，没有违反法律法规的强制性规定，对当事人具有法律约束力，当事人均应当按照合同约定履行自己的义务。出卖人诉称案涉房产禁止交易，合同无效，不予认定；诉请买受人返还房屋并支付租金，缺乏依据，不予支持。买受人已经按时足额支付购房款，出卖人没有履行协助买受人办理房产过户等合同义务，构成违约。由于出卖人违规拥有两套政策性住房，现出卖人对于案涉房产不能申请办理取得全部产权，案涉合同目前尚不具备继续履行的条件，对买受人的诉讼请求，不予支持。

【案例分析】

从前述案例中可以发现，法院关于“绿本”政策性住房的买受人能否诉请过户这一问题的分析，一般遵循如下思路：第一，先考察买受人与房屋出卖人签订的房屋买卖合同效力；第二，在确认双方房屋买卖合同有效的前提下，会重点考量合同继续履行是否存在障碍，即将案涉房屋过户至买受人名下在行政登记层面是否具有可行性。

关于“绿本”政策性住房的买卖合同效力问题，法院存在两种截然不同的观点。在案例一、二、三、六中，法院认为，政策性住房的交易并未违反任何效力性强制性规定，故该类房产的买卖合同合法有效。但在案例四、五中，法院却认定买卖全成本微利房价安居房或经济适用房，违反了国家为住房困难群体提供房屋的住房保障政策，破坏了国家对政策性住房的管理秩序，实质上是对社会公共利益的损害，从而否定了房屋买卖合同的效力。从上述案例的裁判说理部分不难发现，法院在判断政策性房屋买卖合同有效性时，可能会区分具有保障性住房性质的政策性房屋和不具有该性质的房屋，法院更容易认定那些明显面向住房困难群体配售的政策性房屋（如经济适用房）为保障性住房，此时，对该类房屋的买卖则更可能因损害社会公共利益而无效。一旦“绿本”政策性住房买卖合同被认定为无效，那么法院很可能会以该类房屋无办理过户的合同依据和法律依据为由，驳回买受人要求过户的诉请。

在房屋买卖合同有效的前提下，“绿本”政策性住房的过户是否存在政策性障碍，是买受人诉请过户是否能获得法院支持的关键。由于在产权变更登记的行政程序中，“绿本”房需先转换为“红本”房（即市场商品房）才能进行过户，而房屋性质的转换需以出卖人具备获得房屋完全产权为前提。同时，对于经济适用房，根据《深圳市经济适用住房取得完全产权和上市交易办法》第二条、第四条的规定，即使出卖人已经获得完全产权，经济适用房的交易、过户亦须满足“签订买卖合同满5年”这一政策性条件。由此可见，出卖人能否获得“绿本”房全部产权、政策性房屋是否处于可上市交易期间均是该类房屋能否实际过户的决定性因素，而法院一般也会通过向房屋登记、管理部门发函，查明“绿本房”过户是否存在障碍。如果相关部门回函确认出卖人能够取得绿本房全部产权，且该房产能够办理“绿本”

转“红本”的手续，那么买受人的过户诉请往往会获得法院支持。反之，若出卖人因违规购买政策性用房而无法取得房屋全部产权或具有其他违反经济适用房、安居房交易管理性规范的情形，导致房屋无法实际办理过户，买受人的过户请求将很大程度面临被驳回的风险。

【风控建议】

对于买受人而言，为避免“绿本”政策性住房买卖合同被认定为无效，或出卖人因“绿本”政策性住房价格高涨或其他因素拒绝办理过户而造成的风险，建议在购买“绿本”政策性房屋前，全面了解拟购房屋的产权现状及与其交易、过户相关的政策性规定，并通过查询、询问等方式尽可能了解出卖人是否具备在未来获得政策性房屋全部产权的条件，如出卖人是否合法、合规地持有政策性房屋、是否足额缴交地价等。此外，在房屋买卖合同的起草过程中，买受人可在约定出卖人办理获得全部产权手续、协助办理过户手续等一系列保障未来产权变更的合同义务的基础上，增设出卖人违反该等合同义务的特别违约责任条款，如要求出卖人支付等同双倍房价的违约金、承担房产转“红本”需补交的相关费用等，以最大程度地降低出卖人违约且房屋客观无法过户的情况下买受人可能遭受的利益损失。当出卖人拒绝过户时，买受人可以通过诉请过户并要求承担违约责任的方式进行权利救济。

