



法院指导案例与审判依据系列

04

Guiding cases & Trial criteria

Housing Trade

房屋买卖

指导案例与审判依据

- | | |
|--------------|---|
| 指导案例 | 通过公布最高人民法院及各省、市、自治区高级人民法院审理的典型案件，指导同案、类案的审判，统一法律适用和裁判标准，减少“同案不同判”的情形，提高裁判结果的公信力 |
| 司法解释 | 最实用、最常用的审判依据 |
| 司法政策 | 人民法院根据国家政策，结合法院工作实际制定的工作方针、工作重点及一个时期的审判工作方向，是国家政策在司法领域的具体体现 |
| 领导讲话
答记者问 | 权威解读相关法律政策 |
| 会议纪要 | 记载、传达重要审判工作会议的情况和议定事项 |



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



法院指导案例与审判依据系列

04

Guiding cases & Trial criterions
Housing Trade

房屋买卖

指导案例与审判依据



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房屋买卖指导案例与审判依据 / 《房屋买卖指导案例
与审判依据》编写组著. —北京:法律出版社,2009.1

ISBN 978 - 7 - 5036 - 9125 - 6

I. 房… II. 房… III. 住宅—商品交易—经济纠纷—案
例—汇编—中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 202772 号

©法律出版社·中国

责任编辑/周 洋

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/永恒印刷有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/787×960 毫米 1/16

印张/25.25 字数/490 千

版本/2009 年 4 月第 1 版

印次/2009 年 4 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 - 5036 - 9125 - 6

定价:56.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

前言

我国幅员辽阔、各地经济社会发展不平衡、诉讼纠纷复杂多样、个别地方人民法院存在“同案不同判”等现象。这些客观情况影响了人民法院的判案质量,更要求我们及时总结审判工作经验、统一司法尺度和裁判标准、规范法官自由裁量权。为加强审判指导,统一司法标准,最高人民法院几年来做出了大量努力和尝试,并逐渐总结出六种较为有效的方式:

一是**司法解释**的方式。即通过制定司法解释及设定司法解释在整体司法实践中的普遍约束力的方式来实现法制统一。

二是通过对地方各级法院和专门法院的**审判监督**来确保法制统一。具体包括三个途径:(1)审判监督程序,即主动或被动地对地方各级法院或专门法院已经生效的判决提起再审;(2)通过审级,即对上诉到最高人民法院的案件进行审理,通过上诉案件的审理对下级法院的审判进行监督;(3)通过指定管辖,即对某些不适宜由原具有管辖权的法院审判的案件,指定由其认为适宜审判的法院管辖。

三是**案例指导**的方式。建立和完善案例指导制度,重视指导性案例在统一法律适用标准、指导下级法院审判工作、丰富和发展法学理论等方面的作用。最高人民法院制定关于案例指导制度的规范性文件,规定指导性案例的编选标准、编选程序、发布方式、指导规则等。

四是最高人民法院将国家政策具体运用到司法领域形成**司法政策**来影响。司法政策是最高人民法院根据国家的政策,结合法院工作实际制定的工作方针、工作重点及一个时期的审判工作方向,是国家政策在司法领域的具体体现。例如,最高人民法院在党的十五届四中全会和中央经济工作会议召开后发布的《关于充分发挥审判职能作用为经济发展提供司法保障和法律服务的意见》。

五是最高人民法院通过院领导讲话来影响。例如2003年8月23日肖扬院长在全国高级人民法院院长座谈会上发表的《全面落实司法为民的思想和要求,扎扎实实为人民群众办实事》。

六是最高人民法院通过召开会议和公布**会议纪要**来影响。例如1999年6月7日最高人民法院、最高人民检察院、公安部印发的《办理骗汇、逃汇犯罪案件联系会议纪要》。

2005年10月26日,最高人民法院在《人民法院第二个五年改革纲要(2004~2008)》中,明确提出“建立和完善我国特有的案例指导制度,充分发挥指导性案例在统一法律适用标准、指导下级法院审判工作等方面的作用”。据此,拉开了我国建立案例指导制度这一重大司法改革的序幕。实行案例指导制度,通过参照最高人民法院和各高级人民法院发布的典型案例,统一法律适用和裁判标准,在法院同一辖区范围内,让相同或大致相同的事实情况得到相同或大致相同的裁判结果,从而减少“同案不同判”的情形,提高裁判结果的公信度,这无疑是我国司法改革中的一件大事。

