



FANG WU ZU LIN MAI MAI HE TONG
YI NAN WEN TI AN LI JIE XI

房屋租赁 买卖合同 疑难问题案例解析

吴兆祥 韩君贵 编著



法律出版社
LAW PRESS • CHINA



FANG WU ZU LIN MAI MAI HE TONG
YI NAN WEN TI AN LI JIE XI

房屋租赁 买卖合同 疑难问题案例解析

吴兆祥 韩君贵 编著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房屋租赁、买卖合同疑难问题案例解析 / 吴兆祥,
韩君贵编著. —北京:法律出版社,2011. 12

ISBN 978 - 7 - 5118 - 2664 - 0

I. ①房… II. ①吴…②韩… III. ①房屋—租赁—
案例—分析—中国②房屋—买卖合同—案例—分析—中国
IV. ①D922. 181. 5②D923. 6

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 215379 号

房屋租赁、买卖合同疑难问题案例解析	编辑统筹 大众出版分社
吴兆祥 韩君贵 编著	责任编辑 耿旭冉
	装帧设计 李 瞻

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社	开本 720 毫米×960 毫米 1/16
总发行 中国法律图书有限公司	印张 22.5
经销 新华书店	字数 373 千
印刷 永恒印刷有限公司	版本 2012 年 1 月第 1 版
责任印制 沙 磊	印次 2012 年 1 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)	
电子邮件/info@lawpress. com. cn	销售热线/010 - 63939792/9779
网址/www. lawpress. com. cn	咨询电话/010 - 63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)	
全国各地中法图分、子公司电话:	
第一法律书店/010 - 63939781/9782	西安分公司/029 - 85388843
重庆公司/023 - 65382816/2908	上海公司/021 - 62071010/1636
北京分公司/010 - 62534456	深圳公司/0755 - 83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 2664 - 0 定价:49.00 元
(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

目 录

上篇 房屋买卖合同实务与案例分析

第一章 房屋买卖合同案件审判中的重点问题及处理 / 3

- 一、关于房屋问题 / 3
- 二、关于房屋所有权问题 / 6
- 三、关于房屋买卖合同问题 / 10
- 四、房屋买卖合同的效力认定问题 / 14
- 五、商品房销售广告纠纷及处理 / 16
- 六、商品房认购书纠纷的处理 / 19
- 七、商品房买卖合同瑕疵担保责任及纠纷的处理 / 23
- 八、商品房质量纠纷的处理 / 26
- 九、房屋面积纠纷的处理 / 29
- 十、迟延交付房屋、迟延办理房屋所有权过户登记纠纷的处理 / 31
- 十一、一房多卖纠纷的处理 / 36
- 十二、商品房包销合同纠纷的处理 / 43

第二章 房屋买卖合同案例及分析 / 46

- 一、房屋买卖合同的成立 / 46
 - 1. 开发商未在商品房预售合同上签章,合同是否成立 / 46
 - 2. 房屋买卖中虚假广告的责任承担 / 51
 - 3. 商品房买卖中的销售广告和宣传资料的性质认定 / 54
 - 4. 楼房沙盘、广告是否属于合同内容 / 60
 - 5. 意思明确的往来函件可成立合同 / 64
- 二、房屋买卖合同的生效 / 68
 - 1. 主体瑕疵对合同效力影响 / 68
 - 2. 个人预售房屋的合同效力认定 / 74
 - 3. 家事代理权在房屋买卖行为中的应用 / 78

三、标的物瑕疵对合同效力的影响 / 82

1. 买卖经济适用房房号的合同效力 / 82
2. 买卖违法建筑物的合同效力 / 85

四、农村房屋买卖合同的效力 / 90

1. 农村房屋买卖合同是否有效 / 90
2. 农村房屋可以在同一集体经济组织内流转 / 96
3. 不同农村集体经济组织成员之间房屋买卖合同的效力 / 99

五、行政管理法规对房屋买卖合同效力的影响 / 103

1. 违反法律强制性规定的房屋买卖合同效力 / 103
2. 违反管理性强制性规范的房屋买卖合同效力 / 109
3. 房屋买卖合同未经登记是否有效 / 112
4. 仅有分家协议而未变更产权登记不产生物权变动的效力 / 115
5. 公房管理政策对房屋买卖合同效力的影响 / 118

