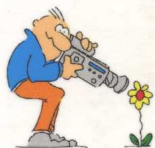




法律直通车——
公民学法用法指导丛书

主 编 ○ 梅新波
副主编 ○ 尹 卓 秦文芳

房地产 买卖租赁 案例精析



法律出版社
LAW PRESS CHINA



法律直通车——
公民学法用法指导丛书



房地产 买卖租赁 案例精析

主编 / 梅新波

副主编 / 尹卓 秦文芳

撰稿人 / 尹卓 梅新波

秦文芳 张逸 吴圣奎



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房地产买卖租赁案例精析/梅新波主编. —北京:法律出版社,
2003.12

(法律直通车——公民学法用法指导丛书)

ISBN 7-5036-4603-9

I.房… II.梅… III.房地产业—法规—案例—
分析—中国 IV.D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 111629 号

法律出版社·中国

责任编辑/吴剑虹

装帧设计/杨 芝

出版/法律出版社

编辑/法律应用出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/陶 松

开本/850×1168 毫米 1/32

印张/8.25 字数/178 千

版本/2004 年 1 月第 1 版

印次/2004 年 8 月第 2 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

电话/010-63939796

网址/www.lawpress.com.cn

传真/010-63939622

法律应用出版分社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/yingyong@lawpress.com.cn

读者热线/010-63939640 93939641 传真/010-63939650

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

传真/010-63939777

客服热线/010-63939792

网址/www.chinalawbook.com

电子邮件/service@chinalawbook.com

中法图第一法律书店/010-63939781/9782

中法图北京分公司/010-62534456

中法图上海公司/021-62071010/1636

中法图苏州公司/0512-65293270

中法图深圳公司/0755-83072995

中法图重庆公司/023-65382816/2908

书号:ISBN 7-5036-4603-9/D·4321

定价:18.00 元



前言

伴随着我国社会主义物质文明和精神文明的不断进步,我国社会主义法治建设取得了举世瞩目的成就。公民的权利意识逐渐提高,我国的法律制度也正在日趋完善。特别是近年来,我国新的法律及相关的司法解释的颁布速度明显加快,在司法实践以及日常民商事活动中出现了一系列的新问题,更加上法律规范的抽象性和法律语言的专业化,给广大公民和法律工作者对法律内容的准确理解造成了很多的障碍。加之,我国现有法律尚有许多需要完善的地方。如何正确理解和准确适用法律,已成为摆在我们面前的紧要问题。

为了使广大读者准确理解我国法律的具体内容和司法适用,使司法和执法工作者便于准确理解法律、法规和司法解释的立法意旨,依法行事、依法办案,我们组织了法律界、司法界的有关专家及资深律师,编写了这套《法律直通车——公民学法知法用法指导丛书》。此套丛书是一套实用性很强的通俗法律读物。我们的目的,就是以生动活泼的形式去诠释法律、法理,更好地宣传社会主义民主和法制,提高广大公民的整体素质和法律意识。

此套丛书具有以下主要特点:

第一,案例选题的合理性。目前,我国颁布的法律法规成千上万,给公民学法用法带来了极大的不方便。因此,此套丛书的选题,主要选择那些影响大、覆盖面广、具有代表意义,与广大公民生产、生活息息相关的典型经典案例进行逐一详细地解说,能让广大公民在较短的时间内很好的掌握相关的法



房地产买卖租赁案例精析

律知识。

第二,案例内容的可读性。作为通俗类读物,丛书具有文笔生动、明白通畅的特点,尤其是这些大量的案例,均具有典型性和代表性。作为法律读物,丛书的法理、评析部分具有较高的理论水平,概念表达准确,分析深入浅出。如此,读者可以在轻松的阅读过程中,逐步提高知法、用法水平。

第三,案例体例的独创性。丛书不是法学理论著作,也不是案例的简单汇编,而是理论分析与经典案例的完美结合。丛书从案情简介、法院判决、法律问题、法律评析四个层次,用实例说明理论,用理论剖析实例,将四者有机统一,相得益彰。

