

建设工程合同纠纷、房地产开发经营合同纠纷、房屋买卖合同
合同纠纷、房屋租赁合同纠纷

案例汇编

（2024 年版）

宁波市律师协会建筑与房地产专业委员会

案例汇编

2024 年是人民法院案例库建库之年。作为全新的“公共法律服务产品”¹，建设人民法院案例库是为了更好地满足社会各界和人民群众多元化司法需求，通过案例规范、统一裁判尺度，促进法律正确、统一适用，更好服务司法审判、公众学法、学者科研、律师办案，意在最大限度发挥案例的实用效能。同时，人民法院案例库所收录具有参考示范意义的权威案例，充分发挥着司法裁判的评价、引领、教育功能，分析、研究入库案例具有重要实务参考价值。

为此，本文整理了人民法院案例库中以建设工程合同纠纷、房地产开发经营合同纠纷、房屋买卖合同纠纷、房屋租赁合同纠纷作为系列选编，以案释法，供大家交流学习。

截止到 2024 年 12 月 20 日，以“建设工程合同纠纷”作为案由查询，人民法院案例库刊登有 72 个案例；以“房地产开发经营合同纠纷”作为案由查询，人民法院案例库刊登有 5 个案例；以“房屋买卖合同纠纷”作为案由查询，人民法院案例库刊登有 58 个案例；以“房屋租赁合同纠纷”作为案由查询，人民法院案例库刊登有 36 个案例。

¹ 最高人民法院举行人民法院案例库建设工作新闻发布会新闻稿，
http://www.scio.gov.cn/xwfb/gfgjxwfb/gfgjfbh/zgf/202403/t20240304_836299_m.html；最后浏览日期：2024.12.20

人民法院案例库案例汇编目录

一、建设工程合同纠纷	1
指导性案例	1
参考案例	5
二、房地产开发经营合同纠纷	35
三、房屋买卖合同纠纷	38
指导性案例	38
参考案例	40
四、房屋租赁合同纠纷	67
指导性案例	67
参考案例	68

建设工程合同纠纷

指导性案例

（一）指导性案例 198 号：中国工商银行股份有限公司岳阳分行与刘友良申请撤销仲裁裁决案

入库编号：2022-18-2-445-001 / （2018）湘 06 民特 1 号

裁判要点：实际施工人并非发包人与承包人签订的施工合同的当事人，亦未与发包人、承包人订立有效仲裁协议，不应受发包人与承包人的仲裁协议约束。实际施工人依据发包人与承包人的仲裁协议申请仲裁，仲裁机构作出仲裁裁决后，发包人请求撤销仲裁裁决的，人民法院应予支持。

（二）指导案例 154 号：王四光诉中天建设集团有限公司、白山和丰置业有限公司案外人执行异议之诉案

入库编号：2021-18-2-471-001 / （2019）最高法民再 39 号

裁判要点：在建设工程价款强制执行过程中，房屋买受人对强制执行的房屋提起案外人执行异议之诉，请求确认其对案涉房屋享有可以排除强制执行的民事权益，但不否定原生效判决确认的债权人所享有的建设工程价款优先受偿权的，属于民事诉讼法第二百二十七条规定的“与原判决、裁定无关”的情形，人民法院应予依法受理。

（三）指导案例 171 号：中天建设集团有限公司诉河南恒和置业有限

公司建设工程施工合同纠纷案

入库编号：2021-18-2-115-001 /（2019）最高法民终 255 号

裁判要点：执行法院依其他债权人的申请，对发包人的建设工程强制执行，承包人向执行法院主张其享有建设工程价款优先受偿权且未超过除斥期间的，视为承包人依法行使了建设工程价款优先受偿权。发包人以承包人起诉时行使建设工程价款优先受偿权超过除斥期间为由进行抗辩的，人民法院不予支持。

（四）指导案例 126 号：江苏天宇建设集团有限公司与无锡时代盛业房地产开发有限公司执行监督案

入库编号：2019-18-5-203-005 /（2018）最高法执监 34 号

裁判要点：在履行和解协议的过程中，申请执行人因被执行人迟延履行申请恢复执行的同时，又继续接受并积极配合被执行人的后续履行，直至和解协议全部履行完毕的，属于民事诉讼法及相关司法解释规定的和解协议已经履行完毕不再恢复执行原生效法律文书的情形。

（五）指导案例 120 号：青海金泰融资担保有限公司与上海金桥工程建设发展有限公司、青海三工置业有限公司执行复议案

入库编号：2019-18-5-202-004 /（2017）最高法执复 38 号

裁判要点：在案件审理期间保证人为被执行人提供保证，承诺在被执行人无财产可供执行或者财产不足清偿债务时承担保证责任

的，执行法院对保证人应当适用一般保证的执行规则。在被执行人虽有财产但严重不方便执行时，可以执行保证人在保证责任范围内的财产。

（六）指导案例 119 号：安徽省滁州市建筑安装工程有限公司与湖北追日电气股份有限公司执行复议案

入库编号：2019-18-5-202-003 / （2018）最高法执复 88 号

裁判要点：执行程序开始前，双方当事人自行达成和解协议并履行，一方当事人申请强制执行原生效法律文书的，人民法院应予受理。被执行人以已履行和解协议为由提出执行异议的，可以参照《最高人民法院关于执行和解若干问题的规定》第十九条的规定审查处理。

（七）指导案例 117 号：中建三局第一建设工程有限责任公司与澳中财富（合肥）投资置业有限公司、安徽文峰置业有限公司执行复议案

入库编号：2019-18-5-202-001 / （2017）最高法执复 68 号

裁判要点：根据民事调解书和调解笔录，第三人以债务承担方式加入债权债务关系的，执行法院可以在该第三人债务承担范围内对其强制执行。债务人用商业承兑汇票来履行执行依据确定的债务，虽然开具并向债权人交付了商业承兑汇票，但因汇票付款账户资金不足、被冻结等不能兑付的，不能认定实际履行了债务，债权人可以请求对债务人继续强制执行。

（八）指导案例 7 号：牡丹江市宏阁建筑安装有限责任公司诉牡丹江市华隆房地产开发有限责任公司、张继增建设工程施工合同纠纷案

入库编号：2012-18-2-115-001 / (2011)民抗字第 29 号

裁判要点：人民法院接到民事抗诉书后，经审查发现案件纠纷已经解决，当事人申请撤诉，且不损害国家利益、社会公共利益或第三人利益的，应当依法作出对抗诉案终结审查的裁定；如果已裁定再审，应当依法作出终结再审诉讼的裁定。

参考案例

（九）广西某物资公司诉某工程公司买卖合同纠纷案

入库编号：2024-08-2-084-011 / （2021）最高法民再 238 号

裁判要旨：在承包方与供应商签订和履行涉建设工程领域采购合同时，承包方作为独立的商事主体，应当独立承担第三方业主不能支付工程款的商业风险。承包方约定以第三方业主支付款项作为向供应商支付货款条件，并以此作为拒绝付款理由的，由于该条款不符合双方签订合同的目的，人民法院不予支持。关于利息和违约金，法院在原生效文书中认为：物资公司已经事先在合同条款中明确放弃特定情况下向工程公司主张逾期付款违约责任，属于处分自身权利的行为，也未损害国家利益、社会公共利益或第三人合法权益，应认定为合法有效。

（十）李某友与商丘鑫某置业有限公司、河南省合某建筑工程有限公司建设工程分包合同纠纷执行监督案

入库编号：2024-17-6-203-003 / （2022）最高法执监 249 号

裁判要旨：涉及发包人、承包人、实际施工人的建设工程施工合同纠纷执行案件，生效裁判已明确发包人在欠付工程款范围内向实际施工人承担责任的，发包人所欠付的工程款不仅仅是当事人之间的一般债务，亦直接关涉第三人即实际施工人的生计等切身利益。发包人与承包人在裁判生效后自行就互负债务进行抵销，该抵销行为加大了实际施工人（申请执行人）债权实现的风险，

与生效裁判确定由发包人承担连带清偿责任以保障实际施工人债权实现的目的不一致，该抵销行为对实际施工人不发生效力，不能排除实际施工人的强制执行申请。

（十一）施某丽与天津某建筑公司等执行复议案

入库编号：2024-17-6-202-001 / （2023）津执复 52 号

裁判要旨：对于案外人公司作为执行担保人承担担保责任的执行案件，该公司已就担保协议无效提出诉讼并被判决驳回诉讼请求后，该公司的股东又以个人名义，以公司签订的担保协议无效为由提出执行异议的，应当认定异议主体不适格。

（十二）攀枝花市某建设投资经营有限责任公司与攀枝花市某机械化施工有限公司执行复议案

入库编号：2024-17-5-202-013 / （2023）川执复 109 号

裁判要旨：执行依据为仲裁裁决，没有载明债务人迟延履行义务应承担《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条规定的迟延履行期间债务利息，被执行人迟延履行该仲裁裁决的，申请执行人可以依据法律规定主张迟延履行期间的债务利息。

（十三）南通某集团有限公司与日照某有限公司、日照某分公司执行复议案

入库编号：2024-17-5-202-005 / （2021）最高法执复 78 号

裁判要旨：破产程序中的破产受理裁定与执行程序中的以物抵债裁定同一天作出的情形下，应根据法律、司法解释规定，明确两份法律文书的生效时间，进而判断以物抵债裁定所涉财产是否属于破产财产。因破产受理裁定作出即生效，而以物抵债裁定送达后生效，且标的物所有权自以物抵债裁定送达买受人或者接受抵债物的债权人时转移，故虽然破产受理裁定与以物抵债裁定同一天作出，但以物抵债裁定晚于该日才送达的，应根据《中华人民共和国企业破产法》第十九条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（二）》第五条之规定，撤销已经作出的以物抵债裁定。

（十四）重庆某工程公司与青海某置业公司等执行复议案

入库编号：2024-17-5-202-001 / （2023）最高法执复 21 号

裁判要旨：有多个债权人对同一被执行人申请执行或者对执行财产申请参与分配的，执行法院应制作分配方案，并不区分被执行人是法人或者是公民、其他组织。区别在于，被执行人为公民或者其他组织的，分配方案应按债权比例平等清偿，被执行人为法人的，则一般按照查封顺序、结合优先受偿权等因素作出分配。

（十五）周某某与甲公司执行异议案

入库编号：2024-17-5-201-006 / （2021）鲁 1191 执异 13 号

裁判要旨：《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》第二十八条规定：“金钱债权执行中，买受

人对登记在被执行人名下的不动产提出异议，符合下列情形且其权利能够排除执行的，人民法院应予支持：（一）在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同；（二）在人民法院查封之前已合法占有该不动产；（三）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）非因买受人自身原因未办理过户登记。”房屋尚未办理备案手续，客观上不具备办理产权过户登记的条件，买受人未取得案涉房屋所有权，并非其自身原因导致，应认定其对案涉房屋未办理过户登记手续并无过错。

（十六）叶某、朱某与某集团有限公司执行异议案

入库编号：2024-17-5-201-001 / （2023）川 05 民初 38 号

裁判要旨：买受人虽支付了商铺的全部购房款且实际占有使用，但商铺属于投资经营用房，不属于消费者生存权特别保护的范畴，其权利不能对抗施工人的建设工程价款优先受偿权。施工人请求法院强制执行享有优先权的建设工程价款债权，人民法院强制执行登记在被执行的房地产开发企业名下的该商铺，买受人提出排除执行异议的，法院不予支持。

（十七）信某与某建筑安装公司、某不动产登记中心、某房地产开发公司案外人执行异议之诉案

入库编号：2024-16-2-471-003 / （2023）黑民再 429 号

裁判要旨：案外人与被执行人就执行标的签订房屋买卖合同之时，虽然人民法院已向不动产登记中心送达查封裁定，但由于不动产登记中心与房地产交易所并未实现数据信息实时共享，对不动产登记中心送达的查封裁定效力尚未及于房地产交易所，故可以认定案外人与被执行人签订房屋买卖合同的时间（与在房地产交易所进行商品房销售备案登记时间为同一天）早于人民法院的查封，案外人符合“在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同”这一要件，有权排除法院强制执行。

（十八）浙江某建设集团有限公司与上饶市某房地产开发有限公司
建设工程施工合同纠纷案

入库编号：2024-16-2-115-001 / （2016）赣民再 50 号

裁判要旨：1. 在建设单位组织进行竣工验收时，按照法律法规的规定和合同约定提交相关验收材料并确认施工质量，是施工单位的法定义务和合同附随义务。2. 在工程存在由建设单位另行单独发包的项目时，承包人有义务就自己施工的工程向发包人提交竣工验收资料，不能以竣工结算资料不完整作为不履行提交竣工结算资料义务的抗辩理由。3. 建设外墙保温层系属于民用建筑节能施工的强制性规定，该法定义务既不能由发包方单方免除，也不能由发包方和施工方协议免除。建设单位与施工单位签订的免除外墙保温层施工的协议应当认定无效。

（十九）某杰公司申请某中院错误执行赔偿案

入库编号：2024-15-4-270-001 / （2017）最高法委赔监 245 号

裁判要旨：在判断某一行为是否属于国家赔偿法规定的错误执行时，通常所指向的对象为执行实施中的具体执行行为或执行措施，生效判决、裁定、仲裁裁决、具有强制执行效力的公证债权文书等执行依据，以及依法属于人民法院行使司法审查、裁决裁量范畴的执行裁决行为，不属于国家赔偿法规定的错误执行行为。

（二十）三亚某实业公司诉朝阳某工程公司、海南某渔政管理站建设工程施工合同纠纷案

入库编号：2024-10-2-115-001 / （2021）最高法民申 6282 号

裁判要旨：建设工程合同约定最终按实际工程量结算，案涉工程已由唯一施工人实际施工完毕并通过分包人移交给了总承包人，总承包人向分包人支付了工程进度款，分包人与实际施工人对工程量未能达成一致意见而没有验收结算的，可以根据分包人与总承包人之间就同一工程确定的工程量进行认定。

（二十一）某财产保险股份有限公司无锡分公司诉常某某追偿权纠纷案

入库编号：2024-08-2-143-001 / （2021）苏 02 民终 5952 号

裁判要旨：1. 诉讼财产保全责任险作为财产保全担保方式时，保险人与保全申请人、保全被申请人之间存在保险和保证双重法律

关系。在保险人依据其与保全被申请人之间的保证合同关系向保全被申请人履行保证责任之后，保险人享有对保全申请人的担保追偿权。如果保全申请人在诉讼保全责任险中的保险金给付请求权成立，则保全申请人对保险人的保险金给付请求权与保险人对保全申请人的担保追偿权构成抵销，保险人无权主张担保追偿权。

