

4

民事卷

China Law Reports

人民法院案例选

(分类重排本)

最高人民法院中国应用法学研究所 编

微信号: 623760976



人民法院出版社

微信号: 623760976

民事卷总目录

第一章 婚姻家庭与继承·····	(1)
第一节 婚姻·····	(3)
第二节 家庭·····	(244)
第三节 继承、析产·····	(338)
第四节 其他·····	(514)
第二章 物权·····	(593)
第一节 所有权·····	(595)
一、一般所有权·····	(595)
二、建筑物区分所有权·····	(872)
三、相邻关系·····	(934)
四、共有·····	(994)
第二节 用益物权·····	(1012)
第三节 担保物权·····	(1164)
第四节 占有·····	(1299)
第三章 民事合同·····	(1317)
第一节 综合·····	(1319)
第二节 债权债务·····	(1509)
第三节 买卖合同·····	(1564)
第四节 赠与合同·····	(1607)
第五节 民间借贷合同·····	(1655)
第六节 房地产开发合同·····	(1824)
第七节 房屋买卖合同·····	(1903)

第八节 房屋租赁合同·····	(2335)
第九节 建设工程合同·····	(2507)
第十节 供用电、水、气、热力合同·····	(2599)
第十一节 保管合同·····	(2618)
第十二节 服务合同·····	(2677)
一、物业服务合同·····	(2677)
二、住宿服务合同·····	(2787)
三、饮食服务合同·····	(2810)
四、医疗服务合同·····	(2816)
五、旅游服务合同·····	(2837)
六、电信服务合同·····	(2882)
七、邮政服务合同·····	(2909)
八、教育培训服务合同·····	(2925)
九、网络服务合同·····	(2964)
十、法律服务合同·····	(2976)
第十三节 悬赏合同·····	(3002)
第十四节 彩票销售合同、射幸合同·····	(3025)
第十五节 其他·····	(3067)
第四章 侵权责任·····	(3113)
第一节 人格权侵权·····	(3115)
一、生命权、健康权、身体权·····	(3115)
二、姓名权 名称权·····	(3134)
三、肖像权 形象权·····	(3188)
四、名誉权 荣誉权·····	(3241)
五、隐私权·····	(3489)
六、人身自由权 一般人格权·····	(3503)
七、其他人格权·····	(3544)
第二节 共同侵权·····	(3640)
第三节 精神损害赔偿·····	(3706)
第四节 受益人补偿责任·····	(3731)

第五节 无行为能力人、限制行为能力人致损·····	(3759)
第六节 劳务关系、承揽关系、帮工关系中的侵权赔偿责任·····	(3789)
一、劳动关系中的赔偿责任·····	(3789)
二、承揽关系中的赔偿责任·····	(3886)
三、帮工关系中的赔偿责任·····	(3896)
第七节 国家机关及其工作人员职务侵权·····	(3921)
第八节 经营者安全保障义务·····	(3933)
第九节 未成年人保护及学校保护责任·····	(3990)
第十节 产品质量责任·····	(4122)
第十一节 消费者权益保护·····	(4246)
第十二节 机动车交通事故责任·····	(4433)
第十三节 医疗损害责任·····	(4710)
第十四节 环境污染责任·····	(5007)
第十五节 高度危险责任·····	(5121)
第十六节 饲养动物致人损害责任·····	(5165)
第十七节 物件损害责任·····	(5189)
第十八节 其他人身损害赔偿·····	(5327)
第十九节 财产损害赔偿·····	(5458)
第五章 劳动争议 ·····	(5623)
第一节 劳动关系·····	(5625)
第二节 雇佣关系·····	(6248)
第三节 其他·····	(6274)
第六章 民事诉讼程序 ·····	(6279)
第一节 管辖·····	(6281)
第二节 诉讼参加人·····	(6368)
第三节 证据·····	(6376)
第四节 调解·····	(6452)
第五节 对妨害民事诉讼的强制措施·····	(6462)
第六节 起诉 受理·····	(6490)
第七节 特别程序·····	(6557)

第八节 审判监督程序·····	(6598)
第九节 督促程序·····	(6613)
第十节 公示催告程序·····	(6617)
第十一节 执行程序·····	(6630)
第十二节 涉外、涉港澳台民事诉讼程序·····	(6837)
第十三节 民刑交叉·····	(6902)
第十四节 其他·····	(6932)
关键词索引·····	(6968)