《法律直通车——公民学法知法用法指导丛书》的出版,是法律图书通俗化、专门学术大众化的一次尝试和探索。我们期待着这种尝试和探索能被广大的读者接受和认同。

本书在撰写、出版过程中得到了最高人民法院、最高人民检察院、司法部、国务院法制办公室、中国妇联、劳动和社会保障部和律师事务所有关同志的支持和帮助,在此表示衷心的感谢。

参加丛书编写工作的诸位同仁,一年多来投入了大量的时间和精力,出色地完成了各自的任务,此套丛书是这个集体齐心合作的结晶。

同时,限于编者的时间和水平,书中难免有错误与不妥之处,恳请读者和专家批评指正。

编者
2003.6



目 录

1. 房地产开发公司将预售给他人的房屋又出售给第三人,应如何处理? /1
2. 房屋租赁协议未约定租期,房主要求收回房屋,其请求是否合法? /7
3. 土地管理局能否以公司未按土地出让合同约定,支付土地使用权出让金为由收回土地使用权? /11
4. 在房屋购买过程中,《预售合同》与《出售合同》中的房屋价款不一致时,应以哪份合同为准? /19
5. 在房屋购买过程中,购买方未办理产权登记是否就不享有房屋产权? /25
6. 未取得房屋所有权证,所签订的租赁合同是否具有法律效力? /34
7. 在共有人的优先购买权和承租人的优先购买权“同案并存”且都主张优先购买的情况下,应如何处理? /41



目 录

8. 房屋产权所有人擅自更改自家房屋内的暖气管道、卫生间防水层给他人造成损失,是否应当担当民事责任? /48
-
9. 房地产公司出售给购房者的房屋面积小于合同约定的面积,购房者应如何行使自己的权利? /54
-
10. 房地产开发公司和购房者在约定的期限内均没有履行合同约定义务,双方的购房合同是否应当依法予以解除? /60
-
11. 房地产开发公司未取得合法的建房手续,其出售房屋的行为是否无效? /66
-
12. 部分共同共有人未经其他共有人同意而擅自处分共有房屋的,其行为应如何处理? /71
-
13. 房屋买卖合同当事人将只有管理权而无所有权的房屋出卖,其行为应如何处理? /77
-
14. 房屋买卖合同当事人签订规避法律的房屋买卖合同是否有效? /83
-
15. 房屋买卖合同被确认为无效后,其后果应当如何处理? /89
-



目 录

16. 未经承租人同意,出租人能否将房屋卖与第三人? /95
-
17. 以无处分权的房屋设定抵押的,其后果应如何处理? /101
-
18. 未经登记的房地产抵押是否具有法律效力? /109
-
19. 债务人不履行债务时,房屋抵押权人应如何实现自己的房地产抵押权? /116
-
20. 承租人擅自改变房屋租赁用途并长期拖欠房租,出租人是否有权单方解除房屋租赁合同? /121
-
21. 出租人在租赁期限内将租赁房屋出卖,承租人是否还有承租权? /128
-
22. 房地产公司拆迁房屋后,房屋产权人如何行使房屋拆迁补偿、安置的权利? /134
-
23. 非法转让划拨地上的房产,其行为应如何处理? /141
-
24. 房地产公司非法转让其以出让方式所得的国有土地使用权所取得的所得,应如何处理? /145
-



目 录

25. 相邻一方当事人在自己疆界内行使权利,给另一方财产或人身造成危险时,当事人如何保护自己的合法权益? /149
-
26. 房屋相邻一方行使权利,侵犯他人利益的,应如何处理? /154
-
27. 未依法办理土地使用权转让变更登记手续,在取得土地使用权证书之前,能否进行再转让土地使用权? /158
-
28. 将已预售给他人的房屋再进行抵押,其行为应如何处理? /166
-
29. 当事人签订《房地产有偿划拨转让协议》生效后,被告以建材涨价,要求原告增加转让费被拒绝而不履行合同,其行为是否构成违约? /175
-
30. 不具有划拨土地使用权的当事人,与他人签订买卖房屋的行为是否构成非法转让划拨土地使用权? /182
-

