

来自法治现场的报告

物权的

[主张]

The idea of
property rights

疑案辨析 30 例

◎ 周连勇 编著



南京师范大学出版社
NANJING NORMAL UNIVERSITY PRESS

来自法治现场的报告

物权的 的

[主张]

The idea of
property rights

疑案辨析 30 例

◎ 周连勇 编著



南京师范大学出版社
NANJING NORMAL UNIVERSITY PRESS

图书在版编目 (C I P) 数据

物权的主张 : 疑案辨析30例 / 周连勇编著. — 南京 : 南京师范大学出版社, 2012. 12
(来自法治现场的报告)
ISBN 978-7-5651-1037-5

I. ①物… II. ①周… III. ①物权法—民事诉讼—案例—中国 IV. ①D925. 105

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第243441号

书 名	物权的主张——疑案辨析 30 例
编 著	周连勇
责任编辑	王 涛
出版发行	南京师范大学出版社
地 址	江苏省南京市宁海路 122 号(邮编:210097)
电 话	(025)83598919(传真) 83598412(营销部) 83598297(邮购部)
网 址	http://www.njnup.com
电子信箱	nspzbb@163.com
照 排	南京理工大学印刷照排中心
印 刷	盐城市华光印刷厂
开 本	787 毫米×960 毫米 1/16
印 张	14.5
字 数	266 千
版 次	2012 年 12 月第 1 版 2012 年 12 月第 1 次印刷
书 号	ISBN 978-7-5651-1037-5
定 价	32.00 元

出 版 人 彭志斌

南京师大版图书若有印装问题请与销售商调换

版权所有 侵犯必究

(一)

法学是一门实践性很强的学科,法学教育是专门的法律职业教育。正如方流芳教授所言:“法学教育只有依托法律职业,才有生存的正当性。”这种职业教育活动大致可分为两个阶段:前期的大学法学院的基本法律职业素质教育和后期从事法律实务工作中的在职业务培训教育。在当下经世致用的风气中,大学法学院的法律素质教育正试图摆脱注释法学的局限,克服侧重于法学理论知识的讲授,缺乏对学生解决问题能力的培养的弊端。因为我们发现许多法科大学毕业生即使通过了国家统一司法考试,但走上岗位后仍难以适应和胜任法律职业工作,这是对“理论无实践则无生命”的生动阐释。因此,我们不仅要告诉学生法律是什么,更要教会学生如何去学习和运用法律,如何运用自己的专业技能和良好的职业道德品质来推进法律的实施,解决各种社会纠纷,建构社会的良性治理,实现社会公平正义。简言之,既要教会学生像律师一样思考,更要教会学生像律师一样解决问题。为了弥补传统教学的上述缺陷,从实践层面入手构建法学实践教学体系,首要的关键因素是从事实践性教学的骨干教师,并不断提升教师队伍的水平。考虑到我国大学中具有实务工作经验的法学教师实际比例并不大,很多教师是直接从法学院毕业后就从事教师工作的,而进入教师行列后,囿于科研和教学的压力,从事兼职法律实务工作的也为数不多,这对于开展实践性法学教育是很不利的。为此,许多大学的法学院从社会上聘请知名律师、法官等法律实务工作者作为兼职教授充实到法学院的教学团队中,几乎成为一种普遍和必然的选择。

法律职业培训作为一种“大学后”继续教育,作为培训者的教师和被培训的

法律实务工作者之间的角色定位则出现了微妙的变化,特别是教师本人也是法律职业工作者的情况下。他们之间与其说是师生关系,不如说是同行,培训活动也被谦逊地称作思想交流。从某种程度上说,这是真实的,因为同为法律职业共同体的成员,他们在各自的职业生涯里所面对的许多问题是共同的,其解决的方法、策略、程序也会殊途同归,而表现法律职业的一般规律性。这种意义上的交流客观上对培训教师也是大有裨益。但区别仍然存在,因为法律活动具有对抗性:同一案件的诉讼,一审大获全胜,二审一败涂地的情况并不少见。不同的律师解决同样或类似的问题除了技术上的不同,当然也有水平的高下和结果不同的情况。排除非正常及偶然的因素,在我看来,光荣应当属于这种类型的法律职业者:他们信仰法治、头脑清醒、视野开阔、思想成熟,善于不断提炼、反思和总结中国法律实践的新经验,通过从感性到理性的认识过程,在更高的层次上把握法律职业活动的发展方向,从而能更有效地回应当下的复杂局面。“实践无理论则无灵魂”,理论就是法律职业者解决问题的哲学。法学院的教授既要有“生命”,又要有“灵魂”。