2. 保险人担保追偿权成立的前提是保险金给付请求权不能成立。

保险人不承担保险责任是保险人解除保险合同的法律后果，保险人不具有合同解除权或者没有解除保险合同的，不得以投保人违反如实告知义务为由拒绝赔偿，在此情况下，保全申请人的保险金给付请求权成立，某保险公司应当按照保险合同的约定向保全申请人履行给付保险金的义务。对保险人而言，若认为保全申请人存在未履行如实告知义务等情形，应及时行使合同解除权，以此免除其在诉讼保全责任险中的保险金给付义务，进而确定一旦承担诉讼保全赔偿责任，保险人对保全申请人的追偿权得以成立。

（二十二）北京某建筑工程公司诉某建筑公司北京分公司、某建筑公司建设工程分包合同纠纷案

入库编号：2024-08-2-115-002 / （2017）晋 02 民终 2357 号

裁判要旨：在建设工程分包合同中，合同约定以业主方付款作为总包方向分包方付款条件的，该付款条件不能成为总包方无限期延迟支付分包方工程款的合理理由。如果工程已竣工验收并交付使用，总包方以合同约定业主方付款系总包方向分包方付款条件

为由拒绝支付分包方款项的，人民法院不予支持。

（二十三）上海某建设公司诉上海某公司建设工程施工合同纠纷案
入库编号：2024-08-2-115-001 / （2019）鲁 02 民终 8059 号

裁判要旨：在建设工程合同纠纷中，合同约定以第三方业主支付工程款等作为付款前提条件的，当建设工程项目已通过竣工验收且已交付使用，且第三方业主因进入破产程序导致能否及时足额支付总包方工程款出现极大不确定性时，总包方不应将该风险转嫁给依约完成施工的分包方。建设工程经竣工验收合格，分包方请求参照合同约定支付工程价款的，人民法院应予支持。

（二十四）天津市某商务发展服务中心诉某银行股份有限公司天津分行、天津某置业有限公司等案外人执行异议之诉案

入库编号：2024-07-2-471-011 / （2024）最高法民再 140 号

裁判要旨：1. 拆迁人与被拆迁人按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议，明确约定以位置、用途特定的房屋对被拆迁人予以补偿安置，被拆迁人的拆迁安置补偿权益优先于抵押权人的抵押权，可以排除抵押权人申请的强制执行。2. 拆迁人、被拆迁人、房地产开发企业签订协议约定，由被拆迁人向房地产开发企业购买房屋作为还迁房，用于安置被拆迁人，以履行拆迁人的拆迁安置义务，房屋的位置、面积确定的，可以认定为“拆迁人与被拆迁人按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议”。

（二十五）江苏某某公司诉天津某某公司执行异议之诉案

入库编号：2024-07-2-471-004 / （2023）冀 02 民终 917 号

裁判要旨：1. 同一案件被执行人对法院查封的其他被执行人财产主张实体权利的救济问题。人民法院在某一具体的执行案件中，会对多个被执行人采取执行措施，虽然从表面上看都是为了实现执行依据确定的给付义务，具有整体性，但若具体到某个被执行人，其执行程序实际上是彼此独立。因此，针对某一具体的执行行为，同一案件的多个被执行人之间实际上互为案外人关系，故当某一被执行人对人民法院查封的其他被执行人名下的财产主张实体权利的，应界定为案外人异议，并通过异议之诉程序予以救济。2. 防范“因申请撤回异议损害他人利益”情形。异议人在向人民法院提出执行异议后，申请撤回异议，是否准许由人民法院裁定。在案件已经过执行异议、复议、申诉等多个审查程序，并且通过申诉结果，解除了对涉案财产的查封、冻结，若允许异议人撤回异议，将损害他人利益，故对于申请撤回异议损害他人利益的，人民法院应不予准许。

（二十六）某建筑公司诉某置业公司、某地产公司建设工程施工合同纠纷案

入库编号：2024-07-2-115-003 / （2021）渝民终 796 号

裁判要旨：发包人、承包人就同一工程签订数份施工合同，在确

定当事人实际履行的合同时，应当将工程价款支付情况、签证单据、往来函件、结算协议等实际履行因素，与约定的相应实质性内容比对，并考量当事人在诉讼中关于实际履行施工合同的不同主张等情况，以此作为结算工程价款的合同依据。

（二十七）王某某诉宁夏某建筑公司、某市住房和城乡建设局建设工程施工合同纠纷案

入库编号：2024-07-2-115-002 / （2021）宁 01 民初 18 号

裁判要旨：施工合同中约定以政府审计结论作为工程价款结算依据的，人民法院不应当以政府未出具审计结论为由驳回承包人的起诉。案件实体审理中，如果审计部门未在合理期限内启动审计程序或者出具审计结论的，人民法院应当依法准许当事人的鉴定申请。

（二十八）刘某某诉哈尔滨市某建筑安装总公司等建设工程施工合同纠纷案

入库编号：2024-07-2-115-001 / （2021）黑民终 459 号

裁判要旨：在建设工程施工合同纠纷案件中，当事人就同一建设工程订立数份建设工程施工合同的情形较多。一旦产生争议，在数份合同均无效的情况下，人民法院依据哪份合同作出裁决，对当事人的实体权益影响较大。对于工程价款约定不同的多份合同，可结合当事人的身份、签订合同目的、履行各合同权利义务等情

况综合分析认定实际履行的合同。

（二十九）广东富某建设有限公司诉广东金某集团有限公司、新兴县新某投资有限公司建设工程分包合同纠纷案

入库编号：2024-01-2-115-004 / （2022）粤民辖 137 号

裁判要旨：《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》第二十八条第二款规定，农村土地承包经营合同纠纷、房屋租赁合同纠纷、建设工程施工合同纠纷、政策性房屋买卖合同纠纷，按照不动产纠纷确定管辖。实践中，消防及空调安装工程，不仅包括消防和空调设施设备安装，还涉及大量管网铺设等隐蔽工程，施工成果直接添附于总工程项目上，与项目工程本身的关联性高，属于建设工程范畴。因此，当事人因履行消防及空调安装工程合同发生的纠纷，不宜认定为承揽合同纠纷，应当认定为建设工程分包合同纠纷，根据民事诉讼法司法解释第二十八条的规定，按照不动产纠纷确定管辖。

（三十）某甲公司诉某乙公司建设工程分包合同纠纷案

入库编号：2024-01-2-115-003 / （2021）鲁民辖终 138 号

裁判要旨：管辖协议违反法律关于级别管辖或者专属管辖规定的，应认定协议无效。本案系建设工程分包合同纠纷，应按照不动产纠纷确定管辖，而不动产纠纷由不动产所在地人民法院专属管辖，故本案应由案涉工程所在地人民法院专属管辖。双方当事人在案

涉合同中约定发生争议由合同签订地法院管辖，该签订地并非案涉工程所在地，故该约定违反了《中华人民共和国民事诉讼法》有关专属管辖的规定，应认定为无效。

（三十一）莘县某建设公司诉山东某置业公司建设工程施工合同纠纷案

入库编号：2024-01-2-115-001 / （2022）最高法民再 96 号

裁判要旨：1. 根据合同相对性原则，签订合同的承包人对外有承担民事责任的风险，其与本案具有法律上的利害关系，享有法律规定的原告主体资格。2. 另案生效判决已判令承包人对案涉工程的相关欠款承担民事责任，并已实际执行。原审法院认定承包人不是实际施工人与本案无利害关系，缺乏事实与法律依据，不符合民事权利义务相一致的公平原则。3. 法律规定并未有就出借资质的承包人的诉权问题作出禁止性规定。《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》第四十三条突破合同相对性原则，赋予实际施工人直接起诉发包人的权利。该条款是为实际施工人提供的特殊救济途径，该例外情形并未否定承包人基于合同提起诉讼的权利。

（三十二）浙江甲公司与青海乙公司执行监督案

入库编号：2023-17-5-203-057 / （2021）最高法执监 13 号

裁判要旨：法院生效裁判已确认案涉抵销行为不符合法律规定要

件，不能发生债务抵销的法律效果。当事人又以债权债务已经抵销为由主张排除执行，法院不应支持。当事人主张排除执行的事实理由与法院生效裁判不一致的，以法院生效裁判认定事实为准。

（三十三）乔某与秦皇岛某投资公司、唐山某房地产公司执行监督案
入库编号：2023-17-5-203-055 / （2021）最高法执监 214 号

裁判要旨：在因未缴纳出资而被追加为被执行人、人民法院已对该被执行人采取执行措施后，该被执行人在另案执行中与申请执行人达成执行和解协议，上述事实符合多份生效法律文书确定金钱给付内容的多个债权人分别对同一被执行人申请执行的情形，参照《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第 55 条第 1 款“多份生效法律文书确定金钱给付内容的多个债权人分别对同一被执行人申请执行，各债权人对执行标的物均无担保物权的，按照执行法院采取执行措施的先后顺序受偿”的规定，应由首先采取执行措施的执行案件申请执行人优先受偿，以维护执行基本秩序。该被执行人在明知其已被追加为被执行人、且已被采取执行措施的情况下，仍在此后的另案中自行达成和解，损害执行基本秩序，并因个别清偿而损害前案申请执行人债权，其应承担不利后果。

（三十四）深圳某工程公司与云浮某置业公司建设工程施工合同纠纷执行监督案

入库编号：2023-17-5-203-037 /（2021）最高法执监 414 号

裁判要旨：以物抵债属于强制执行变价措施。根据 2020 年民事诉讼法解释第五百一十六条的规定，强制执行变价措施并不对多个执行债权的清偿顺序产生影响。前位债权人放弃接受财产抵债，只是放弃这一变价措施，并不意味着其放弃对流拍财产变价所得优先受偿的权利，事实上，对抵押权或者其他法定优先权的放弃必然需要权利人通过明示方式作出。在优先受偿权人未明示放弃其优先权的情况下，接受抵债的债权人即承受人不会因接受以物抵债获得优先于其他债权人就抵债财产变现后的价值受偿的地位。因以物抵债相当于以流拍的财产保留价购买执行标的，只不过作为申请执行人可以在应受清偿的债权范围内与流拍的保留价进行抵销。因此，在多个债权人存在的情形下，执行法院仍然应当按照法定顺位计算多个债权各自应受清偿金额，并非将流拍财产直接交由接受抵债的执行债权人受偿自身债权。

（三十五）陈某甲、陈某乙与甘肃某建设集团、清水某房地产公司执行监督案

入库编号：2023-17-5-203-034 /（2021）最高法执监 330 号

裁判要旨：建设工程价款优先受偿权属于法律赋予建设工程承包人的法定优先权，优于抵押权和其他债权。此项权利依据法律规定而产生，自法定条件成就时设立，只要具备了法定条件，承包人可不经审判、仲裁程序直接向人民法院主张此项权利。如承包人在审判程序中未主

张此项权利，执行依据亦未确认其享有此项权利，并不意味着其当然丧失此项权利，其在执行程序中仍可行使此项权利，人民法院亦可结合执行依据裁判内容，并根据相关法律和司法解释的规定，判断其优先受偿权是否成立。当然，因为执行程序对其是否成立主要作形式审查，如果嗣后经实体审判对其作出了实质认定，应以该实质认定为准。但是在没有实体审判作出相反认定的情况下，执行程序经审查认定建设工程价款优先受偿权成立的，应依法保障其优先受偿。

（三十六）甲公司与乙公司执行监督案

入库编号：2023-17-5-203-024 / （2020）最高法执监 506 号

裁判要旨：生效裁定确认已执行债权金额超过执行依据确定金额的，可以参照执行回转的规定执行差额部分。共同申请执行人之一以债权转让为由指定另一方收取执行款，但未在执行程序中通过变更、追加当事人程序对申请执行人的身份地位进行变更的，仍属取得财产的申请执行人，在执行回转案件中，负有财产返还义务。

（三十七）林某与耒阳市某某公司执行监督案

入库编号：2023-17-5-203-017 / （2021）最高法执监 161 号

裁判要旨：被执行人在执行和解协议签订后已履行的金额，应当在恢复执行后的执行款中予以扣除。在执行款不足以清偿全部债务时，应当先清偿生效法律文书确定的金钱债务，如果有剩余再

清偿迟延履行利息。在清偿生效法律文书确定的金钱债务时，若执行款尚不足以支付全部金钱债务，且当事人对清偿顺序没有约定的，则应按照一般民法债权抵充顺序原则进行支付，即先清偿实现债权的费用，再清偿利息，最后清偿主债务。

（三十八）甲公司与延边某大、金某、乙财团执行监督案

入库编号：2023-17-5-203-016 / （2021）最高法执监 58 号

裁判要旨：当事人在执行程序开始前自行达成的和解协议，属于执行外和解。执行外和解协议不能自动对人民法院的强制执行产生影响，当事人仍然有权向人民法院申请强制执行。执行过程中，被执行人根据当事人自行达成但未提交人民法院的和解协议，依法提出异议的，人民法院应参照《最高人民法院关于执行和解若干问题的规定》第 19 条的规定对和解协议的效力及履行情况进行审查，进而确定是否终结执行。如经审查认定被执行人没有实际履行该和解协议，裁定驳回异议。

（三十九）甲公司与乙公司执行复议案

入库编号：2023-17-5-202-020 / （2021）最高法执复 48 号

裁判要旨：一个建设工程上存在两个以上建设工程价款优先受偿权的，各个建设工程价款优先权人只能就自己所施工部分的拍卖价款优先受偿，无权对其他承包人施工的部分主张优先受偿。建设工程价款优先权人在多个建设工程上存在优先受偿权的，各优

先权彼此独立，并依附于各自的建设工程。

（四十）东北某建设股份有限公司诉吉林市某房地产开发经营有限责任公司建设工程施工合同纠纷案

入库编号：2023-16-2-115-018 / （2014）吉民再字第 14 号

裁判要旨：双方当事人就同一建设工程签订的数份施工合同均被认定无效时，应通过双方订立合同的磋商过程、合同文字的表述、合同履行情况、诉讼过程中的权利主张，以及各方面综合因素考虑，探究双方当事人的真实意思表示，并以此作为工程款结算的依据。无资质的实际施工人不能按照定额标准结算工程款，除非发包人与承包人协商一致，将依据定额结算工程款作为合同内容的一部分。固定价款合同履行中客观情况发生重大变化并不当然适用情势变更原则，而要考虑这种重大变化是否可以预见，以及能否导致订立合同的基础动摇或丧失。

（四十一）某甲公司、某甲青海分公司诉某乙公司、某乙公司青海分公司、某丙公司建设工程施工合同纠纷案

入库编号：2023-16-2-115-017 / （2021）最高法民终 361 号

裁判要旨：附条件的债权债务概括转让中所附条件未成就，原承包人并未放弃与发包人直接进行工程款结算的权利。且案涉工程款并未最终结算，发包方作为案涉工程的最终付款人和受益人，应当向原承包人承担付款责任。