对于出卖人而言，如其自身在违反相应购房政策的情况下持有“绿本”政策性住房，又将所持“绿本”政策性住房出售，则其可能在无法办理房屋过户手续的情况下向买受人承担违约责任。因此，出卖人在决定出售房屋前，需自行排查是否存在违规购房的情况，并预判是否具有无法在未来取得完全产权的风险。此外，在拟定买卖合同的过程中，建议出卖人明确换领“红本”、过户手续所需费用的承担主体，合理分配关于“绿本”政策性住房过户手续中双方的权利义务。

对于开发商而言，如果拟城市更新区域内存在“绿本”房私下买卖导致房屋实控人与证载权利人不一致的情况，那么开发商将面临如何确定被搬迁人、与何方签订搬迁补偿安置协议等问题。倘若开发商认定房屋实控人为被搬迁人并与之签订搬迁补偿协议，那么，开发商不仅需承担项目所在地城市更新和土地整备局（下称“更新局”）拒绝备案搬迁补偿协议的风险，还会因房屋实控人与证载权利人间

的被搬迁房屋权属纠纷面临城市更新实施主体确认受阻、产权注销与回迁办证等程序无法推进等影响项目进程的一系列问题。对此，为降低“绿本”房搬迁过程中潜藏的各项风险，建议开发商结合城市更新项目中绿本房买卖的实际情况、证载权利人与实际权利人双方对搬迁补偿权益归属的态度，与项目所在地的更新局事先沟通绿本房确权问题。另一方面，如更新局同意将房屋确权至实际权利人，开发商需与证载权利人就搬迁房屋实际权属、补偿权益、产权注销委托书等事项进行协商，尽量在项目实施主体确认、产权注销等程序中取得证载权利人的配合，例如，由证载权利人对不享有搬迁房屋所有权或补偿权益、对搬迁房屋无异议出具声明或承诺，或以开发商、证载权利人与实际权利人三方签署搬迁补偿协议的方式确认被搬迁房屋相关权益归属于实际权利人。此外，开发商可在搬迁补偿协议中约定搬迁房屋发生权属争议时由实际权利人负责处理纠纷，且开发商有权单方解除并要求实际权利人返还补偿、损害赔偿的条款，以降低“绿本”房权属争议发生时可能造成的损失。

租赁房屋部分违法加建，租赁合同整体无效或部分无效？

《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》第二条规定：“出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。”但该条款并未明确，租赁物业上有加建且加建部分未取得建设工程规划许可证的情况下，租赁合同是整体无效还是部分无效。此问题在实务中也存在较大争议，本文拟从司法案例出发，分析各地法院适用该条款的裁判尺度。

【精选案例】

【裁判要旨】租赁物业因出租人的加建行为改变了整体结构和承重，导致加建的阁楼不具有安全性，租赁合同整体无效。

【案例一】方锐杰、方梓杰房屋租赁合同纠纷

【审理法院】深圳市中级人民法院

【案号】（2019）粤 03 民终 27922 号

【案情简介】租赁物业为世纪华夏 01 层商业 109B2 号一楼商铺及二楼阁楼，一楼 45 平方米取得房地产证，而二楼阁楼系出租人加建，未取得建设工程规划许可证或经主管部门批准建设。

【裁判观点】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》第二条规定，出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。本案中，因出租人的加建行为改变了整个房屋的结构和承重，该加建阁楼导致租赁房屋不具有安全性，属于未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，故原被告签订的《房产租赁合同》应认定为无效合同。

【裁判要旨】租赁物业违法加建面积占房屋整体面积比例较大，且租赁合同关系是基于租赁房产的整体状况而形成，违法面积与合法面积不可分割时，应认定整体无效。

【案例二】 深圳市冠寓商业运营有限公司、深圳市集泰实业发展有限公司房屋租赁合同纠纷

【审理法院】 深圳市中级人民法院

【案号】 (2019) 粤 03 民终 29184 号

【案情简介】 2016 年 7 月 22 日，出租人集泰公司将雅居商业项目的部分房屋出租给承租人叶某某，并签订了租赁协议，约定房屋的租赁面积为 5241.8 平方米。后经两次承租人权利义务转移，2017 年 3 月 30 日，经出租人同意，承租人变更为冠寓公司，三方对此签订了补充协议。2017 年 10 月 9 日，冠寓公司发出《关于合同解除及收回租赁房屋通知》，以租赁房屋夹层在装修过程中被政府拆除导致房屋可使用面积减少一半、其合同目的无法实现，以及集泰公司对租赁房屋没有合法产权、出租权为由通知集泰公司解除合同。对此集泰公司回函认为其解除合同的理由不成立。故冠寓公司提起诉讼，要求解除合同，由集泰公司返还租赁保证金并赔偿其装修损失。

