

财产权案例精析丛书

房屋 财产权

编著 ■ 马 特

◎ 广州市全盛房地产开发有限公司与广州市海珠区富港发展公司等合作建房纠纷上诉案

◎ 李长风诉新乡建业住宅建设有限公司商品房买卖合同纠纷案

◎ 海南光大国信租赁有限公司诉海南富兴物业公司等房屋买卖纠纷案

中国法制出版社

财产权案例精析丛书

房屋财产权

马 特 编著

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋财产权/马特编著. —北京:
中国法制出版社, 2005.2
ISBN 7-80182-446-6

I. 房… II. 马… III. 房屋-财产权-案例
-法律解释-中国 IV. D923.85

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 047849 号

财产权案例精析丛书

房屋财产权

FANGWU CAICHANQUAN

编者/马 特

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880×1230 毫米 32

印张/10.875 字数/285 千

版次/2005 年 2 月第 1 版

2005 年 2 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-446-6/D·1412

定价: 19.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66070041

网 址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66012216

编辑部电话: 66062738

读者俱乐部电话: 66026596

邮购部电话: 66033288

目 录

目

案例 1	陈德俄诉陈德群侵害房屋所有权纠纷案	(1)	录
案例 2	新华日报社诉南京华厦实业有限公司相邻关系 侵权损害赔偿纠纷案	(16)	
案例 3	李爱花诉吴多发相邻关系纠纷案	(33)	
案例 4	杜海生、杜满生诉杜喜生房产确权纠纷案	(41)	
案例 5	廖昌颐诉廖伦万房产纠纷案	(52)	
案例 6	黄叙光诉邓瑞洪房屋确权纠纷案	(60)	
案例 7	天津广兴北方实业有限公司诉清华同方股份有 限公司合作建房纠纷案	(71)	
案例 8	广州市全盛房地产开发有限公司与广州市海珠 区富港发展公司等合作建房纠纷上诉案	(83)	
案例 9	赵中玲诉张恩成强占房屋纠纷案	(97)	
案例 10	曾贵华诉蔡天佑房屋损害赔偿纠纷案	(105)	
案例 11	林锦璋拒不履行法院判决被强制变卖房产执 行案	(115)	
案例 12	中国工商银行昆明市牡丹支行诉昆明鸿城房 地产开发有限公司商品房预售合同纠纷案	(127)	
案例 13	李长风诉新乡建业住宅建设有限公司商品房 买卖合同纠纷案	(146)	
案例 14	姚宝生、秦玲娣诉姚志伟房屋使用纠纷案	(159)	
案例 15	徐树英等诉李金生等回赎未定期限的出典房 屋纠纷案	(165)	

案例 16	上海市罗山中学诉上海古松建设有限公司房屋租赁合同纠纷案	(173)
案例 17	王怀仁诉福鼎县秦屿供销合作社房屋优先购买权纠纷案	(186)
案例 18	郑德成诉常村镇人民政府强行拆除房屋未予补偿纠纷案	(193)
案例 19	海南自力投资有限公司诉海南华鑫物业管理有限公司物业管理承包合同纠纷案	(199)
案例 20	赵文凯诉薛景祥宅基地纠纷案	(210)
案例 21	福建省第一建筑工程公司海南公司诉三亚海圣建设有限公司、广州大元实业总公司法定抵押权纠纷案	(220)
案例 22	海南光大国信租赁有限公司诉海南富兴物业公司等房屋买卖纠纷案	(231)
案例 23	长城公司诉远洋大厦公司商品房买卖合同纠纷案	(245)

附：相关法律

中华人民共和国民法通则	(261)
(1986 年 4 月 12 日)	
最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民法通则》若干问题的意见（试行）	(281)
(1988 年 1 月 26 日)	
中华人民共和国城市房地产管理法	(302)
(1994 年 7 月 5 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	(312)
(2003 年 4 月 28 日)	

城市房地产开发经营管理条例	(317)
(1998 年 7 月 20 日)	
城市房屋租赁管理办法	(323)
(1995 年 5 月 9 日)	
中华人民共和国合同法 (节录)	(328)
(1999 年 3 月 15 日)	