中国人民大学律师学院迄今已成功举办多次专题研修班,聘请全国知名律师、学者及司法、法律领域精英,面向全国各地律师进行专题授课,旨在为广大律师提供一个交流和学习的平台。周连勇主任也是律师学院聘请的兼职教授之一。周主任作为资深名律师,对我们这个社会有广泛、深入和清醒的认识,他致力于“方法的”实践法治的理念和强烈的社会责任感给我留下深刻的印象。他在我院开设的讲座,立论新颖,思考缜密,谈吐不凡,富于号召力、感染力和激情,很受学员的欢迎。十分难得的是,周主任多年来坚持独立思考,笔耕不辍,其发表的大量研究成果产生了积极的社会影响。我一直认为由资深律师、司法官来总结法律实践的成果,对于更新法学教育的内容是一种非常有益的探索。如同“山居者知山,林居者知林,耕者知原,渔者知泽”的道理。《物权的主张》一书并非简单的案例汇编或课题陶醉:物权法案例的主要价值在于对案例叙事与阐释的技术十分鲜明地体现了“实战”的色彩,展现一个优秀律师为权利(物权)而斗争过程中的思考和总结;对于法律实务工作者来说,案例或课题都是一块真诚的“他山之石”。

现在值其法律实务研究新著出版之际,有感而发,略缀数语以为序。

中国人民大学律师学院院长:徐建

(二)

我有幸拜读了周连勇先生的《物权的主张》一书,感触良多。近年来一直关注关于物权法方面的书籍,特别希望看到具有灵性和魅力,既有实践又有理论的读物。周先生的这本书是一部以鲜活的案例为素材的“以案说法”,区别于以往,该书充分展现了作者灵性思维和智慧,真实体现了法律人正直公平的理念。

全书以案例评析方式有序展开,涉及的问题均是《物权法》司法实务中具有代表性的难点疑点,如一房二卖的权利归属?民国建筑后人怎样分配?开发商承诺落空怎么办?集体土地征收违法也能赔偿吗?封存的地下古钱币何时还我?小区会所归属谁的名下?共有房屋被出售能追回吗?等等。这些问题及思辨结论,不仅具有重要的法律实务意义,其中多数话题触及学术研究的前沿问题。

作者对案例的筛选、评析,极具针对性、时代性,在每个案例评析前,均恰当地总结当事人的诉辩主张,继而对梳理的争议焦点进行有益的法理辨析,最后再就案例涉及的疑难问题提出相应的建议与对策。行文思路清晰,法理阐述深刻,建议或对策富有实效性。

与此同时,周连勇先生还先后承担了2006年江苏省法学会、省人大常委会的双边法学研究课题“城市机动车停车库(位)法律问题研究”、2010年度省法学会法学研究课题“物权法实施问题研究”,经过课题组成员的积极参与,课题成果如期完成。这些成果充分展现了作者对法律实务工作的切身感受与思考,尤其对于物权法实施过程中,如区分所有权、不动产登记效力、业委会的实体和程序权利、农村集体土地及地上房产的适用和处分等一些争议问题的探讨,对《物权法》法律适用的有效性的彰显颇有助益。

读完《物权的主张》,不但能够从案例评析中、从规则适用的感悟中,了解许多法律知识,更能够沿着作者的思路,领略法律人不懈的追求和理性思维的光辉,感受法理所蕴含的公平公正的内涵,体会法律在社会管理创新、和谐社会建构中的力量。

这本书之所以能够给予我们那么多思考与启迪,源自作者多年法学教育积累的雄厚知识储备与多年法律实务工作的经验提炼。周连勇先生在其法学教学与工作中,时刻关注社会问题,形成了收集案例、汇总资料的良好习惯。特别就物权纠纷案件逐一分类,并对相关司法解释、判例进行检索,对某些热点课题予以深入研究,夯实了本书的逻辑编排基础。祝愿周连勇先生在法律实践中,提炼更为丰硕的法律思维结晶,多出成果,再创佳绩!

