|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **최고인민법원의****국유토지사용권 계약 분쟁 안건 관련****적용법률 문제 심리에 관한 해석**(2004년 11월 23일 최고인민법원 재판위원회 제1334회 회의 통과, 2020년 12월 23일 최고인민법원 재판위원회 제1823회 회의에서 통과한 <최고인민법원의 ‘최고인민법원의 민사 재판 업무 중 ‘중화인민공화국 공회법’을 적용하는 몇 가지 문제에 관한 해석’ 등 27건 민사류 사법 해석 개정에 관한 수정>)국유토지사용권 계약 분쟁 안건을 정확하게 심리하고, 법에 따라 당사자의 합법적 권익을 법에 보호하기 위해서, <중화인민공화국 민법전>, <중화인민공화국 토지관리법>, <중화인민공화국 도시부동산관리법> 등 법률규정에 근거하여 민사재판 이행을 결부시켜 본 해석을 제정한다.**1. 토지사용권 출양계약 분쟁****제1조** 본 해석에서 일컫는 토지사용권 출양계약이라 함은 시(市), 현(縣) 인민정부 자연자원 주관부처가 출양인으로서 국유토지사용권을 일정 연한내 양수인에게 양여하고, 양수인이 토지사용권 출양금을 지불하는 계약을 뜻한다.**제2조** 개발구 관리위원회가 출양인으로서 양수인과 체결한 토지사용권 출양 계약은 무효를 인정하여야 한다. 본 해석 실시 전, 개발구 관리위원회가 출양인으로서 양수인과 체결한 토지사용권 출양계약은 기소전 시(市), 현(縣) 인민정부 자연자원 주관부처가 소급 적용할 경우, 유효한 계약으로 인정할 수 있다. **제3조** 시(市), 현(縣) 인민정부의 비준을 거쳐 협의 방식으로 출양하는 토지사용권에 동의하고, 토지사용권 출양금이 계약 체결시 현지 정부가 국가 규정에 따라 확정한 최저가가 보다 낮을 경우, 토지사용권 출양 계약에 약정된 가격조항은 무효로 인정하여야 한다. 당사자가 계약 체결시 시장평가가격에 따라 토지사용권 출양금을 납부할 경우 이를 지지하여야 한다. 양수인이 시장평가가격에 따라 충당을 동의하지 않고 계약 해지를 요구할 경우 이를 지지하여야 한다. 이로 인해 초래되는 손실은 당사자가 과실에 따른 책임을 부담한다.**제4조** 토지사용권 출양 계약의 출양인이 토지사용권 출양 비준 수속을 처리하지 않아 토지를 교부할 수 없게 되어 양수인이 계약 해지를 요구할 경우, 이를 지지하여야 한다. **제5조** 양수인이 출양인과 시(市), 현(縣) 인민정부 도시규획 행정주관부처 동의를 거쳐, 토지사용권 출양 계약에 약정된 토지 용도를 변경할 경우, 당사자가 기소시 동일 유형 용도의 토지출양금 기준에 따라 토지출양금 조정을 요구할 경우 이를 지지하여야 한다.**제6조** 양수인이 임의로 토지사용권 출양 계약에서 약정한 토지 용도를 변경하여, 출양인이 계약 해지를 요구할 경우, 이를 지지하여야 한다. **2. 토지사용권 양도계약 분쟁****제7조** 본 해석에서 일컫는 토지사용권 양도 계약이라 함은 토지사용권자가 양도인으로서 출양한 토지사용권을 양수인에게 양도하고, 양수인이 대금을 지불하는 계약을 뜻한다. **제8조** 토지사용권자가 양도인으로서 양수인과 토지사용권 양도 계약을 체결한 후, 당사자 일방이 쌍방 간의 토지사용권 변경등기 수속을 처리하지 않은 사유로 계약 무효 확인을 요구할 경우에는 지지하지 않는다. **제9조** 토지사용권자가 양도인으로서 동일한 출양 토지사용권에 관하여 여러 건의 양도 계약을 체결하고, 양도 계약이 유효하다는 상황 하에 양수인 모두 계약 이행을 요구할 경우, 아래 상황에 따라 구분하여 처리한다. 9.1 토지사용권 변경등기 수속을 이미 처리한 양수인이 양도인에게 토지 교부 등 계약 의무 이행을 요구할 경우 이를 지지하여야 한다.9.2 토지사용권 변경등기 수속을 모두 처리하지 않고, 이미 합법적으로 점유한 투자개발 토지의 양수인이 양도자가 토지사용권 변경등기 등 계약 의무를 이행하도록 요구할 경우 이를 지지하여야 한다. 9.3 토지사용권 변경등기 수속을 모두 처리하지 않고, 또한 합법적으로 투자 개발 토지를 합법적으로 점유하지 않았으며, 토지양도금을 선지급하는 양수인이 양도인에게 토지 교부와 토지사용권 변경등기 등 계약 의무 이행을 요구할 경우 이를 지지하여야 한다. 9.4 계약이 모두 이행되지 않고, 법에 의거 먼저 계약한 양수인이 계약 이행을 요구할 경우 이를 지지하여야 한다.