另经法院调查，早在 2016 年 9 月 27 日租赁物业已被深圳市南山区规划土地监察大队查封，房屋夹层的所有房门均被贴上封条。

【裁判观点】 租赁物业可使用建筑面积为 10896.08 平方米，其中房产证面积仅 5241.8 平方米，二、三层夹层违法加建占总面积的 50%以上。根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第二条的规定，出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。租赁物业交付时出租人按办公要求设置夹层，并承诺确保物业现状满足办公所要求的工程安全指标，双方的租赁合同关系基于上述租赁物业的整体状况而形成，违法面积与合法面积不可分割，出租人以部分租赁面积取得合法产权为由主张租赁合同有效，本院不予采信。

【裁判要旨】未办产证的面积分布在房屋多个楼层，作为购物中心，其设计整体方案、整体应用效果与场地面积、位置、结构等因素密不可分，如各楼层面积缺失将导致设计、装修、消防审批等各方面的障碍，因此确认合同目的无法实现及合同整体无效。

【案例三】上海铭靓餐饮管理有限公司与丁静芳房屋租赁合同纠纷

【审理法院】无锡市中级人民法院

【案号】（2016）苏02民终3967号

【案情简介】2013年8月19日，出租人鑫洲物业公司、承租人友谊集团、连带保证人希望房地产公司签订租赁合同一份，约定鑫洲物业公司将希望广场物业出租给友谊集团，打造“百联江阴购物中心”，租赁范围为希望广场B、C区地上一至四层物业，总面积为21873.3平方米，其中8840.63平方米暂未办妥房产证。

【裁判观点】一审法院认为，承租人租赁房产是用于整体经营，具有整体性，履行行为无法分割，出租人迟迟未能办妥房产证使得承租人无法设置户外广告牌，使得购物中心的装修工作无法正常进行，最终导致合同目的无法实现。因此涉案的租赁合同因部分房屋未办理建设工程规划许可证而导致合同整体无效。

二审法院认为，对应8840.63平方米未办产证的面积分布在一至三层的相应位置以及四层整层，显见作为开设购物中心其设计整体方案、整体应用效果与场地面积、位置、结构等因素密不可分，如各楼层面积缺失将导致设计、装修、消防审批等各方面的障碍，原审法院因此确认合同目的无法实现及合同整体无效并无不当。

【裁判要旨】在租赁物业违建面积较小，且占建筑整体面积比例较小的情况下，仅该违建部分租赁关系无效，双方就涉案物业其余取得产权证的部分所签订的租赁合同合法有效。

【案例四】深圳悠扬企业管理咨询有限公司与NGMUIKINGJOKY、深圳链家房地产经纪有限公司房屋租赁合同纠纷

【审理法院】 深圳市南山区人民法院

【案号】 (2019) 粤 0305 民初 19480 号

【案情简介】 2018 年 5 月 10 日，出租人 NGMUIKINGJOKY 与承租人深圳悠扬企业管理咨询有限公司签订《租赁合同》一份，约定出租人将自身名下的深圳市南山区整栋房屋（登记建筑面积为 250 平方米）出租给承租人。在使用房屋过程中，承租人主张房屋共三层，每一层都出现过漏水情况，涉案房屋为出租人推倒后重建房。2019 年 8 月 28 日，承租人以“涉案房屋并非合法建筑、存在严重缺陷及安全隐患，承租人已无法正常使用涉案房屋”为由，通知出租人解除合同。但出租人对前述情况不予认可，双方存在较大分歧，故承租人作为原告提起诉讼，要求确认租赁合同无效，由被告出租人赔偿相应损失。

另经深圳市南山区规划土地监察大队查明，租赁物业存在违建面积约为 81 平方米。出租人的加建行为违反了《中华人民共和国城乡规划法》第 64 条，违建部分应限期拆除。

【裁判观点】 法院认为，依法成立的合同，对当事人均有法律约束力，双方均应按照约定履行自己的义务。合同部分无效，不影响其它部分效力的，其它部分仍然有效。根据深南规土行罚字（2011）第 0607 号《行政处罚决定书》显示，出租人未取得建设工程规划许可证在涉案房屋加扩建总建筑面积 81 平方米，《租赁合同》中所涉上述违法加建部分的租赁关系应属无效。但该部分房屋租赁关系无效，并不影响双方就涉案房屋其余取得产权证的部分所签订的租赁合同的合法有效，没有证据证明涉案房屋系被告推倒重建，承租人要求确认《租赁合同》全部无效，依据不足，本院不予支持。