附 录

1. 城市房屋拆迁管理条例 /192
-



目 录

2. 北京市城市房屋拆迁管理办法 /198
3. 城市商品房预售管理办法 /206
4. 城市房地产转让管理规定 /208
5. 商品房销售管理办法 /212
6. 个人住房贷款管理办法 /220
7. 中国人民银行个人住房担保贷款管理暂行办法 /225
8. 中国建设银行个人住房贷款办法 /230
9. 建设银行个人住房贷款借款合同 /239
10. 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 /248

1. 房地产开发公司将预售给他人的房屋又出售给第三人,应如何处理?



[案情简介]■■■■

2001年5月20日,原告吴某某(甲方)与被告北京三河房地产开发公司(乙方)签订了购买13号商品楼131号房的协议书。协议规定:甲方向乙方预购131号房,售价154900元,甲方必须先预交定金;如果甲方在售房期间退回预定房间,所预交定金不退。乙方必须确保甲方预定房间层号,必须确保建筑尺寸和装修规格,并且必须确保在2001年9月30日售房,否则每天向甲方交纳延误费50元。协议书签订后,原告吴某某交纳了8万元预购定金,并办理了其他预购手续。

被告北京三河房地产开发公司出售的13号商品住宅楼预定2001年9月15日竣工。施工中因承包工程队负责人意外死亡,导致工程延期,于2002年1月30日才竣工通过验收。2002年2月20日,被告开始办理售房手续。在办理售房手续时,被告北京三河房地产开发公司按原告吴某某填写的单位用电话多次联系,均未通知到原告吴某某。在通知不到原告吴某某的情况下,被告于2002年3月4日将原告吴某某预购的131号房以145409元的价格出售给第三人张某某。第三人张某某于2002年3月10日搬进131号房居住。

原告吴某某得知自己的住房被被告北京三河房地产开发公司出售后,多次找到被告北京三河房地产开发公司要求履行购房协议,被告北京三河房地产开发公司不同意原告的请



房地产买卖租赁案例精析

求,认为合同不能按期履行是施工队负责人意外死亡导致工程延期,不是其不履行合同,故不同意承担民事责任。况且房地产开发公司多次通知吴某某,均联系不上吴某某本人,房地产开发公司才将 131 号房屋出售给张某某,原告吴某某存在较大过错,其后果应当由自己承担。

原告吴某某和被告北京三河房地产开发公司协商未果,于是原告吴某某于 2002 年 3 月 21 日向人民法院起诉,请求被告北京三河房地产开发公司交付预购的 131 号房,并赔偿售房延误费 13000 元,房屋折旧费 20000 元,更换抽油烟机和电子打火煤气灶。



[法院判决] ·····

人民法院依法审理认为,原、被告所签订的购房协议是合法有效的,双方应当按协议的约定全部履行自己的义务。被告北京三河房地产开发公司以承建施工队负责人意外死亡,导致工程延期,合同不能按期履行,不是自己不履行合同,要求原告承担民事责任的理由不成立。现原告吴某某要求继续履行合同,并赔偿损失,被告北京三河房地产开发公司应当继续履行合同,并赔偿因延期履行给原告造成的经济损失。被告与第三人之间的房屋买卖合同无效。造成无效的过错在于被告北京三河房地产开发公司,被告与第三人应当相互返还各自取得的对方的财产,并且被告应当赔偿第三人因此所受到的损失。经法院主持调解,原、被告及第三人于 2002 年 6 月 30 日自愿达成了如下协议:

一、原、被告于 2002 年 7 月 31 日前办理 131 号房的售房手续,原告交清房款,被告交给原告 131 号房钥匙,并赔偿原告



经济损失 27000 元,更换新的抽油烟机和电子打火煤气灶具。

二、第三人于 2002 年 7 月 31 日前迁出 131 号房,将 131 号房交付原告;被告负责另行安排第三人购房。



[法律问题] ·■■■■

1. 我国房地产立法对房屋预售条件及其预售程序做了哪些规定?