토지사용권을 취득하지 못한 양수인이 계약 해지, 손해 배상을 요구할 경우, 민법전의 유관 규정에 따라 처리한다. **제10조** 토지사용권자와 양수인이 획발(划拨)[[1]](#footnote-1)방식의 토지사용권을 양도하기로 계약을 체결하고, 기소전 비준권을 가진 인민정부의 양도 동의를 거쳐 양수인이 토지사용권 출양 수속을 처리할 경우, 토지사용권자와 양수인이 체결한 계약은 보상 성격의 계약에 따라 처리할 수 있다. **제11조** 토지사용권자와 양수인이 획발방식의 토지사용권을 양도하기로 계약을 체결하고, 기소전 비준권을 가진 인민정부가 토지사용권 출양 수속을 처리하지 않기로 결정하고, 해당 토지사용권을 직접 양수인에게 획발하여 사용하도록 할 경우, 토지사용권자와 양수인이 체결한 계약은 보상 성격의 계약에 따라 처리할 수 있다. **3. 합작개발 부동산 계약 분쟁** **제12조** 본 해석에서 일컫는 합작개발 부동산 계약이라 함은 당사자가 체결한 출양 토지사용권 및 자금 등을 제공하는 공동투자로써 함께 이익을 향유하고, 리스크를 부담하는 합작개발 부동산을 기초로 하는 내용의 계약을 뜻한다.**제13조** 합작개발 부동산 계약의 당사자 일방은 부동산 개발 경영자격을 구비하고 있을 경우, 유효한 계약으로 인정하여야 한다. 당사자 쌍방 모두 부동산 개발 경영자격을 구비하지 못한 경우, 계약은 무효로 인정되어야 한다. 단, 기소전 당사자 일방이 부동산 개발 경영자격을 취득하였거나 또는 이미 법에 의거 합작하여 부동산 개발 경영자격을 갖춘 부동산 개발 기업을 설립한 경우 유효한 계약으로 인정하여야 한다.**제14조** 투자액이 합작개발 부동산 계약의 약정을 초과하고, 증가한 투자액의 부담비율에 대해 당사자간 협상이 결렬될 경우, 당사자의 위약 상황에 따라 확정한다. 불가항력으로 인한 당사자의 사유 또는 당사자의 위약 상황으로 인해 확정이 불가할 경우, 약정된 투자비율에 따라 확정한다. 약정된 투자비율이 없을 경우에는 약정된 이익분배비율에 따라 확정한다. **제15조** 건물의 실제 건축면적이 합작개발 부동산 계약의 약정보다 좁고, 건물의 실제 건축면전의 분배비율에 대해 당사자간 협상이 결렬될 경우, 당사자의 위약 상황에 따라 확정한다. 불가항력으로 인한 당사자의 사유 또는 당사자의 위약 상황으로 인해 확정이 불가할 경우, 약정된 이익분배비율에 따라 확정한다. **제16조** 다음과 같은 상황에서 합작 개발 부동산 계약의 당사자가 부동산 분양 프로젝트 이익을 요구할 경우 수리하지 않는다. 이미 수리한 경우에는 기소를 기각한다. 16.1 법에 의거 비준을 거쳐야 하는 부동산 건설프로젝트가 비준권한을 가진 인민정부 주관부처 비준을 거치지 않은 경우16.2 부동산 건설 프로젝트가 건설공정규획허가증을 취득하지 않은 경우16.3 임의로 건설공정 규획을 변경할 경우당사자가 건설공정 규획을 변경한 사실을 숨겨 초래되는 손실은 당사자가 과실에 따라 부담한다. **제17조** 건물의 실제 건축면적이 규획 건축면적을 초과하고, 비준권을 가진 인민정부 주관부처의 비준을 거친 후, 당사자간 초과분의 건물 분배비율에 대해 협상이 결렬될 경우, 약정된 이윤분배비율에 따라 확정한다. 당사자의 위약 상황에 따라 확정한다. 불가항력으로 인한 당사자의 사유 또는 당사자의 위약 상황으로 인해 확정이 불가할 경우, 약정된 이익분배비율에 따라 확정한다. 증가한 투자액의 부담비율에 대해 당사자간 협상이 결렬될 경우, 약정된 투자비율에 따라 확정한다. 약정된 투자비율이 없을 경우에는 약정된 이익분배비율에 따라 확정한다.**제18조** 당사자가 규획 개발을 위반하여 건설한 건물이 비준권을 가진 인민정부 주관부처에 의해 불법건축물로 인정되어, 철거 명령을 받고, 당사자간 손실 부담에 대한 협상이 결렬될 경우, 당사자 과실에 따라 책임을 확정한다. 