目

录

案例 1

陈德俄诉陈德群侵害 房屋所有权纠纷案

房屋财产权

案情简介

原告：陈德俄

被告：陈德群

第三人：海南省琼山县大致坡供销社

1946年，原告陈德俄（现为新加坡国籍，居住新加坡）出资委托被告陈德群在海南省琼山县大致坡圩北街建房一处。房屋建成后，原告又委托陈德群代管，以备年老返乡后居住。后因台风导致房屋的屋顶、门窗等被台风刮坏，代管人陈德群无钱修理，遂将该房屋以自己的名义卖给了当时的承租人海南省琼山县大致坡供销社，但双方未办理登记过户手续。1987年原告得知此房被陈德群出卖给第三人，即向政府有关部门申请解决，未有结果。后来，原告陈德俄就被告陈德群侵害房屋所有权，向海南省原琼北中级人民法院提起诉讼。

审判情况

律师代理要点

原告律师代理要点：原告即查股审开公登词法胡人登中北航

1. 原告出资建房，是该房屋的所有人，其所有权应当受到保护。
2. 被告陈德群的行为系无权出卖他人之物的行为，应当宣告无效。
3. 第三人大致坡供销社明知其承租房屋归原告所有，主观上存

在恶意，其行为不应当受到保护。

4. 第三人大致坡供销社购买房屋的行为没有经上级部门批准，与当时的规定“企业单位不经批准不得购买私有房屋”相违背，属于违法无效的行为。

5. 被告与第三人订立房屋买卖合同，但并未办理登记过户手续，因此房屋所有权没有移转。

被告律师代理要点：

1. 此房于 1961 年被台风刮坏，当时被告无钱修理，第三人大致坡供销社趁机迫使被告卖房，实属无奈。

2. 自订立合同后，该房屋一直被第三人供销社占有使用，因此无法返还。

3. 被告同意原告返还房屋的请求，所收房款被告可退给第三人，第三人则应将房屋返还给原告。

第三人律师代理要点：

1. 讼争房屋是被告出租给原琼山县商业局大致坡营业部使用，后因房屋遭台风损坏，自愿订立合同卖给营业部的，第三人是在被告无钱维修的情况下买房，其行为是善意的，有偿的，其合法权益应受到保护。

2. 被告辩称第三人迫其卖房不是事实，购房合同是双方自愿订立的。

3. 原告对此直至 1987 年 10 月前从未提出异议，应视为对该行为事后已得到原告的默认。

4. 第三人买房后已将该房维修并增建了 3 间新房，并使用多年，已不能原物返还。

法院审判

琼北中级人民法院经公开审理查明：原告陈德俄与被告陈德群是同胞兄弟，原告虽在新加坡居住，但与被告之间保持着书信来往。1946 年，原告出资委托被告在琼山县大致坡圩北街原 22 号（现 24 号）修建一连两进房屋一处。房屋建成后，原告口头委托被告代管。1955 年 5 月，被告在代管期间，从 1960 年起以月租金 10 元将此房出

租给琼山县商业局大致坡营业部使用。同年，此房的屋顶、门窗等被台风刮坏，营业部要求被告维修，或者由营业部自修后在房租中扣除维修费用。被告因无钱维修，提出将此房卖给营业部，并写信通知了原告。1961年8月22日，被告自愿与营业部订立买卖房屋契约，以700元价款将此房卖给营业部。营业部在买房前仅报告过大致坡公社同意，未报经县人民政府批准。营业部买房后，将房屋进行了整修，并在第二进新建房屋3间。1964年营业部撤销，将此房移交给第三人琼山县大致坡供销社使用至今。1987年，原告得知此房被代管人陈德群出卖，即向当地人民政府申请落实政策，返还房屋。后经琼山县侨务办公室查处，函复原告不予返还。原告遂向人民法院提起诉讼，请求被告返还房屋。法院受理后，追加琼山县大致坡供销社为第三人参加诉讼。

琼北中级人民法院认为：讼争房屋原为原告陈德俄的合法财产，原告委托被告陈德群代管。1960年该房屋被台风刮坏时，被告因无钱维修，自愿将代管房屋出卖给原琼山县商业局大致坡营业部，是无权代理的民事行为。被告在出卖房屋后，已写信告知原告，原告对此直至1987年10月前从未提出异议，应视为被告的无权代理行为事后已得到原告的默认。原琼山县商业局大致坡营业部在未报经县人民政府批准的情况下，擅自订立买卖契约购买房屋，是欠妥的。但是，鉴于营业部是在被告无钱维修的情况下买房，其行为是善意的，有偿的，买房后已将该房维修并增建了3间新房，并使用了多年，已失去返还的条件。原告对被告买房长期未表示异议、且在原房屋已不存在的情况下，提出返还房屋的诉讼请求，法院不予支持。据此，琼北中级人民法院于1990年7月26日判决：