六、合同的解释 / 121

1. 合同解释应优先适用文义解释法 / 123
2. 格式合同中手写条款的效力 / 126
3. 房屋抽奖促销中未明示的限制性条款无效 / 129
4. 房屋委托出售合同应按其性质确认是行纪合同还是居间合同 / 131
5. 共居人的购房资格、工龄等能否算是出资 / 133
6. 商品房预售合同与房屋联建合同的区分 / 136

七、定金的性质及适用 / 140

1. 房屋认购金的性质之争——立约定金 / 140
2. “订金”能否双倍返还 / 143
3. 个体中介收取定金的性质之争——可认定为不当得利 / 146

八、不动产善意取得 / 148

1. 公房使用权可否适用善意取得 / 148
2. 房屋回迁安置权可否适用善意取得 / 152
3. 夫妻一方擅自处分共有房产,买受人不是善意的不构成善意取得 / 155

九、开发商的欺诈行为及惩罚性赔偿的应用 / 160

1. 商品房买卖合同纠纷可否适用《消费者权益保护法》 / 161
2. 开发商欺诈应双倍返还购房款 / 165
3. 开发商隐瞒房屋已抵押的构成欺诈 / 168

- 4. 开发商恶意违约导致合同解除应当赔偿购房人预期利益 / 170
- 十、商品房预售合同纠纷 / 173
 - 1. 商品房预售许可证瑕疵可否撤销 / 174
 - 2. 预售许可证过期不等于未取得预售许可证 / 178
 - 3. 商品房预售合同登记备案的效力分析 / 180
 - 4. 商品房预售抵押合同登记效力分析 / 186
- 十一、房屋的交付纠纷 / 191
 - 1. 开发商未及时组织竣工验收,应承担逾期交房的违约责任 / 193
 - 2. 开发商在交房前擅自将他人已购买的预售房屋出租应承担违约责任 / 196
 - 3. 开发商未及时办理大产权导致逾期办证,应承担违约责任 / 200
 - 4. 因行政机关不作为导致逾期办证,开发商可不承担违约责任 / 206
 - 5. 逾期办理产权证的违约金适用诉讼时效的规定 / 208
- 十二、房屋面积纠纷 / 211
 - 1. 楼房面积缩水,开发商如何承担责任 / 211
 - 2. 开发商未提供书面测绘报告是否侵犯购房者的知情权 / 214
- 十三、房屋质量、权利瑕疵纠纷 / 219
 - 1. 开发商擅自在房屋外安装装饰性横梁是否构成违约 / 219
 - 2. 父母部分出资为子女购房如无明确约定不能认定是共有财产 / 223
 - 3. 二手房屋差价应否返还 / 225

下篇 房屋租赁合同实务与案例分析

第一章 房屋租赁合同案件审判中的重点问题及处理 / 233

- 一、房屋租赁合同的概念和法律特征 / 233
- 二、房屋租赁合同当事人的权利义务 / 234
- 三、房屋租赁合同效力的认定及纠纷处理 / 237
- 四、承租人优先购买权纠纷的处理 / 245
- 五、一房数租的处理 / 247
- 六、房屋租赁与房屋抵押权的关系处理 / 250
- 七、房屋转租纠纷的处理 / 251
- 八、租赁房屋添附纠纷的处理 / 256
- 九、解除租赁合同纠纷的处理 / 259

十、房屋租赁合同的法定承受 / 260

第二章 房屋租赁合同案例与评析 / 263

一、房屋租赁合同的效力 / 263

1. 限制民事行为能力人签订的房屋租赁合同无效 / 263
2. 出租违章自建房的行为不受法律保护 / 267
3. 房屋买卖合同无效后其中的租赁条款亦不发生法律效力 / 272
4. 建筑物消防验收对房屋租赁合同效力的影响 / 275