南京师范大学法学院教授、博士生导师 眭鸿明

1999年初秋,我走出执教15年的学校,结束8年兼职律师生涯,准备和姚彬先生创办博事达律师事务所(以下简称:博事达)的时候,并没有意识到未来的房地产市场风生水起,也没有估计到物权法的研究如火如荼,可能是法学教师收集资料、案例的职业习惯,我把自己曾经做过的房地产案件、物权纠纷案件逐一分类,从诉请提出、答辩要点归纳,到证据目录编排、相关司法解释整理、先例的检索等塞满卷宗,期待有朝一日系统解读!13年过去了,单枪匹马做案件已经转型为团队分工协作,诉讼及非诉讼法律服务逐步走向专业化;博事达越来越强调课题研究 with 疑案探讨相结合,理论与实务并驾齐驱的特色文化。现在,终于有机会、有时间、有兴致回过头来看一看哪些案件值得解读、值得和同仁分享了。

这里应当感谢江苏省法学会的朋友们,是他们对博事达参与课题研究的热情给予了积极的回应。2006年8月,博事达首次中标负责江苏省法学会与省人大的双边课题——“城市机动车停车库(位)法律问题研究”。在课题研究过程中,博事达策划并协办了由《中国审判》杂志社主办,江苏省人大、江苏省法学会、江苏省律师协会参与协办的“城市机动车停车库(位)法律问题理论与实务研讨会”,该课题的研究成果荣获优秀课题奖。2010年3月,我又牵头负责课题“物权法实施问题研究”,去年年底已结题。面对众多理论研究大师,博事达可能自惭形秽,但在物权理论和实践的结合上,我们希望发出自己独特的声音。

在这里,还必须感谢南京仲裁委等仲裁机构的领导和秘书们,在长达十多年的仲裁历程中,基于他们和当事人的信任,我有机会担任若干物权纠纷案件的首席仲裁员和边裁,这给我的研究提供了充分的素材,虽然大多数案件以调解方式定纷止争,但在说理、劝导的过程中,我们还是感受到法理和情理的力量。对于久调难决的案件,我在起草裁决书时的确字斟句酌,呕心沥血!当看到双方当事人签收裁决书、阅读裁决书后心气平顺时,内心的自豪感、成就感真是无法言喻!尽管,我们不需要掌声。



当然,也要感谢我的助手王志燕律师和曾在博事达实习的南师大几位法学硕士同学,他们从我经办案件中查找卷宗材料,输入文字信息,检索参考文献等,付出了很多劳动,着实辛苦,由衷致谢!

最后,我要紧握南京师范大学出版社林荣芹老师的手:《来自法治现场的报告丛书》之三《物权的主张——疑案辨析 30 例》,如能继续为读者喜爱,您的策划,功不可没!

周连勇

2012 年 8 月



案例 1	“一房二卖”的权利归属/1
案例 2	“两证”登记何时能办/7
案例 3	不动产如何预告登记/15
案例 4	二手房出售又反悔为哪般/21
案例 5	民国建筑后人怎样分配/28
案例 6	配电箱岂能占用我家花园面积/35
案例 7	是逾期交房还是迟延接房/43
案例 8	开发商承诺落空怎么办/48
案例 9	以色列防盗门、韩国可视对讲系统在房产范围吗/54
案例 10	汽车售后能否更换/62
案例 11	集体土地征收违法也能赔偿吗/67
案例 12	封存的地下古钱币何时还我/74
案例 13	商厦地下车库到底归谁/79
案例 14	我家楼顶的直升机停机坪哪去了/89
案例 15	小区会所归属谁的名下/97
案例 16	业主对车库的需要如何“首先满足”/106