（四十二）湘潭市某某公司诉广东某某公司建设工程合同纠纷案

入库编号：2023-16-2-115-016 / （2015）穗中法审监民再字第 11 号

裁判要旨：当事人在一、二审经法院释明拒不提交相关证据，后又以新证据为由申请再审，导致案件改判的，应当按照民事诉讼法有关规定，对其证据予以采信的同时，对其再审才提交证据的行为给予民事制裁。

（四十三）陈某某诉肖某某等建设工程分包合同纠纷案

入库编号：2023-16-2-115-015 / （2022）赣民再 74 号

裁判要旨：发包人与承包人约定按照固定价结算工程价款的，因工程设计变更导致承包人未完成合同约定的工程量时，已完工部分经验收质量合格的，可以采用“按比例折算”的方式，即计算已完工部分的工程量和整个合同约定的总工程量的比例系数，再用合同约定的固定价乘以该系数确定发包人应付的工程价款。

（四十四）甘肃省某建设集团公司诉中国某工程顾问集团华东某设计院有限公司、第三人某光电有限公司建设工程施工合同纠纷案

入库编号：2023-16-2-115-014 / （2021）最高法民终 662 号

裁判要旨：案涉《合作协议》的承包模式为 EPC 总承包，在建设工程施工合同中明确约定总承包商的主要义务为提供合同约定的

所需设备、材料并支付工程款，施工人的主要义务为完成施工。

在本案不存在案涉合同实际由业主方履行的情形下，总承包商应当是本案支付工程款的主体。

（四十五）张某诉河南省某建设有限公司、某置业有限公司、杨某建设工程施工合同纠纷案

入库编号：2023-16-2-115-013 / （2020）青民再 13 号

裁判要旨：建设工程施工合同纠纷中，实际施工人签订的《建设工程施工合同》无效，实际施工人请求参照合同约定支付工程价款的，应予支持。承包人与不同施工主体分别签订施工合同，各方当事人对实际施工人的身份产生争议，虽均无法提供签证、工程进度表等证据直接证明对工程实际进行施工，但提供了施工合同、工程款支付凭证、缴纳税费凭证等其他证据的，应根据合同内容、工程款支付情况、税费缴纳情况等证据，运用证据规则，对证据有无证明力和证明力大小进行判断，合理作出认定。一要准确查明案件事实，确定当事人之间的法律关系；二要根据案件事实和当事人主张，合理公平地确定举证责任，由当事人对自己的主张分别提供相应的证据；三要运用逻辑推理和日常生活经验法则，对当事人提供证据的证明力有无和大小独立地、自主地进行判断，确定待证事实是否具有高度可能性，使认定的法律事实尽可能接近客观事实。

（四十六）重庆某建工公司诉重庆某装备公司建设工程施工合同纠纷案

入库编号：2023-16-2-115-012 / （2022）最高法民再 114 号

裁判要旨：在发包人进入破产程序的情形下，承包人的工程款债权加速到期，优先受偿权的行使期间以承包人债权申报时间为起算点，而不以工程款结算为必要。优先受偿权的行使期间为除斥期间，一旦经过即消灭实体权利，故审定债权金额及再次申报优先受偿权的行为并不能使承包人的优先受偿权失而复得。

（四十七）某安装工程公司诉某实业公司建设工程施工合同纠纷案

入库编号：2023-16-2-115-011 / （2017）最高法民再 200 号

裁判要旨：对于当事人之间争议的事实，应综合全案证据予以认定。另案生效判决查明确认的事实，在本案诉讼中应全面准确援用，避免只引用部分。

（四十八）某建设公司诉某产业公司建设工程施工合同纠纷案

入库编号：2023-16-2-115-010 / （2016）最高法民再 367 号

裁判要旨：工程的质量是否合格，在当事人有争议并且已经进行了司法鉴定的情况下，应当依据鉴定结论作出判断。但是，在施工的过程中每一道工序都已由建设单位、设计单位、勘察单位、监理单位、质检单位参与验收，且都是在上述单位认可其上一工序质量合格之后才进入下一工序施工的情形下，案涉工程质量最

终被鉴定为成批不合格，应当认定责任不完全在施工方。

（四十九）唐山某金属屋顶成型安装有限公司诉丰润县某建材开发公司等建设工程合同纠纷案

入库编号：2023-16-2-115-009 / （2003）民一抗字第 11 号

裁判要旨：合同被确认无效后，因合同取得财产的一方应向支出财产的一方返还财产。返还财产的范围为所取得的全部财产和费用，而不仅指取得财产一方现在所占有的财产和利益。如合同无效系双方当事人的过错所致，因合同无效造成的损失，双方应各自承担。

（五十）陕西某公司诉山东某医院建设工程施工合同纠纷案

入库编号：2023-16-2-115-006 / （2010）民申字第 00555 号

裁判要旨：1. 法律事实是从司法裁判过程中抽象出来的，有别于客观事实。本案的基本法律事实是合同履行中一方当事人存在违约行为。当事人在两次起诉中分别提出的对方当事人继续履行合同与撤销合同，追究对方当事人违约责任，并不能得出本案基本法律事实不同的结论。2. 当事人的诉讼请求不同，应当是指诉讼请求相互不能替代或涵盖，以及请求权的属性不同，两次诉讼的裁判结果也应当不会相互影响。如果当事人的诉讼请求只是主张支付款项数额增加或者减少，则不能视为诉讼请求不同。

（五十一）江苏某工程公司诉王某某建设工程施工合同纠纷案

入库编号：2023-16-2-115-005 / （2020）苏 1282 民再 13 号

裁判要旨：在建设工程承包领域，转包人明知对方无开票资质，而约定“替代开票”的，应当认定为无效。“替代开票”条款是否有效，要结合合同约定和履行方式综合认定，关键在于确定建筑材料的实际购买者和付款方。在包工包料且工程款结算包含材料款的情况下，与建筑材料销售商发生买卖合同关系的相对方是承包人。承包人有权要求销售商向其开具发票，但不能向合同以外的第三方开具发票。因为在此情况下，“替代开票”系企业为减少因违法分包、转包所造成的抵税损失，而与包工头约定的变通条款，既与建筑行业税收制度相违背，也违反了发票管理办法的强制性规定，当属无效。

（五十二）北京某建设公司诉青岛某船舶公司船坞建造合同纠纷案

入库编号：2023-10-2-236-001 / （2021）最高法民申 4372 号

裁判要旨：建设工程合同中约定了“固定总价”，合同当事人应当按照约定结算工程价款。人民法院在根据已完成工程量及固定总价的计算方式可以得出工程价款数额的情况下，不应再予同意当事人在诉讼中提出的对工程造价进行鉴定的申请。

（五十三）江苏某工程公司诉上海某风电公司、深圳某担保公司建设工程合同纠纷案

入库编号：2023-10-2-115-001 / （2022）苏 72 民初 1534 号

裁判要旨：相较于陆上风电，海上风电设施架设成本更高，建设施工难度更大，施工单位必须具备相应资质和施工能力方可进行海上风电、海岸与近海等工程建设施工。因施工单位没有海上风电工程施工资质，亦不具备相应能力，致使原定施工安排受阻、合同不能履行。当事人虽然要求解除合同，但人民法院应在全面查清案件事实的基础上，依法认定不具备相应资质的施工人签订的涉海工程建设合同无效，并合理确定各方当事人的权利义务和法律责任。

（五十四）尹某某诉胡某某、河南省某建设工程有限公司等案外人执行异议之诉案

入库编号：2023-07-2-471-005 / （2023）豫 17 民终 446 号

裁判要旨：挂靠人借用被挂靠人银行账户收取工程款，被挂靠人银行账户被人民法院冻结，应按照银行账户的登记名称来判断权利人，挂靠人对被挂靠人账户内的资金仅享有债权请求权，挂靠人的债权请求权原则上不享有足以排除强制执行的民事权益。

（五十五）某银行芜湖分行、安徽某建设有限公司、芜湖某房地产开发有限公司第三人撤销之诉案

入库编号：2023-07-2-470-003 / （2021）最高法民终 456 号

裁判要旨：承包人的建设工程价款优先受偿权所涉房屋与他人抵

押权所涉的土地虽然相互关联，但是建设工程价款优先受偿权的客体系扣除土地价值之后的建设工程，不及于建设工程所占用的土地使用权；虽根据房地一体原则，对案涉工程及所占有的土地应一同拍卖，但是并不影响抵押权人所享有的抵押权的效力和范围。因此，对土地使用权享有的抵押权人对建设工程价款优先受偿权的判决不具备提起第三人撤销之诉的主体资格。

（五十六）中铁某局诉四平市甲公司、四平市乙公司、中铁沈阳局某工程建设指挥部等建设工程施工合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-115-008 / （2023）吉民辖终 10 号

裁判要旨：“铁路附属设施”指依附归属于铁路的设备、设施以及铁路专用的建筑物、构筑物等，其存在目的是为保护、养护铁路以及为铁路运输的安全、畅通服务。公路桥梁工程虽上跨于铁路之上，但与铁路及其附属设施并不存在依附归属关系，既不属于铁路财产，也不为铁路运输、铁路安全服务，并非铁路附属设施，由此发生的建设工程施工合同纠纷，不属于铁路运输法院专门管辖范围，应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第三十四条的规定，由不动产所在地人民法院专属管辖。

（五十七）申某某诉重庆某建设公司、盘州某房产公司等建设工程施工合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-115-007 / （2021）最高法民终 727 号

裁判要旨：当事人仅对一审法院未获支持的诉讼请求具有上诉利益，有权对该部分诉讼请求提出上诉。在一审法院审理中，如果当事人所作陈述不存在重大误解或受欺诈、胁迫等情形的，应当认定为其真实意思表示。当事人因另案结果于己不利而自我否定已获一审法院支持的本案主张，有违诉讼诚信，人民法院不予支持。

（五十八）海某建设公司诉丰某房地产开发公司建设工程施工合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-115-006 / （2022）晋民再 123 号

裁判要旨：建设工程质量合格的，承包人可自发包人应付工程价款之日起在法定期限内行使工程价款优先受偿权，行使的方式包含协议折价或申请人民法院拍卖等。承包方与发包方在结算协议中约定以部分房屋折价支付工程价款的，该约定构成工程价款优先受偿权的行使。

（五十九）某工程公司诉某房地产公司建设工程施工合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-115-005 / （2022）10 民终 164 号

裁判要旨：承兑汇票被拒付的情况下，作为施工方的持票人如何主张权利？根据《中华人民共和国票据法》第六十一条的规定，当汇票到期被拒绝付款的，持票人可以对背书人、出票人以及汇票的其他债务人行使追索权。故承包人可以依据上述规定行使票

据追索权。但同时持票人亦享有原因债权请求权，可以选择基础法律关系即建设工程施工合同法律关系主张权利。法院应尊重当事人的选择权。如果持票人以建设工程施工合同法律关系主张权利，法院依法认定未按期承兑汇票不产生偿付的效力，一方面是对建设工程施工纠纷案件中承包人与发包人地位失衡的匡正，避免承包人的工程款沦为普通的债权。另一方面，亦是对承兑汇票这一支付方式的一种限定，让汇票支付回归支付本意，避免发包方无限制的利用票据进行空头支付，损害承包人的利益。

（六十）某工程公司诉某冶金公司、某建设公司、某国资管理公司建设工程施工合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-115-004 / （2021）最高法民申 1513 号

裁判要旨：基于对实际施工人合法权益保障的考虑，在建设工程施工合同纠纷案件中有限地突破合同相对性原则，符合客观实际。鉴于 BT 建设模式下法律主体众多，相较于一般建设工程施工合同有其特殊性，在实践中是否认定 BT 项目的投资建设方的发包人身份存在争议，从而对实际施工人付款责任主体的认定产生影响。本案 BT 项目的投资建设方在整个项目中承担融资、项目管理及施工建设等多重角色，实际上承担了类似于发包人的职能，故实际施工人可诉请 BT 项目的投资人在欠付工程款范围内承担责任。

（六十一）弋某某诉某进出口贸易公司、新疆某建工集团公司建设工

程施工合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-115-003 / （2023）兵 0302 民初 29 号

裁判要旨：发包方发包工程项目时，明知实际施工人无建筑资质，系挂靠于有资质的单位，发包方虽未与实际施工人签订建设工程施工合同，但同意由实际施工人施工，并接收实际施工人缴纳保证金，双方已形成施工合同关系，应由发包方向实际施工人承担支付工程款的责任。

（六十二）上海某某公司诉南通某某公司装饰装修合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-115-002 / （2021）沪 01 民终 1830 号

裁判要旨：被挂靠人是对外从事法律行为的名义主体，其不仅是付款义务的承担者，也是主张应得款项的权利主体。被挂靠人有义务积极追讨合同项下的工程款，而不应以挂靠为由拒绝承担义务。

（六十三）上海某某建设公司诉某某医疗公司建设工程施工合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-115-001 / （2016）沪 01 民终 1538 号

裁判要旨：工程甩项后，发包人无权以未竣工验收为由拒付工程款。对于甩项工程，特别是承发包双方对工程验收以及工程款支付没有明确约定的甩项工程，工程未竣工验收不应作为工程款支付的阻却条件。应当结合双方将工程送审、退还履约保证金等行

为探究当事人的真实意思表示，从而判断工程款支付条件是否成就。一般情况下，竣工验收是工程款结算的前提。工程验收合格的承包人有权主张工程款，验收不合格则无权主张工程款。但在工程甩项的情况下，工程后续施工及最终的竣工验收超出了承包人所能支配的范围，以工程竣工验收作为工程款的支付条件将会无限期拖延工程款支付，给承包人造成较大损失。实践中，甩项工程的发包人往往以工程未竣工验收为由拖延支付工程款，承包人处于十分被动的地位。因此，对于甩项工程应当通过探究当事人的真实意思表示进行判断，而非仅以验收作为支付工程款的条件。

（六十四）化德县某能源公司诉中冶某公司第三人撤销之诉案

入库编号：2023-01-2-526-001 / （2021）最高法民终 825 号

裁判要旨：受让借款合同债权的普通债权人，对另案建设工程施工合同纠纷的诉讼标的不具有独立请求权，与该案处理结果亦不具有法律上的利害关系，不属于民事诉讼法第五十六条规定的第三人，无权针对另案生效裁判提起第三人撤销之诉。