微信号: 623760976

第四册目录

第七节 房屋买卖合同

467. 何宪文诉王庚纪等房屋买卖纠纷案 (1903)
468. 陆希泰等诉陈冬亮等私下买卖私房无效纠纷案 (1908)
469. 长春市对分经济贸易公司诉长春市朝阳房地产开发公司购销房屋因情势变更而引起的价款纠纷案 (1912)
470. 范怀诉郭明华买房款未付清房屋买卖和换房无效纠纷案 (1915)
471. 李秀梅诉郭占祺解除违章建筑买卖关系返还买房款纠纷案 (1919)
472. 四川省国贸有限公司诉四川省民族贸易联合公司交付非法所买房屋被认定房屋买卖合同无效案 (1922)
473. 冷小明诉通城县房地产开发总公司房屋买卖纠纷因无处分权和房屋属规划拆迁房被认定买卖无效案 (1925)
474. 海南中原物业代理公司诉海南龙港物业发展有限公司转手倒卖商品房买卖合同无效纠纷案 (1927)
475. 郑金兵等人诉黄岩市房屋开发公司按商品房预售合同履行义务纠纷案 (1932)
476. 吴立新诉三河市房地产开发公司将其预购的房屋又出售给第三人应予返还纠纷案 (1936)
477. 吉门保险丝制造(厦门)有限公司诉林竟隆出卖房屋未办过户手续前反悔应承担违约责任纠纷案 (1938)
478. 曾凡东等商品房买主诉桑植县房地产开发公司房屋买卖契税承担案 (1940)
479. 湖北省针棉织品进出口公司诉武汉远东房地产开发有限公司商品房预售合同案 (1943)
480. 张翠珍诉周志勇单方出卖双方同居期间建造的房屋无效案 (1949)
481. 伊宁国际旅行社诉伊犁长城实业公司等违反预售商品房合同要求解除合同案 (1953)
482. 金善朝诉郑光荣房屋买卖付款后未办过户手续要求确认买卖有效案 (1957)
483. 邝五女诉里仁房地产公司抵押贷款购房逾期不交房解除合同返还

- 购房款案 (1961)
484. 天全县水泥厂诉刘学玉被开除公职后收回优惠出售的公有房屋案 (1966)
485. 侨建公司诉大元物业公司迟延付款解除预售房包销合同案 (1970)
486. 吴阿毛等诉东宝公司应依房屋买卖合同补充协议所作的承诺承担其子借读的有关费用案 (1975)
487. 姚建平等诉林顿公司房屋预售不能按期交房应按约定的回购价退还房款案 (1981)
488. 陈勇敏诉正达公司取得预售许可证后不按事先签订的商品房认购书签订购销合同返还已付房款和赔偿损失案 (1987)
489. 马玲诉厦门明发集团有限公司商品房购销合同中对不能计入产权的露台出售纠纷案 (1993)
490. 孙继言诉济南市槐荫区教育设施配套服务中心济南市槐荫区教育局买卖房屋退款案 (1997)
491. 魏新民、魏巍请求确认阴玉琴与郭建锋签订的房屋转让协议无效案 (2000)
492. 吴友珍等诉五峰土家族自治县渔洋关镇大房坪村委会、曾庆梅“五保户”房屋买卖协议无效案 (2004)
493. 方金珠以优先购买权受侵害为由诉福建省德化艺鹏陶瓷有限公司房屋买卖合同纠纷案 (2011)
494. 王志钢诉成都武侯房地产开发公司预售商品房层高违约应按体积计算损失赔偿案 (2016)
495. 谢阳新与龙岩市松柏房地产开发有限公司商品房纠纷案 (2019)
496. 北京炎黄置业有限公司诉胡文一商品房买卖合同纠纷案 (2025)
497. 祁建华诉王洪玄未依约签订房屋买卖协议被判双倍返还定金案 (2029)
498. 北京强佑房地产开发公司诉邱淦青不按期支付购房款请求解除房屋买卖合同并支付违约金案 (2034)
499. 刘天然与徐州久隆集团有限公司因商品房销售请求赔偿纠纷案 (2037)
500. 戴雪飞诉苏州华新国际公司房屋买卖预约合同定金纠纷案 (2042)
501. 南京新宇房产开发有限公司诉冯玉梅商铺买卖合同案 (2046)
502. 黄静诉厦门联宏房地产开发有限公司、姜淑琴、厦门中兴房地产开发有限公司商品房买卖合同案 (2050)
503. 陈美玲、蔡晨蓉以合同约定土地使用年限少于产权证记载年限10年为由诉厦门厦信发房地产有限公司退还无效约定年限的地价款案 (2058)
504. 史志军诉荥阳市房地产开发（集团）有限公司房屋买卖合同纠纷案 (2063)
505. 洪春南诉厦门信达股份有限公司房屋买卖合同纠纷案 (2068)
506. 颜呈灵诉蔡婀娜房屋买卖合同纠纷案 (2072)
507. 荣华诉新疆聚天房地产开发有限公司商品房买卖合同纠纷案 (2076)
508. 黄蕙诉广州番禺奥林匹克花园房地产开发有限公司逾期办证违约责任

