

第1章认识军队房地产

第一节军队房地产的来源和范畴

第二节军队房地产的管理特征

第三节军队房地产诉讼的类型

第2章军队房地产租赁诉讼实务

第一节军队房地产租赁的管理要求

第二节军队房地产租赁合同

第三节军队房地产租赁诉讼的法律适用

第四节合同无效及其认定依据

第五节军队房地产租赁合同的效力认定

第六节军队房地产租赁合同的解除

第3章军队合作建房诉讼实务

第一节合作建房概述

第二节军队房地产开发经营的历史变迁

第三节军队合作建房的主要模式

第四节军队合作建房诉讼的焦点问题

第4章军队土地使用权转让诉讼实务

第一节军队土地使用权转让诉讼概述

第二节军队土地使用权转让的范围

第三节土地使用权转让合同的效力认定

第四节军队土地使用权转让的审批机关

第五节军队土地使用权转让的程序规范

第5章军队清房工作法律实务

第6章军队房地产诉讼的管辖

第一节合同纠纷的管辖原则

第二节军事法院管辖民事诉讼的范围

第7章军队房地产诉讼的法律适用难题

第一节军事法规和军事规章

第二节军队房地产诉讼的法律适用难题

第8章2014—2015年度人民法院审理军队房地产诉讼案件研究报告

第9章军队房地产诉讼典型案例评析

第一节军队房地产租赁典型案例评析

【案例一】解除权人在合同法定解除过程中的催告义务及合理期限

【案例二】知道或应当知道转租行为时合同解除权的行使期限

【案例三】军队内部文件对承租人约束力的认定

【案例四】实际履行能否使所附生效条件未成就的合同生效

【案例五】承租人未经出租人同意擅自将权利义务概括转让的行为构成违约

【案例六】承租人与出租人对计租方式发生争议时的处理方法

【案例七】承租人与出租人对租赁期限发生争议时的处理方法

【案例八】房屋租赁合同有关续租约定的定性和处理

【案例九】房屋租赁合同之请求租金给付的诉讼时效纠纷

【案例十】出租划拨土地上的房地产租赁合同的效力认定

【案例十一】未取得建设工程规划许可证和未经军队房管部门批准的军队房地产租赁合同的效力及处理

【案例十二】出租人取得租赁物处分权前订立的租赁合同的效力

第二节军队合作建房典型案例评析

【案例十三】以划拨土地出资与他人订立合作开发房地产合同的效力认定

【案例十四】合建方未依约履行出资义务构成违约，非违约方可解除合同

【案例十五】合建合同中违约责任和违约金或赔偿金数额的认定

【案例十六】双方均不具备房地产开发经营资质签订的合作开发房地产合同无效

【案例十七】就未取得建设工程规划许可证的合作开发项目要求分配项目利益的起诉，法院应当不予受理或驳回起诉

【案例十八】利用划拨军用土地进行联建开发的合同效力与法律规定

【案例十九】未办理合建审批手续的合作建房合同或合作开发房地产合同的效力

【案例二十】军队出地、企业出资合作建房的合同定性及物权追及效力

第三节军队土地使用权转让典型案例评析

【案例二十一】军用土地使用权未经批准签订的转让合同无效

【案例二十二】转让方未取得土地使用权证签订的土地使用权转让合同效力及处理

【案例二十三】土地使用权转让合同的效力认定与法律适用

附录一军队房地产诉讼常用法律法规

一、军队房地产管理

（一）总类

财政部、国家土地管理局、中国人民解放军总后勤部关于军队有偿转让空余军用土地有关问题的通知（1993年7月7日（1993）财综字第159号）

中国人民解放军总后勤部关于擅自开发房地产项目补办手续有关问题的通知（1999年1月25日后营字（1999）第35号）

中国人民解放军房地产管理条例（2000年6月26日修订（2000）军字第26号）

建设部、国家工商行政管理总局、国家税务总局、解放军总后勤部关于进一步加强军队空余房地产租赁管理工作的通知（2004年12月30日（2004）后营字第1285号）

国土资源部、财政部、解放军总后勤部关于加强军队空余土地转让管理有关问题的通知（2007年1月31日国土资发（2007）29号）

（二）产权产籍管理

建设部、解放军总后勤部关于城镇驻军营房产权登记、发证工作的通知（1988年6月24日（1988）后营字第452号）

国务院、中央军委关于妥善处理军队与地方部分房地产权属问题的通知（1988年7月18日国发（1988）46号）

国家土地管理局地籍司、中国人民解放军土地管理局关于军队贯彻执行国家土地管理局《关于扩大土地登记发证试点和开展城镇国有土地使用权申报工作的通知》的通知（1988年7月23日）