二、房屋租赁合同的履行及违约责任 / 280

1. 出租人故意拒收租金应当如何处理 / 282
2. 出租人违反维修义务的责任承担 / 286
3. 房屋中介公司是否应当对租赁信息的真实性负责 / 289
4. 承租人擅自与第三人签订的房屋转租合同是否有效 / 292
5. 次承租人:我为什么要交双份房租 / 297
6. 向出租人的亲友交付租金能否视为租金已付 / 300
7. 承租房屋被不明火灾焚毁应当由谁承担责任 / 303
8. 承租房屋合理使用范围的界定 / 305
9. 合同终止后承租人是否有权向出租人要求停业补偿 / 308

三、房屋出租与抵押权相关纠纷 / 311

1. 房屋已出租能否再抵押 / 312
2. 房屋已抵押能否再出租 / 315
3. 房屋抵押后出租人订立的租赁合同对受让人无效 / 317

四、承租人优先购买权纠纷 / 322

1. 侵害承租人优先购买权的房屋买卖合同是否有效 / 323
2. 共有人和承租人的优先购买权,谁更优先 / 328
3. 部分房屋的承租人对整体出售的房屋不享有优先购买权 / 331

五、房屋租赁合同的终止纠纷 / 334

1. 买卖不破租赁原则在房屋租赁合同纠纷中的应用 / 335
2. 合同未约定解除权 房主可否要求解除合同 / 339
3. 标准租私房租赁合同的处理 / 342
4. 租赁合同解除,装修损失应由过错方承担 / 345
5. 租赁双方对所欠租金签订还款协议后应适用普通诉讼时效 / 350

上篇

房屋买卖合同实务与案例分析

第一章 房屋买卖合同案件审判中的 重点问题及处理

一、关于房屋问题

1. 房屋的概念

《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称《城市房地产管理法》)第二条第二款规定:“本法所称房屋,是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。”而建设部建住房[2002]66号《房地产统计指标解释(试行)》第一章则规定:“(房屋)一般指上有屋顶,周围有墙,能防风避雨,御寒保温,供人们在其中工作、生活、学习、娱乐和储藏物资,并具有固定基础,层高一般在2.2米以上的永久性场所。但根据某些地方的生活习惯,可供人们常年居住的窑洞、竹楼等也应包括在内。”我们认为,就人们的一般生活观念而言,显然后者对房屋概念的界定更贴近生活现实。凡符合上述条件的建筑物,均可以作为房屋买卖合同的标的物。不符合上述条件的建筑物,不能按照房屋进行交易并按照房屋相关法律规定处理。

2. 房屋的分类

不同性质的房屋,在法律上的地位也有差异,是否可以进行买卖以及进行买卖的条件均有不同的要求,在实务中应当加以注意区分。房屋依据其性质,可以做以下分类。

(1)住宅与非住宅。从房屋的用途来看,房屋一般分为住宅与非住宅。住宅,是指专供居住的房屋,包括别墅、公寓、职工家属宿舍和集体宿舍(包括职工单身宿舍和学生宿舍)等。但不包括住宅楼中作为人防用、不住人的地下室等,也不包括托儿所、病房、疗养院、旅馆等具有专门用途的房屋。非住宅包括工业、交通、仓储用房,商业、金融和信息用房,教育、医疗卫生和科研用房,文化、新闻、娱乐、园林绿化、体育用房,机关办公用房,军事用房,其他用房如监狱、宗教用房、使领馆用房等。在我国法律上,住宅房和商用房等其他房屋是严格区分的,在立项审批、土地使用年限、产权办理、物业管理等方面都有不同规定。

(2)城市房屋与农村房屋。按房屋所处的地理位置,可将房屋分为农村房屋与城市房屋。在城市规划区国有土地上建造的房屋为城市房屋,在农村集体土地上建造的房屋为农村房屋。由于两类房屋占用的土地使用权性质不一,在法律适用上有不同的规定。如城市房屋受《城市房地产管理法》的调整,而农村房屋不仅不受上述法律规定的调整,而且不能自由买卖。

(3)商品房与非商品房。2003年5月7日最高人民法院《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》(以下简称《商品房买卖合同纠纷解释》)的出台,商品房买卖合同关系在法律适用上有了一些新的规则,而这些规则并不完全适用于非商品房。因此,将房屋分成商品房与非商品房,分别揭示其概念与特征,具有实际意义。