纠纷案	(2082)
509. 许志鹁诉漳浦县向阳开发建设有限公司应依合同相对性担责商品房买卖合同 纠纷案	(2088)
510. 广州市番禺碧桂园物业发展有限公司诉苏琼、罗庆房屋买卖合同纠纷案 ...	(2092)
511. 张瑞龙诉何少玲、张彩兰房屋买卖合同纠纷案	(2097)
512. 中国建设银行北京朝阳支行诉刘五一、北京香江花园房地产开发公司购房 贷款合同纠纷案	(2102)
513. 李娟利、赵峰会诉张波集资房买卖合同纠纷案	(2110)
514. 龚福明诉上海天蓬房地产投资咨询有限公司第八分公司等买卖合同案	(2116)
515. 雷雪琴诉西安市房产测量事务所、西安鑫宇房地产开发有限责任公司商品房 买卖合同纠纷案	(2121)
516. 刘烈昉与被告余深斌、魏锦春、第三人中国建设银行股份有限公司厦门湖里 支行房屋买卖、抵押权纠纷案	(2126)
517. 周济家诉恒辉公司商品房买卖合同纠纷案	(2130)
518. 王亦强与厦门新为天食品工业有限公司房屋买卖案	(2134)
519. 何文龙诉厦门旺森置业有限公司商品房买卖合同纠纷案	(2139)
520. 刘长福诉安徽皖能置业发展有限责任公司商品房买卖合同纠纷案	(2144)
521. 李明国诉李德元房屋买卖合同纠纷案	(2149)
522. 王泽良诉厦门市兴建峰工艺装饰工程有限公司、第三人厦门市嘉禾工贸有限公司 房屋买卖合同纠纷案	(2154)
523. 黄燕萍、张毅俊诉竺顺庆房屋买卖合同案	(2160)
524. 孙全乐诉天津豪业建设发展有限公司房屋买卖合同纠纷案	(2166)
525. 陈小菲诉厦门象屿建设集团有限责任公司商品房买卖合同案	(2170)
526. 枞阳县公塘供销合作社诉魏宗旅房屋买卖合同案	(2176)
527. 董凤义诉汪秋香、周海珠房屋买卖合同纠纷案	(2183)
528. 梅州市嘉福实业发展有限公司诉梅州名磊投资有限公司商品房代理销售合同 纠纷案	(2189)
529. 邓虎诉孔春能房屋买卖合同纠纷案	(2194)
530. 乌审旗华宇工贸有限公司与西安雅荷房地产开发有限公司商品房买卖合同 纠纷案	(2199)
531. 广州侨鑫房地产开发有限公司诉林潮森、陈瓦丽商品房预售合同纠纷案 ...	(2205)
532. 沈海星诉安香云房屋买卖合同纠纷案	(2212)
533. 李某诉黄晓玲房屋买卖合同纠纷案	(2218)
534. 张益华诉熊群先商品房买卖合同纠纷案	(2224)
535. 厦门泰吉运动器材有限公司诉骏士(厦门)日用品有限公司房屋买卖合同 纠纷案	(2228)
——阴阳合同法律效力的认定	(2228)