一、被告陈德群应将原卖房款700元付给原告陈德俄；

二、琼山县大致坡圩琼北街24号讼争房屋归第三人琼山县大致坡供销社所有。

第一审宣判后，原告陈德俄不服，向海南省高级人民法院提出上诉。陈德俄的上诉理由是：（1）陈德群的无权代理行为上诉人一直不知情，不存在事后默认的问题。原审对此认定缺乏证据。（2）营业部

明知该房屋的所有人是上诉人，陈德群仅为代管，上诉人从未授权陈德群卖房，因而营业部的买房并非善意，而是恶意侵害他人财产所有权。(3) 营业部买房既未得到上级人民政府的批准，至今也未办理所有权过户手续，该房屋买卖合同应为无效。(4) 营业部虽对该房屋进行过整修，但房屋的原形至今还存在，没有失去返还的条件。因此，原审判决是错误的。请求第二审法院认定该房屋买卖合同无效，将房屋返还所有人。被告陈德群在答辩中承认从未将卖房一事通知原告，坚持认为卖房是由第三人的胁迫造成，应由第三人承担侵权的主要责任。第三人琼山县大致坡供销社在答辩中称，房屋买卖合同是平等的，有偿的，虽未办理产权过户手续，但产权实际上早已转移，手续应属可以补办之列。

海南省高级人民法院审理查明：原审判决认定的“陈德群在卖房后把卖房情况写信告知了陈德俄”这一情节，仅有第三人琼山县大致坡供销社提供的 1989 年琼山县侨务办公室的调查材料证明。此证明不仅与陈德俄、陈德群的陈述不符，且与当时买卖房屋的经手人、介绍人、代书人以及买受人的法定代表人的证词相悖，不予采纳。1960 年该房屋被台风刮坏时，是原琼山县商业局大致坡营业部主任吴乘驹向陈德群提出买房，陈德群当时虽然言明自己不是产权人，但仍以自己的名义与营业部订立买卖契约，将陈德俄的房屋卖给营业部，其行为是无效的。营业部在买房后维修了部分房顶，重换了第一进房屋的楼板，将第一进的东墙打通与隔壁一间合做库房，又将第二进残房拆除后建起 3 间新房，共花费 2267.28 元。

海南省高级人民法院认为：《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试行）》第 196 条规定：“1987 年 1 月 1 日以后受理的案件，如果民事行为发生在 1987 年以前，适用民事行为发生时的法律、政策；当时的法律、政策没有具体规定的，可以比照民法通则处理。”本案买卖房屋的民事行为发生于 1961 年，应当适用当时的法律、政策。

本案讼争房屋是上诉人陈德俄出资修建的个人合法财产，任何人未经所有权人许可，均不得出卖。1951 年 4 月 16 日，最高人民法院

原华东分院《关于解答房屋纠纷及诉讼程序等问题的批复》第一条中规定：“房屋代管人，未得原业主同意，私擅将房屋盗卖，此种买卖行为，原属无效……”。被上诉人陈德群作为房屋代管人，在未征得所有人同意的情况下，即以自己的名义出卖他人房产，是违法的民事行为。1956年1月18日，中共中央批转的中央书记处第二办公室《关于目前城市私有房产基本情况及进行社会主义改造的意见》中规定，企业单位不经批准不得购买私有房屋。原琼山县商业局大致坡营业部违背政策，未经批准擅自购买私有房屋，并且在明知陈德群不是所有权人的情况下与其签订买卖合同，其行为是违法的。陈德群与营业部签订的房屋买卖合同，侵害了陈德俄对讼争房屋的所有权，应属无效。对此无效民事行为，陈德群与营业部均有过错，比照《中华人民共和国民事诉讼法通则》第六十一条第一款的规定，应当各自承担相应的责任。陈德群应当返还因买卖房屋而得到的700元。营业部应当返还陈德俄的房产。营业部虽对此房进行了修整，但第一进的原房和第二进的院墙仍在，增建了3间新房也在陈德俄原有的宅基地范围之内，并未丧失返还原物的条件。营业部修房所花费用，扣除被其拆除原第一进东墙所需费用689.20元，其余1578.08元应由房屋所有人陈德俄予以补偿。营业部返还房产的义务和接受修房费用的权利，应由营业部被撤销后的权利义务承受人，本案第三人琼山县大致坡供销社承担和享有。陈德俄的上诉有理，应予采纳。第一审判决认定事实不清，适用法律不当，应当改判。据此，海南省高级人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一款第（二）项的规定，于1991年5月9日判决：