과실로 확정이 불가할 경우, 약정된 투자비율에 따라 책임을 확정한다. 투자비율이 약정되어 있지 않은 경우 약정된 이윤분배 비율에 따라 책임을 확정한다. **제19조** 합작개발 부동산 계약 약정에서 투자액으로만 이윤분배비율을 확정하고, 당사자가 출자금을 전액 납부하지 않은 경우 당사자의 실제 투자비율에 따라 이윤을 분배한다. **제20조** 합작개발 부동산 계약의 당사자가 건물의 예매 금액을 투자금에 충당하여 이윤분배에 참여하길 요구할 경우 이를 지지하지 않는다. **제21조** 합작개발 부동산 계약 약정에서 토지사용권을 제공하는 당사자가 경영 리스크를 지지 않고, 고정 이익만을 수취할 경우, 토지사용권 양도 계약으로 인정하여야 한다. **제22조** 합작개발 부동산 계약 약정에서 자금을 제공하는 당사자가 경영 리스크를 지지 않고, 고정된 수량의 건물만을 분양할 경우, 이는 건물 매매계약으로 인정하여야 한다.**제23조** 합작개발 부동산 계약 약정에서 자금을 제공하는 당사자가 경영 리스크를 지지 않고, 고정금액(현금)만을 수취할 경우, 이는 대출계약으로 인정하여야 한다.**제24조** 합작개발 부동산 계약 약정에서 자금을 제공하는 당사자가 경영 리스크를 지지 않고, 임대 또는 기타방식으로만 건물을 사용할 경우, 이는 건물 임대차계약으로 인정하여야 한다. **4. 기타****제25조** 본 해석은 2005년 8월 1일부터 시행한다. 시행후 수리한 제1심 안건은 본 해석을 적용한다. 본 해석 시행전 최고인민원이 발표한 사법 해석과 본 해석이 불일치할 경우, 본 해석을 기준으로 한다.  |  | **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**（2004年11月23日由最高人民法院审判委员会第1334次会议通过，根据2020年12月23日最高人民法院审判委员会第1823次会议通过的《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于在民事审判工作中适用《中华人民共和国工会法》若干问题的解释〉等二十七件民事类司法解释的决定》修正）为正确审理国有土地使用权合同纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《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，制定本解释。**一、土地使用权出让合同纠纷**　　**第一条** 本解释所称的土地使用权出让合同，是指市、县人民政府自然资源主管部门作为出让方将国有土地使用权在一定年限内让与受让方，受让方支付土地使用权出让金的合同。　　**第二条** 开发区管理委员会作为出让方与受让方订立的土地使用权出让合同，应当认定无效。　　本解释实施前，开发区管理委员会作为出让方与受让方订立的土地使用权出让合同，起诉前经市、县人民政府自然资源主管部门追认的，可以认定合同有效。　　**第三条** 经市、县人民政府批准同意以协议方式出让的土地使用权，土地使用权出让金低于订立合同时当地政府按照国家规定确定的最低价的，应当认定土地使用权出让合同约定的价格条款无效。　　当事人请求按照订立合同时的市场评估价格交纳土地使用权出让金的，应予支持；受让方不同意按照市场评估价格补足，请求解除合同的，应予支持。因此造成的损失，由当事人按照过错承担责任。　　**第四条** 土地使用权出让合同的出让方因未办理土地使用权出让批准手续而不能交付土地，受让方请求解除合同的，应予支持。　　**第五条** 受让方经出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门同意，改变土地使用权出让合同约定的土地用途，当事人请求按照起诉时同种用途的土地出让金标准调整土地出让金的，应予支持。**第六条** 受让方擅自改变土地使用权出让合同约定的土地用途，出让方请求解除合同的，应予支持。**二、土地使用权转让合同纠纷**　　**第七条** 本解释所称的土地使用权转让合同，是指土地使用权人作为转让方将出让土地使用权转让于受让方，受让方支付价款的合同。　　**第八条** 土地使用权人作为转让方与受让方订立土地使用权转让合同后，当事人一方以双方之间未办理土地使用权变更登记手续为由，请求确认合同无效的，不予支持。　　