536. 郭志坚诉厦门福达地产投资有限公司买卖合同纠纷案
——预约合同效力的认定 (2234)
537. 吴建平诉无锡深港国际服务外包产业发展有限公司商品房预售合同纠纷案
——商品房预售合同中违约行为的认定 (2239)
538. 宁波镇海维科房地产开发有限公司诉孙丽丽、王磊商品房预售合同纠纷案
——买方逾期办理商品房按揭贷款行为的认定 (2242)
539. 陈荣根诉江阴兰星公司、钱树忠买卖合同纠纷案
——开发商违反预售合同的行为性质及责任认定 (2248)
540. 包如生、刘淑兰诉李自琼、孙济宁房屋购买人确认纠纷案
——顶名购房协议的效力认定 (2253)
541. 赣州市章贡区帝景豪园小区业主委员会诉江西帝景置业有限公司商品房销售合同纠纷案
——业主委员会的诉讼主体资格问题 (2258)
542. 孔祥文、刘彦诉邹叔芳等房屋买卖合同纠纷案
——房屋买卖合同中恶意串通行为的认定 (2266)
543. 洪某诉王某等房屋买卖合同纠纷案
——未及时披露“凶宅”信息可以作为房屋买卖合同的撤销事由 (2270)
544. 杜沥泉诉吴家庆等农村房屋买卖合同纠纷案
——农村房屋买卖合同的效力 (2277)
545. 牟雪文诉郑善国农村房屋买卖合同纠纷案
——农村房屋买卖合同无效征收补偿的处理 (2283)
546. 杨陆锦诉曹宏慧房屋买卖合同纠纷案
——划拨土地上的私有房屋可以转让 (2288)
547. 陈斌诉张锦山等房屋买卖合同纠纷案
——房价上涨卖房人是否有权以国家限购政策为由主张解除合同 (2293)
548. 邹燕诉无锡五洲龙盛商业有限公司商品房预约合同纠纷案
——租金收益磋商要求可以对抗“包租商铺”预约合同定金罚则的适用 (2297)
549. 北京市朝阳区工业局诉中国昆仑工程公司、北京朝海物业管理有限公司第三人撤销之诉纠纷案
——一房数卖的认定 (2302)
550. 肖树生、陈晓玲诉上海博锦房地产开发中心有限公司、上海银行股份有限公司青浦支行商品房预售合同纠纷、按揭贷款合同纠纷案
——商品房买卖合同纠纷与按揭贷款合同纠纷的合并审理 (2313)
551. 黎永昌、程聪诉广州市粤锐恒星房地产有限公司商品房预售合同纠纷案
——永久用电是否为商品房买卖的必备交楼条件 (2322)
552. 俞建飞诉华润置地（宁波）发展有限公司商品房销售合同纠纷案
——违反“限购令”的商品房销售合同仍然有效 (2328)

第八节 房屋租赁合同

553. 黑龙江省经济信息中心诉吕世铎等腾退出国逾期不归人员租赁的房屋
纠纷案 (2335)
554. 韩树堂等诉泾阳县云阳供销社无产权房屋租赁纠纷案 (2338)
555. 刘素娟诉上海市黄浦区金陵食品商店在繁华地段用于营业的房屋租赁期满后
应予收回纠纷案 (2341)
556. 孙倩在离婚后诉邓俭要求将在离婚前共同租住的直管公房由其居住
纠纷案 (2345)
557. 郭海军诉五常市拉林镇镇兴村村民委员会出租房屋优先购买权纠纷案 (2348)
558. 乌鲁木齐齐市离退休妇女干部联谊会立交桥玻璃服务部诉乌鲁木齐市第二中学
与第三人串通提租使其退租后与第三人签订租房合同损害其优先承租权
纠纷案 (2351)
559. 南阳对外贸易基地开发中心诉南阳市经济实业开发公司解除条件成就提前
收回出租房屋案 (2354)
560. 桑植县搬运公司诉解国虎未按其提高租金的要求交租金解除房屋租赁
关系案 (2357)
561. 张云奎等诉孝感市东方塑料厂未通知即查封其承租的房屋租赁纠纷案 (2360)
562. 新疆电子器材公司伊犁分公司诉伊宁市图书馆对出租房屋未尽安全保护义务
致火灾财产损失赔偿案 (2363)
563. 吴新霞诉赵金祥出卖出租房屋于第三人侵害其优先购买权案 (2367)
564. 和平南路街道办事处诉刘不姑等临建铺面地段管辖变更后原租赁费
收取案 (2370)
565. 枝江市金属材料公司诉郑吉明未按其通知的期限交款丧失优先购买权租赁
到期后返还房屋案 (2376)
566. 郑文俊诉金坛市计量测试技术研究所向他人出售其曾承租部分的整栋房屋
侵犯优先购买权案 (2380)
567. 新亚航空服务公司诉长春房地(集团)有限责任公司将出租房屋进行重置
换建侵害其优先购买权案 (2384)
568. 毛秀英因丈夫死亡诉张业韶解除其丈夫签订的租房合同案 (2388)
569. 承租人杜天禄诉出租人张秀峰等在其告知转租后不按协议约定与受让人签订
房屋租赁协议违约赔偿案 (2392)
570. 杨正严诉华都商厦收取租赁定金后因欠付工程款建造的出租房被承包人留占
要求交付该承租房案 (2396)
571. 四川省高级人民法院诉范萍作为房屋租赁合同签名者虽与抬头不一致但又
实际使用承租房偿付欠租案 (2400)