事实上,自1999年起,最高人民法院各审判庭就陆续编辑出版了一系列审判指导丛书,包括《刑事审判参考》、《民事审判指导与参考》、《知识产权审判指导与参考》、《行政执法与行政审判参考》、《强制执行指导与参考》、《立案工作指导与参考》、《经济犯罪审判指导与参考》等,大多刊载对相关领域司法工作有指导意义的典型、疑难案例,刊登优秀的裁判文书,刊载新发布的法律法规、司法解释以及由参与立法、司法解释起草工作的人员撰写的具有指导性的文章。其目的在于加强对地方各级人民法院审判工作的指导,以便更加准确、严格地执行国家法律法规和司法解释,进一步提高审判质量。

2008年3月10日,最高人民法院院长肖扬向十一届全国人大一次会议作最高人民法院工作报告时指出:“五年来,共制定司法解释85件;发布司法指导性文件180件。通过公报发布指导性案例167个,为探索建立案例指导制度积累了经验。”与此同时,近几年来各地方人民法院也推出了相关的改革措施:如天津市高级人民法院在民商事审判中实行“判例指导制度”,河南省郑州市中级人民法院实行“典型案例指导制度”,四川省成都市中级人民法院实行“裁判规则制度”,江苏省高级人民法院实行“典型案例指导制度”,四川省高级人民法院实行“典型案例制度”,江西省高级人民法院实行“参阅案例制度”,等等。这表明,通过几年来的诸多努力,我国已经有了一批较为典型、具有普遍指导意义的案例。

但是,这些典型案例却也面临着相对分散、没有集中梳理的问题。为此,我们精心编辑出版了这套“中国指导案例与审判依据”,汇集最高人民法院、各高级人民法院发布过的指导性案例,按照专业领域进行有针对性地划分和收录,力争通过对同类案由案件的集合、整理,为统一司法标准提供参考,为审理类案提供指引。

本书收录的指导性案例,在法律适用中大多存在着一些疑难问题,多为现行法律没有明确规定或是在理解上可能有分歧的。通过对既有判例的研究,则可引导类似的案件同案同判。在编排上,本书编写组整理罗列了这些案例的法律适用要点、核心适用的法条以及简要评析。在个案体例上遵循以下原则:

(1)案件编号。对每一个案件,均根据《民事案件案由规定》(法发[2008]11

号)中的三级案由编号,有四级案由的,将四级案由在括号中注明。如“劳动合同纠纷——指导 001 号^①(确认劳动关系纠纷)”,即是三级案由“劳动合同纠纷”的第 001 号指导案例,其涉及的四级案由为“确认劳动关系纠纷”。

(2)法律适用要点。整理出各案在法律适用中的核心原则,该指导性原则可以在类案中参照适用。

(3)基本案情和审判结果。此为各案的核心部分,详细记录了双方当事人的诉辩信息、法院的观点、对证据和法律适用的判断,以及最终的判决结果。

(4)法律链接及简要评析。罗列了判案依据的法条内容并作简要评析。如果判案当时使用的法律事后有更新,或者颁布了新法的,也一并列出。

除指导案例外,司法解释、司法政策、领导讲话、会议纪要等审判依据,在司法领域中也发挥着重要的作用。这些审判政策以各种司法文件的形式存在,除最高人民法院的领导讲话、正式的请示答复(未用“法释”文号)、非正式的庭复函、业务庭的庭务会纪要与审判长会议纪要外,部分地方高级人民法院也有各种会议纪要、通知、意见、规范、规程、调研报告等。这些审判政策在司法实践中作用极大,但广大律师及其他读者了解此种信息极为不便,因此,本书的另一大特色就是收录了大量的审判依据,除收录审判中常用的法律法规、司法解释外,还分类集结了上述审判政策,为办案人员提供较为全面的政策依据。

我们期望本书能为各级人民法院审理同类案件提供指导,也希望本书能为法律工作人员提供研究和典型案例的依据。但我们同时也应该看到,完全相同、一模一样的案件是不存在的,所谓的“同案”之间多少也会有一些差别,因此同案同判也具有相对性。只要适用的法律、适用的原则是正确的,对在具体适用中的差别,只要人民法院在判决中给予充足的说理,并且向社会公开就应当是合情、合理、合法的。

本书编写组

2009 年 4 月

^① 对于一些具有代表性的典型案例,但没有被最高人民法院、高级人民法院以指导案例形式发布的,本书中也予以收录,在案件编号上用“参考 001”、“参考 002”……标注。