案例 17	施工影响邻居怎么办/115
案例 18	共有房屋被出售能追回吗/123
案例 19	拆迁安置房何时安置/130
案例 20	迁居台湾后还有公房租赁的权利吗/138
案例 21	我想要回那片落叶松的林权/144
案例 22	土地承包经营权能否流转/153
案例 23	“小产权房”买卖的法律规制是什么/161
案例 24	出售农村宅基地上住房风险有多大/169
案例 25	拆房让路的地役权在哪里/176
案例 26	何种情况下抵押权消灭/182
案例 27	1 000 万最高额授信算数吗/190
案例 28	质押的存单该不该返还/201
案例 29	强行拍卖定作物可以吗/209
案例 30	被告占有车辆是不当得利还是侵权/216

案例 1

“一房二卖”的权利归属

一、案情简介

2002年1月3日,常州市A公司(出卖人周某)与黄某(买受人一)签订一份关于常州市某公寓18幢丙单元201室房屋买卖合同,双方自愿将上述房屋以17.3万元出售给买受人一。黄某支付了部分房款,其余房款待过户后再支付。之后,周某又以23万元将该房出售给朱某(买受人二),双方签订了房屋买卖协议。2005年1月6日,朱某领取了该房屋所有权证,1月10日领取土地使用证。因房屋已由黄某使用,朱某于2005年3月21日向常州市天宁区法院提起诉讼,以侵权为由要求黄某迁让房屋。法院于2005年5月20日判决驳回朱某的诉讼请求,理由是:周某“一房二卖”,属于合同纠纷,权利人应按合同关系另行提起诉讼。后来朱某上诉到常州市中级人民法院,常州市中级人民法院于2005年8月12日依法作出终审判决,撤销常州市天宁区法院的判决,并判决涉案的房屋归上诉人朱某所有,被上诉人黄某于判决生效之日起30日内搬出该房屋。黄某一直未搬出,却于2007年向常州市中级人民法院申请再审,常州市中级人民法院于2007年5月16日裁定驳回黄某的再审申请。之后黄某再次向法院申请再审,常州市中级人民法院于2011年2月24日作出民事裁定书:裁定对朱某与黄某房屋迁让纠纷一案进行再审。此案已经过了一审、二审和再审,现等待法院的判决。

二、诉辩主张

(一) 原告主张

被告(黄某)与出卖人(周某)签订房屋买卖合同在先,原告(朱某)并不知情,而且被告与出卖人并未到房产登记部门办理房屋产权变更登记。原告与出卖人签订房屋买卖合同后依法办理了产权过户登记,从而合法取得房屋的所有权,现在被告侵占该房屋,致使原告的权利受损,被告应当无条件迁出此房屋。请求法院判决被告迁让此房屋。



为支持其诉讼主张,原告举证:①朱某与周某双方签订的房屋买卖协议,以证明双方关于涉案房屋买卖的约定;②周某出具给朱某23万元购房款的收条,以证明朱某依约履行了房屋买卖协议约定的付款义务;③涉案房屋所有权证;④涉案房屋国有土地使用权证,以证明朱某系涉案房屋的合法所有权人,应享有完整的所有者权益。

(二) 被告主张

被告主张:被告(黄某)与出卖人(周某)签订房屋买卖合同后,才占有该房屋并一直居住于此。被告并不存在侵权,原告(朱某)没有理由要求被告迁出该房屋,要求法院驳回原告的诉讼请求。

为支持其答辩主张,被告举证:①黄某与出卖人周某签订的房屋买卖合同,是双方的真实意思表示,合同上的日期表明签约时间在原告之先且并不违反法律、法规的规定,应当受到法律的保护;②周某出具给黄某部分购房款的收条,以证明黄某依约履行了房屋买卖协议约定的部分付款义务;③证人张三的证言,以证明黄某入住涉案房屋至今完全是合法的,没有侵犯他人的权益。