572. 陈光林因子女长大无房居住诉秦明亮交回其让与居住的承租公房案 (2406)
573. 傅震鸣因业主在房屋租赁合同期限内另行挂牌招租诉辛少鹏、李秀勉预期
违约案 (2411)
574. 王利亚诉卢氏县五交化公司、杨冬粉、薛茂生承租房屋优先购买权案 (2414)
575. 赣榆县工商行政管理局诉伏开贵房屋租赁合同纠纷案 (2418)
576. 陈保育诉天津市平河实业发展有限公司租赁合同案 (2422)
577. 邓柱基诉广州工艺品进出口集团公司、庾磊福优先购买权纠纷案 (2429)
578. 陈翠玉诉黄少荣、庞伟侵犯房屋优先购买权纠纷案 (2434)
579. 陈伟文诉连平县五金交电化工公司确认优先购买权纠纷案 (2440)
580. 农工商超市（集团）有限公司诉上海伊塔纳旅游用品有限公司房屋租赁合同
纠纷案 (2444)
581. 何锐玲诉广州市城辉物业有限公司租赁合同纠纷案 (2449)
582. 叶文卿诉吴小伟无效转让合同案 (2455)
583. 吕国龙诉涅佳投资顾问（北京）有限公司房屋租赁合同纠纷案 (2463)
584. 刘绪国诉万战、第三人李冬梅承租人优先购买权纠纷案 (2467)
585. 上海远大学广场教育科技有限公司诉上海泰润房地产开发有限公司房屋
租赁合同纠纷案 (2474)
586. 宁波市鄞州永南服饰有限公司诉宁波市鄞州万嘉工艺品有限公司房屋租赁
合同纠纷案
——“同时租用、同时终止”条款的性质和效力 (2481)
587. 王淑姮诉张洁、第三人天津市宗教房产公司房屋租赁合同纠纷案
——公产房原承租人死亡后承租权的归属确认 (2487)
588. 陈铁兵与周晓华房屋租赁合同纠纷案
——房屋租赁合同解除事由及法律责任承担问题分析 (2492)
589. 无锡恒廷实业有限公司诉陈玉森、无锡经融瑞通商业管理有限公司租赁合同
纠纷案
——租赁合同解除后的处理 (2497)
590. 李宏斌诉廖文进房屋租赁合同纠纷案
——未完成消防验收备案是否必然导致租赁房屋交付不合格 (2502)

第七节 房屋买卖合同

467. 何宪文诉王庚纪等房屋买卖纠纷案

【关键词】

房屋买卖纠纷

【案情】

原告：何宪文，男，82岁。

被告：王庚纪，男，56岁。

被告：王素英，女，56岁，系王庚纪之妻。

西安市西关正街317号（原为321号）院内8间私房，系王庚纪继承的遗产。1974年2月1日，经中人王盛林（王庚纪之姐夫）、何宪禄（何宪文之弟）说合，王庚纪执笔写契，自愿将该8间私房以1600元卖给何宪文和于文珍两家。其中，何宪文出资1000元，购买北厦房3间、南鞍房1间；于文珍出资600元，购买东、西厦房各两间。契约签订后，何宪文、于文珍当即向王庚纪夫妇交清了房款。随后，王庚纪将北厦房3间腾交给何宪文，将西厦房两间腾交给于文珍。南鞍房一间、东厦房两间，因王庚纪已出租给他人居住而未能腾交。自房屋出卖时起，至1981年止，南鞍房1间的房租，一直由王庚纪收取后转交给何宪文，除去修房费用19456元外，何宪文共收得该房房租16544元。