- 一、撤销第一审判决；
- 二、陈德群与琼山县商业局大致坡营业部就本案讼争房屋的买卖合同关系无效；
- 三、琼山县大致坡圩琼北街24号一连二进房屋归陈德俄所有。琼山县大致坡供销社应在收到本判决书之次日起一个月内搬出该房，交由陈德俄管理。陈德俄应在收到本判决书之次日起付给琼山县大致坡供销社房屋修建费1578.08元；

四、陈德群应在收到本判决书之次日起一个月内返还卖房款 700 元给琼山县大致坡供销社。

依法精析

房屋
财产
权

本案属于房屋所有权保护的纠纷，涉及到物权请求权的返还原物请求权、出卖他人之物合同的效力、房屋所有权的善意取得、所有权的诉讼时效等问题。

一、本案是否适用物权请求权的返还原物请求权？

物权是指民事主体依法享有的直接支配特定物并可以对抗第三人的财产权利。物权是支配权，是权利人对物的直接支配。物权是对世权，具有对抗第三人的效力，物权人的权利可以对抗一切不特定的义务人，物权人之外的其他任何人都对该物权负有不得侵犯的消极义务。物权的权利人是特定的，而义务人是不特定，权利人的权利可以对抗一切不特定的义务人，任何人侵害物权时，物权人可以行使物上请求权，以排除他人的侵害并恢复物权应有的圆满支配状态。本案中，原告陈德俄于 1946 年出资委托被告在琼山县大致坡圩北街原 22 号（现 24 号）修建一连两进房屋一处，房屋建成后，原告口头委托被告代管。该房屋为原告出资建设，因此原告为该房屋的原始所有人，而被告只是基于原告的委托对该房屋予以保管。所以，原告以争讼房屋所有权人的身份提起诉讼，主张权利，就是行使房屋所有权的表现。

关于物权的保护方法有很多种，主要有物权请求权和侵权责任两种救济渠道。我国《民法通则》规定的十种民事责任形式包括了停止侵害、消除危险、排除妨害、返还原物等，这其实规定的就是物权请求权。所谓物权请求权，又称物上请求权，是指基于物权而产生的请求权，即当物权人在其物被侵害或有可能遭受侵害时，有权请求恢复物权的圆满状态或防止侵害。物权请求权包括返还原物、排除妨害、预防妨害内容。物权请求权是基于物权所发生的保护方法，与物权本身不可分离。本案中，原告请求房屋的占有人返还原房屋，属于行使

物权请求权中的返还原物请求权。

返还原物的请求权，是指所有人对无权占有或侵夺其所有物的人，有权请求其返还所有物。它是所有权效力的直接体现，只要他人无权占有或侵夺所有人的财产，所有人都可以通过行使该项请求权而恢复其所有权的圆满状态。所有物返还请求权的主体应为失去对物的占有的所有人，不管是单独的所有人还是共有人，都可享有该请求权。所有物返还请求权的相对人为无权占有所有物的人，其应符合如下条件：一方面，相对人必须是现在占有标的物并侵害所有人占有的人。所谓现在占有，就是指在提出请求之时，仍然占有标的物的人，所有人只有向现在的占有人提出请求才能使标的物实际返还给所有人。另一方面，相对人的占有必须构成无权占有。所谓无权占有，指相对人无法律和合同的依据而占有所有人的财产。此处所说的无权占有是相对于所有人的占有而言的，即对于所有人而言构成无权占有。如果相对人从某个非所有人处取得占有具有一定的根据，但对于所有人而言无占有的权利，所有人仍可对其行使所有物返还请求权。当然，占有人倘能举证证明其占有是合法的，则可以形成对所有人请求的抗辩。

本案中，原告依据物权请求权可以请求返还原物，除此之外，还有两种债权请求权可以主张：一是他基于原、被告之间的委托保管合同，可以向被告主张委托保管合同的返还请求权，以及违约责任。二是他可以基于被告的无权处分和第三人的非法侵占，主张侵权责任。但相比之下，原告主张物权请求权更为合适，因为在物权的保护上，物权请求权比违约和侵权责任这两种债权请求权更为有利。物权请求权与债权请求权相比较，主要有三个优势：第一，所有人行使物权请求权，并不要求相对人具有故意或过失，只要妨害人实施妨害行为即可。由于就侵权责任而言，所有人必须对相对人过错负举证责任，因此，主张物权请求权更为有利。第二，物权请求权不以实际损害的发生为条件，只要相对人非法占有，权利人都可以主张返还原物。而侵权责任和违约责任都是以损害赔偿为主，必须以实际损失的发生为必要。第三，物权请求权原则上不适用诉讼时效，只要物权存在，