2. 房地产开发公司将预售给他人的房屋又出卖给第三人,应如何处理?



[法律评析] ·■■■■

一、我国房地产立法对房屋预售及预售程序的规定,主要表现在下列方面:

所谓房屋预售,亦称商品房预售,是指房地产开发企业在建设房屋的工程尚未竣工之前,将正在施工的房屋预先出售给购买者的行为。房屋预售又称“卖楼花”。房地产开发因融资量大,投资多,故需通过一定的方式筹集资金,房屋预售就是房地产开发公司常用的一种筹资方式。房屋预售作为一种新的销售形式首先在深圳等沿海地区、继而在各地被普遍采用。我国房地产立法对房屋预售的调整主要表现在以下几个方面:

1. 房屋预售应当符合下列条件

商品房预售虽然是一种可行的销售方式,但如果管理不善,极易导致投机行为,损害消费者的正当权益。为此,《中华人民共和国城市房地产管理法》专门对商品房预售的条件作

房地产买卖租赁案例精析

出了规定。根据该法第四十四条第一款的规定,商品房预售应当符合下列条件:

第一,已交付全部土地使用权出让金,取得土地使用权证书。此项规定是商品房预售的基础。因为只有土地使用权是合法的,在土地上所建的房屋才能合法地进入流通领域,从而达到预售的目的。

第二,持有建设工程规划许可证。此项规定是房屋开工建设的前提。城市任何建设项目都得置于城市的总体规划之下,商品房建设也不例外。房地产开发企业只有在其建设项目符合城市规划,领取建设工程规划许可证后才能开工建设。

第三,按提供预售的商品房计算,投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上,并已经确定施工进度和竣工交付日期。此项规定是商品房预售的关键性问题。

第四,向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记,取得商品房预售许可证明。

2. 关于预售成交价格申报

国家实行房地产成交价格申报制度。房地产开发企业预售房屋,应当将成交价格如实向有关主管部门申报。不如实申报成交价格的,有关主管部门可处以罚款。

3. 房屋预售一般应经过以下步骤

第一,预售人领取土地使用证、建设工程规划许可证;

第二,预售人办理预售登记,领取预售许可证;

第三,预售人同预购人签订商品房预售合同;

第四,预售合同登记备案;

第五,房屋交付后,办理产权登记。

二、房地产开发公司将预售给他人的房屋又出卖给第三人,其行为已经构成违约,原告有权要求被告继续履行合同,并



赔偿经济损失。

本案所涉及的房屋预售关系,不同于一般房屋买卖合同关系。一般房屋买卖是“现货”交易,而房屋预售则类似于“期货”交易。一般房屋买卖以即时取得标的物所有权为目的,而房屋预售则以对约定的标的物设定出售人将来交付的义务,购买人先期取得购买权为目的,还不能涉及所有权转移的问题。因此,房屋预售合同成立的条件,不能按一般房屋买卖合同的条件来衡量。商品房预售合同关系,只要主体双方合格,双方按照自愿的原则,协商议定了预购的权利义务内容的,一经双方签字或双方约定的成立条件成就时,合同即告成立,即对双方当事人产生法律约束力。在本案中,原告吴某某与被告北京三河房地产开发公司在签订房屋预售合同时,双方主体合格,而且双方也是按照自愿的原则签订了房屋预售合同,原告吴某某按照约定交付了定金。因此,原告和被告之间签订的商品房预售合同已经成立,且合同对双方当事人产生了法律约束力。