1979年，王庚纪、何宪文、于文珍三方曾到房管部门办理房屋产权过户手续，因承租人提出优先购买问题而未办成。1981年2月，三方又协商办理房屋买卖过户手续，王庚纪向何宪文、于文珍各收取200元作为托人办理过户手续的费用。王庚纪将此费用作为“补差房价款”，写入三方未签字的另一契约中，将原契约中1600元买8间房改为2000元买8间房，契约日期写为1974年2月10日，并写明此约经三方盖章后即为有效，在此之前所签订的契约、协议等均作废。但此次仍未办成房屋过户手续，各自也未退款和退房。1986年11月，于文珍见东厦房腾交不出来，便放弃东厦房两间的购买权，也未让王庚纪退款，以原付给王庚纪的800元购买了西厦房两间，双方同去房管部门办理了房屋买卖产权过户手续。此后，王庚纪与何宪文协商，何宪文也放弃了南鞍房1间的购买权，双方于1987年10月29日又签订了一份房屋买卖协议。协议写明：王庚纪以900

元将北厦房3间卖给何宪文，正式盖章后，以前双方签订的任何契约、协议均作废，以此协议为准。双方盖章后，王庚纪退还何宪文300元。1988年1月，双方填写了《西安市房屋产权证移转过户申请书》，再次到房管部门办理过户手续。但在办理过户手续时，王庚纪得知1987年西安市有个新的私房买卖价格规定，便提出房价太低，拒不交出房产证，致使未能办成过户手续。为此，何宪文与王庚纪发生纠纷，何宪文向西安市房地产管理局房产综合服务所申请解决房屋买卖过户问题。该所于1988年10月15日召集双方当事人调解，认为双方争议之房已于1974年立契出卖，当时房、款两清，何宪文居住管理达14年之久，该买卖关系有效。买卖是在1974年成交的，应按1974年西安市执行的私房买卖价格标准评定房价。当时，双方当事人均表示同意。10月22日，该所派人评估了房价，但王庚纪、王素英又反悔，要求按1987年的标准计价，否则，不予出卖。该所就此作出处理决定：维持原1974年双方议定的价格不变。王庚纪不服，向西安市房地产局房产仲裁委员会申请处理。1989年3月25日，该仲裁委员会作出裁决：双方买卖的房屋应按现行价格议定。本裁决生效后一个月内，双方当事人到市房地局综合服务所办理买卖移转过户手续。

何宪文对此裁决不服，于1989年4月向西安市莲湖区人民法院起诉，要求王庚纪按原定契约办理房屋买卖的过户手续。王庚纪、王素英辩称：原定的房屋买卖契约违反法律和有关房管政策规定，房屋价格偏低，显失公平；现子女长大，住房困难。故要求确认该房屋买卖无效，退还购房款收回房屋自用。

【审判】

莲湖区人民法院受理案件后，邀请有关部门对双方买卖的北厦房3间进行了评价，按现行价格评定为2972.34元。

莲湖区人民法院审理认为：双方于1974年立写的房屋买卖契约，虽系双方自愿，但内容有不合法部分；1987年立写的契约，是对原契约的补充和完善，标志了第一次契约的废止。因双方买卖3间北厦房的行为在1987年4月1日西安市人民政府公布的调整城市私房租金、买卖价格通知之后，故应按此规定评定买卖价格。何宪文要求按原契约办理过户手续的理由不足。王庚纪是房产所有人，两次立写房屋买卖契约均系自愿，不存在失误问题。王素英以其是房产共有人提出异议，是可以的，但其对买卖的全过程都知道，当时并未提出反对意见，且已将3间房屋交付何宪文多年。故王庚纪、王素英夫妇反悔的理由与法律及有关政策相悖，碍难支持。根据国务院《城市私有房屋管理条例》第20条及有关民事法律政策的规定，该院于1990年2月13日判决：

双方买卖3间北厦房的关系成立，房屋价款为2972.34元，减去何宪文已付的900元，何宪文应再付王庚纪2072.34元。判决后双方应立即持判决书去房管部门办理交款及房屋产权证过户手续。