目 录

上篇 指导案例

一、房屋买卖合同的效力

案例编号:房屋买卖合同的效力——指导 001

联建一方在未办理房屋所有权更名手续的情况下与他人签订的购房合同效力的认定

——吉林省外贸公司诉工行长春市分行基建公司、工行吉林省分行拖欠购房款纠纷上诉案 (3)

案例编号:房屋买卖合同的效力——指导 002

债权人诉债务人房产转让合同无效的处理原则

——长城公司武汉办事处诉湖北峰源公司、威邦公司、鸿骏公司确认房产转让合同无效纠纷案 (9)

案例编号:房屋买卖合同的效力——指导 003

出租、出售尚未取得产权证的商品房合同效力认定问题

——甘肃省水利厅与甘肃省嘉宝公司房屋租赁、买卖纠纷上诉案 (18)

二、房屋买卖合同的解除

案例编号:房屋买卖合同的解除——指导 001

房屋转让合同解除条件的认定与处理

——香港辉景公司与海南珠江公司房屋转让合同纠纷上诉案 (24)

案例编号:房屋买卖合同的解除——指导 002

房屋买卖合同解除后,如何确定出卖方对房屋添附的补偿

——长沙物资股份公司与湖南万国公司、原审被告长沙市物

资集团公司房屋买卖合同纠纷案	(30)
----------------------	--------

案例编号:房屋买卖合同的解除——指导 003

合同无效应当由法院或仲裁机构认定,不以当事人的意思表示为依据 ——上海民生村委会诉上海新兴中心房屋买卖、土地使用权转让 纠纷案	(41)
---	--------

三、房屋买卖合同违约与违约责任

案例编号:房屋买卖合同违约与违约责任——指导 001

守约方实际损失大于违约方应支付的违约金数额时,违约方应如何承担 违约责任 ——农行重庆市分行与重庆雨田公司房屋买卖合同纠纷上诉案	(45)
--	--------

案例编号:房屋买卖合同违约与违约责任——指导 002

关于合同性质及违约责任的认定 ——中土公司与中诚公司、钟华、鹏城公司及基冠公司、钟诚公司房屋 买卖纠纷上诉案	(60)
--	--------

案例编号:房屋买卖合同违约与违约责任——指导 003

开发合同与购房合同应否并案审理以及购房合同效力、责任的认定 ——中房公司与中国银行、西单商建公司购房合同纠纷上诉案	(75)
--	--------

* 典型案例判决书精选

于存库诉董成斌、董成珍房屋买卖纠纷案	(85)
三门峡水利管理局诉郑州市配套建设公司房屋买卖合同纠纷案	(89)
徐州市路保交通设施制造有限公司与徐州市华建房地产开发有限公司、 第三人尤安庆房屋买卖合同纠纷案	(94)

下篇 审判依据

一、法律法规规章

中华人民共和国民法通则(1986.4.12)	(103)
中华人民共和国合同法(1999.3.15)	(123)

中华人民共和国物权法(2007.3.16)	(167)
中华人民共和国担保法(1995.6.30)	(196)
中华人民共和国城市房地产管理法(2007.8.30 修正)	(209)
土地登记办法(2007.12.30)	(219)
房屋登记办法(2008.2.15)	(230)
城市房地产转让管理规定(2001.8.15 修正)	(246)
城市房产交易价格管理暂行办法(1994.11.11)	(250)
住房公积金管理条例(2002.3.24 修订)	(254)
贷款通则(1996.6.28)	(261)
个人住房贷款管理办法(1998.5.9)	(273)
注册房地产估价师管理办法(2007.3.1 修正)	(278)
房地产估价机构管理办法(2005.10.12)	(286)
城市房地产市场评估管理暂行办法(1992.9.7)	(297)
房地产估价师执业资格制度暂行规定(1995.3.22)	(300)
房地产经纪人员职业资格制度暂行规定(2001.12.18)	(304)