【裁判要旨】 通过查明已取得合法产权、报建手续的面积及无合法报建的具体面积后，判决部分有效、部分无效，并按面积比例处理无效后的返还事宜。

【案例五】 广州合晋帝苑酒店有限公司、广州机电物业管理有限公司等房屋租赁合同纠纷

【审理法院】 广州市中级人民法院

【案号】 (2021) 粤 01 民终 13867 号

【案情简介】因政策要求，国有企业物业出租应采取公开招租方式进行，出租人机电公司与承租人合晋帝苑公司原租赁合同到期后，机电公司进行公开招租。2019 年 12 月 31 日，机电公司与产权交易所签订《委托协议》，委托产权交易所整体出租广州市某 26 处物业。2020 年 1 月 15 日，合晋帝苑公司向产权交易所支付交易保证金 3478260 元。2020 年 3 月 3 日，出租人机电公司、承租人合晋帝苑公司与产权交易所签订《成交确认书》，确认成交价格为 738000 元/月/总面积。后因签约、退还交易保证金等事宜发生纠纷，诉至法院。

另查，涉案房屋租赁面积为 6486.18 平方米，但房产证证载的面积仅为 3808.84 平方米。

【裁判观点】法院认为，租赁物业包括经过合法报建的房屋（面积为 3808.84 平方米，而租赁合同约定的面积达到 6486.18 平方米，合法报建的房屋面积占全部面积的 58.72%），还包括未经合法报建的房屋（面积为 2677.34 平方米，占全部面积的 41.28%）。机电公司与合晋帝苑公司就未经合法报建的房屋准备建立房屋租赁关系缺乏合法基础，则在此租赁关系建立之前《成交确认书》关于该部分房屋的约定也应认定为无效，其余部分内容合法有效。

【裁判要旨】租赁物业的违建部分与合法产权部分彼此独立，能够分割，可进行合同部分无效处理。

【案例六】宋剑峰、杨择良等与中山市佰世体育发展有限公司房屋租赁合同纠纷

【审理法院】中山市第一人民法院

【案号】（2018）粤 2071 民初 16072 号

【案情简介】2017 年 3 月 23 日，佰世体育公司（出租方、甲方）与宋剑峰、杨择良、罗桂新（承租方、乙方）签订租赁合同，约定甲方租给乙方的物业座落在中山市槎桥鱼洋旦，建筑面积 400 平方米，占地面积 800 平方米；建筑类型为临时建筑物，结构为集装箱切割拼装。

2017年7月4日，中山市城市管理行政执法局向佰世体育公司出具中城执罚字（2017）第3-13号《行政处罚决定书》显示，当事人未领取《建设工程规划许可证》，涉案两间简易建筑物，占地面积合计208.9平方米。其中一间简易建筑物是由集装货柜箱改造成的，机构为钢铁结构，占地面积约207平方米；另一间简易建筑物为砖墙墙体、顶部覆盖锌铁皮的结构，占地面积约1.9平方米。经中山市城建档案馆查询，上述简易建筑物未有办理规划报建手续，是临时建筑。该局遂要求当事人自收到《行政处罚决定书》之日起十五日内，自行拆除两间简易建筑物。

【裁判观点】 本案中，三原告与被告就案涉租赁物签订的租赁合同约定三原告承租建筑面积为400平方米（对应占地面积208.9平方米）、占地面积约为800平方米，而行政管理部门及已生效的行政判决书已认定其中占地面积208.9平方米的搭建物属于简易建筑未有办理规划报建手续，是临时建筑。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适用法律若干问题的解释》第二条规定，本案双方租赁合同中占地面积为208.9平方米的临时建筑部分自始无效，其余部分合同有效，有效部分已因租赁物存在违法建筑需进行拆除而未能实际继续履行而终止。