三、法理辨析

(一) 关于本案的争议焦点

其一,本案涉及的第一个问题就是合同的效力问题,那么同一出卖人与两个买受人先后签订两份买卖合同,其效力怎么认定呢?因两个房屋买卖合同针对同一宗房产,而只有一个购买人才是法律意义上的房屋所有权人。先购买人(即被告)主张其签订的买卖合同在先,且签订的买卖合同合法有效,并且自己已经占有了该房屋,因此拒不搬出,按照“先来后到”的道理,应当由最先买受人即自己取得房屋的所有权。

其二,对于后购买人(即原告)来说,他主张产权有效论。尽管被告与出卖人签订房屋买卖合同在先,但双方并未结清购房款,出卖人也未协助其办理房屋产权证及土地使用证。而原告与出卖人签订房屋买卖合同虽然时间在后,但是双方已经结清购房款,并依法办理了房屋产权变更登记手续。原告才是该房屋的所有权人,其占有该房屋的权利应当得到法律的保障。

(二) 关于“一房二卖”的权利分析

关于房屋产权的变更,我国《物权法》第9条规定: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^①。就本案而言,

^① 刘兴桂.“一房两卖”一卖方甘愿受罚.市场观察,2007(21).

周某将一房二卖的民事行为,都是合法有效的民事行为。由于其与买受人朱某办理了房屋所有权变更登记手续,那么朱某依不动产物权公示、公信原则,取得了房屋的所有权。所以,作者赞同“产权有效论”的观点。当然,这并不影响周某与黄某之间买卖合同的效力,黄某可以向周某主张违约责任来弥补自己的损失。

“一房二卖”在现实生活中是一个并不少见的现象,那么在处理“一房二卖”纠纷案件时,主要涉及以下问题:关于数个房屋买卖合同效力的认定,物权与债权的关系,对未取得房产人的保护等等。作者依据相关法律、法规及司法解释,针对实践中遇到的问题发表以下意见:

1. 买卖合同的效力问题

合同的效力主要取决于三方面要素:一是主体合法,二是内容合法,三是形式合法。就本案而言,这三方面买卖双方都已经具备,即买卖双方是完全民事行为能力的人,所涉及的标的物也是法律允许流通物(房屋),双方在真实意思表示下签订了书面的房屋买卖合同。因此,我们说出卖人先后与两个买受人签订的买卖合同都是合法有效的。而不动产物权变动须以登记才能完成,不动产合同有效成立后,未经登记,不发生物权变动,但不能以未经变更登记而否认合同的效力,即在未能发生物权变动情况下,不能否定有效成立的债权合同。《物权法》第15条:“当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同,除法律另有规定或者合同另有约定外,自合同成立时生效;未办理物权登记的,不影响合同效力。”那么有资格卖房的出卖人在与第一买受人签订卖房合同后,又与另一买受人签订出卖同一套房屋的合同是否违法呢?如果从后买受人的角度来分析,出卖人这种行为肯定涉嫌违法,因为他的第二次处分房屋行为对后买受人来说就是一种欺诈,这一行为足以导致卖方与后买受人之间的合同可以申请撤销,根据《合同法》的规定,具有撤销权的买受人在知道或应当知道“一房二卖”情况之日起,一年内可以请求法院或仲裁机构撤销合同。因为涉案的标的物为不动产,而不动产作为物权,变更物权要以登记为准,如果后买受人未进行房屋产权变更登记的话,毫无疑问,法律应该保护和支持第一份买卖合同的履行。

2. 买卖合同的物权与债权问题

买卖合同与房屋产权的关系实际上就是债权与物权的关系,当物权与债权并存时,物权具有优先于债权的效力。众所周知,债权人之间的地位是平等的,在同一标的物上可以同时存在数个债权,数个债权人对同一债务人先后发生数个普通债权时,其效力一律平等,不因成立先后而有效力上的优劣之分。此即债权平等性原则,任何债权人即便其设立债权在先,也不具有优于其他债权人的身