即可主张。而无论是违约还是侵权，都属于债权，适用《民法通则》规定的二年诉讼时效。

二、被告与第三人买卖房屋行为的性质与效力

被告与第三人买卖房屋行为的性质为无权处分合同、违反法律强制性规定的合同，属于效力未定的合同，未经权利人同意不产生法律效力，因此该争讼房屋的所有权不能基于该无效的合同而转让。

1. 一审法院认定被告与第三人买卖房屋的行为属于无权代理行为，并且进而认定被告在出卖房屋后，已写信告知原告，原告对此直至1987年10月前从未提出异议，应视为被告的无权代理行为事后已得到原告的默认。

事实上，本案的情况不构成无权代理行为，因为所谓无权代理，是指代理人没有代理权，而以被代理人的名义作出的民事行为。无权代理在相对人善意的情况下，基于对无权代理人的权利外观的信赖，从而转化为有效的表见代理，由被代理人承担该行为的法律效果。并且，被代理人的追认和明知情况下默认，都可使无权代理发生法律效力。但是，无权代理行为，必须是代理人以被代理人的名义作出的代理行为，如果代理人以自己的名义作出的行为，则当然由其个人承担责任，属于个人行为，不能构成代理行为。本案中，法院查明，被告当时是以自己的名义订立房屋买卖合同的，因为该行为不构成代理行为，当然更不构成无权代理。

本案中，被告以自己的名义出卖他人之物，实际上属于无权处分行为，而非无权代理行为。所谓无权处分，是指无处分权人处分他人财产，并与相对人订立转让财产的合同。所谓处分，是指对财产的权利发生变动的行为，即通过买卖、设定担保等使物权发生转让或者将要发生转让的行为，例如所有权的移转、设定抵押权、出质等。处分行为必须具有处分权才能生效，缺乏处分权而做出的处分行为，即构成无权处分行为。现行《合同法》第51条如此规定：“无处分权的人处分他人财产，经权利人追认或者无处分权的人订立合同后取得处分权的，该合同有效。”依照现行法，无权处分的合同是效力未定的合同，其效力生效与否处于不确定状态，如果权利人追认或者无处分权

的人订立合同后取得处分权的，则该合同有效，否则，该合同无效。但是，在我国《合同法》颁布以前，我国的司法实践一般对无权处分合同认定为违法行为，未经他人同意而处分他人财产，应当认定为无效。例如，1951年4月16日，最高人民法院原华东分院《关于解答房屋纠纷及诉讼程序等问题的批复》第一条中规定：“房屋代管人，未得原业主同意，私擅将房屋盗卖，此种买卖行为，原属无效……”。《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试行）》第196条规定：“1987年1月1日以后受理的案件，如果民事行为发生在1987年以前，适用民事行为发生时的法律、政策；当时的法律、政策没有具体规定的，可以比照民法通则处理。”本案买卖房屋的民事行为发生于1961年，应当适用当时的法律、政策。因此，依据该行为作出时的法律法规和政策，无权处分行为属于无效的民事行为。因此，本案中的被告与第三人订立的房屋买卖合同，未经权利人同意而擅自出卖他人之物，属于无权处分行为，应当宣告无效。即使原告长期未提出异议，也不能推定其默示允许，合同无效其性质为当然无效、绝对无效、自始无效，不以当事人是否追认为转移，所以，本案中的合同应认定无效，房屋所有权的转让也就失去了法律依据，第三人则对该房屋不享有所有权。

2. 该房屋买卖合同除了构成无权处分而无效之外，其内容也违反法律规定，属于违法无效的合同。1956年1月18日，中共中央批转的中央书记处第二办公室《关于目前城市私有房产基本情况及进行社会主义改造的意见》中规定，企业单位不经批准不得购买私有房屋。依照合同订立时的法律法规和政策，买受人供销社属于企业单位，而买卖的标的为私有房屋，因此，该房屋买卖合同需要经上级主管部门批准，才能有效成立。因此，该合同违反订立时的法规政策，因而属违法无效的合同。

当然，针对原来合同无效认定过多过滥的弊端，为了鼓励交易和尊重当事人的意思自治，现行《合同法》对于因违法而无效合同作了严格限制。违反一般的行政规章、地方性法规和任意性规定的合同，不能一概宣告无效，只有那些违反法律、行政法规的强制性规定的合