二、司法解释

最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民事诉讼法通则》若干问题的意见 (试行)(1988.4.2)	(309)
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) (1999.12.19)	(329)
最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释 (2000.12.8)	(333)
最高人民法院关于国营企业购买私房已经使用多年何时补办批准手续方 可承认买卖关系有效的复函(1995.1.6)	(347)
最高人民法院关于房屋买卖双方约定的生效条件不具备可不认定买卖关 系成立的复函(1989.12.31)	(348)
最高人民法院关于买卖房屋的民事行为未完成买卖关系没有成立的批复 (1988.12.29)	(350)
最高人民法院关于共有人之一擅自出卖共有房屋无效的批复(1988.10. 24)	(355)
最高人民法院关于契约已载明借钱借房的房产纠纷不宜确认为房屋买卖 的批复(1987.4.8)	(356)
最高人民法院关于审理涉外民事或商事合同纠纷案件法律适用若干问题	

的规定(2007. 6. 11)	(357)
------------------------	-------

三、司法审判政策

最高人民法院关于为构建社会主义和谐社会提供司法保障的若干意见 (2007. 1. 15)	(360)
---	-------

四、领导讲话、答记者问

最高人民法院有关负责人就《最高人民法院关于审理涉外民事或商事合 同纠纷案件法律适用若干问题的规定》答记者问	(367)
用新“两便”原则指导新时期的人民法庭工作——最高人民法院负责人就 《最高人民法院关于全面加强人民法庭工作的决定》答记者问	(373)

五、会议纪要

北京市高级人民法院关于农村私有房屋买卖纠纷合同效力认定及处理原 则研讨会纪要	(378)
山东省高级人民法院民事审判工作座谈会纪要	(381)



上篇

指导案例

一、房屋买卖合同的效力

案例编号:房屋买卖合同的效力——指导 001

联建一方在未办理房屋所有权 更名手续的情况下与他人签订的 购房合同效力的认定

——吉林省外贸公司诉工行长春市分行
基建公司、工行吉林省分行拖欠
购房款纠纷上诉案*

法律适用要点:

联建一方取得房屋的处分权,虽未办理所有权更名手续,但联建双方对房屋的权属无异议。在这种情况下,其与他人签订购房合同并办理了产权过户,该购房合同应认定有效。

上诉人(原审被告、反诉原告):吉林省对外贸易开发公司,住所地吉林省长春市同志街24号。

法定代表人:孙凯枫,该公司总经理。

委托代理人:龙斯荣,长春智策律师事务所律师。

委托代理人:李国文,长春智策律师事务所律师。

被上诉人(原审原告、反诉被告):中国工商银行长春市分行房产基建公司,住所地吉林省长春市建设街64号。

法定代表人:李荣波,该公司经理。

* 本案为最高人民法院公布的指导案例,摘自最高人民法院民事审判第一庭编:《最高人民法院二审民事案件解析》(第1集),法律出版社2007年版。

委托代理人:杨卫平,北京市方略律师事务所律师。

被上诉人(原审第三人):中国工商银行吉林省分行,住所地吉林省长春市西安胡同5号。

法定代表人:王稳,行长。

委托代理人:景俊祥,该行干部。

一、基本案情

1995年6月28日,吉林省对外贸易开发公司(以下简称外贸公司)与中国工商银行长春市分行房产基建公司(市工行基建公司)签订《购房合同书》约定:外贸公司购买市工行基建公司坐落于长春市同志街24号(原18号)办公楼3351.15平方米、附属平房面积407.858平方米,总价格为1800万元;购房款分三次付清:第一次于2日内付款300万元;第二次于1995年7月25日前付款700万元;第三次于1995年8月30日前全部付清。外贸公司付清购房款后,产权归其所有,办理产权手续及应交费用均由市工行基建公司负责;外贸公司逾期支付购房款,应承担余款额度的月息2%,但期限不超过6个月,如超出6个月,视同放弃该办公楼购房资格,前期所交费用作为抵押保证金自愿放弃,不予退还。合同签订后,截止到1996年6月4日,外贸公司共支付给市工行基建公司购房款1300万元,办理产权证交费562,385.42元、土地使用权证交费80万元(土地使用权证至今未办完)共计14,362,385.42元。房屋已交付外贸公司使用近4年,并办理了产权证,外贸公司两次以该房向银行抵押贷款,还转让、出租部分房屋,但其拖欠的购房款至今未付清。市工行基建公司交付的房屋面积比合同约定少92平方米的折款及外贸公司支付办公楼屋顶防水维修款共计43.5万元。1997年2月28日,外贸公司的法定代表人孙凯枫出具《结付购房欠款承诺书》承诺:鉴于双方相互理解,外贸公司保证于1997年4月10日前将购房所欠付的人民币3,202,616.58元一次性交付完毕,逾期承担其利息损失。由于外贸公司未履行该承诺,市工行基建公司于1998年2月18日向吉林省高级人民法院起诉,请求判令外贸公司返还拖欠的购房款500万元,并按合同约定给付利息438万元。外贸公司反诉其与市工行基建公司签订的《购房合同书》无效,其理由是讼争房屋的权利人是中國工商银行吉林省分行(以下简称吉林省工行),市工行基建公司没有处分权,请求法院判决市工行基建公司返还购房款300万元,并赔偿利息损失。

