

图书基本信息

书名：<<最高人民法院国有土地使用权合同纠纷司法解释的理解与适用>>

13位ISBN编号：9787802170889

10位ISBN编号：7802170885

出版时间：2005-7

出版时间：人民法院出版社

作者：黄松有,最高人民法院民事审判第一庭

页数：718

字数：64300

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：<http://www.tushu007.com>

<<最高人民法院国有土地使用权合同纠纷>>

内容概要

2005年6月18日,最高人民法院公布了《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》(以下简称《解释》),并于同年8月1日起施行。

这是最高人民法院为配合国务院部署开展的土地市场治理整顿工作,保障人民法院及时正确审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件,根据《中华人民共和国民事诉讼法通则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律规定,结合民事审判实践而制定出台的一部重要司法解释。

土地作为与人类社会生活须臾不可分离的生产资料,随着人类社会的进步发展,特别是在人口众多的我国,土地资源日益紧缺,土地资源的不可再生性进一步加剧了人多地少的不均衡现状,同时严重影响土地交易市场的供需关系。

按照房地产开发建设的过程,我国的房地产市场的结构分为三级:一级市场是土地使用权出让;二级市场即土地使用权出让后的房地产开发经营;三级市场是投入使用后的房地产交易。

只有在通过一级市场以出让方式取得土地使用权后,才可进入房地产开发经营的二级市场,这就决定了土地使用权的取得成为房地产开发的前提条件。

由于我国在土地使用权方面的法律制度还不完备,房地产市场管理机制的不完善,许多土地交易行为很不规范,引发了大量的纠纷。

为保障人民法院及时解决纠纷,维护房地产市场秩序,最高人民法院曾于1995年12月27日制定公布了《关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答》,对因房地产市场的土地使用权出让、转让、合作开发、商品房买卖等行为引发纠纷的处理作出了规定。

针对《城市房地产管理法》实施后出现的新问题、新情况,最高人民法院又从2001年开始着手起草制定相关司法解释,并于2003年4月28日公布了《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》,2004年10月26日公布了《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》。

随后,又通过人民法院报、中国法院网向社会各界征询《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(稿)》的意见,并多次征求全国人大法工委、国务院法制办、国土资源部、建设部等相关部门的意见,反复讨论修改,最后报请最高人民法院审判委员会第1334次会议讨论通过。

这部《解释》主要针对的是土地使用权出让、转让及合作开发过程中出现的问题,如开发区管理委员会出让土地、以协议方式出让土地使用权出让金低于法定最低价、擅自改变土地用途、无证转让土地、一地数转、未经批准转让划拨土地使用权、不具备房地产开发经营资质进行房地产开发等。

对由此引发的纠纷,我们依据法律规定,结合审判实践,对违法行为区别情况,在《解释》中作出了宽严相济的处理规定,既严格执法,又采取适当的补救措施,避免了无效行为的大量出现,稳定了土地市场交易关系。

该《解释》与《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》、《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》共同构成了一个有关房地产开发、销售方面的法律解释体系,为人民法院审理房地产一级、二级、三级市场纠纷案件适用法律提供了有力的法律武器。

房地产三级市场均是以土地和房屋不动产为开发经营对象,涉及物权法和债权法中最难以解决和处理的不动产和买卖两大难题,这一直是立法机关、学术界及实务界亟需解决的问题。

《解释》在起草制定过程中同样也就面临着这些各种各样的观点和建议。

为便于法官和社会各界更准确地理解、掌握《解释》的内容,最高人民法院民一庭组织负责起草和参加讨论的法官撰写了本书,从理论和实务的角度对《解释》的规定逐条进行了详细说明。

同时,本书还收录了最高人民法院近年来审结的典型案列及相关法律、行政法规、司法解释、部门规章以供读者参考。

此书集学术性、实务性、指导性为一体,不仅可以指导各级人民法院的司法审判工作,而且也适合从事相关工作的社会各界人士借鉴。

由于《解释》涉及许多物权法、债权法领域中长期争论的法学理论问题,书中某些观点还可进一步研讨。

<<最高人民法院国有土地使用权合同纠纷>>

书籍目录

序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最高人民法院负责人就《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》答记者问司法解释理解与适用篇 第一条 [土地使用权出让合同] 第二条 [开发区管理委员会出让土地行为的处理] 第三条 [协议出让土地价格的确定] 第四条 [对未办理批准手续合同的处理] 第五条 [土地出让金的调整] 第六条 [对擅自改变土地用途合同的处理] 第七条 [土地使用权转让合同] 第八条 [未办理权属变更登记合同有效] 第九条 [未取得土地使用权证的转让合同的效力认定] 第十条 [一地数转合同的处理原则] 第十一条 [划拨土地转让未经批准的无效] 第十二条 [划拨土地转为出让土地的纠纷处理] 第十三条 [划拨土地直接转让的纠纷处理] 第十四条 [合作开发房地产合同] 第十五条 [房地产开发经营资质] 第十六条 [划拨土地未经批准合作开发的无效] 第十七条 [增加投资数额分担比例的确定] 第十八条 [建筑面积减少的分配处理] 第十九条 [违章建筑不予分配] 第二十条 [建筑面积增加的分配处理] 第二十一条 [违章建筑损失的承担] 第二十二条 [利润分配比例的确定] 第二十三条 [房屋预售款不得充抵投资] 第二十四条 [名为合作实为土地使用权转让] 第二十五条 [名为合作实为房屋买卖] 第二十六条 [名为合作实为借款] 第二十七条 [名为合作实为租赁] 第二十八条 [解释的实施] 最高人民法院相关判例篇 锦州辽西万兴商贸中心与锦州市风景园林管理处房地产开发合同纠纷案 辽宁三利房地产实业有限公司与辽宁金通房地产开发有限公司合作开发房地产合同纠纷案 万顺(湖南)置业发展有限公司与湖南开元置业发展有限公司房地产转让纠纷案 上海万顺房地产开发公司与永新实业发展有限公司因合作开发协议纠纷案 丹东边境经济合作区成达房地产开发有限公司与丹东市城乡建设委员会、丹东市人民政府动迁安置工程款和土地使用权出让合同纠纷案 时间房地产建设集团有限公司与玉环县国土资源局土地使用权出让合同纠纷案 安徽安兴联合总公司、安徽省对外服务公司清算组与安徽亚联娱乐城有限公司资产清算委员会、安徽省徽商集团有限公司股权、土地使用权及债权转让纠纷案 深圳机场综合开发公司与深圳航空城(东部)实业有限公司土地使用权转让纠纷案 宜昌九州置业有限公司与宜昌颐环商业集团股份有限公司、宜昌九州购物广场有限责任公司合作开发房地产合同纠纷案附录：相关法律、法规 篇后记

编辑推荐

《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》是最高人民法院为配合国务院部署开展的土地市场治理整顿工作而制定出台的一部重要司法解释。

本书从理论和实务的角度对该解释的规定逐条进行了详细说明。

同时，本书还收录了最高人民法院近年来审结的典型案件及相关法律、行政法规、司法解释、部门规章以供读者参考。

此书集学术性、实务性、指导性为一体，不仅可以指导各级人民法院的司法审判工作，而且也适合从事相关工作的社会各界人士借鉴。

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:<http://www.tushu007.com>