由于预售是以先期设立合同标的物购买权为目的,实际上是限制了出售人对合同标的物再进行处分的权利。因此,预购人可以以预购合同对抗任何第三人。即出售人将已设定购买权的合同特定标的物再行处分给第三人的,第三人不得以其与出售人之间的权利义务关系对抗预购人,出售人的再行处分行为无效,第三人因此所受到的损失,应当由出售人赔偿或补救。正因为如此,本案中的被告,在将 131 号房预售给原告后,在未经原告同意或者预购合同在没有撤销或宣告无效的情况下,又将该房出售给第三人,就侵犯了原告的购买权,其行为是无效的。在原告坚持要求被告履行原合同的情况下,131 号房应当由原告购买,第三人应当退出已经住进的 131 号房,第三人的损失由被告承担。本案本着这个精神调解,使当



房地产买卖租赁案例精析

事人自愿达成了协议,是正确的。

但是,从本案事实来看,被告延期履行所产生的责任,是不能完全归责于被告的。认购合同中约定了售房时间,被告在此时间到来时未售房,迟至2002年7月31日之前,才开始办理售房手续,确为一种违约行为,被告对此也应当承担违约责任。但是,售房时间的约定不能仅仅看作是被告的义务,也是原告的义务,即原告有义务在约定的时间到来时前来办理购房手续,原告未按约定时间前来办理手续,也是一种违约。因此,原、被告双方都有违约责任。这也可以看出原、被告之间认购合同的缺陷,即只规定了被告一方的违约责任,而未规定原告一方的违约责任,从而使被告失去了合同履行抗辩权。在房屋预售合同中,为了保护双方当事人的交易安全,是可以而且应当规定预购人超过约定期限不来办理购房手续的,预购人即丧失了对合同约定的房屋的购买权,出售人有权再行出售。

另值得注意的一个问题,就是最高人民法院刚刚通过的司法解释,即《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》中规定,购房人可以获得双倍赔偿的问题。该司法解释规定:以下五种情形,买房人可要求双倍赔偿:(1)商品房买卖合同订立后,出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人;(2)商品房买卖合同订立后,出卖人又将该房屋出卖给第三人;(3)出卖人订立商品房买卖合同时,故意隐瞒没有取得商品房预售许可证证明的事实,或者提供虚假商品房预售许可证证明;(4)出卖人订立商品房买卖合同时,故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实;(5)出卖人订立商品房买卖合同时,故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人或者为拆迁补偿安置房屋的事实。具备以上五种情形之一的,买受人可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失,并可以请求出



卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。本案中,被告就属于该司法解释中的第二种情形。但本案在该司法解释之前已经结案,不具有追溯力。如果被告是在该司法解释通过之后,将预售房屋又出卖给他人时,买受人就可以要求被告承担双倍赔偿责任。但当事人在打商品房官司时要谨慎提出“双倍赔偿”的请求,因为不是所有的商品房纠纷案件将都能获得双倍赔偿。买房人要求双倍赔偿的商品房纠纷案件,其诉讼费用都会相应的比较高,诉讼费多的在万元以上,少的也在千元以上,一旦买房人提出的双倍赔偿请求得不到法院的支持,就要相应承担诉讼风险,承担一定的诉讼费。

2. 房屋租赁协议未约定租期,房主要求收回房屋,其请求是否合法?



[案情简介]·■■■

2000年8月,张文、张武父子两人以张武的名义办理了临时营业执照及有关技术证照,家庭经营机动车辆维修业务。同年9月9日,经人介绍,张文父子与北京市东方塑料厂签订了一份房屋租赁协议书,载明:“北京市东方塑料厂门前两间房屋出租给张武,两间房屋面积共160平方米,每月租金3000元,一年付清36000元,协议自2000年9月10日履行。”协议签订后,双方没有交接房屋,协议实际未履行。9月14日,张武因抢劫罪被逮捕(后被判处有期徒刑12年)。

同年10月,张文又重新与北京市东方塑料厂协商,双方口头协议约定:北京市东方塑料厂出租给张文厂门前房屋一

