



第二集

Analysis of Civil Cases of
Supreme People's Court

最高人民法院 民事案件解析

●最高人民法院民事审判庭编写

法 律 出 版 社

D925.05

150

Z97

最高人民法院民事案件解析

(第二集)

最高人民法院民事审判庭



A0932867

法律出版社

图书在版编目(CIP)数据

最高人民法院民事案件解析. 第2集/最高人民法院
民事审判庭编写. - 北京: 法律出版社, 2000. 2

ISBN 7-5036-3026-4

I. 最… II. 最… III. 民事纠纷-案例-分析-中国
IV. D923.05

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 13839 号

出版·发行/法律出版社

经销/新华书店

责任印制/李跃

责任校对/何萍

印刷/永清县第二福利厂

开本/850×1168 毫米 1/32

印张/9.5 字数/230 千

版本/2000年3月第1版 2000年3月第1次印刷

印数/0,001—6,000

社址/北京市西三环北路甲 105 号科原大厦 A 座 4 层(100037)

电子信箱/pholaw @ public. bta. net. cn

电话/88414899 88414900(发行部) 88414121(总编室)

出版声明/版权所有, 侵权必究。

书号: ISBN 7-5036-3026-4/D·2747

定价: 18 元

(如有缺页或倒装, 本社负责退换)

前 言

自 1994 年开始,当事人不服各省、自治区、直辖市高级人民法院作出的有关房地产、劳动报酬、侵权损害赔偿、债务、离婚、继承、侵害名誉权、返还不当得利等方面的一审民事判决、裁定,向最高人民法院提起上诉的案件一直呈增长的趋势。最高人民法院审理的案件,具有法律关系复杂、涉及标的巨大、在当地乃至全国有重大影响和案件性质疑难等特点。

本书收录的每一个案例,均由当事人及诉讼代理人情况、案件基本事实、一审法院的认定与判决、当事人上诉请求及答辩理由、最高人民法院的认定与判决和对本案的解析等六个部分组成,全面客观地反映了整个案件的一审和二审审理过程,特别是对案件的解析部分,更是最高人民法院审理具体案件的合议庭成员从法律规定、法学理论和司法实践的角度,就如何认定事实和适用法律问题,结合每个案件的实际情况,进行了比较充分的剖析,不仅有一定的理论高度,还有重要的实践意义,有利于社会全面了解最高人民法院在审理民事案件过程中所掌握的基本原则和遵循的指导思想。此举也是最高人民法院在编纂案例方面落实审判公开,增强审判工作透明度的一种新的尝试。

本书作为反映最高人民法院民事审判庭审理二审案件的重要成果之一,收录的是 1996 年以来最高人民法院民事审判庭审理的部分房地产、债务、借贷、继承、离婚、侵害名誉权、侵权损害赔偿、返还不当得利等方面的上诉案件,是最高人民法院计划陆续向社

会推出的最高人民法院审理的二审民事案件解析的第二集。本书所收录的案例,既对各级人民法院审理此类案件具有积极的指导和借鉴作用,也对广大律师队伍、从事房地产、商业活动等方面工作的法人和公民具有重要的参考价值,同时也可供立法部门、行政执法部门和教学研究部门作重要参考。

本书由我庭副庭长俞宏武、审判人员程新文、韩玫、李桂顺编选初稿并编写了全书的体例,由最高人民法院审判委员会委员、民事审判庭庭长黄松有和副庭长李凡审阅定稿。最高人民法院副院长唐德华为本书作序。

最高人民法院民事审判庭

1999年2月

(一)