我国在实行房地产体制改革前,就城市居民的住房而言,除了少量的私有住房外,机关、企事业单位职工的住房统一由国家财政拨款建设、维修,住房是作为一种福利待遇进行分配的,即俗称的福利房。这种福利房从性质上讲属于国家或单位的房产,但职工享有的基本上是永久性的房屋承租权。实行住房制度改革后,福利性分房逐步被取消,国家通过一系列配套措施出售公有住房,并且允许这些房屋在符合一定条件的情况下可上市买卖,住房的商品化、市场化、社会化特征日益突出。另外,由房地产开发企业开发建造的、通常被称为商品房的房屋开始大量向社会出售。

“商品房”一词可以在两种意义上使用,广义上的商品房是指可以作为商品在市场上自由流通的房屋,狭义上的商品房是指最高人民法院《商品房买卖合同纠纷解释》第一条对商品房所下的定义。该条规定,商品房是指房地产开发企业开发建设的房屋。其房屋所有权人为房地产开发企业,其取得所有权的方式为新建,系一种事实行为。商品房的建造、销售系房地产开发企业的开发经营行为。原则上,商品房在由其建造的房地产开发企业销售时,可称其为商品房,在所有权经过转移后,便在属性上成为非商品房。除商品房外,其余房屋皆为非商品房。但本书讨论的非商品房,均是指可以作为买卖合同标的物的非商品房。

作为住宅用途的非商品房,包括:

①城镇私房。私房的概念应当与公房相对,公民享有完全产权的房屋,可称为私房。1983年国务院《城市私有房屋管理条例》第二条第二款规定:“前款私有房屋是指个人所有、数人共有的自用或出租的住宅和非住宅用房。”

②公房。在计划经济体制下,国家出资负责住房的建设、分配,职工是房屋的租赁者,只须缴付微乎其微的房租便可终身享受其分得的房屋的居住权,

而房屋的所有权、土地使用权完全归国家,这种房屋被称为公房。公房依其管理方式的不同,可分为直管公房和自管公房。直管公房是指房管所代表国家享有公房的产权,并对公房进行管理。自管公房,是指由职工所在的单位对公房行使管理权。

③集资房。20世纪80年代初,为改变住房建设由国家和单位统包的局面,集资建房模式产生。集资建房,是指由单位和职工按一定比例投入土地、资金,从而使投资职工因出资而获得相应权利的一种建房形式。从实践上来看,集资房的形式概括起来有三种:第一,从征地费用到建房投资的一切费用均由职工负担,即全部出资;第二,职工所在单位投资土地,或职工所在单位投入土地并支付部分费用,由职工负担部分费用合建的房屋,即部分出资;第三,土地和建筑费用主要由单位投资,职工和个人只投入少部分款项,且该款由单位逐年归还,职工只获取优先居住权。这种形式完全属于公房性质,房屋产权明确。^[1]

④经济适用房。经济适用房是1995年开始实施的国家安居工程的产物。国家安居工程的目的是结合城镇住房制度改革,调动各方面的积极性,加快城镇住房商品化和社会化进程,促进城镇住房建设。国家安居工程实行政府扶持、单位支持、个人负担的原则,国家安居工程建设的房屋为经济适用房,是由政府组织建设适应中低收入家庭购买能力的保障性住房。国家安居工程住房直接以成本价向中低收入家庭出售,并优先出售给无房户、危房户和住房困难户,在同等条件下优先出售给离退休职工、教师中的住房困难户。对经济适用房的购买,国家实行申请、审批手续,不售给高收入家庭。其出售价格实行政府指导价,按保本微利原则确定。经济适用房的用地实行无偿划拨,其成本价格由征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费(小区级非营业性配套公建费,一半由城市人民政府承担,一半计入房价)、1%~3%的管理费、贷款利息和税金等七项因素构成。

⑤限价商品房,又称两限房,是指政府组织建设的适应中低收入家庭购买能力的保障性住房。所谓两限,是指政府限制房屋出售价格和房屋面积。与经济适用房相比,购买两限房的人群是收入水平稍高,不符合购买经济适用房的条件,但又无力购买商品房的所谓“夹心层”。如北京市经济适用房适于年收入2.27万元以下的家庭购买,而两限房则适于三口之家及年收入8.8万元以下的家庭购买。