【实务点评】

从上述案例可知，法院在适用《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》第二条时，并非一刀切认定无效，通常还会考虑“一体性”与“可分性”，即存在“民事法律行为部分无效，不影响其他部分效力的，其他部分仍然有效”的适用空间。具言之，加建部分的大小、位置、与合法建筑是否融为一体、若认定合同部分无效对整个租赁标的的影响、对合同目的实现的影响、以及剩余有效部分能否继续得到全面、实际、独立履行等因素都是法院考量“可分性”与否的范畴。若加建面积占比大，位置属于建筑物核心组成部分，在物理上无法分割，分割后会对整个建筑物的使用产生重大影响，无法实现双方签约时的目的等，则法院认定租赁合同不具有可分性，判决租赁合同整体无效的可能行较大，反之，如无效部分具有可分性，则法院更倾向于认定租赁合同部分无效、部分有效。另外，部分法院在具备物理分割性上，还会进一步考量加建部分是否导致房屋主体结构、地基安

全隐患，如在案例一中，虽二楼加建的阁楼与一楼具有物业分割性，但法院认为该加建行为影响房屋主体结构安全，最终判决租赁合同整体无效。

【实务建议】

居住用房和经营性用房是人类生存基本物质条件和从事生产经营的必要生产资料，房屋租赁与国家利益、社会公共利益和广大人民群众切身利益息息相关，因此鼓励交易、实现物尽其用，促进社会资源有效利用，保障房屋租赁市场健康发展是法院在裁判此类案件的核心价值取向。基于此，我们提出以下建议：

（一）出租人

对于出租人，在出租物业时，尽量保证租赁物业的产权合法，不得违规加建、改变房屋规划用途或将临时建筑超审批期限租赁。若加建物业既存，建议尽快向行政主管部门完善相关手续。当签约时，确有部分加建物业尚未完善审批手续的，建议就合法报建部分与尚未取得报建手续的部分物业分别与承租人签署租赁合同，并明确各楼层面积、总面积、平方单价、租赁总价，以便降低被认定租赁合同整体无效的风险，或者在确认部分无效时，便于法院对有效部分物业面积、租金标准分割处理。

同时，出租人还需防范承租人在租赁期限内违规加建物业，可在租赁合同中明确约定承租人不得对房屋主体结构进行改变，并不得违规加建、改变房屋规划用途，在合同履行过程中还需对承租人的装修及其他房屋使用行为进行监督。若承租人存在违法加建情形，出租人应采取必要措施要求其停止违法行为，必要时可以向行政主管部门投诉，避免因违法加建增加主体结构安全隐患。

（二）承租人

对于承租人而言，为降低承租物业后的生活、生产经营风险，建议在签署租赁合同前，重点审查可能影响租赁合同效力的有关事项，如：承租的物业面积与出租人提供的产权证、建设工程规划许可证所载面积是否一致？房屋的建设用途与建设工程规划是否相符？租赁物业是否为临时建筑、以及租赁期限是否超过了临时建筑使用期限等，在充分了解房屋状况，综合评估承租风险后，再行考虑是否

签约，以避免产生后续装修投入的损失。若出租人属于转租取得出租权益的，还要求其配合向原始权利人调查以上问题，查阅相关文件，并充分留存相关沟通记录。

若租赁合同因违建被判定无效或部分无效，则法院会根据过错程度分配合同无效后的责任。如承租人明知租赁房屋存在违建而选择承租或因缺乏审慎的注意义务而疏忽违建事实，则承租人亦需对合同无效承担部分责任。如承租人已要求出租人披露房屋产权信息，但因出租人原因承租人并不知情，因此致使的合同无效责任，承租人可主张全部由承租人承担。

建设单位对甲定乙供材料供应商是否具有付款义务？

在工程建设过程中，为确保施工单位在施工过程中选用的材料符合设计效果和设计功能、控制工程造价，建设单位常常在施工合同中约定部分施工材料采用“甲定乙供”的形式采购，即由建设单位确定施工材料的生产厂家、品牌等，由施工单位自行采购、安装。在确定甲定乙供材生产厂家、品牌的过程中，建设单位往往会进行市场调研及询价工作，甚至部分建设单位还会就甲定乙供材的生产厂家、品牌确定组织“招标”活动，或为固定材料价格与甲定乙供材供应商签署协议，明确供应商向施工单位供货的价格、型号等事项。当施工单位欠付甲定乙供材材料款，材料供应商向施工单位索要材料款无果时，往往会转而向建设单位索要材料款，本文拟结合实践案例分析建设单位对甲定乙供材料供应商是否具有付款义务。