双方当事人均不服此判决，各以原诉讼理由上诉于西安市中级人民法院。在二审审理中，何宪文坚决要求按双方原议定的价格处理，并要求为其留出出入通道；还提出其已交纳房税、地租费236.56元，维修房屋已花费1000元左右。王庚纪坚决要求收回房屋，并要求何宪文将在院内搭建的违章建筑一并拆除。

西安市中级人民法院审理认为：双方于1974年订立房屋买卖契约后，一直未办理产

权过户手续，至1987年10月双方另立契约，原契约已经自行废止。后一契约，因价格显失公平，现王庚纪、王素英要求撤销，与法不悖，应予准许。依照《中华人民共和国民事诉讼法通则》第五十九条之规定，于1991年2月22日判决：

一、撤销一审判决；

二、何宪文与王庚纪房屋买卖合同无效；

三、何宪文3个月内将西关正街317号院北厦房3间腾交王庚纪，何宪文在院内搭建之违章建筑同时拆除；

四、王庚纪3个月内退还何宪文房屋价款900元，同时付给何宪文房租、地租236.56元及房屋维修费1000元；何宪文同时返还王庚纪房屋租金165.44元。

二审判决后，何宪文不服，向西安市中级人民法院申请再审。该院经复查认为：双方于1974年所立房屋买卖合同，侵犯了房客在同等条件下的优先购买权，违犯国家房管政策，本院不予认可，是正确的。王庚纪、王素英以房屋买卖价格未经房管机关评定，房屋买卖价格远远低于国家规定的私房买卖价格，显失公平，要求撤销原房屋买卖合同，收回房屋自用，理由正当。本院终审判决房屋买卖无效，并无不当之处。据此，于1991年5月9日通知何宪文服判息诉。

何宪文仍不服，于1991年5月22日向陕西省高级人民法院申请再审。陕西省高级人民法院经审查，于1991年11月19日裁定，决定按审判监督程序予以提审。在此之前，王庚纪于1991年6月9日以13000元的价款，将诉争的3间北厦房卖给饮食个体户杨平安，并于同年10月22日办理了房产过户手续。此后，杨平安拆除了其中两间。

陕西省高级人民法院经再审认为：一审法院对双方当事人房屋买卖关系的认定是正确的。双方当事人在1974年2月1日签订的契约中自愿约定有买卖价款，并早已于当年交清，房屋亦实际为买受人使用管理多年。该院既已确认双方房屋买卖合同成立，本应以协议约定为据进行判处，但却将当事人自愿约定的900元房屋价款改为2972.34元，判处不当，应予变更。二审法院的终审判决和驳回通知，认定事实和适用法律均属错误，应予以撤销。王庚纪、王素英本应将原物返还何宪文，但现在其中两间已被拆毁，恢复原状亦不可能，故应折款赔偿。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十九条第一款第（二）、（三）项，第一百八十二条，第一百八十四条和《中华人民共和国民事诉讼法通则》第八十五条，第一百三十四条第一款第（七）项以及有关民事法律政策之规定精神，陕西省高级人民法院于1991年12月12日判决：