另查明,1994年7月5日,吉林省工行基建办公室与市工行基建公司签订《联建协议》,该协议对开发项目费用负担、房屋分配、办理有关报批、产权手续等权利义务均作了约定,合同已履行完毕,双方无争议。市工行基建公司出售给外贸公司的办公楼及附属平房系市工行基建公司与吉林省工行联建所得的房屋,但未办理

过户手续,吉林省工行予以认可。1995年12月20日,吉林省工行与外贸公司签订《商品房销售合同书》约定:外贸公司在长春市同志街小区24号购买砖混结构办公楼及附属房2栋,办公楼建筑面积3267平方米,每平方米售价2000元,食堂、车库建筑面积400平方米,每平方米售价1200元,总金额为7,014,000元。1996年3月20日,吉林省工行与外贸公司签订填充式《房地产转让合同》。该合同共10项内容,双方仅填写了转让房地产基本状况,其余均为空白。

二、审理结果

(一) 吉林省高级人民法院一审认定与判决

吉林省高级人民法院经审理认为,市工行基建公司与外贸公司自1995年6月28日签订购房合同之后,外贸公司始终将有关购房款项支付给市工行基建公司,从未与第三人吉林省工行发生任何经济往来,直到1997年2月外贸公司仍给市工行基建公司出具《结付购房欠款承诺书》,市工行基建公司已按所收1300万元购房款依法纳税,因此市工行基建公司与外贸公司所签购房合同意思表示明确,真实,合法有效。而外贸公司与吉林省工行签订的商品房销售合同、房地产转让合同内容不真实,有规避法律的行为,且仅有供产权部门存档的一份,双方没有实际履行,应认定无效。但根据本案的实际情况,产权部门颁发的房屋所有权证可不予撤销。外贸公司反诉理由不能成立。据此,吉林省高级人民法院判决:(一)吉林省对外贸易开发公司给付中国工商银行长春市分行房产基建公司购房款3,997,044元,支付滞纳金3,326,776.72元(自1995年7月1日起至1999年3月31日止);(二)中国工商银行吉林省分行及其基建办公室与吉林省对外贸易开发公司签订的房地产转让、商品房销售合同无效,吉林省对外贸易开发公司的反诉请求不予支持。

(二) 当事人上诉请求及答辩理由

外贸公司不服一审判决,向最高人民法院上诉称:其与市工行基建公司签订的《购房合同书》因市工行基建公司对出售房屋不具有产权,因此,不具有签订购房合同的主体资格,且未在依法设立的房地产交易市场进行交易,违反有关法律法规的规定,应为无效;吉林省工行与其签订的《商品房销售合同书》、《房地产转让合同》因吉林省工行对出售房屋持有产权证,依法有权出售和转让争议房屋,且合同完整,内容真实,在完全自愿、平等协商一致的情况下签订的,所以两份合同均为有效;一审判决对交付房屋面积少92平方米的折价款,楼房屋顶防水维修费用遗漏,应从欠款中扣除,请求二审法院查清事实,予以改判。市工行基建公司答辩称:其出售房屋系与吉林省工行联建取得,拥有产权,吉林省工行认可,其具有签订出让合同和履行合同的主体资格,其与外贸公司签订的《购房合同书》有效,外贸公司与吉林省工行签订的《商品房销售合同书》、《房地产转让合同》因双方无意履行,其

内容不真实,房屋价格压低,目的是逃税,该行为属规避法律的行为,故合同无效。一审判决认定事实清楚,适用法律正确,请求驳回上诉,维持原判。吉林省工行答辩称:市工行基建公司因与其联建房屋取得出售办公楼和附属平房的产权,虽未办理过户手续,但对产权双方无争议。市工行基建公司与外贸公司签订的《购房合同书》已经实际履行,且外贸公司已经占有使用,行使了处分权,合同应为有效。其与外贸公司签订《商品房销售合同书》和《房地产转让合同》本意是为办理产权过户手续,其内容不真实,有规避法律的行为,且双方未履行约定的交房、付款的义务,两份合同均为无效,其表示同意一审判决。