（六十五）丰某公司诉梁某合同纠纷案

入库编号：2023-01-2-483-005 / （2023）最高法民辖 29 号

裁判要旨：上级人民法院指令再审、发回重审的案件，由原审人民法院再审或者重审。再审或者重审期间当事人提出管辖异议的，

人民法院不予审查；审理法院认为没有管辖权的，也不得依职权再自行移送管辖。

（六十六）杨某诉云南某城投公司等不当得利纠纷案

入库编号：2023-01-2-144-001 / （2022）最高法民辖 73 号

裁判要旨：设立移送管辖制度的目的在于避免因案件管辖不明或管辖错误造成审理拖延，从而影响当事人的合法权益，保证民事案件依法及时得到审理。故受案人民法院发现案件不属于本院管辖，应当在开庭前将案件移送有管辖权的人民法院；在案件开庭审理之后，除非发现受理案件违反法律关于级别管辖和专属管辖的规定，不得以不具有一般地域管辖权为由移送案件，避免随时移送管辖，保证案件及时审理。

（六十七）李某诉大连某建设公司、中建某建设公司劳务合同纠纷案

入库编号：2023-01-2-139-001 / （2021）最高法民辖 56 号

裁判要旨：在民事案件起诉与受理阶段，人民法院可以根据原告诉讼请求涉及的法律关系性质，确定案由，并根据民事案件的案由确定人民法院的管辖权。

（六十八）过某某诉辽宁某农业综合开发有限公司种植、养殖回收合同纠纷案

入库编号：2023-01-2-128-001 / （2022）最高法民辖 69 号

裁判要旨：当事人起诉要求解除林木所有权及林地使用权转让合同的，因诉讼标的不涉及林木、林地权属的确认、分割问题，故不属于不动产纠纷，也不符合应当按照不动产纠纷确定管辖的情形，不适用不动产纠纷专属管辖规定。

（六十九）凌某某诉江苏某建设有限公司、青岛某置业有限公司建设工程合同纠纷案

入库编号：2023-01-2-115-004 / （2021）最高法民再 201 号

裁判要旨：建设工程承包人、实际施工人已经就工程价款结算达成协议，实际施工人以承包人为被告提起诉讼，请求支付工程价款及确认在建设工程折价或拍卖价款在工程款范围内享有优先受偿权，符合《中华人民共和国民事诉讼法》规定的起诉条件。至于实际施工人关于支付工程价款及优先受偿权的请求应否支持，需由人民法院实体审理认定并作出判决。被告对原告的诉讼请求是否存在实质异议，不影响原告依法提起诉讼的权利。

（七十）北京某空间展示有限公司诉上海某薄膜发电有限公司装饰装修合同纠纷案

入库编号：2023-01-2-115-003 / （2020）最高法民辖 93 号

裁判要旨：民事诉讼法司法解释第二十八条规定的建设工程施工合同纠纷，不限于《民事案件案由规定》的“建设工程合同纠纷”项下的第四级案由“建设工程施工合同纠纷”，还应包括该项下

的建设工程价款优先受偿权纠纷、建设工程分包合同纠纷、建设工程监理合同纠纷，装饰装修合同纠纷等其他与建设工程施工相关的纠纷。因此，当事人因履行装饰装修合同发生纠纷，应当按照不动产纠纷确定管辖。

（七十一）蔡某某诉南京某装饰工程有限公司装饰装修合同纠纷案

入库编号：2023-01-2-115-002 / （2021）最高法民辖 59 号

裁判要旨：当事人因履行装饰装修合同发生纠纷，应当按照不动产纠纷确定管辖。

（七十二）某文化传播公司诉某文化创意公司建设工程合同纠纷案

入库编号：2023-01-2-115-001 / （2022）最高法民辖 77 号

裁判要旨：当事人将建设工程施工合同及相关联的其他合同一并起诉的，由于两份合同系针对同一工程项目，且同时履行，存在关联关系，原告一并起诉后，被告未提出管辖权异议且提出了反诉，在此情形下，人民法院可以一并审理，并按照不动产纠纷确定管辖法院。

房地产开发经营合同纠纷

参考案例

（一）某地铁集团诉某地产投资公司、某城铁投资公司合资、合作开发房地产合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-090-001 / （2020）最高法民终 878 号

裁判要旨：1. 本案案由为合资、合作开发房地产合同纠纷。某地产投资公司与某地铁集团通过补充协议将某小区 4 号楼视为独立项目，该楼全部归某地产投资公司所有，某地铁集团对该楼不再享有分配的权利。在某地铁集团对某小区 4 号楼不享有分配权利，案涉项目除某小区 4 号楼外已经全部开发建设并销售完毕，且本案一审对案涉项目建设成本已完成司法评估审计的情况下，应认定合同约定的分配条件已经成就，对某地铁集团请求进行收益分配的请求予以支持。同时，因某小区 4 号楼与案涉项目新建部分已经实际作出了分割，相关工作尚未完成，不在本案审理范围内，一审法院对相关责任未予认定亦无不当。2. 双方虽通过共同成立项目公司某城铁投资公司，由某城铁投资公司进行具体开发并委托案外第三人销售开发的房产，但相关费用承担及收益分配的主体仍为某地产投资公司与某地铁集团，故某地产投资公司与某地铁集团应为承担支付责任的主体。

（二）某集团公司诉某村委会、某镇政府合资合作开发房地产合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-090-002 / （2020）沪 01 民终 2896 号

裁判要旨：合资合作开发房地产合同因不可归责于双方当事人的事由导致合同解除，当事人对出资方投资权益补偿的计算方式没有约定的，应以土地增值收益为基础，按投资方实际投资比例，结合公平原则和诚实信用原则，合理确定投资权益补偿的金额，保护企业合法权益，优化法治营商环境。

（三）南京某公司诉北京某公司、沈某某等合作开发房地产合同纠纷案

入库编号：2023-16-2-090-001 / （2014）民抗字第 14—1 号

裁判要旨：房地产项目利益是一个集合概念，一般包括房屋所涉物权、对应的土地使用权、项目利润等权益。未经依法批准、未取得建设工程规划许可证，或者擅自变更工程规划而建造的建筑，属于违法建筑。违法建筑所涉房地产项目利益本质上属于非法利益，非法利益不受法律保护，不宜列为民事诉讼标的，相关利益方也不享有合法诉权。对违法建筑所涉房地产项目利益纠纷，应以行政权处置为先，司法权处置为后，以防通过司法程序将非法利益“洗白”。

（四）某房地产开发有限公司诉某社区居民委员会合作开发房地产合同纠纷案

入库编号：2024-07-2-090-001 / （2022）鄂民终 98 号

裁判要旨：自筹资金合作开发的“城中村”改造项目合同依法解除后，如未约定开发商建设补偿价款，且在双方不能达成一致意见时，可以参照能够基本反映还建房屋建设情况的政府指导价确定。

（五）某公司诉某合作社等合资、合作开发房地产合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-090-003 / （2020）最高法民终 745 号

裁判要旨：在合作开发房地产项目中，关于合作方式、各自投入及合作利润的分配等双方在合同中有约定的，按约定。对合作中增加的成本亦应当进行合理分担。对无法证明系由对方原因导致的成本增加，应当自行承担相应的后果。

房屋买卖合同纠纷

指导性案例

（一）指导案例 1 号：上海中原物业顾问有限公司诉陶德华居间合同纠纷案

入库编号：2011-18-2-123-001 / （2009）沪二中民二（民）终字第 1508 号

裁判要点：房屋买卖居间合同中关于禁止买方利用中介公司提供的房源信息却绕开该中介公司与卖方签订房屋买卖合同的约定合法有效。但是，当卖方将同一房屋通过多个中介公司挂牌出售时，买方通过其他公众可以获知的正当途径获得相同房源信息的，买方有权选择报价低、服务好的中介公司促成房屋买卖合同成立，其行为并没有利用先前与之签约中介公司的房源信息，故不构成违约。

（二）指导案例 155 号：中国建设银行股份有限公司怀化市分行诉中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司等案外人执行异议之诉案

入库编号：2021-18-2-471-002 / （2019）最高法民终 603 号

裁判要点：在抵押权强制执行中，案外人以其在抵押登记之前购买了抵押房产，享有优先于抵押权的权利为由提起执行异议之诉，主张依据《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》排除强制执行，但不否认抵押权人对抵押房产的优先受偿权的，属于民事诉讼法第二百二十七条规定的“与原

判决、裁定无关”的情形，人民法院应予依法受理。

（三）指导案例 72 号：汤龙、刘新龙、马忠太、王洪刚诉新疆鄂尔多斯彦海房地产开发有限公司商品房买卖合同纠纷案

入库编号：2016-18-2-091-001 / （2015）民一终字第 180 号

裁判要点：借款合同双方当事人经协商一致，终止借款合同关系，建立商品房买卖合同关系，将借款本金及利息转化为已付购房款并经对账清算的，不属于《中华人民共和国物权法》第一百八十六条规定禁止的情形，该商品房买卖合同的订立目的，亦不属于《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》第二十四条规定的“作为民间借贷合同的担保”。在不存在《中华人民共和国合同法》第五十二条规定情形的情况下，该商品房买卖合同具有法律效力。但对转化为已付购房款的借款本金及利息数额，人民法院应当结合借款合同等证据予以审查，以防止当事人将超出法律规定保护限额的高额利息转化为已付购房款。

参考案例

（四）吕某诉王某房屋买卖合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-091-008 / （2020）京 0119 民初 3092 号

裁判要旨：1. 合同性质的认定应当从合同形式要件和实质要件两方面加以认定，综合合同内容、双方当事人真实意思表示加以判断。双方签订的合同内容载明了房屋位置，约定了价款、支付时间、支付方式、交付事宜、违约责任等具体条款，符合房屋买卖合同的基本特征的，应认定双方之间签署的合同属于房屋买卖合同。2. 买卖双方就具有社会公共教育资源属性的校舍改建房屋签订房屋买卖合同，因合同改变了社会公共教育事业的划拨建设用地用途，侵害了社会公共教育资源，损害了社会公共利益，违背公序良俗，应属无效。因合同无效产生的各种损失，双方自负责任。

（五）侯某某诉上海某某企业发展有限公司案外人执行异议纠纷案

入库编号：2023-07-2-471-003 / （2018）沪 0113 民初 16670 号

裁判要旨：原告捏造事实，试图利用虚假民事诉讼阻却执行，侵害债权人合法权益，在原告申请撤诉未被人民法院准许后，人民法院应当依法判决驳回原告全部诉讼请求，并根据情节对原告的虚假诉讼行为予以制裁。

（六）顾某某诉王某房屋买卖合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-091-009 / （2020）苏 02 民终 5243 号

裁判要旨：1. 关于房屋出卖人单方变更购房款支付方式导致抵押权不能涤除的违约责任认定。房屋买卖合同约定了抵押权涤除，出卖人单方变更履行方式，且未提供担保措施担保其能够在取得购房款后及时涤除抵押权的，买受人有权拒绝付款，其拒绝付款的行为不构成违约。2. 关于房屋买卖合同履行期间出卖人为房屋设定新抵押且不能涤除的违约责任认定。房屋买卖合同履行期间，出卖人为房屋设定了新的抵押，且于抵押到期后明确表示不予涤除，造成合同无法继续履行的，构成根本违约，应承担相应违约责任。因此导致合同解除的，买受人有权向出卖人主张房屋差价损失等违约损失赔偿。

（七）吕某某诉刘某、杨某房屋买卖合同纠纷案

入库编号：2024-07-2-091-001/ （2023）冀 02 民终 7205 号

裁判要旨：人民法院在审理确权诉讼时，发现需要确权的财产已经被人民法院查封、扣押、冻结的，可以参照《最高人民法院关于人民法院立案、审判与执行工作协调运行的意见》（法发〔2018〕9 号）第 8 条的规定，依法裁定驳回起诉，并告知当事人可以通过执行异议之诉主张权利。

（八）刘某诉程甲等确认合同无效纠纷案

入库编号：2024-07-2-076-001/ （2022）京 01 民终 8867 号

裁判要旨：对非债务人与相对人签订的房屋买卖合同是否属于恶意串通损害债权人合法权益的认定，需综合债务人与合同当事人之间的特殊身份关系、成交价款及支付情况、转让时间、债务人对标的房屋是否享有权利、是否减损债权人的责任财产等方面进行实质判断。如当事人的房屋交易虽符合房屋买卖的形式特征，但实质减损了债务人的责任财产并致使他人债权有不能清偿风险，且债务人不能提供充足有效的履行担保，应认定为属于恶意串通的逃债行为，转让行为无效。

（九）石某诉余某某、陈某某房屋买卖合同纠纷案

入库编号：2023-16-2-091-002 / （2022）宁民再2号

裁判要旨：《中华人民共和国民事诉讼法》第一百一十五条规定，当事人之间恶意串通，企图通过诉讼、调解等方式侵害他人合法权益的，人民法院应当驳回其请求，并根据情节轻重予以罚款、拘留；构成犯罪的，依法追究刑事责任。本案中，生效的刑事判决认定石某某的行为构成虚假诉讼罪，石某与其父石某某串通，故意隐瞒案件事实，提起的本案诉讼，属于虚假诉讼，按照法律规定，其诉讼请求依法应当驳回。

（十）常某某诉某山公司、王某某商品房销售合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-091-003 / （2021）最高法民申3371号

裁判要旨：商品房销售者没有按合同约定的时间交付具备正常使

用功能的房屋，其违约行为致使购房人签订合同的目的不能实现。依据《合同法》第 94 条和最高人民法院《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》第 12 条的规定，购房人有权解除该合同。

（十一）盛某等诉某置地有限公司等房屋买卖合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-091-005 / （2020）沪 02 民终 8286 号

裁判要旨：法律关系相对方的认定不应拘泥于合同形式，应注意探求当事人真实意思表示。经开发商指示，买受人与装修企业另行签订装修合同，也可以是精装修房屋买卖中装修部分权利义务的表现形式。此时，应从商品房买卖合同及装饰装修合同的订立过程、合同条款内容、实际履行情况等因素评价二者之间的关联性，探究合同相关各方的真实合意，继而认定开发商是否应就逾期交房向买受人承担违约责任。

（十二）新乐某某社诉路某某、石某某申请执行人执行异议之诉纠纷案

入库编号：2024-07-2-471-009 / （2023）冀民再 1 号

裁判要旨：人民法院对登记在被执行人名下的不动产采取强制执行措施，案外人以其系该不动产买受人为由提出执行异议之诉，请求排除金钱债权强制执行的，经审查认定案外人提交的证据可以相互印证，实质符合《执行异议复议规定》第二十八条或第二

十九条规定情形的，应予支持。

（十三）黄某甲与王某某、黄某乙第三人撤销之诉二审案

入库编号：2024-16-2-470-001 / （2014）浙甬民二终字第 682 号

裁判要旨：第三人在原案诉讼进程中，知道或者应当知道原案诉讼存在，但未向原审法院提起诉讼或者提出参加诉讼申请的，除客观上有妨碍其提起诉讼的正当事由存在外，属于其对未参加诉讼存在过错，应视为其行使处分权的结果，不符合“因不能归责于本人的事由”的情形，依法不能提起第三人撤销之诉。