[1] 杨育林主编:《房地产案件审判要旨与判案评析》,人民法院出版社2004年版,第132页。

上述分类,主要从约定俗成的角度对其概念作一些揭示,其中有些内容有交叉。如公房由单位职工按照房改政策购买,取得完全产权后自然属于私房的范畴;而通常所说的二手房,是对进入二级市场的房屋的统称,大致包含了城市私房、房改房、集资房、经济适用房、两限房这几种类型。

二、关于房屋所有权问题

1. 房屋所有权概述

房屋所有权是指房屋所有人对其占有的房屋依法进行占有、使用、收益、处分的权利。房屋所有权是重要的不动产物权。物权是指直接支配特定物并排除他人干涉的权利,是一种绝对权、对世权,具有债权所不具备的优先效力、排他效力、追及效力等。以物权的客体是动产还是不动产作为划分依据,可把物权分为动产物权与不动产物权。物权采物权法定主义和公示主义。

2. 房屋所有权的取得与变动

由于房屋属于不动产,根据《物权法》的规定,房屋所有权的取得或确认,应当进行物权登记。

一般而言,经登记领取权属证书的房屋所有权才能进入流通。《城市房地产管理法》第六十二条规定:“经省、自治区、直辖市人民政府确定,县级以上地方人民政府由一个部门统一负责房产管理和土地管理工作的,可以制作、颁发统一的房地产权证书,依照本法第六十条的规定,将房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权的确认和变更,分别载入房地产权证书。”所谓房地产权证书,是指房屋所有权证和土地使用权证。土地使用权证是最为基础的产权证书,该证不仅载明权利人的状况,并且还载明了土地使用权的性质(国有或集体,划拨或出让)、用途(住宅或非住宅)等内容。一般情况下,具备房屋所有权证,说明土地使用权证已经合法取得,并达到了其他法定的条件。但考虑到法律规定和房屋登记等方面的原因,以及商品房广泛采取预售的形式出卖房屋,现实中广泛存在房屋所有权证书上登记的所有权人与实际所有权人不一致的情况。在确认房屋所有权人时还应当注意以下几点:

(1)依公权力而取得房屋所有权。一般来讲,不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力。但《物权法》第二十八条规定,因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等,导致物权设立、变更、转让或者消灭的,自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生法律效力。法院的判决、裁定生效时,房屋所有权的移转无需登记即可发生转移。法律文书确定的房屋所有权人虽未办理新的房屋所有权证书,但不妨碍其成为房屋所有权人,只是其在处分房屋时,因其未登记为所有

权人,不产生物权效力。

(2)依私法上的权利取得房屋所有权,主要包括继承、遗赠。《物权法》第二十九条规定,因继承或者受遗赠取得物权的,自继承或者受遗赠开始时发生效力。

(3)依据事实行为而取得房屋所有权,包括新建等。《物权法》第三十条规定,因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的,自事实行为成就时发生效力。

(4)在商品房预售情况下,房屋在建的,开发商持有商品房预售许可证明即可出售。就整幅开发地块中的在建房屋而言,有的已经建成,有的尚未建成的,其性质为新建,新建人不必领取房屋所有权证即可取得新建房屋的所有权。但我国法律允许预售人在持有商品房预售许可情况下,对在建房屋进行买卖。也就是说,在领取商品房预售许可证后,不必等到房屋取得房屋所有权证,甚至不必取得所有权就可以进行交易。在此种情况下,不应认为该种房屋买卖不符合《城市房地产管理法》第三十七条第(六)项“未经登记领取权属证书的房地产,不得转让”的规定。