【精选案例】

【案例一】 佛山市美联涂料有限公司与浙江新东方建设集团有限公司、韦新丹买卖合同纠纷案

【审理法院】 广东省佛山市三水区（市）人民法院

【案号】 （2019）粤 0607 民初 4888 号

【案情简介】 宝吉公司（甲方）与新东方公司（乙方）签订《施工合同》，约定乙方以包工包料的方式承包改造工程，“甲定乙供”材料由甲方指定价格及供货商并与乙方签订三方供货协议，甲方凭三方货物签收单、三方协议的价格即可向材料供货方支付货款；乙方指定收货人签收后，甲方即有权直接向供应商支付材料款。

宝吉公司指定美联公司为外墙涂料（甲定乙供材）供应商，但未签订三方协议，美联公司亦未与新东方公司签订买卖合同。涂料材料订购单上载明施工单位为新东方公司，加盖有新东方公司中央广场三期毛坯改造工程技术专用章。收货单上“收货方”一栏加盖有新东方公司中央广场三期毛坯改造工程技术专用章，有的还注明“此单由新东方建设付现金”或类似意思的字样。美联公司和新东方公司共同向宝吉公司发出《联系函》，载明新东方公司申请宝吉公司代付美联公司涂料款 67 万元，所支付

给美联公司的涂料款由宝吉公司从新东方公司结算款中扣除，如因此而产生的法律纠纷由新东方公司承担。

因新东方公司未付清货款，美联公司将新东方公司诉至法院，法院根据新东方公司的申请追加宝吉公司为被告。

【裁判观点】1. 虽宝吉公司、新东方公司与美联公司未签订三方协议，也没有签订买卖合同，但根据本案证据可以认定新东方公司与美联公司存在买卖合同关系，双方之间的合同不违反法律、行政法规的强制性规范，合法有效，依照合同相对性原则，宝吉公司不承担给付货款的义务，而应当由新东方公司承担。2. 《施工合同》是明确宝吉公司依照一定程序具有直接向美联公司支付货款的权利，但因宝吉公司与美联公司之间不存在直接买卖合同关系，宝吉公司不具有向美联公司给付货款的法定义务。对被告新东方公司、韦新丹认为应由宝吉公司承担给付货款义务的意见，本院不予采纳。

【案例二】南京杰锋电线电缆经营部与南京金碧丽装饰工程有限公司买卖合同纠纷案

【审理法院】江苏省南京市中级人民法院

【案号】（2018）苏 01 民终 2389 号

【案情简介】金碧丽公司就浦口医院门诊楼水电改造工程向浦口医院出具《竞争性谈判采购文件》，载明投标总价为 652410.36 元，其中包含了电线、配电箱等材料费。随后，浦口医院（发包人）与金碧丽公司（承包人）签订《施工合同》，其中约定承包人采购材料设备，所购材料经发包人同意并签订后认可。上述合同签订后，金碧丽公司从杰锋经营部处采购电线电缆、配电箱等水电材料。金碧丽公司人员杜家根曾出具情况说明，载明“金碧丽公司与浦口医院的水电改造施工项目中材料是甲定乙供，也即是甲方浦口医院指定材料品牌、规格，由乙方金碧丽公司负责材料、施工，甲方浦口医院将材料款结算给金碧丽公司；”

【裁判观点】杰锋经营部和金碧丽公司之间虽未签订书面合同，但杰锋经营部为金碧丽公司承建的案涉浦口医院综合楼 3-9 楼水电改造工程提供电线、配电箱等水电材料，金碧丽公司也已接收，故

双方之间的买卖合同关系依法成立并生效，金碧丽公司应当依法支付相应货款。金碧丽公司辩称其和浦口医院之间约定的承包方式为包清工，材料款应当由浦口医院支付，但案涉其制作的《竞争性谈判采购文件》中明确投标报价部分包含电线等材料款，而其和浦口医院签订的《浦口医院住院楼水电改造工程施工合同》中也未约定包清工，相反约定“合同价款中包含的风险范围为施工期间各类建材的市场风险”，一审中金碧丽公司也认可其从浦口医院领取的工程款中包含了材料款，故对于金碧丽公司上述答辩意见，不予采信。