(三)最高人民法院认定与判决

最高人民法院经审理认为,本案双方当事人争议的焦点是合同的效力问题。市工行基建公司与吉林省工行投资联建,取得长春市同志街24号办公楼和附属平房的处分权,其虽未办理所有权更名手续,但联建双方对该房的权属无异议;市工行基建公司与外贸公司签订《购房合同书》后,外贸公司按合同约定支付大部分购房款,市工行基建公司向外贸公司交付房屋,并办理了产权过户手续。外贸公司占有使用该房近4年之久,还两次以该房作抵押向银行贷款,转让、出租部分房屋获取了收益。市工行基建公司按照收取1300万元购房款的数额依法补交了税款,因此,该购房合同不能再作无效处理。外贸公司主张合同无效的理由不足,亦不符合事实,本院不予支持。外贸公司与吉林省工行以逃避纳税、损害国家利益为目的签订的《商品房销售合同书》、《房地产转让合同》,其内容虚假、不完整,双方亦没有实际履行,应认定无效。外贸公司主张上述两份合同有效,缺乏法律依据,不予采纳。一审判决认定外贸公司与吉林省工行签订的两份合同无效,驳回外贸公司的反诉请求正确,应予维持。但是,一审判决外贸公司给付市工行基建公司购房尾款3,997,044元,因计算有误,应予纠正。外贸公司代为支付的办公楼屋顶防水维修款和市工行基建公司交付房屋面积少92平方米的折价款,共计43.5万元,应从购房尾款中扣除。一审判决违约金的起止日期与事实不符,应变更为从1997年4月11日起至判决给付之日止。

综上所述,最高人民法院根据《中华人民共和国民事诉讼法》第153条第1款第(三)项之规定,于1999年12月3日以(1999)民终字第94号民事判决书,判决如下:(一)维持吉林省高级人民法院(1998)吉经初字第11号民事判决第二项;(二)变更吉林省高级人民法院(1998)吉经初字第11号民事判决第一项为:吉林省对外贸易开发公司在判决生效后10日内给付中国工商银行长春市分行房产基建公司购房尾款3,202,614.58元,违约金按双方约定的月利率2%计算(从1997年4月11日起至判决给付之日)。一审、二审本诉部分案件受理费共计113,820元,由吉林省对外贸易开发公司负担91,056元,中国工商银行长春市分行分担22,764

元;财产保全费20,000元,一、二审反诉部分案件受理费共计56,520元,由吉林省对外贸易开发公司负担。

三、法律链接

1.《民法通则》第4条:

民事活动应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则。

本条的适用涉及外贸公司与市工行基建公司签订的《购房合同书》的合同效力问题。

本案中,因争议房屋系市工行基建公司与吉林省工行投资联建所取得,虽未办理该房屋所有权更名手续,但联建双方对房屋的权属无争议,市工行基建公司事实上对出售房屋拥有产权和处分权;外贸公司按合同约定支付了大部分购房款,市工行基建公司亦按约定向外贸公司交付房屋,并办理了产权过户手续,外贸公司占有使用至今,已获得经济收益,而后主张合同无效,违反《民法通则》诚实信用的原则精神。

据此,外贸公司与市工行基建公司签订的《购房合同书》,不能作为无效合同处理。

2.《合同法》第52条:

有下列情形之一的,合同无效:

- (一)一方以欺诈、胁迫的手段订立合同,损害国家利益;
- (二)恶意串通,损害国家、集体或者第三人利益;
- (三)以合法形式掩盖非法目的;
- (四)损害社会公共利益;
- (五)违反法律、行政法规的强制性规定。

《经济合同法》(已废止)第7条:

下列经济合同为无效:

- 一、违反法律和行政法规的合同;
- 二、采取欺诈、胁迫等手段所签订的合同;
- 三、代理人超越代理权限签订的合同或以被代理人的名义同自己或者同自己所代理的其他人签订的合同;
- 四、违反国家利益或社会公共利益的经济合同。

无效的经济合同,从订立的时候起,就没有法律约束力。确认经济合同部分无效的,如果不影响其余部分的效力,其余部分仍然有效。

经济合同的无效,由人民法院或者仲裁机构确认。

本条的适用涉及外贸公司与吉林省工行签订的《商品房销售合同》和《房地产