同才能被宣告无效。但是,《合同法》没有溯及既往的效力,本案中订立合同时政策性文件在当时也具有强制性规范的作用,这是当时的历史条件和社会状况所决定的,与该政策性规定相抵触的合同也应当无效。

房屋
财产
权

3. 关于被告和第三人都提出的房屋被台风损坏,无钱修理,因而不得已出卖的抗辩理由,该事由虽然情有可原,但是受托人所保管的他人财产,虽然因台风等不可抗力发生损坏,也应当尽力修补,确实无钱修理的,则可以不进行修理,迁出承租人,维护原状,为所有人保存房屋现状即可。如此,受委托的被告尽到必要的保管义务,即可免责,无需承担违约责任。即便是处分该房产,也要事先通知所有人,经真正的权利人同意才转让他人。本案的被告不应当违法擅自转让房屋。虽然根据具体案情,确属无奈,其动机并不恶劣,但法律的调整方法原则上不考虑动机,只是调整人的行为。因此,从人情方面而言,被告有情可原,但从法律而言,确实构成无权处分,应当负责。

4. 即使该合同合法有效,也不意味着该房屋所有权已经移转给第三人供销社。根据我国法律规定,不动产权利的移转,必须经过登记过户才发生效力。我国以前的司法实践通常将登记与房屋买卖合同的效力相联系,认为房屋买卖合同是要式合同,未经登记该合同无效。例如,《最高人民法院给黑龙江省高级人民法院关于房管二所与哈铁办事处房屋买卖争议的批复》规定,“签订房屋买卖协议后,提出解除买卖协议,未办理产权移转手续,应认为该民事法律行为尚未成立,一方反悔是可以的。”最高人民法院《关于审理房地产管理法实施前房地产经营若干问题的解答》第14条也规定,未办理登记手续的,应认定合同无效。近来的司法实务中大都认为,登记过户是转移房屋所有权的要件,而与买卖合同无关,不办理登记不影响合同本身发生的债的效力,只是物权不发生变动。《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)》第九条规定:“……法律、行政法规规定合同应当办理登记手续,但未规定登记后生效的,当事人未办理登记手续不影响合同的效力,合同标的物所有权及其他物权不能转移。”本案中,因为交易双方没有办理过户登记

手续，因此，即便合同有效，所有权也没有移转给第三人，而是仍然由原所有人享有。

三、第三人能否主张善意取得而取得该房屋所有权？

第三人主张当时是在被告无钱维修的情况下买房，其行为是善意的，有偿的，其善意能否受到保护？

民法上的善意，主要是指明知与否的主观状态。在行为人不知的情况下，可以认定其主观为善意；如果明知则应认定为恶意。因此，善意和恶意的判断，应当以第三人买受房屋时是否知晓被告处分的是他人的财产为准。根据本案案情，在交易时第三人明知其承租的房屋不是属于被告所有，被告只是房屋的保管人，而与之订立买卖合同，因此，应当认定行为人主观上是恶意的。这种明知是他人之物而仍然与之交易购买的行为，与民法的诚实信用原则相悖，其所受的利益不应当受到保护。

关于第三人的行为是否构成民法上的善意取得而受保护？所谓善意取得，也称为即时取得，是指动产占有人无权处分其占有的动产，如果他将该动产转让给第三人，受让人取得该动产时出于善意，则受让人将依法即时取得对该动产的所有权或其他物权。善意取得通过对于善意无过失的第三人取得利益的确认，有助于保障交易安全，维护正常的交易秩序。早在1965年12月1日，最高人民法院、最高人民检察院与公安部联合发出的《关于没收和处理赃款赃物若干暂行规定》第6项就规定：“在办案中已经查明被犯罪分子卖掉的赃物，应当酌情追缴。对买主确实知道是赃物而购买的，应将赃物无偿追回，予以没收或退还原主；对买主确实不知是赃物的，而又找到了失主的，应该由罪犯按卖价将原物赎回，退还原主，或者按价赔偿损失；如果罪犯确实无力回赎或赔偿损失，可以根据买主与失主双方具体情况进行调解，妥善处理。”最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见》第89条明确指出：“在共同共有关系存续期间，部分共有人擅自处分共有财产的，一般认定无效。但第三人善意、有偿取得该项财产的，应当维护第三人的合法权益。对其他共有人的损失，由擅自处分共有财产的人赔偿。”这都体现了对

房屋
财产
权