【案例三】杭州华鑫世贸建材有限公司等诉浙江省钱江船舶有限公司等买卖合同纠纷案

【审理法院】浙江省杭州市上城区人民法院

【案号】（2016）浙0102民初3857号

【案情简介】华鑫建材公司（供货商）与浙江船舶公司（建设单位）及绿城工程公司（精装修管理单位）就某大厦工程的室内五金供应订立《室内五金供货意向协议》，约定了室内五金的品牌、型号、单价，并约定该协议作为装修单位与原告签订室内五金供应合同的依据，协议中相应条款不得变更，协议中的相应条款在供货合同中体现。协议还约定华鑫建材公司向浙江船舶公司支付的报价保证金50000元转为本协议之履约保证金，并约定了装修单位详细的付款节点。浙江船舶公司与中国联合、绿城工程公司、中建三局作为发包人与承包人神州长城公司签订《精装修工程施工合同（I标段）》，其中约定甲定乙供材料承包人如未按协议条款支付供货货款，发包人有权在承包人工程款中扣除。后华鑫建材公司实际向神州长城公司供货676976.12元。为索要货款，华鑫建材公司将浙江船舶公司与神州长城公司诉至法院。

【裁判观点】关于供货商能否要求建设单位支付货款。根据《室内五金供货意向协议》的约定，建设单位对供货商的收款提供担保。每次货款到达装修单位指定账户超过一个月未支付给供货商，建设单位有权将该款项直接支付给供货商。该条款实际约定了被告浙江船舶公司作为建设单位应就货款向原告承担保证责任。因双方未明确约定保证方式，应认定系连带责任保证。双方亦并未明确约定保

证期间，根据法律规定，保证期间为自主债务履行期届满之日起六个月。案涉货款的履行期限最迟为2014年12月1日，而原告直至2016年9月12日方向被告浙江船舶公司提出请求，已经超过保证期间。至于上述条款中“建设单位有权将该款项直接支付给供货商”的约定，应结合建设单位的担保义务及施工合同中“甲定乙供材料承包人如未按协议条款支付供货货款，发包人有权在承包人工程款中扣除”的约定来理解，其意在通过约定发包人在工程款中扣除材料款的权利，督促承包人及时向材料商支付货款，以免发生发包人需要向供货商承担担保责任的情形或在发包人实际承担担保责任后，通过在工程款中扣除材料款来保障发包人的追偿权。即约定“建设单位有权将该款项直接支付给供货商”，仅约定了建设单位在其与施工方之间工程款结算上所享有的权利，而非约定了供货商对建设单位的直接付款请求权。因原告的主张已经超过保证期间，故原告要求被告浙江船舶公司直接向其支付材料款缺乏依据。对原告要求被告浙江船舶公司支付货款的诉讼请求，本院不予支持。

【案例四】星子县陇西园艺石材厂与深圳市深装总装饰股份有限公司买卖合同纠纷案

【审理法院】江西省南昌市湾里区人民法院

【案号】（2017）赣0105民初453号

【案情简介】发包人市政公司与深装公司签订《房屋装饰及机电安装工程施工合同补充协议书》（以下简称《补充协议书》），其中约定6某楼合同范围的石材等工程材料采用甲供方式，但发包人保留调整甲供、甲定乙供范围的权力。深装公司提交“洗药湖会所工程大宗材料确认表”确认“石材”采用“甲定乙供”方式。

买方（甲方）深装公司与卖方（乙方）陇西石材厂签订《石材采购合同》，其中约定甲方承诺按本合同约定支付石材供货款项，否则甲方同意项目业主从本项目工程款代扣代付付清本合同款项；随后，深装公司与陇西石材厂签署《工程结算书》，深装公司确认尚欠石材款156726元。为追索拖欠的石材款陇西石材厂将深装公司诉至法院，市政公司为第三人。

【裁判观点】第三人（建设单位）是否应承担付款义务。被告提交“洗药湖会所工程大宗材料确认表”自认石材采用“甲定乙供”方式，按照被告与第三人签订的《补充协议书》约定内容，指的是“由承包人与发包人采购确定的材料供应商并按发包人确定的材料品牌、规格、价格等合同实质内容签订采购合同并支付货款的方式”。同时，《补充协议书》第四条约定合同价款包括“甲供及甲定乙供材料、设备、暂估价、暂列金额等价款”，说明第三人支付给被告的工程款包含材料款等款项及承包该工程的合理利润。且根据原、被告的庭审陈述及原告提交的《工程决算书》、39450 元的收据、付款明细等证据，能印证是被告实际支付货款给原告的。因此，从合同的订立看，原告是与被告双方意思表示一致后签订了《石材采购合同》；从合同的履行情况看，涉案石材为原告出卖给被告，原告向被告交付货物，被告向原告支付相应的货款。基于合同相对性原则，涉案买卖合同关系中，支付货款的义务主体应是被告深装公司，至于其与第三人之间的工程款纠纷，与本案不属同一法律关系，无须在本案中一并审理，故对被告“争议款项的支付义务人为涉诉工程的发包方”的辩解意见，本院不予采信。