（十四）徐某诉江西某实业公司九江县分公司侵权责任纠纷案

入库编号：2024-16-2-504-002 / （2019）赣民再 147 号

裁判要旨：1. 在承租人长期欠付租金构成根本违约情形下，承租人将丧失行使优先购买权的基础，无权主张优先购买权。2. 出租人为向第三人借款担保之目的，与第三人签订的房屋买卖合同系通谋虚伪意思表示，此时出租人没有通知承租人行使优先购买权的义务。出租人与第三人达成以房屋抵偿借款债务的真实合意时，才有义务通知承租人行使优先购买权。

（十五）贾某诉张某等房屋买卖合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-091-011 / （2016）沪 02 民终 9503 号

裁判要旨：1. 出卖人权利瑕疵担保责任的认定问题。向买受人交

付具有完整、清洁权利的标的物，保证第三人对标的物不享有任何权利，是出卖人应向买受人负担的法定义务，也是诚信原则和买卖合同法律性质的内在要求。附着于房屋之上的第三人承租权，将对房屋买受人的所有权构成限制，在买受人不知情且同意的情况下，出卖人将附有第三人承租权的房屋交付买受人，违背了前述法定义务，应当承担相应的权利瑕疵担保责任。对于权利瑕疵的判断，应采用“可能性”标准而非现实性标准，即不要求第三人针对标的物实际行使了权利，或第三人行使权利的行为对买受人造成了实际妨碍；只要第三人具有就标的物行使权利的可能性，且此种“可能性”对买受人取得标的物完整权利构成潜在的障碍或风险，即可认定构成权利瑕疵。

2. 买受人中止付款权利的行使问题。《中华人民共和国合同法》第 152 条规定买受人有中止付款的权利，该权利具有抗辩权属性，可以对抗出卖人的价款请求权，在标的物权利瑕疵被清除之前，推迟付款义务的履行而不构成违约。该条款同时规定，买受人中止付款时，需要就标的物权利瑕疵提供“确切证据”予以证明。据此，对于中止付款权行使的有关基础要件事实，包括标的物权利瑕疵的存在、付款义务的履行情况、相关通知义务的履行情况等，应由买受人承担举证责任。针对标的物权利瑕疵的证明，应与前述“可能性”标准相衔接，原则上，买受人有充分证据证明标的物上存在第三人享有的权利，即可认定完成了举证责任。但根据“举轻以明重”原则，若买受人能够证明第三人就标的物实际主张或行使相关权利，或

证明第三人行使权利的行为对买受人所有权的行使造成实际的限制或干扰，则更能证实标的物存在权利瑕疵。权利瑕疵清除的时间确定问题。以第三人对标的物享有承租权作为权利瑕疵的，出卖人与第三人租赁合同关系的解除，可以作为权利瑕疵清除的重要依据。买受人以通知方式解除与第三人之间的租赁合同关系，但第三人提出异议，买受人又提起诉讼请求法院确认合同解除效力的，应以法院终审裁判的生效时间，作为认定权利瑕疵是否清除的时间依据。出卖人与第三人之间租赁合同解除时间的认定，效力范围应仅限于租赁合同主体，不影响标的物权利瑕疵清除时间的认定及买受人中止付款权利的行使。

（十六）韩某某诉黄某某确认合同无效纠纷案

入库编号：2023-07-2-076-015 / （2020）沪 01 民终 3375 号

裁判要旨：让与担保行为效力不受表面交易行为无效的影响，但亦不能产生财产事前归属的法律效果。房屋让与担保的债权人即使取得了物权登记，也不享有真正所有权，不得在债务到期前妨碍真正所有权人的正常使用，亦不能对外随意处分房屋所有权。债务到期未能清偿，债权人可以在担保人同意的情况下以合理价格出售房屋，但其通过出售款优先受偿的前提是履行对担保人的清算义务，且担保债权范围应以担保合意中的债权本息为限。债权人未与担保人进行清算，担保人主张债权人返还超出担保债权范围的剩余出售款项，人民法院应予支持。

（十七）上海某某房地产有限公司诉杨某某等房屋买卖合同纠纷案

入库编号：2023-10-2-091-001 / （2012）沪二中民二（民）终字第 1430 号

裁判要旨：不可抗力是指合同签订后，非因合同当事人的过失或疏忽，而是基于发生了合同双方都无法预见、无法避免、无法控制和无法克服的意外事件（如战争、车祸等）或自然灾害（如地震、火灾、水灾等），以致当事人不能依约履行或不能如期履行合同，发生意外事件或遭受自然灾害的一方可以免除履行义务的责任或推迟履行职责。本案中，买受人因车祸死亡这一事件对于房屋买卖合同的双方当事人而言都是不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。因此，双方因不可抗力在法律规定的范围内可部分或者全部免责。但同时，当事人亦应当采取措施，避免损失扩大，否则将对扩大的损失自行承担。

（十八）蔡某某诉南京某装饰工程有限公司装饰装修合同纠纷案

入库编号：2023-01-2-115-002 / （2021）最高法民辖 59 号

裁判要旨：当事人因履行装饰装修合同发生纠纷，应当按照不动产纠纷确定管辖。

（十九）钱某某诉钱某、金某某房屋买卖合同纠纷案

入库编号：2023-10-2-091-002 / （2013）沪二中民二（民）终字

第 2075 号

裁判要旨：在审理涉及公房居住权民事案件中，应注意区分居住权不同主体的权利来源以及是否已另有住房保障两个方面的问题。其一，注意区分公房居住权取得的两种情况。一是在公房被初始分配时，作为受配人而迁入；二是经过承租人的同意，为帮助解决其居住问题而迁入。在这两种情况下，公房同住人虽然都获得居住权，但其权利来源截然不同。因受配而迁入户籍的同住人，其权利来源于国家给予的住房福利待遇。而经承租人同意而迁入户籍的同住人，其权利来源于承租人对其居住保障的单方承诺。这一承诺通常为默示，表现为同意其迁入户籍，并允许其居住于该公房。一旦承租人以行动默示作出承诺，承租人即受此约束，即不得随意要求同住人迁移户籍或搬出房屋。其二，来源于承租人同意而取得的居住权主体，因有他处住所其原居住权相应消灭。对因承租人同意而迁入户籍的同住人而言，其权利来源于承租人的承诺。该承诺具有明确的目的性，即解决同住人的居住问题；而该目的性也就隐含了其条件性，即同住人除此房屋之外并无其他适合的住所。因此，一旦同住人已经以其他方式获得了住房保障，解决了其居住问题，则承租人之承诺的条件和目的都已消失，其义务即应告解除。否则将有悖于承租人同意其迁入户籍来保障其居住的初衷。故对因承租人同意而迁入户籍的同住人而言，其对公房的居住权因其另行获得适宜的住所而消灭。

（二十）谭某诉利川市某房地产公司房屋买卖合同纠纷案

入库编号：2023-01-2-091-003 / （2020）最高法民辖 44 号

裁判要旨：当事人对管辖权有异议的，应当在提交答辩状期间提出。人民法院对当事人提出的异议，应当审查。除违反级别管辖和专属管辖规定之外，当事人未提出管辖异议，并应诉答辩的，视为受诉人民法院有管辖权。

（二十一）李某某诉某信托公司、某地产公司等案外人执行异议之诉案

入库编号：2023-07-2-471-001 / （2021）最高法民终 63 号

裁判要旨：购房人与被执行人签订购房《意向书》的时间如果早于案涉房屋的查封时间，且《意向书》约定了房屋的具体房号、面积，购房款的交付方式及交付时间，具备了房屋买卖合同的主要条款，应视为双方在法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同。购房人在法院查封之前，已实际入住案涉房屋的，属于合法占有该不动产。购房人依据《意向书》的约定，已经将案涉购房款全部支付完毕，虽未对案涉房屋未办理过户登记手续，但现有证据不能证明购房人存在过错的，购房人对案涉房屋享有足以排除强制执行的民事权益。

（二十二）信某与某建筑安装公司、某不动产登记中心、某房地产开发公司案外人执行异议之诉案

入库编号：2024-16-2-471-003 / （2023）黑民再 429 号

裁判要旨：案外人与被执行人就执行标的签订房屋买卖合同之时，虽然人民法院已向不动产登记中心送达查封裁定，但由于不动产登记中心与房地产交易所并未实现数据信息实时共享，对不动产登记中心送达的查封裁定效力尚未及于房地产交易所，故可以认定案外人与被执行人签订房屋买卖合同的时间（与在房地产交易所进行商品房销售备案登记时间为同一天）早于人民法院的查封，案外人符合“在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同”这一要件，有权排除法院强制执行。

（二十三）杜某某诉天津某百货站、天津某物业公司案外人执行异议之诉案

入库编号：2023-01-2-471-001 / （2021）最高法民终 581 号

裁判要旨：案外人针对人民法院作出的保全裁定或者保全裁定实施过程中的执行行为不服，基于实体权利对被保全财产提出书面异议，提起案外人执行异议之诉的前提条件为被保全财产为“对诉讼争议标的以外的财产”。本案原告的诉讼请求为金钱债权，与被保全查封房产不属同一争议标的。案外人起诉主张排除对保全房屋的查封行为，属于“对诉讼争议标的以外的财产”提出异议，人民法院应予受理。

（二十四）宋某某诉王某某、张某某第三人撤销之诉纠纷案

入库编号：2023-07-2-470-001 / （2019）最高法民再 364 号

裁判要旨：当事人捏造事实、虚构债权并通过虚假诉讼得到确认后提起第三人撤销之诉，因其实际上对已发生法律效力判决所涉及的财产和权益并不真正享有民事权益，无请求权，故不属于与案件有直接利害关系的原告，该起诉不符合法定起诉条件，应当驳回起诉。

（二十五）深圳市某某数据科技有限公司诉某某电器（深圳）有限公司、无锡某某新材料科技有限公司债权人撤销权纠纷案

入库编号：2024-08-2-078-001 / （2022）苏 02 民终 983 号

裁判要旨：1. 公司以其财产为股东清偿债务，财产受让方系以消灭原有债权的方式付出了财产对价，公司的清偿行为并不属于无偿处分财产权益的法定情形，财产受让方不知道或不可能知道该行为影响公司债权人实现债权的，债权人行使撤销权，人民法院不予支持。2. 公司未经决议程序为股东清偿债务，相对人未对公司决议程序进行合理审查，该清偿行为对公司不发生效力，但公司或其他股东有权选择是否追认，主张不发生效力的权利应归于公司或其他股东，公司的债权人无权代位主张。

（二十六）姚某诉王某婚约财产纠纷案

入库编号：2023-07-2-012-001 / （2022）最高法民再 166 号

裁判要旨：双方以缔结婚姻为目的购房并将房屋登记在一方名下，

且对房屋归属无明确约定的情况下，在缔结婚姻的目的无法实现时，不能简单地套用投资收益原则处理以感情为基础、以缔结婚姻为目的的婚约财产纠纷，不能将支付购房款比例或者登记权利人身份与房屋增值收益直接挂钩，应当基于婚约的性质、目的，统筹考虑房款支付情况，房屋增值，房屋登记、使用和维护情况以及房地产限购政策对当事人的实际影响等各种因素，确定返还数额。

（二十七）上海某公司诉青岛某房地产公司房屋买卖合同纠纷案

入库编号：2023-01-2-091-001 / （2021）最高法民再 200 号

裁判要旨：人民法院判断应否作为民事案件受理的问题，应以民事诉讼法及司法解释关于原告起诉条件的相关规定为标准。原告起诉请求被告履行合同约定的义务，当事人之间存在权利义务关系的现实争议，符合《中华人民共和国民事诉讼法》第一百一十九条规定的条件，人民法院依法应当受理。

（二十八）陈某荣等诉南宁某开发有限责任公司环境污染责任纠纷案

入库编号：2023-11-2-377-012 / （2015）南市民再终字第 10 号

裁判要旨：本案系商品房住宅楼内水泵噪声污染造成损害的新类型环境污染责任纠纷。法院充分考虑住宅楼内水泵噪声污染的特殊性，基于某开发公司是房产开发商及案涉水泵安装地点选定者

的事实，认定其对水泵的安装有采取隔音防噪措施的义务，且该义务系伴随水泵设置地点的选定而产生，不能简单通过房屋买卖合同而转移给业主。同时，基于目前缺乏住宅楼内水泵运行噪声评价标准的现实情况，本案判决参照适用《社会生活环境噪声排放标准》，认定住宅楼内水泵运转声音干扰他人正常生活、工作和学习并超过国家规定的环境噪声排放标准的，构成噪声污染，具有合理性。在某开发公司经整改仍无法解决水泵噪声污染的情况下，本案判决某开发公司回购案涉房屋并赔偿相应损失。为此，本案对于如何评判住宅楼内附属设施（含水泵）的噪声超标具有较强的指导意义和参考价值，对于维护人民群众宁静生活的权益，警示和督促房地产开发企业关注噪声问题，自觉承担生态环境保护社会责任，具有较好的示范引导作用。

（二十九）北京某空间展示有限公司诉上海某薄膜发电有限公司装饰装修合同纠纷案

入库编号：2023-01-2-115-003 / （2020）最高法民辖 93 号

裁判要旨：民事诉讼法司法解释第二十八条规定的建设工程施工合同纠纷，不限于《民事案件案由规定》的“建设工程合同纠纷”项下的第四级案由“建设工程施工合同纠纷”，还应包括该项下的建设工程价款优先受偿权纠纷、建设工程分包合同纠纷、建设工程监理合同纠纷，装饰装修合同纠纷等其他与建设工程施工相关的纠纷。因此，当事人因履行装饰装修合同发生纠纷，应当按

照不动产纠纷确定管辖。

（三十）李某平诉王某恩、刘某云、邱某华委托合同纠纷案

入库编号：2023-10-2-119-001 / （2021）最高法民申 5920 号

裁判要旨：未提出独立的诉讼请求、一审法院也未判决其承担民事责任的第三人，无权提起上诉，亦无权对已经发生法律效力的裁判提出再审申请。

（三十一）某发电公司诉某银行不当得利纠纷案

入库编号：2023-07-2-144-002 / （2021）最高法民再 249 号

裁判要旨：在“一房二卖”情况下，两个买受人签订的合同均为有效，一方办理了房屋产权过户登记，同时另一方占有房屋却对“一房二卖”不知情，直到其在申请房屋产权过户登记时才知晓，自该时起，其占有已经丧失了法律依据。在此前提下，认定不当得利的返还范围，应当自法律根据消灭时开始计算，并根据得利人是善意还是恶意而作区别。得利人不知道且不应当知道没有法律根据时，仅返还现存的利益；在明知没有法律根据后，返还的利益应当包括取得的全部利益。