**第九条** 土地使用权人作为转让方就同一出让土地使用权订立数个转让合同，在转让合同有效的情况下，受让方均要求履行合同的，按照以下情形分别处理：　　（一）已经办理土地使用权变更登记手续的受让方，请求转让方履行交付土地等合同义务的，应予支持；　　（二）均未办理土地使用权变更登记手续，已先行合法占有投资开发土地的受让方请求转让方履行土地使用权变更登记等合同义务的，应予支持；　　（三）均未办理土地使用权变更登记手续，又未合法占有投资开发土地，先行支付土地转让款的受让方请求转让方履行交付土地和办理土地使用权变更登记等合同义务的，应予支持；　　（四）合同均未履行，依法成立在先的合同受让方请求履行合同的，应予支持。未能取得土地使用权的受让方请求解除合同、赔偿损失的，依照民法典的有关规定处理。**第十条** 土地使用权人与受让方订立合同转让划拨土地使用权，起诉前经有批准权的人民政府同意转让，并由受让方办理土地使用权出让手续的，土地使用权人与受让方订立的合同可以按照补偿性质的合同处理。**第十一条** 土地使用权人与受让方订立合同转让划拨土地使用权，起诉前经有批准权的人民政府决定不办理土地使用权出让手续，并将该划拨土地使用权直接划拨给受让方使用的，土地使用权人与受让方订立的合同可以按照补偿性质的合同处理。**三、合作开发房地产合同纠纷****第十二条** 本解释所称的合作开发房地产合同，是指当事人订立的以提供出让土地使用权、资金等作为共同投资，共享利润、共担风险合作开发房地产为基本内容的合同。　　**第十三条** 合作开发房地产合同的当事人一方具备房地产开发经营资质的，应当认定合同有效。当事人双方均不具备房地产开发经营资质的，应当认定合同无效。但起诉前当事人一方已经取得房地产开发经营资质或者已依法合作成立具有房地产开发经营资质的房地产开发企业的，应当认定合同有效。　　**第十四条** 投资数额超出合作开发房地产合同的约定，对增加的投资数额的承担比例，当事人协商不成的，按照当事人的违约情况确定；因不可归责于当事人的事由或者当事人的违约情况无法确定的，按照约定的投资比例确定；没有约定投资比例的，按照约定的利润分配比例确定。　　**第十五条** 房屋实际建筑面积少于合作开发房地产合同的约定，对房屋实际建筑面积的分配比例，当事人协商不成的，按照当事人的违约情况确定；因不可归责于当事人的事由或者当事人违约情况无法确定的，按照约定的利润分配比例确定。　　**第十六条** 在下列情形下，合作开发房地产合同的当事人请求分配房地产项目利益的，不予受理；已经受理的，驳回起诉：　　（一）依法需经批准的房地产建设项目未经有批准权的人民政府主管部门批准；　　（二）房地产建设项目未取得建设工程规划许可证；　　（三）擅自变更建设工程规划。　　因当事人隐瞒建设工程规划变更的事实所造成的损失，由当事人按照过错承担。**第十七条** 房屋实际建筑面积超出规划建筑面积，经有批准权的人民政府主管部门批准后，当事人对超出部分的房屋分配比例协商不成的，按照约定的利润分配比例确定。对增加的投资数额的承担比例，当事人协商不成的，按照约定的投资比例确定；没有约定投资比例的，按照约定的利润分配比例确定。**第十八条** 当事人违反规划开发建设的房屋，被有批准权的人民政府主管部门认定为违法建筑责令拆除，当事人对损失承担协商不成的，按照当事人过错确定责任；过错无法确定的，按照约定的投资比例确定责任；没有约定投资比例的，按照约定的利润分配比例确定责任。　**第十九条** 合作开发房地产合同约定仅以投资数额确定利润分配比例，当事人未足额交纳出资的，按照当事人的实际投资比例分配利润。**第二十条** 合作开发房地产合同的当事人要求将房屋预售款充抵投资参与利润分配的，不予支持。　　**第二十一条** 合作开发房地产合同约定提供土地使用权的当事人不承担经营风险，只收取固定利益的，应当认定为土地使用权转让合同。　　**第二十二条** 合作开发房地产合同约定提供资金的当事人不承担经营风险，只分配固定数量房屋的，应当认定为房屋买卖合同。　　**第二十三条** 合作开发房地产合同约定提供资金的当事人不承担经营风险，只收取固定数额货币的，应当认定为借款合同。**第二十四条** 合作开发房地产合同约定提供资金的当事人不承担经营风险，只以租赁或者其他形式使用房屋的，应当认定为房屋租赁合同。**四、其它**　　**第二十五条** 本解释自2005年8月1日起施行；施行后受理的第一审案件适用本解释。　　本解释施行前最高人民法院发布的司法解释与本解释不一致的，以本解释为准。 |

1. 划拨: 현급 이상의 인민정부 비준을 거쳐 토지사용자가 보상, 안치 등의 비용을 납부한 후 취득한 국유토지사용권 또는 현급 이상의 인민정부 비준을 거쳐 무상으로 취득한 국유토지사용권을 뜻함 [↑](#footnote-ref-1)