【实务点评】

结合上述案例中的裁判观点来看，建设单位是否有义务向甲定乙供材料供应商支付材料款，取决于是否有明确的法律关系导致付款义务的产生。最主要的一种是买卖合同关系，如建设单位与甲定乙供材料供应商构成买卖合同关系，建设单位有义务向甲定乙供材料供应商支付货款；如建设单位与甲定乙供材料供应商不存在买卖合同关系，根据合同相对性原则，则甲定乙供材料买卖合同的付款义务主体并非是建设单位。在判断建设单位与甲定乙供材料供应商是否构成买卖合同关系时，主要从以下几方面进行考虑：

1. 材料款是否包含在施工合同价款中。大多数情况下，施工合同中会详细列明甲定乙供材料的种类，如诉争材料款对应的材料属于施工合同所列举的甲定乙供材料范围，或根据施工合同条款、施工单位的投标报价文件等足以确定工程款包含材料款等款项及承包该工程的合理利润的，则建设单位被认定为与材料供应商之间具有合同关系的可能性较小。如施工合同明确约定为包清工，或根据对施

工合同条款的理解，诉争材料款对应的材料未包含在施工合同约定的乙供材料范围内，则建设单位具有被认定为买卖合同关系一方的可能性。

2. 材料供应合同的签订及履行情况。包括材料供应合同的签订主体、供货单中显示的货物接收主体、付款流水或付款收据中显示的往期材料款支付主体等，如前述信息均显示材料供应合同的履行主体为施工单位，则建设单位被认定为买卖合同关系一方的可能性较小。

除上述因素以外，实践中建设单位在确定甲定乙供材料供应商的过程中可能存在以下情况，使得甲定乙供材料供应商容易对买卖合同的相对方混淆。其中一种是建设单位组织甲定乙供材料“招标”活动，向材料供应商收取“投标”保证金、履约保证金等，甚至与材料供应商签署合同对材料供应商向施工单位供货的品牌、型号、单价、付款节点等进行了确定。前述活动是建设单位为确定甲定乙供材料品牌、价格，确保施工单位可以在一定的价格区间范围内采购到符合建设单位要求的材料而进行的市场询价活动，该等活动中建设单位并非以与甲定乙供材料供应商签订买卖合同为目的，如相关询价文件、建设单位与材料供应商签订的合同均明确说明该等材料为甲定乙供材料，后续将由施工单位作为合同履行主体，则不足以据此认定建设单位与材料供应商之间存在买卖合同关系，根据合同相对性原则，建设单位并非买卖合同的付款义务主体。

另一种是在施工合同、买卖合同中存在建设单位有权代替施工单位向材料供应商支付货款，并从应付的工程款中扣除等类似的表述。该类条款是确定了建设单位的权利而非义务，即确定了建设单位在其与施工方之间工程款结算上所享有的权利，并不意味着供货商对建设单位的直接付款请求权。

【实务建议】

综上，建议建设单位在选定甲定乙供材料供应商及签订施工合同时，注意以下事项：

1. 在询价活动中，明确向材料供应商阐明后续签署买卖合同的主体是施工单位而非建设单位。如采用书面的形式进行询价，应在询价文件中明确施工单位是合同签订主体，并尽量避免采用“招标”“投标”的表述。

2. 在施工合同中应明确约定甲定乙供材料的范围,并明确施工单位拖欠材料供应商的违约责任,如施工单位拖欠材料款时,建设单位有权直接向材料供应商支付并在应付工程款中扣减相应的款项。



「地产与工程法律观察」



「建纬广东法律服务平台」

建纬(深圳)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM SHENZHEN OFFICE

深圳市福田区深南大道4011号港中旅大厦9楼

电话:0755 2266 1566 传真:0755 2266 1599

建纬(广州)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM GUANGZHOU OFFICE

广州市海珠区广州大道南788号广一电子商务产业园21号楼

电话:020 3195 5660

建纬(东莞)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM DONGGUAN OFFICE

东莞市南城街道宏六路国金大厦21楼2102室

电话:0769 2302 7526

www.jianweishenzhen.com

上海 北京 深圳 昆明 武汉 长沙 杭州 天津 福州 南昌 南京 郑州 包头 西安 重庆 合肥
乌鲁木齐 成都 太原 济南 东莞 广州 青岛 大连 西宁 海口 兰州 贵阳 南宁 银川 哈尔滨