（三十二）过某某诉辽宁某农业综合开发有限公司种植、养殖回收合同纠纷案

入库编号：2023-01-2-128-001 / （2022）最高法民辖 69 号

裁判要旨：当事人起诉要求解除林木所有权及林地使用权转让合同的，因诉讼标的不涉及林木、林地权属的确认、分割问题，故不属于不动产纠纷，也不符合应当按照不动产纠纷确定管辖的情形，不适用不动产纠纷专属管辖规定。

（三十三）王某某诉上海某房地产经纪有限公司中介合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-123-003 / （2022）沪 02 民终 5071 号

裁判要旨：1. 中介人如实报告义务的范围应包含忠实义务和勤勉义务所要求报告的与交易相关的重要事项。违反上述义务的行为方式既包含故意隐瞒和提供虚假信息，也应包含知道或应当知道而未尽告知的不作为。2. 中介人违反如实报告义务导致购房人因房屋交易税收政策变化产生的税费损失，中介人应承担相应的赔偿责任。具体赔偿金额应考虑购房人实际损失、双方过错程度、对损害后果的原因力大小、居间协议的实际履行情况、中介人收取的佣金金额等因素后予以判定。3. 中介人提供服务过程中若造成委托人损失，故意违反如实报告义务可援引《民法典》第九百六十二条的规定予以裁判。

（三十四）陈某等诉某公司房屋买卖合同纠纷案

入库编号：2023-16-2-091-001 / （2015）穗中法审监民再字第 45 号

裁判要旨：再审是一种对生效判决的特殊纠错机制，只有在某些

特殊情形下，通过两审终审制的通常机制无法实现权利救济之时，才能启动再审程序。当一审胜诉或部分胜诉的当事人未提起上诉，二审判决对一审相关判决又未予改判的情况下，未上诉的当事人又申请再审的，因其缺乏再审利益，对其再审请求不应予以支持。

（三十五）傅某甲、傅某乙诉某某房地产公司房屋买卖合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-091-007 / （2020）浙 07 民终 1953 号

裁判要旨：商品房的销售广告和宣传资料一般视为要约邀请，但在出卖人就商品房及相关设施所作的说明和允诺清楚、具体、明确，且对商品房买卖合同的订立以及房屋价格有重大影响的，则应认定为要约，对出卖人具有约束力。出卖人未实现许诺导致合同主要目的不能实现的，买受人有权解除合同并要求赔偿损失。

（三十六）王某诉张某甲等案外人执行异议之诉案

入库编号：2023-07-2-471-004 / （2019）豫 04 民终 1197 号

裁判要旨：司法实践中，不动产买卖从合同的签订、不动产交付到最终过户往往需要很长时间，其间任何一个环节出现问题就会影响物权期待权转向真正的物权。如果该期待权的转化进程被非自身因素阻断或影响，则基于买卖合同的相关交易安全和市场秩序将受到侵害，若不通过司法等手段对其进行特殊的保护，会造成当事人之间的利益失衡，更会影响社会市场秩序和社会稳定。

（三十七）王某某诉王某、刘某某房屋买卖合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-091-004 / （2021）吉 0106 民初 1800 号

裁判要旨：《民法典》第五百二十一条第三款规定，连带债权的规则参照适用连带债务的规则。在连带债务中，债权人不必分别请求每一位债务人履行债务，而是可以任意选择债务人，并请求其履行全部债务；同理，在连带债权中，债务人亦有选择权，可以任意选择债权人，并向其履行全部债务。关于债务人向连带债权中之一人清偿的法律效力，根据《民法典》第五百二十条第一款的规定，部分连带债务人履行的，其他债务人对债权人的债务在相应范围内消灭；同理，部分连带债权人受领债务人履行的，其他债权人对债务人的债权在相应范围内亦消灭。债务人向连带债权的债权人之一为全部给付其总债务即归消灭。未实际受领债权的其他连带债权人不得再行向债务人主张权利，仅能向其他受领债权的连带债权人主张返还。

（三十八）山东倪某房地产开发有限公司诉文登市惠某房地产开发有限公司商品房预售合同案

入库编号：2024-08-2-091-001 / （2017）鲁 10 民再 20 号

裁判要旨：考察双方签订商品房预售合同是否系其真实意思表示，提起诉讼是否系试图通过虚构法律关系、利用法院裁判权实现非法目的，是处理此类案件的基础。让与担保，是指债务人或者第三人为担保债权人的债权，与债权人签订不动产买卖合同，约定

将不动产买卖合同的标的物作为担保标的物，但权利转让并不实际履行，于债务人不能清偿债务时，须将担保标的物的所有权转让给债权人，债权人据此享有的以担保标的物优先受偿的担保物权。为保护社会交易安全，应认可合同双方设定担保是真实的意思表示，其买卖合同系让与担保的外在表现形式，让与担保并非通谋虚伪意思表示。

（三十九）张某富诉吴某龙、黄某琼、九江市某置业有限公司民间借贷纠纷案

入库编号：2024-16-2-103-006 / （2018）赣民再 39 号

裁判要旨：借款发生在公司成立之前，且借款存入公司法定代表人个人账户，即便后期在借据上加盖了公司公章，在借款未用于公司经营情形下，该借据对公司不具有约束力，公司依法不应承担还款责任。

（四十）上海某物业顾问有限公司诉周某某居间合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-123-004 / （2021）沪 02 民终 342 号

裁判要旨：二手房买卖中，委托人（买方或卖方）在与中介人建立中介合同关系后，利用该中介人提供的交易机会或媒介服务，通过其他中介人或者直接与交易方订立房屋买卖合同，应向该中介人承担违约责任。在认定是否构成“跳单”的审查中，应充分考虑中介合同履行的信息不对称的特点，从衡平各方利益的角度，

综合作出判断。

（四十一）河南某置业有限公司与周某、刘某案外人执行异议之诉案

入库编号：2024-07-2-471-003 / （2020）最高法民申 1103 号

裁判要旨：执行标的被查封后，房地产开发企业依据人民法院另案作出的解除合同的生效法律文书，提出案外人执行异议之诉，请求排除强制执行的，人民法院不予支持。房地产开发企业为被执行人的按揭贷款提供反担保或阶段性担保并为被执行人偿还的按揭贷款部分，可以从该房屋变卖价款中优先支付。

（四十二）王某诉北京某房地产经纪有限公司、北京某融资担保有限公司滥用市场支配地位纠纷案

入库编号：2023-13-2-184-007 / （2020）最高法知民终第 1463 号

裁判要旨：基于在竞争主体、服务对象和内容、佣金收取方式、行业规范要求等方面存在明显不同，无论从需求替代还是从供给替代的角度分析，对于存量住房买卖经纪服务相关市场而言，存量住房租赁经纪服务、存量非住房买卖经纪服务、新建住房买卖经纪服务、存量房买卖自行成交等，一般对其不构成紧密替代。经营者在相关市场的市场份额，可以根据被诉垄断行为发生时经营者一定时期内的相关商品或者服务的交易金额、交易数量、生产能力或者其他指标在相关市场中所占的比例确定。就中介服务

市场而言，经营者实际撮合交易的数量，及其所掌握的潜在交易者信息，一般是评价其市场力量的恰当指标。经营者本身的机构规模、雇员数量等仅仅能够反映其服务规模，可以作为经营者财力和技术条件等的考量指标，但原则上不宜直接作为市场份额的评价指标。

（四十三）某房地产开发有限公司诉李某某确认合同无效纠纷案

入库编号：2023-07-2-091-002 / （2018）陕 01 民终 8145 号

裁判要旨：房地产开发企业违反诚实信用原则，能够办理商品房预售许可证而未办理，并以在起诉前未取得商品房预售许可证为由请求确认商品房预售合同无效，企图获取较合同有效时更大利益的，属于恶意抗辩，人民法院不予支持。

（四十四）任某诉雷某申请执行人执行异议之诉案

入库编号：2023-16-2-471-004 / （2023）渝民再 275 号

裁判要旨：不动产连环交易中，次买受人对未登记在被执行人（二手出卖人）名下的不动产提起执行异议之诉，人民法院可以参照适用《关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第二十八条规定，审查次买受人对执行标的是否享有足以排除强制执行的民事权益。次买受人与被执行人在不动产查封前已签订合法有效的书面买卖合同并已合法占有该不动产，在次买受人已支付全部价款且非因次买受人自身原因未办理过户登记的情况下，

次买受人对不动产享有的民事权益足以排除对一般金钱债权人的强制执行。

（四十五）某小区业主委员会诉某房地产开发公司、某建筑公司房屋买卖合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-091-001 / （2021）最高法民再 344 号

裁判要旨：业主委员会根据业主大会的授权对外代表业主进行民事活动，可以成为民事诉讼活动的主体。业主委员会符合“其他组织”条件，是业主大会决议的执行机构，根据业主大会的授权对外代表业主进行民事活动，对于业主共有事项和物业共同管理事项，可以自己名义提起诉讼。业主委员会诉讼请求涉及的配套设施未建设及退还前期物业费等问题，属于业主共有事项和物业共同管理事项，人民法院应予受理。业主委员会诉讼请求涉及的开发商履行商品房买卖合同约定的不动产权确权登记义务及承担逾期办证违约金等问题，属于业主专有事项，即使其具有业主大会的授权，人民法院亦不予受理。

（四十六）胡某与宋某执行异议案

入库编号：2024-17-5-201-002 / （2019）京 0102 执异 144 号

裁判要旨：1. 对于案外人主张承租权成立的条件应进行严格审查。需同时符合以下两个条件方能成立：其一，在法院查封之前已签订合法有效的书面租赁合同；其二，在法院查封之前承租人已占有使用该不

动产。2. 在案外人异议案件的审查中，应该综合是否实际缴纳租金、租金是否严重偏离市场价格、缴纳方式是否符合一般交易习惯、物业管理缴费凭证等因素综合进行认定，以防止承租人与被执行人恶意串通拖延执行。在涉及房屋买卖以及抵押登记的情形时，也可以参考相关合同中是否有关于房屋出租情况的表述。3. 案外人承租在先的租赁权成立仍不能阻却拍卖等强制执行措施，其产生的法律后果是签署租赁协议及合法占有的承租人能在租赁期内阻止向受让人移交占有被执行人的不动产，即继续承租涉案房屋直至租赁期满。实践中，需要予以明确的是该项异议属于案外人针对执行标的提出的异议，执行法院应当对此进行立案审查，并作出裁定，不可直接认定租赁权成立并予以执行。

（四十七）卞某贝诉李某林房屋买卖合同纠纷案

入库编号：2024-07-2-091-002 / （2023）沪 0113 民初 25225 号

裁判要旨：房屋拆除承重墙对安全性及房屋布局都有影响，属于在房屋出售时应当披露的重要信息。恢复承重墙后房屋布局发生变化，对购房人决定是否购买该房屋产生重大影响，购房人有权解除房屋买卖合同。

（四十八）郑某某申请执行监督案

入库编号：2023-17-5-203-058 / （2021）最高法执监 424 号

裁判要旨：在执行程序中，房屋承租人仅以没有接到司法拍卖通知导

致其优先购买权受侵害为由，主张拍卖程序无效或要求撤销拍卖的，不应予以支持。

（四十九）阮某海、叶某玲诉叶某仙、叶某华相邻通行纠纷案

入库编号：2024-07-2-053-001 / （2021）鄂 12 民终 679 号

裁判要旨：1. 对于基于房屋设计、施工、规划或者登记等原因而引发的房屋楼梯间所有权与相邻通行权冲突，因房屋楼梯间的利用与土地利用有相似之处，可以适用民法典第二百九十一条“不动产权利人对相邻权利人因通行等必须利用其土地的，应当提供必要的便利”中处理相邻关系的基本原则和规则。2. 相邻关系中的通行权是基于客观现实需要在不动产权利人的权利使用上设置一定的负担，限制不动产权利人的权利行使，而给予相邻一方通行便利。当所有权与通行权发生冲突时，在特定情形下，应当依法优先保障相邻权利人的通行权。

（五十）黄某诉某房地产开发有限公司商品房预约合同纠纷案

入库编号：2024-01-2-091-001 / （2022）粤 53 民终 1716 号

裁判要旨：对于仲裁协议而言，能够确定具体的仲裁机构是有效仲裁协议的必备要件。当事人在合同中约定发生纠纷时提交某地仲裁委员会仲裁，但签订仲裁协议时该仲裁委员会尚未核准登记并依法执业，且至起诉时，仲裁委员会仍没有正式对外开展业务，此种情形下，虽然可以认定签订仲裁协议时当事人双方有请求仲裁的意思表示，但约定的仲裁机构实际上尚不存在，仲裁协议实际并未选定具体明确的仲

裁机构，属于仲裁协议对仲裁委员会没有约定或者约定不明确。如当事人达不成补充协议，人民法院可以认定仲裁协议无效；一方当事人向人民法院起诉的，人民法院应予受理。

（五十一）仲某诉孙某侵权责任纠纷案

入库编号：2023-16-2-504-002 / （2020）黑民再 99 号

裁判要旨：房地产开发企业就同一房屋既安置于被拆迁人，又卖与他人。房屋买受人主张被拆迁人自房屋迁出，案件法律关系性质应为侵权责任纠纷。因被拆迁人系基于自有房屋被拆迁而与拆迁人签订拆迁还建协议，进而对房屋所享有的拆迁还建权利，其要优于房屋买受人签订商品房买卖合同享有的普通债权请求权。房屋买受人不能取得房屋，可依房屋买卖合同依法向房地产开发企业主张违约赔偿责任。

（五十二）青岛某房产经纪有限公司诉由某中介合同纠纷案

入库编号：2024-08-2-123-002 / （2022）鲁 02 民终 4730 号

裁判要旨：禁止“跳单”是民法典的新增规定，是对诚信核心价值观的弘扬，有利于维护房地产交易市场的健康发展。在中介服务合同中没有明确约定禁止委托人与其他中介服务提供者进行交易且多个中介服务机构对同一房屋提供中介服务的情况下，购房者作为委托人，对比多家机构的服务后选择质优价廉的中介服务机构提供服务的行为不构成跳单。