份。因此,令最先与出卖人订立合同的债权人取得标的物的所有权并没有法律上的依据。根据“同一标的物上,既有物权,又有债权,物权具有优于债权的效力”以及“同一物上不允许有两个或两个以上所有权并存”之原则,房屋作为不动产是物权的一种,而物权有三大原则:物权法定,一物一权和公示原则。也就是说一物上只有一个所有权,而这个所有权怎么体现呢,通过物权的公示原则,物权的存在需要公示。如若不公示,其他人并不知道权利的存在,物权无法得到保证,这就可能侵害到物权及其所有权人;而且物权发生怎样的变动结果,也需要为人们所知,交易双方也明确知晓权利的转移和变化,此也是物权必须公示出来的主要理由。对于房屋等不动产,物权的设立、变更必须进行登记,未经登记,不能产生物权变动效果。根据物权公示的要求,房屋的所有权变动必须经过登记才能发生法律效力,第一买受人之所以签订了合同并支付了房款却未能取得房屋的所有权,就是因为他未办理房屋产权变更登记相关手续,未取得房屋产权证,因此他只能根据房屋买卖合同取得相应的债权,而债权不具有排他效力,发生此种情形时,买受人只能追究出卖人的违约责任,而无法获得指定的不动产。他的损失也只能通过主张债权来要求出卖方给予赔偿。

3. 对于未取得房屋产权的买受人的保护问题

由于房屋的特定性,仅有一方买受人能够取得房屋的所有权,而另一方买受人是无法取得房屋产权的,那么未取得产权的买受人应该怎样去保护自己的权利呢?一般而言,房屋买受人在买卖房屋时明显处于弱势地位,也就是说买受人的利益是极容易受到侵害的,如上述案例,由于出卖人以种种理由拒绝与第一买受人办理房屋产权过户登记手续,导致房屋无法过户到其名下,但自己已经根据双方签订的买卖合同支付了大部分购房款,并已经在该房屋内居住,只是并未办理房屋产权过户登记,此时先买受人拿着一纸合同根本无法制约出卖方,仅仅是退回房款或追究其违约责任也不足以弥补自己的损失。为了保护购买人的利益,法律对类似现象作了预防规定,即预告登记制度,《物权法》第20条规定:买方在签订合同后,为保障将来物权的实现,可以申请预告登记,如果卖方进行第二次处分,不生物权效力,第二个买受人不能取得房屋所有权^①。当然,在先的买受人必须在能够进行正式的房屋登记之日起三个月内申请正式登记,否则预告登记就会失去效力。如果买受人能做到这一点,那么自己的利益就不会受损,也就不会发生类似的纠纷了,但是能做到这一点的人却很少。一般来说,房屋出卖人往往处于优势的地位,为了利益,他可以一房数卖,也不足为奇,只有对

^① 甘致易.“一房两卖”下先占者能否要求后占者退出房屋. 中华建设,2012(12).

其有明确的制裁,加大违约成本,才有可能保证他不会为了更大的利益而违反合同约定的承诺。

我国《合同法》第 113 条第 1 款规定:当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定,给对方造成损失的,损失赔偿相当于因违约所造成的损失,包括合同履行后可以获得的利益。就是对未履约人责任的明确规定;另外根据 2003 年 4 月最高法院颁布的《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》第 8 条:“商品房买卖合同订立后,出卖人又将该房屋出卖给第三人,导致商品房买卖合同目的不能实现的,无法取得房屋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。”也就是所谓的“1+1”赔偿。该解释以惩罚性赔偿制度为手段对购买者进行保护,能够最大限度地保证未取得房屋产权买受人的权利。这样不仅维护交易市场的秩序,而且保护了交易者的安全。另外,作者也特别提醒买受人:在签订房屋买卖合同时,一定要将自己与出卖方约定的事项在合同中逐一明确,以争取最大的合同权益,尽量减少不利于买方的合同内容,避免不利结果的出现,只有这样才能在日后发生争议的情况下,有据可寻,最大限度地维护自己的合法权益。