原则上,只要某人对某房屋享有所有权,即可充分行使其作为所有权人完整的权利,如处分权。但是,从房地产买卖的角度来看,可以作为交易对象的房屋所有权,应当是经过登记确权后才可以进入流通。许多国家的法律都规定,在非因法律行为取得不动产所有权的场合,在登记之前,权利人不得行使处分权能。限制房屋所有权人处分权能的主要目的在于确保交易安全,同时,也是为了满足公示公信原则的基本目的。《城市房地产管理法》第三十七条第(六)项规定,未经登记领取权属证书的房地产,不得转让。第三十八条第二款规定,转让房地产时房屋已经建成的,还应当持有房屋所有权证书。《物权法》第三十一条规定,依照本法第二十八条至第三十条规定享有不动产物权的,处分该物权时,依照法律规定需要办理登记的,未经登记,不产生物权效力。

3. 房屋不同于房产

房产是房与产的结合,指在法律上有明确所有权权属关系的房屋财产,它具有商品属性。房产只是房屋中的特定部分,有些房屋不具备房产的商品属性,法律上禁止其进入房地产市场,不能成为房产。比如,一些文化遗产的建筑、军事建筑等。

4. 关于违法建筑的问题

违法建筑,是指未经主管部门许可而擅自动工兴建的各种建筑物。违法建筑包括各种违章建造的建筑物,但主要是指房屋。尽管在事实上建造人、使

用人可以对之进行利用,有时该利用也能得到政府有关部门的确认,但该利用还只停留在利益的层面上,尚不能成为权利。房地产的“产”,是一种权利,有了权利才能称为房地产。故违法建筑不能成为房屋买卖合同的标的物。违法建筑与新建也是有区别的。在新建的情况下,权利人在取得土地使用权后,利用该土地进行建房,依法享有该新建房屋的所有权。新建作为一种取得方式,不是指简单的房屋生产。由房屋所有权的本质和特征所决定,新建是一种综合的、持续的生产活动,建房人必须遵循国家法律、法规和政策的规定,履行完整的法律手续,方可取得新建房屋的所有权。违法建筑,其建造没有履行完整的法律手续,故建造者不享有新建的建筑物的所有权,因此也不能称为房产。

5. 房屋所有权与土地使用权

(1) “房地不可分”原则

关于房屋所有权与土地使用权之间的关系,有两种立法例:一是结合体例,房屋所有权与地上权紧密结合,不可分离。德国法采此体例。二是分离体例,房屋所有权既可以地上权为基础,亦可以土地租赁权为基础。日本法采此体例,规定房屋所有权人占用土地的权利基础可以是地上权,也可以是土地租赁权。^[1]

我国立法采取的是结合体例。《中华人民共和国物权法》第一百四十六条规定,“建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的,附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分。”第一百四十七条规定“建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的,该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。”《城市房地产管理法》第三十一条规定:“房地产转让、抵押时,房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。”此前的《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让与转让暂行条例》(以下简称《城镇国有土地使用权出让与转让暂行条例》)第二十三条也规定,“土地使用权转让时,其地上建筑物、其他附着物所有权随之转让。”《城镇国有土地使用权出让与转让暂行条例》第二十四条规定:“地上建筑物、其他附着物的所有人或者共有人,享有该建筑物、附着物使用范围内的土地使用权。土地使用者转让地上建筑物、其他附着物所有权时,其使用范围内的土地使用权随之转让,但地上建筑物、其他附着物作为动产转让的除外。”房地不可分原则是我国《物权法》确定的一项重要规则,在具体实务中一般表现为地随房走,或者房随地走。

[1] 赵勇山主编:《房地产法论》,法律出版社2002年版,第251页。

(2) 土地使用权

由于我国在房屋所有权与其占用范围内土地使用权的关系上采用的是结合体制,所以在房屋买卖合同纠纷的处理中,必须对房屋占有范围内的土地使用权进行考察。

土地使用权是指单位或个人依法或依约定对国有土地或集体土地占有、使用、收益的权利。房屋占用范围内的土地使用权按照其依附的土地所有权不同,分为国有土地使用权和集体土地使用权。