建设部房地产业司、解放军总后勤部基建营房部关于城镇驻军营房产权登记、发证工作中有关问题的处理意见（1988年11月5日（1988）营房字第406号）

中华人民共和国建设部房地产业司、中国人民解放军总后勤部基建营房部关于纠正城镇驻军营房产权登记发证工作中几个问题的通知（1990年2月17日（1990）建房管字第12号）

中华人民共和国建设部房地产业司、中国人民解放军总后勤部基建营房部关于印发《城镇驻军营房产权转移和房屋现状变更登记实施细则》的通知（1992年4月1日（1992）建房管字第18号）

国土资源部、解放军总后勤部关于进一步做好军用土地确权登记发证工作的通知（2010年12月13日国土资发〔2010〕197号）

（三）税收及其他

财政部关于对军队房地产经营管理机构管理的房产纳税问题的通知（1988年2月13日财税地字〔1988〕25号）

国家税务总局关于对军队房地产经营管理机构出租及营业用房征收房产税问题的通知（1988年12月31日国税地〔1988〕36号）

二、军事立法

中华人民共和国立法法（节选）（2015年3月15日修正中华人民共和国主席令第20号）
军事法规军事规章条例（2003年4月3日中央军委）

三、涉军维权

人民法院、解放军总政治部关于认真处理涉军纠纷和案件切实维护国防利益和军人军属合法权益的意见（2000年12月25日法发〔2000〕31号）

最高人民法院关于进一步加强人民法院涉军案件审判工作的通知（2010年7月28日法〔2010〕254号）

最高人民法院关于进一步发挥职能作用维护国防利益和军人军属合法权益的意见（2014年10月29日法〔2014〕271号）

四、诉讼管辖

最高人民法院关于军队离退休干部腾退军产房纠纷法院是否受理的复函（1991年1月30日）

最高人民法院关于房地产案件受理问题的通知（1992年11月25日法发〔1992〕38号）

最高人民法院关于中国人民解放军北京军区空军司令部诉吕全修等人腾退军产房是否受理的答复意见（2002年7月1日〔2002〕民立他字第7号）

最高人民法院关于中国人民解放军北京军区房地产管理局请求法院受理军队家属住房清退案有关问题请示的复函（2002年7月2日〔2002〕民立他字第8号）

人民法院研究室关于人民法院是否受理涉及军队房地产腾退、拆迁安置纠纷案件的答复（2003年8月18日法研〔2003〕123号）

最高人民法院关于军事法院管辖民事案件若干问题的规定（2012年8月28日法释〔2012〕11号）

五、诉讼执行

最高人民法院关于军队单位作为经济纠纷案件的当事人可否对其银行账户上的存款采取诉讼保全和军队费用能否强行划拨偿还债务问题的批复〔1990年10月9日法（经）复〔1990〕15号〕

人民法院执行工作办公室关于被执行人为地方企业的案件能否委托军事法院执行的复函（1997年5月9日法经〔1997〕132号）

六、房地产管理

中华人民共和国城市房地产管理法（2009年8月27日修正中华人民共和国主席令第18号）

中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号）

划拨土地使用权管理暂行办法（1992年3月8日国家土地管理局令〔92〕第1号）

七、合同管理

中华人民共和国合同法（1999年3月15日中华人民共和国主席令第15号）

最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释（一）（1999年12月1日法释〔1999〕19号）

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（2005年6月18日法释〔2005〕5号）

最高人民法院关于审理适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释（二）（2009年4月24日法释〔2009〕5号）

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（2009年7月30日法释〔2009〕11号）

附录二军队房地产诉讼相关法律法规索引