4. 对裁决的异议

就本案而言,后买受人朱某(即原告)从一开始起诉时就明确自己是请求先买受人黄某(即被告)迁出涉案的房屋,也就是说黄某侵占了自己的房屋。并非与其打确权的官司。一审法院以黄某入住涉案房屋是依据其签订的房屋买卖合同,其行为不具有违法性,而双方签订的合同是否有效或应当解除,最终哪一方得到房屋所有权等问题,属于因合同引起的纠纷,权利人应按合同关系另行提起诉讼,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第 106 条第 2 款的规定,驳回了朱某的诉讼请求。朱某不服一审判决提出上诉,最终二审法院针对本案情况根据我国现行法律以及有关司法解释的精神,作出了朱某为此房屋法律意义上的产权人,支持了朱某的上诉请求,并指出原审法院认定事实清楚,但适用法律不当,应予纠正,并依照《中华人民共和国民事诉讼法》第 153 条第 1 款第 2 项的规定,撤销一审判决,同时判决要求黄某于判决书发生法律效力之日起 30 日内迁出涉案房屋。本案法律关系清楚,案情并不复杂,二审法院的判决认定事实清楚,适用法律正确。我们说该案到此时应该是让人比较欣慰的一个结果。

然而由于种种原因,对生效的二审判决,原被上诉人(先买受人)又一次提起再审,法院立案受理了,再审中,申请人除了阐述他购买在先的观点外又提出一个新观点,即出卖人与被申请人(后买受人)双方买卖房屋过程中存在恶意串通

行为,侵害了申请人的权利,要求法院判决房屋归申请人所有。但是事实上后买受人在购买涉案房屋时并不知道此前房屋已经被出卖过,并且以当时市场正常价格支付了房款,在买卖过程中并没有任何过错,更不存在恶意串通的行为。这也许只是对方为主张侵权寻找借口,属于滥用诉权的恶意诉讼行为,不仅浪费国家司法资源,其拒不履行生效判决的行为,也是对司法权的蔑视。法院受理申请人的再审申请,值得商榷。

(三) 总结和建议

事实上,本案涉及的相关情况并不少见,两个买房人都在购置房产中受到了一定的损害,为了防止类似事件的再次发生,作者针对买房人总结了以下三点提醒,供大家在购置房屋中予以参考:

1. 买房前应仔细了解房屋的相关情况

是期房还是现房;是毛坯房还是装修房;毛坯房或装修房的交付标准是什么;小区的物业(包括绿化、草坪、保安、道路、车库、游泳池、会所、物业用房、人防工程、隔音、高压线、变电箱、垃圾处理等)交付水平怎样;物业费的支付价格;和房产出售有关、影响房价的承诺在合同中是否有载明(如学区、户籍管理、监控设备、便利超市等);在准备购买房屋前最好能够多次到房屋现场了解情况;同时还应查明待售房屋产权是否清晰,房屋质量是否达标,房屋上是否存在查封、抵押等现象,合同文本中格式条款和添加的条款、相关附件也要仔细了解清楚。

2. 购买房屋时也可以委托专业人士协助

在签订房屋买卖合同、补充协议、办理房屋产权过户的过程中可以考虑聘请律师代理,或委托资信良好的房屋中介机构协助,审阅买卖合同条款,审核欲购房屋是否存在权利上的瑕疵;在接受房产时可以聘请专业的验房师代为验收,分清买卖房屋的交付标准和卖房人后续维修义务的差别,了解房屋的专属部分和与其他业主共有部分设备、设施的保修年限等。

3. 签订房屋买卖合同后,买房人应根据交易的程序(签约、交付、办证等)尽量采取分期付款的方式履行付款义务;在不能及时过户的情况下,应当到房产管理部门申请预告登记,以降低交易风险,维护自身的合法权益。

《物权法》自2007年10月1日实施以来,与上述案例类似的事情也许可以尽量避免,但现实情况错综复杂,法律不可能涵盖一切、包罗万象,因此需要买房人在运用法律维权之前,尽量考虑到现实生活方方面面的细节,增强法律意识、成本意识、证据意识,最终使法律能够真正成为人们维权的依据。