①国有土地使用权。国有土地使用权有出让和划拨两种取得方式。土地使用权出让是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者,由土地使用者向国家支付使用权出让金的行为。出让土地使用权的使用是有偿的、有期限的。《城镇国有土地使用权出让转让暂行条例》第十二条按土地的不同用途,对一次出让土地使用的最高年限作了规定:居住用地为70年;工业用地50年;教育、科技、文化、卫生、体育用地50年;商业、旅游、娱乐用地40年;综合或者其他用地50年。按照《城镇国有土地使用权出让转让暂行条例》第二十二條的规定,土地使用者通过转让方式取得的土地使用权,其使用年限为土地使用权出让合同规定的使用年限减去原土地使用者已使用年限后的剩余年限。按照《城镇国有土地使用权出让转让暂行条例》第三十九条、第四十条、第四十一条的规定,土地使用权可因土地使用权出让合同规定的使用年限届满而终止,土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿取得。需要续期的,应当重新签订合同,支付土地使用权出让金,并办理登记。所以在房屋买卖中,必须审查房屋占用范围内出让土地使用权的期限。

土地使用权划拨是指将土地无偿交给土地使用者使用的行为。取得划拨土地使用权无需支付出让金,即划拨土地使用权是无偿取得的。由于划拨土地使用权是无偿取得的,因此其转让必须符合规定的条件。按照《城镇国有土地使用权出让转让暂行条例》第四十五条规定,划拨土地使用权的转让必须以其变更为出让土地使用权为条件,并向当地市、县人民政府补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金。划拨土地使用权未经批准不得擅自转让、出租、抵押。对划拨土地使用权,市、县人民政府根据城市建设发展需要和城市规划的要求,因迁移、解散、撤销、破产或者其他原因而停止使用土地的,可以无偿收回,市、县人民政府可以无偿收回划拨土地使用权。

②集体土地使用权。由于集体土地中的农田不允许买卖,因此涉及农村房屋买卖的集体土地使用权主要是指集体建设用地使用权。集体建设用地使

用权是农民集体组织个人进行非农业建设依法使用的集体土地的权利。集体建设用地的使用权的主体有较为严格的限制,一般只能由本集体及其所属成员享有,其他单位和个人进行建设需要和使用集体土地,只能通过国家征用这一途径,使之转为国有土地后才能取得(国有)使用权,一般不允许其他单位和个人拥有集体建设用地使用权。

另外,集体建设使用权与农业用地的承包经营权不同。建设使用权的取得不但需要土地所有者同意,还必须依法经国家审核、批准;在使用过程中,还必须接受国家行政部门的监督和管理;使用权发生争议,协商不成的,必须由政府先行处理。

(3)在考察房屋买卖合同标的物时,需要对房屋所有权及其占有范围内的土地使用权一起进行审查

①房屋所有权能否转让、如何转让,受其占用范围内的土地使用权性质的影响。在划拨土地上建造的房屋所有权的转让,其土地使用权的性质一般须变更为出让土地使用权;出让土地上建造的房屋所有权转让,其房屋所有权的使用年限应与其使用范围内的土地使用权的期限一致;集体建设使用权由于其用地主体有较为严格的限制,一般只能由本集体及其所属成员享有,故在其上建造的房屋的转让受到受让主体资格的限制。

②房屋买卖,如无特别约定,房屋所占用范围内的土地使用权一并转让,且其价值包含在构成房屋买卖交易的总价款中。

③独立的房屋处于共有状态或者区分所有状态时,在该房屋占用范围内的土地使用权由各所有人按房屋面积的比例享有土地使用权。例如,在商品房开发过程中,开发商变动了原有设计,在该独立的建筑物上“加层”,并且该加层的行为经有关部门审批被予以准许。这时,虽然对原单元房产所有人来说,居住的房屋的面积大小、结构、功能、朝向、采光等并没有随着“加层”行为有所改变,但各原单元房产的所有人的土地使用权面积就按比例缩小了。所以,在独立的多层建筑状态下,不同的单元房产所有人共同享有该幢房屋所占的土地使用权,任何形式的增加房屋面积的行为都意味着对原来的土地使用权权利状态的一种破坏。

三、关于房屋买卖合同问题

1. 房屋买卖合同的概念

房屋买卖合同作为买卖合同的一种,受《合同法》关于买卖合同一般规定的调整,其概念为:房屋买卖合同是指出卖人移转房屋的所有权于买受人,买受人支付价款的合同。房屋买卖合同是有偿合同、双务合同、诺成合同、要式