一、撤销西安市中级人民法院的判决和通知。

二、变更莲湖区人民法院判决为：何宪文购买王庚纪在西关正街317号院内北厦房3间的买卖合同成立，何宪文持本判决到房管部门办理房屋产权过户手续。

三、已被拆毁的房屋，由房管部门进行损失估价（估价费由王庚纪交纳），王庚纪在接到损失估价通知后十日内，按估价金额向何宪文赔偿，被拆毁的房，由何宪文自行修复。

再审判决后，何宪文申请执行该判决。

陕西省高级人民法院于1992年4月18日裁定：

因西安市中级人民法院的终审判决已被撤销，应依法执行回转。案外人杨平安在接到本裁定书之日起十日内，将西关正街317号院内北厦房3间返还给何宪文所有。至于

杨平安与被申请执行人王庚纪之间的民事权益问题，可另行诉讼。

【评析】

本案的房屋买卖关系发生于1974年。王庚纪将其继承所得的8间房屋，分别出卖给何宪文、于文珍，是其真实意思表示，房价是双方协商所定，符合房屋买卖的实质条件。契约订立后，买方交清了房价款，卖方腾交了房屋，说明买卖双方各自履行了其基本义务。由于房屋买卖须经房管部门办理产权过户手续，房管部门有权审查其买卖行为是否合法。买卖双方去房管部门办理过户手续时，因出卖的房屋中有部分房屋存在有租赁关系，承租人提出优先购买权问题，因而未办成过户手续。此后，由于租赁关系的影响，买方便放弃购买有租赁关系的房屋，并经双方自愿协商议定，于文珍以原付800元买4间的钱，买了王庚纪的两间房，并办理了产权过户手续；何宪文由原付1200元买4间房改为付900元买3间房，双方并填写了产权过户申请书，同去办理产权过户手续。上述事实说明，买卖双方自1974年订立房屋买卖契约并各自履行了买卖行为的交付义务后，对办理过户手续中所存在的妨碍，双方通过放弃买卖有租赁关系的房屋而排除了妨碍。只买卖没有租赁关系的房屋，这是双方根据实际情况对1974年所订立的房屋买卖契约的修订，是1974年契约的继续。正因为如此，在排除了办理过户手续的妨碍之后，于文珍和王庚纪得以顺利地办理了产权过户手续。何宪文和王庚纪的买卖行为中，也已不存在任何违法因素，出卖方有义务交出原房屋产权证和办理产权过户手续。

但是，王庚纪在同何宪文办理过户手续时，得知有新的私房买卖价格的规定，便以原订房价太低，显失公平为理由，拒不交出房产证，致使未能办成过户手续。经房管部门首次处理，认为买卖是在1974年成交的，应按当时的房价评定，应维持当时双方议定的价格不变。后又经房管部门仲裁委员会裁决，双方买卖关系成立，但房价应按现行房价评定。这些事实仍然说明，该买卖关系是成立的。随后，一审法院确认王庚纪对房屋买卖关系反悔没有道理，该买卖关系成立；但房价应按现行房价评定。二审法院以价格显失公平为理由，认为何宪文与王庚纪的买卖关系无效。省院再审判决维持了一审判决关于双方买卖关系有效的处理，但改判应以原契约约定的房价为准，不应按现行房价处理。这些事实说明，何宪文与王庚纪的房屋买卖关系中的房价问题，已成为主要矛盾。

私房买卖，价格可以由当事人双方参考政府所规定的价格标准，协商确定。所以，在当事人双方自愿协商确定了买卖价格并已实际履行的情况下，一方以买卖成交后的价格标准或者市场价格为依据，认为双方原买卖关系的价格偏低，显失公平，是没有道理的，不能支持。本案房屋买卖价款，是由当事人自愿约定的，并在1974年就已经交清。该房未能及时办好产权过户手续，其责任在王庚纪，系因其在出卖有租赁关系的房屋时，没有认真履行对承租人优先购买权的义务。在此障碍消除后，双方按实际所买卖的房屋，对原已交清的房屋价款进行了找补，且已履行完毕，房屋已不再存在腾交问题。此后，王庚纪再提出房价问题，并以此为由要求确认房屋买卖关系无效，是没有法律根据的。省院再审判决的处理是正确的。

本案由于再审判决撤销了二审判决，因此发生执行回转的问题。《中华人民共和国民事诉讼法》第二百一十四条规定：“执行完毕后，据以执行的判决、裁定和其他法律文书确有错误，被人民法院撤销的，对已被执行的财产，人民法院应当作出裁定，责令取

得财产的人返还；拒不返还的，强制执行。”根据此规定，在发生执行回转情况下，凡是在原判决、裁定和其他法律文书被撤销以前，取得该裁决所涉及的财产的人，不论是案件当事人，还是案件以外的人，都有返还该财产的义务；如拒不返还，将被强制执行。至于取得财产的人的实体权利是否受到损害，或者是否应受到保护，不是执行回转程序予以解决的问题。取得财产的人如果是原案执行权利主体以外的人，可以通过另行诉讼的办法，向原案执行权利主体追诉，以保护自己的实体权利。本案省院在执行回转时，裁定案外人杨平安返还房屋，杨平安与王庚纪的权益问题，可另行提起诉讼。这种作法是正确的。

（案例提供单位：陕西省高级人民法院

编写人：最高人民法院民庭 郭彦祯

责任编辑、评析人：杨洪逵）

原载《人民法院案例选》1993年第1辑（总第3辑）

微信号：623760976