（五十三）梅州市梅江区某业主委员会诉梅州市梅江区某房地产开发有限公司、杜某某建筑物区分所有权纠纷案

入库编号：2023-16-2-045-002 / （2014）粤高法民一提字第 120 号

裁判要旨：停车位是占用小区公共道路、绿地建设的，依法应属小区全体业主共有。房地产开发公司将业主共有的停车场中停车位出售，属于无权处分行为，应属无效。

（五十四）梅州市梅江区某业主委员会诉梅州市梅江区某房地产开发有限公司、杜某某建筑物区分所有权纠纷案

入库编号：2023-16-2-045-002 / （2014）粤高法民一提字第 120 号

裁判要旨：停车位是占用小区公共道路、绿地建设的，依法应属小区全体业主共有。房地产开发公司将业主共有的停车场中停车位出售，属于无权处分行为，应属无效。

（五十五）严某诉某石油公司、王某甲等债权人撤销权纠纷案

入库编号：2024-18-2-078-001 / （2023）鲁 0682 民初 2467 号

裁判要旨：债务人在明知负有债务的情况下，通过不动产交易将房产转移登记至第三人名下，债权人以影响其债权实现为由主张撤销该房产交易行为的，人民法院应当根据该房产交易是否实际交付购房款、债务人是否缺乏偿付能力致债权无法实现等情况进行综合认定；对于债务人不能证明该不动产系合理有偿转让的，人民法院应当撤销债务人转让不动产的行为。

（五十六）印某诉上海某置业有限公司商品房预售合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-091-013 / （2020）沪 01 民终 6984 号

裁判要旨：虽然行政机关对于开发商虚假广告、虚假宣传等行为进行了行政认定，但对于该行为是否构成民事法律意义上的欺诈，法院仍应根据民事法律规定进行认定。合同已明确约定将广告宣传等排除在合同内容之外，购房人明知其购买的涉案房屋系毛坯房，故虚假广告宣传对于购房人订立商品房买卖合同以及房屋价格的确定并无重大影响，其并未基于开发商广告宣传而做出错误的意思表示，则无法认定开发商的行为构成民事法律意义上的欺诈。

（五十七）武某某诉上海某房地产公司商品房预售合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-091-006 / （2020）沪 02 民终 10195 号

裁判要旨：商品房销售广告的性质在一般情况下属“要约邀请”，当广告内容同时满足“开发商开发规划范围内的房屋及相关设施”“具体确定”及“对合同订立及价格确定有重大影响”的，视为“要约”，开发商违反该要约的，应认定为违约，需承担赔偿责任。

（五十八）云南某房地产公司诉徐某某、罗某某案外人执行异议之诉案

入库编号：2023-16-2-471-007 / （2022）最高法民再 58 号

裁判要旨：案外人提出执行异议时间限于本次执行程序终结前，即被

采取强制执行措施的特定标的物权属转移前，或执行标的物变价后代位价款分配前。执行程序中不动产网络司法拍卖成交，但尚未将拍卖成交裁定送达买受人的，该不动产所有权尚未转移，案外人有权提起执行异议及执行异议之诉。

房屋租赁合同纠纷

指导性案例

（一）指导案例 170 号：饶国礼诉某物资供应站等房屋租赁合同纠纷案

入库编号：2021-18-2-111-001 / （2019）最高法民再 97 号

裁判要点：违反行政规章一般不影响合同效力，但违反行政规章签订租赁合同，约定将经鉴定机构鉴定存在严重结构隐患，或将造成重大安全事故的应当尽快拆除的危房出租用于经营酒店，危及不特定公众人身及财产安全，属于损害社会公共利益、违背公序良俗的行为，应当依法认定租赁合同无效，按照合同双方的过错大小确定各自应当承担的法律责任。

（二）指导案例 126 号：江苏天宇建设集团有限公司与无锡时代盛业房地产开发有限公司执行监督案

入库编号：2019-18-5-203-005 / （2018）最高法执监 34 号

裁判要点：在履行和解协议的过程中，申请执行人因被执行人迟延履行申请恢复执行的同时，又继续接受并积极配合被执行人的后续履行，直至和解协议全部履行完毕的，属于民事诉讼法及相关司法解释规定的和解协议已经履行完毕不再恢复执行原生效法律文书的情形。

参考案例

（三）某建材公司诉某投资公司等房屋租赁合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-111-003 / （2020）沪 02 民终 3014 号

裁判要旨：出租人承诺办理相关特殊证照或许可证并按照承租人的要求装修房屋，租赁双方书面约定满足条件后双方再签订的《房屋租赁合同》，较之一般房屋租赁合同具有租赁标的特定化，办理证照、许可证专业化，签订前期协议涉及利益金额巨大等特点。特殊用途房屋租赁合同约定由出租人装修的，可以参照承租人装修合同解除、无效时立法精神和处理原则，即由双方各自按照导致合同无效的过错分担现值损失，充分考虑出租人的资质、营业范围、行业情况，双方过错大小等情况，谨慎平衡当事人利益。

（四）陈某诉向某贵房屋租赁合同纠纷案

入库编号：2024-18-2-111-001 / （2021）渝 04 民再 5 号

裁判要旨：1. 出租人履行房屋租赁合同，应当保证租赁物符合约定的用途。租赁物存在权利瑕疵并导致房屋租赁合同目的不能实现时，承租人有权解除房屋租赁合同。2. 因出租人和第三人权属争议导致房屋租赁合同的解除，租赁房屋为另作其他经营活动而支出装修费用的，承租人有权要求出租人赔偿相应损失。

（五）熊某琴与王某明、唐某豹等房屋租赁合同纠纷案

入库编号：2024-16-2-111-004 / （2016）赣民再 101 号

裁判要旨：1. 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。2. 房屋租赁合同无效，当事人请求参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费用的，人民法院一般应予支持。但是，因出租人原因导致对承租人经营造成一定影响的，可酌情减付房屋占有使用费用。

（六）某快餐公司诉宝清县某公司房屋租赁合同纠纷案

入库编号：2023-16-2-111-007 / （2016）黑 05 民终 744 号

裁判要旨：承租人经出租人同意对租赁房屋进行装饰装修，装饰装修物的处理原则依租赁合同的效力状态及终止原因不同而区别对待：合同无效时，未形成附合的，折价归出租人所有；形成附合，出租人又不同意利用的，各自按过错程度分担现值损失；合同期届满时，承租人不得请求出租人补偿装饰装修费用；合同解除时，由违约方承担装饰装修物的残值损失。

（七）张某甲、朱某乙等诉邵某、朱某甲财产损害赔偿纠纷案

入库编号：2024-07-2-043-001 / （2021）沪 02 民终 4427 号

裁判要旨：1. 在房屋租赁合同关系中，出租人有义务保障所提供的房屋及其附属设施符合安全适用的标准。出租人允许承租人转租房屋，并非对出租人权利义务的概括转移。出租人的上述义务并未因房屋转租而转移给承租人。承租人将房屋转租后，相对于次承租人来说，处于“出租人”的地位，对于次承租人同样负有该义务。2. 若出租人和

承租人均未尽到保障房屋附属设施符合安全适用标准的义务，导致次承租人发生损害的，出租人和承租人的行为构成侵权法上的过错。次承租人可以基于侵权事实的存在，要求出租人和承租人按照各自的过错程度承担相应的赔偿责任。对于出租人和承租人的过错程度，应当结合各自预防和防范风险发生的能力予以认定。

（八）某商业公司诉某文化传媒分公司、某文化传媒公司房屋租赁合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-111-004 / （2020）沪 02 民终 3179 号

裁判要旨：承租人未依约支付租金且不实际占有使用租赁房屋，出租人已明确告知承租人解除合同并将行使合同权利收回房屋，且具备收回房屋的客观条件的，出租人负有在合理期限内及时收回房屋的减损义务。出租人长期不收回租赁房屋并主张高额占有使用费的，对其未履行减损义务所致的损失，人民法院不予支持。

（九）昆明某银行云溪支行诉王甲、王乙申请执行人执行异议之诉案

入库编号：2024-08-2-471-010 / （2023）云民终字 600 号

裁判要旨：申请执行人以其享有抵押权为由，主张解除租赁人对房屋的占有使用的，人民法院应当对抵押权人、租赁权人各自享有的权利性质、取得权利时间的先后、有无过错等因素进行实质审查，作出综合判断。成立在抵押权之前，并已占有使用的租赁权可以排除移交租赁物的强制执行。

（十）上海某装饰材料有限公司诉上海某新型建材有限公司排除妨害纠纷案

入库编号：2023-08-2-039-001 / （2012）沪一中民四（商）终字第1796号

裁判要旨：《中华人民共和国合同法》第二百二十九条确立了租赁合同中“买卖不破租赁”的原则，该原则系指租赁关系成立之后，即使出租人将租赁物转让给第三人，承租人仍然可以向受让人主张租赁权，受让人所取得的财产是负担租赁权的财产。但是针对人民法院对债务人的财产采取查封、冻结等强制措施之后，债务人才设定租赁权的情形，应为上述原则的例外，依据《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》第二十条的规定，不应继续适用“买卖不破租赁”原则。

（十一）上海某装饰材料有限公司诉上海某新型建材有限公司排除妨害纠纷案

入库编号：2023-08-2-039-001 / （2012）沪一中民四（商）终字第1796号

裁判要旨：《中华人民共和国合同法》第二百二十九条确立了租赁合同中“买卖不破租赁”的原则，该原则系指租赁关系成立之后，即使出租人将租赁物转让给第三人，承租人仍然可以向受让人主张租赁权，受让人所取得的财产是负担租赁权的财产。但是针对人民法院对债务

人的财产采取查封、冻结等强制措施之后，债务人才设定租赁权的情形，应为上述原则的例外，依据《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》第二十条的规定，不应继续适用“买卖不破租赁”原则。

（十二）蔡某某诉南京某装饰工程有限公司装饰装修合同纠纷案

入库编号：2023-01-2-115-002 / （2021）最高法民辖 59 号

裁判要旨：当事人因履行装饰装修合同纠纷，应当按照不动产纠纷确定管辖。

（十三）某某木材加工厂诉某某汽车维修公司、陈某良房屋租赁合同纠纷案

入库编号：2023-16-2-111-009 / （2023）粤 13 民终 4991 号

裁判要旨：房屋在租赁期限内被征收，合同对征收补偿款的分配未作约定或约定不明，承租人请求支付征收补偿款中房屋装饰装修价值补偿、搬迁和临时安置补偿的，应予支持。承租人请求支付征收补偿款中停产停业损失补偿的，综合考虑出租人的租金损失、承租人的经营损失等因素，依据公平原则，酌情予以支持。对于出租人而言，案涉房屋被征收也意味着其停止出租房屋获利，不应轻易否定出租人根据其租金收入损失分割停产停业补偿利益的权利。

（十四）广东富某建设有限公司诉广东金某集团有限公司、新兴县新

某投资有限公司建设工程分包合同纠纷案

入库编号：2024-01-2-115-004 / （2022）粤民辖 137 号

裁判要旨：《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》第二十八条第二款规定，农村土地承包经营合同纠纷、房屋租赁合同纠纷、建设工程施工合同纠纷、政策性房屋买卖合同纠纷，按照不动产纠纷确定管辖。实践中，消防及空调安装工程，不仅包括消防和空调设施设备安装，还涉及大量管网铺设等隐蔽工程，施工成果直接添附于总工程项目上，与项目工程本身的关联性高，属于建设工程范畴。因此，当事人因履行消防及空调安装工程合同发生的纠纷，不宜认定为承揽合同纠纷，应当认定为建设工程分包合同纠纷，根据民事诉讼法司法解释第二十八条的规定，按照不动产纠纷确定管辖。

（十五）郑某某申请执行监督案

入库编号：2023-17-5-203-058 / （2021）最高法执监 424 号

裁判要旨：在执行程序中，房屋承租人仅以没有接到司法拍卖通知导致其优先购买权受侵害为由，主张拍卖程序无效或要求撤销拍卖的，不应予以支持。

（十六）某公司诉某酒店房屋租赁合同纠纷案

入库编号：2023-08-2-111-005 / （2023）吉民再 158 号

裁判要旨：一、合同履行过程中构成根本违约的情形。所谓根本违约，是指当事人一方的违约行为，使得另一方当事人订立合同的目的完全

落空，无法实现；非根本违约，是指当事人一方的违约行为，虽然没有产生另一方当事人无法实现其订立合同目的的后果，但造成了另一方当事人的损失，如延迟履行义务等。现实生活中的违约情形纷繁复杂，应当判断是否构成根本违约。《中华人民共和国民法典》第五百六十三条：“有下列情形之一的，当事人可以解除合同：（一）因不可抗力致使不能实现合同目的；（二）在履行期限届满前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；（三）当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；（四）当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；（五）法律规定的其他情形。以持续履行的债务为内容的不定期合同，当事人可以随时解除合同，但是应当在合理期限之前通知对方。”明确了法定解除的实质性条件是不能实现合同目的。本条规定中“不能实现合同目的”的判断标准是违约结果的客观严重性，即是否实际剥夺了债权人的履行利益，使得当事人订立合同所追求的履行利益不能实现。此类情形主要包括：1. 不能履行合同主要债务。2. 拒绝履行。又包括：当事人在履行期限届满前以明示或者默示方式拒绝履行合同非主要债务；当事人在履行期限届满后拒绝履行主要债务的；当事人在履行期限届满后不履行其他合同义务致使合同目的不能实现的。3. 履行与约定严重不符，无法通过修理、更换、降价等方法进行补救，致使不能实现合同目的。4. 履行主要债务之外的其他合同义务不适当，致使不能实现合同目的。在当事人的违约行为未构成根本违约时，不能因此解除合同。二、合同履行过程中，违约方的解除权。一般而言，

违约方不享有合同解除权。但是，在一些长期性合同，如房屋租赁合同，在履行过程中，双方形成合同僵局。一概不允许违约方通过起诉的方式解除合同，有时对双方都不利。因此，《中华人民共和国民法典》第五百八十条：“当事人一方不履行非金钱债务或者履行非金钱债务不符合约定的，对方可以请求履行，但是有下列情形之一的除外：

（一）法律上或者事实上不能履行；（二）债务的标的不适于强制履行或者履行费用过高；（三）债权人在合理期限内未请求履行。有前款规定的除外情形之一，致使不能实现合同目的的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求终止合同权利义务关系，但是不影响违约责任的承担。”此条第二款赋予违约方申请终止合同权利义务的权利。违约方起诉请求解除合同的，符合下列条件的，法院依法予以支持：1. 违约方不存在恶意违约的情形，即违约方不履行债务的原因，并非是有能力而不履行，而是丧失了履行能力；2. 违约方继续履行合同，将对其明显不利；3. 守约方拒绝解除合同，违反诚实信用原则。违约方解除合同的，其本应当承担的违约责任不能因解除合同而减少或者免除。同时，应当注意适用上述条款赋予违约方解除权是在满足上述条件下可以依法通过诉讼行使解除权，而非任意解除权，不能仅凭违约方的意愿行使。

（十七）陈某诉昭通市某局房屋租赁合同纠纷案

入库编号：2023-16-2-111-005 / （2020）云民再 38 号

裁判要旨：1. 双方合同约定的内容意思表示明确时，在履行过程中单

方变更原约定范围时，在对方事前未明示认可、事后也未明确追认的情况下，不能直接以默示方式推定已经取得对方的同意，应严格执行“合同变更内容约定不明确、推定为未变更”的法定条件。2. 因不可归责于双方当事人的事由导致合同解除和因过错违约导致合同解除属于不同的两种情形，应区分处理。当因不可归责于双方当事人的事由导致合同履行不能时，在双方达成解除合同的合意情况下，不能再认定任意一方违约，并且，在双方就终止合同达成一致但就赔偿金额未达成一致意见前，双方协商解决纠纷期间，当事人可以行使同时履行抗辩权。3. 合同约定解除后实际损失难以鉴定确定的条件下，人民法院可以根据公平原则和诚实信用原则结合合同实际履行情况等综合因素，酌定给予亏损方相应的经济补偿。

（十八）胡某华诉陈某平、程某宝、张某娟、浙江某房地产开发有限公司 X 分公司第三人撤销之诉纠纷案

入库编号：2023-16-2-103-016 / （2016）浙民终 851 号

裁判要旨：民事诉讼法第五十六条第二款是对无独立请求权第三人的规定，普通债权人原则上不具备第三人撤销之诉的原告主体资格要件，租赁权亦不例外。

（十九）上海某物流有限公司诉上海某汽车修理服务有限公司房屋租赁合同纠纷案

入库编号：2023-16-2-111-004 / （2011）普民四（民）再初字第 1

—2 号

裁判要旨：虚假诉讼行为是一种严重妨害司法公信、具有严重社会危害性的违法行为。对于存在实际控制关系的诉讼主体，虚构、伪造证据材料，提起无实质性对抗的民事诉讼，通过自愿达成调解协议或放弃抗辩经由法院判定，侵害第三人利益的，法院可依照《民事诉讼法》第 115 条之规定认定为虚假诉讼，依法作出不准撤诉及驳回起诉的裁定，并对相关当事人进行民事制裁。

（二十）上海某电子产品有限公司诉上海某模具有限公司房屋租赁合同纠纷案

入库编号：2023-08-2-111-004 / （2019）沪 01 民终 13574 号

裁判要旨：因履行民事执行和解协议所产生的争议可以通过民事诉讼程序解决，但法院在民事案件审理中，对和解协议的性质及法律关系的认定仍不能脱离原执行依据的内容，尤其在和解协议内容存在约定不明，当事人对和解协议条款产生争议时，应以生效民事判决所认定的事实进行解释，对和解协议法律关系的认定不能与生效判决认定的基础法律关系相违背。在申请执行人放弃部分权利以促成和解协议の場合，双方就协议条款的文意产生争议时，做出有利于申请执行人的解释。在迟延履行责任的判断上，也应以执行依据作为基准，准确认定迟延的原因及责任。

（二十一）刘某诉浙江某铜业有限公司、郑某满、黄某泉案外人执行

异议之诉案

入库编号：2023-16-2-471-002 / （2016）浙民申 595 号

裁判要旨：案外人主张租赁权先于抵押权设定，人民法院应从租金实际支付情况、案外人所租房屋用途、抵押权成立时案外人是否占有房屋、租赁合同条款是否符合交易习惯等方面进行审查，以判断案外人是否享有房屋租赁权。

（二十二）某茶馆诉广东省开平市人民政府不履行法定职责案

入库编号：2023-12-3-021-006 / （2020）最高法行再 110 号

裁判要旨：在房屋征收补偿案件中，一般而言，只有房屋所有权人才与征收行为和补偿行为有利害关系，可以针对征收行为或者补偿行为提起行政诉讼。房屋的市场化承租人通常并不与补偿行为有利害关系，其可以通过民事诉讼解决其与房屋所有权人之间的房屋租赁合同纠纷，并按照法律规定和租赁合同的约定来解决所租赁房屋上的添附以及因征收而造成的停产停业损失的补偿或赔偿问题。但是，补偿义务主体在知道或者应当知道存在房屋承租人且承租人具有独立的补偿利益后，既不在其与房屋所有权人签订的安置补偿协议或者作出的补偿决定中给付上述独立的补偿利益，也不另行与承租人签订安置补偿协议或者作出补偿决定解决上述独立的补偿利益问题，则房屋承租人有权以自己名义主张上述独立的补偿利益。

（二十三）某发电公司诉某银行不当得利纠纷案

入库编号：2023-07-2-144-002 /（2021）最高法民再 249 号

裁判要旨：在“一房二卖”情况下，两个买受人签订的合同均为有效，一方办理了房屋产权过户登记，同时另一方占有房屋却对“一房二卖”不知情，直到其在申请房屋产权过户登记时才知晓，自该时起，其占有已经丧失了法律依据。在此前提下，认定不当得利的返还范围，应当自法律根据消灭时开始计算，并根据得利人是善意还是恶意而作区别。得利人不知道且不应当知道没有法律根据时，仅返还现存的利益；在明知没有法律根据后，返还的利益应当包括取得的全部利益。

（二十四）叶某某诉陈甲合同纠纷案

入库编号：2023-10-2-483-001 /（2021）闽民终 475 号

裁判要旨：民事法律关系的性质认定应以探明当事人真实意思表示为基础，综合合同背景、目的、条款、履行情况等加以判断。存在通谋虚伪表示的，应根据隐藏行为所对应的法律规则判断该民事法律行为的性质及效力。

（二十五）北京某空间展示有限公司诉上海某薄膜发电有限公司装饰装修合同纠纷案

入库编号：2023-01-2-115-003 /（2020）最高法民辖 93 号

裁判要旨：民事诉讼法司法解释第二十八条规定的建设工程施工合同纠纷，不限于《民事案件案由规定》的“建设工程合同纠纷”项下的第四级案由“建设工程施工合同纠纷”，还应包括该项下的建设工程

价款优先受偿权纠纷、建设工程分包合同纠纷、建设工程监理合同纠纷，装饰装修合同纠纷等其他与建设工程施工相关的纠纷。因此，当事人因履行装饰装修合同发生纠纷，应当按照不动产纠纷确定管辖。

（二十六）甲公司与乙银行执行复议案

入库编号：2023-17-5-202-001 / （2020）最高法执复 169 号

裁判要旨：债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，致使抵押财产被人民法院依法扣押的，自扣押之日起，抵押权人有权收取该抵押财产的天然孳息或者法定孳息，不以人民法院生效判决对被担保债权进行确认和进入执行程序为前提，但抵押权人未通知应当清偿法定孳息的义务人的除外。

（二十七）贾某诉张某等房屋买卖合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-091-011 / （2016）沪 02 民终 9503 号

裁判要旨：出卖人权利瑕疵担保责任的认定问题。向买受人交付具有完整、清洁权利的标的物，保证第三人对该标的物不享有任何权利，是出卖人应向买受人负担的法定义务，也是诚信原则和买卖合同法律性质的内在要求。附着于房屋之上的第三人承租权，将对房屋买受人的所有权构成限制，在买受人不知情且同意的情况下，出卖人将附有第三人承租权的房屋交付买受人，违背了前述法定义务，应当承担相应的权利瑕疵担保责任。对于权利瑕疵的判断，应采用“可能性”标准而非现实性标准，即不要求第三人针对标的物实际行使了权利，或第

三人行使权利的行为对买受人造成了实际妨碍；只要第三人具有就标的物行使权利的可能性，且此种“可能性”对买受人取得标的物完整权利构成潜在的障碍或风险，即可认定构成权利瑕疵。买受人中止付款权利的行使问题。《中华人民共和国合同法》第 152 条规定买受人有中止付款的权利，该权利具有抗辩权属性，可以对抗出卖人的价款请求权，在标的物权利瑕疵被清除之前，推迟付款义务的履行而不构成违约。该条款同时规定，买受人中止付款时，需要就标的物权利瑕疵提供“确切证据”予以证明。据此，对于中止付款权行使的有关基础要件事实，包括标的物权利瑕疵的存在、付款义务的履行情况、相关通知义务的履行情况等，应由买受人承担举证责任。针对标的物权利瑕疵的证明，应与前述“可能性”标准相衔接，原则上，买受人有充分证据证明标的物上存在第三人享有的权利，即可认定完成了举证责任。但根据“举轻以明重”原则，若买受人能够证明第三人就标的物实际主张或行使相关权利，或证明第三人行使权利的行为对买受人所有权的行使造成实际的限制或干扰，则更能证实标的物存在权利瑕疵。权利瑕疵清除的时间确定问题。以第三人对标的物享有承租权作为权利瑕疵的，出卖人与第三人租赁合同关系的解除，可以作为权利瑕疵清除的重要依据。买受人以通知方式解除与第三人之间的租赁合同关系，但第三人提出异议，买受人又提起诉讼请求法院确认合同解除效力的，应以法院终审裁判的生效时间，作为认定权利瑕疵是否清除的时间依据。出卖人与第三人之间租赁合同解除时间的认定，效力范围应仅限于租赁合同主体，不影响标的物权利瑕疵清除时间的认定

及买受人中止付款权利的行使。

（二十八）李某某诉潍坊市奎文区政府房屋征收决定案

入库编号：2024-01-3-005-002 / （2019）最高法行申 14483 号

裁判要旨：直管公房租赁权是国家为了保障公民居住权而提供的一项具有重大财产利益的权利。不同于平等民事主体之间通过签订房屋租赁合同而取得房屋的承租权，直管公房承租人通过向行政机关申请而获得直管公房租赁权。基于该项权利，直管公房承租人得以长期缴纳低房租居住该房屋，对该房屋享有长期的占有和使用权，其经济地位近似于房屋所有权人。因此，征收部门在征收直管公房的过程中，考虑到直管公房承租人的特殊地位，以及征收行为对直管公房承租人权益的直接且重大影响，应当对其合法权益予以充分保护。直管公房承租人与房屋征收决定之间具有利害关系，具有对房屋征收决定提起诉讼的原告资格。

（二十九）过某某诉辽宁某农业综合开发有限公司种植、养殖回收合同纠纷案

入库编号：2023-01-2-128-001 / （2022）最高法民辖 69 号

裁判要旨：当事人起诉要求解除林木所有权及林地使用权转让合同的，因诉讼标的不涉及林木、林地权属的确认、分割问题，故不属于不动产纠纷，也不符合应当按照不动产纠纷确定管辖的情形，不适用不动产纠纷专属管辖规定。

（三十）李某某诉某节能公司、某财保青岛分公司因申请财产保全损害责任纠纷案

入库编号：2023-07-2-392-001 / （2021）最高法民申 6277 号

裁判要旨：申请财产保全损害赔偿 responsibility 属于一般侵权责任，根据《侵权责任法》第 6 条第 1 款和《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 90 条的规定，原告应当提供证据证明其所受损失以及该损失与被告申请案涉财产保全之间存在因果关系。

（三十一）天某公司诉金某某公司租赁合同纠纷案

入库编号：2024-01-2-111-002 / （2021）鲁民辖终 41 号

裁判要旨：民事案件诉讼标的数额，一般根据原告提出的诉讼请求情况认定。人民法院在认定民事案件诉讼标的数额时，仅需对原告提出诉讼请求的初步证据材料进行形式审查。被告主张原告虚增标的额以规避级别管辖的，应当提出相应的证据材料予以证明；被告不能提供的，应当依照原告主张的标的额确定级别管辖法院。

（三十二）江门市纯某某装饰建材发展有限公司诉某某足浴城、苏某盛租赁合同纠纷案

入库编号：2023-16-2-111-008 / （2021）粤民申 4430 号

裁判要旨：在民法典施行前，承租人经出租人同意将租赁物转租给第三人，当承租人与第三人签订的转租合同约定的租赁期限超过承租

人剩余租赁期限时，对于超出部分的约定的效力，在民法典实施后，人民法院应适用民法典第七百一十七条的规定，认定转租期限超过承租人剩余租赁期限的事实并不影响转租合同效力。至于转租合同是否有效，则应根据《中华人民共和国民法典》总则编第六章民事法律行为的效力部分相关规定来判定。

（三十三）刘某等敲诈勒索案

入库编号：2023-03-1-229-002 / （2019）京 03 刑终 73 号

裁判要旨：由于“黑中介”采取了交易的伪装形式，使被害人先给付财产，其中部分敲诈勒索行为是通过强迫对方缴纳额外费用的方式实现，还有部分敲诈勒索行为则是通过不退还多余租金的方式实现。被害人遭受威胁搬离出租屋后，被告人不退还的剩余租金，是典型的不当得利，被害人对于这部分的财产依法享有不当得利返还请求权，但基于被告人的胁迫、恐吓行为，被害人处分财产的方式是放弃自己的不当得利返还请求权，仍然是处分了自己财产并造成财产损失，被告人构成敲诈勒索罪。

（三十四）无锡某公司与徐某等执行复议案

入库编号：2024-17-5-202-050 / （2020）苏 02 执复 84 号

裁判要旨：在保全执行中，被保全人名义上是对执行行为不服，实质上是对保全裁定不服的，应当在法定期限内向作出保全裁定的人民法院申请复议。被保全人提出执行异议的，不予受理；已经受理的，驳

回异议申请。

（三十五）深圳某投资公司与湖北某贸易公司执行复议案

入库编号：2023-17-5-202-007 / （2021）最高法执复 59 号

裁判要旨：债权受让人和债权转让人同时申请执行，应参照适用第三人申请变更、追加其为申请执行人的相应规定，即在生效法律文书确定的债权依法转让给第三人的条件下，应同时满足“申请执行人必须书面认可第三人取得该债权”这一条件。若当事人对债权转让合同效力发生争议，应通过另行诉讼解决。

（三十六）某物业公司诉某银行青岛分行、某商业公司物业服务合同纠纷案

入库编号：2023-07-2-121-001 / （2022）最高法民再 223 号

裁判要旨：个别业主与建设单位在商品房买卖合同中约定排除前期物业服务合同，对物业服务企业不发生效力，业主依然应受到前期物业服务合同的约束。在承认前期物业服务合同对业主具有约束力的基础上，考虑到前期物业服务合同系建设单位与物业服务企业签订，与业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同相比，在合同签订主体、价格协商的竞争性、公开性、社会公众认知、业主接受度、合同终止等方面仍有不同，在单个业主和业主团体均没有机会参与前期物业服务合同的磋商谈判的情况下，绝对以合同单价为准可能导致利益失衡，物业费计算应以前期物业服务合同物业费标准计

算的数额为基数，根据实际情况综合认定。