房屋买卖合同纠纷案

1. 李建忠等购房户与武汉市青山区 房地产公司房屋买卖纠纷上诉案

上诉人(原审原告):李建忠等 150 余户购房户。

诉讼代表人:叶云勇,1959年8月11日生,个体工商户,住址湖北省武汉市青山区红钢城钢化新村。

诉讼代表人:曾水容,1941年2月5日生,个体工商户,住址湖北省武汉市青山区红钢城。

诉讼代表人:刘须彪,1965年10月9日生,个体工商户,住址湖北省武汉市青山区红钢城。

诉讼代表人:黄艳凤,1965年12月9日生,个体工商户,住址湖北省武汉市青山区红钢城。

委托代理人:陈晓枫,湖北省法律事务中心第七律师事务所律师。

委托代理人:李新天,湖北省法律事务中心第七律师事务所律师。

委托代理人:甘明才,1933年10月21日生,退休工人,住址湖北省武汉市武昌区。

委托代理人:黄文银,1936年9月2日生,退休工人,住址湖北省武汉市青山区红钢城。

委托代理人:姚文星,1943年4月30日生,退休工人,住址湖北省武汉市青山造船厂宿舍。

上诉人(原审被告):武汉市青山区房地产公司,住所地湖北省武汉市青山区。

法定代表人:李志农,经理。

委托代理人:张德忠,北京市中实律师事务所律师。

委托代理人:杨荣新,中国政法大学教授。

一、案件基本事实

双方当事人讼争房屋系坐落于湖北省武汉市青山区和平大道1138号8层建筑物中的一、二层,即“红钢城小商品市场”。该房屋系武汉市青山区房地产公司(以下简称青山公司)经武汉市政府主管部门批准,将原达美商店地段危旧房改建而成。房屋所占范围内的土地使用权性质为国有划拨土地使用权。房屋于1991年3月开工,1993年4月竣工,土建工程于6月经验收合格。房屋间隔及装修工程分别于5月和7月完工。“红钢城小商品市场”于1993年8月8日开业使用。青山公司于1994年5月18日取得《房屋所有权证》及《国有土地使用权证》,土地使用权性质至今未变。

1990年12月至1991年11月期间,青山公司分别与李建忠等一楼购房户(共22户)订立《预购营业用房合同》。合同约定:房屋价格为每平方米建筑面积人民币1,650元至1,700元,合同订立时预付60%购房款,主体工程完工时付30%,余款在交房时付清;自交付使用之日起,购房户按国有公房办理租用手续。订立该合同时,青山公司向购房户展示了房屋建成后的外观效果立体图和市场摊位分布平面图。合同订立后,购房户按约支付了预付款。1991年8月至1993年8月期间,青山公司又分别与二楼购房户(130余户)订立《房屋买卖合同》。合同约定:房屋价格为每平方米建筑面积人民币1,530元;合同签订时付款70%,余款在收到接房通知单10日内付清;交房时间为1992年9月30日,如逾期交付,每逾期一天,按2‰支付违约金,超过一个月,按3‰支付违约金;房屋产权归青山公司所有,购房户交清购房款后,获得永久使用权,并按国有公房办理用房手续;房屋内干墙的间隔方式、用料、柜台、货架由有关管理部门统一安排布置,青山公司组织实施,费用向购房户据实收取。1992年9月,青山公司通知一楼购房户每平方米建筑面积提价100元,购房户均已支付。1993年4月,青山公司向一楼购房户收回《预购营业用房合同》,重新订立《房屋

买卖合同》。合同中除约定房屋价格为每平方米建筑面积人民币1,750元至1,800元(购房款已在订立合同时付清),交房时间为1993年5月外,房屋权属及间隔等内容均与二楼的购房合同相同。同月,双方当事人对购房款及间隔费进行结算,并同时订立《公有房屋非住宅租约》约定:所购房屋按每月每平方米建筑面积人民币4.48元计付租金,租期两年,自1993年5月起至1995年5月止。同时,青山公司将房屋钥匙交与购房户。1993年8月8日,工商部门发出开业通知,市场正式开业。同年10月下旬,二楼购房户以市场内摊位布局不合理、通风条件差为由停止营业。

1994年6月,购房户以青山公司在向其出售房屋永久使用权,获得购房款后,又收取房屋租金,并有擅改房屋结构、逾期交房等违约行为为由,向一审法院起诉,请求判令青山公司恢复原状,赔偿擅改结构造成的营业损失;返还提价款和房租及其利息、多收的间隔费;支付违约金及利息等。

购房户已向青山公司支付购房款共计3,872,884.70元,房屋租金13,967.71元,间隔费427,694元。

二、湖北省高级人民法院一审认定与判决

湖北省高级人民法院经审理认为,《预购营业用房合同》合法有效。青山公司在合同订立后擅自改变房屋结构是违约行为;青山公司对市场内的间隔及水电施工图未经有关设计部门设计和消防部门审批即自行施工,违反有关法律法规;工程竣工后未经消防部门验收即投入使用违反消防条例的规定,导致购房户不能营业或不能正常营业而造成的经济损失,青山公司应承担主要责任。青山公司未按合同约定期限交付房屋,应承担违约责任。双方在《房屋买卖合同》中对间隔费用的负担约定不明,产生的费用由双方共同分担。双方对房屋价款有明确约定并已支付,购房户要求返还的理由不能成立。《房屋买卖合同》明确约定房屋产权归青山公司所有,购房户仅享有使用权,且双方订立了《公有房屋非住宅租约》,购房户返还

租金的理由不能成立。青山公司反诉购房户偿付水、电费及房租的理由和请求符合合同约定,应予支持。据此判决:(一)李建忠等150购房户所受经济损失6,332,259元,由青山公司赔偿5,699,033.2元,其余损失由购房户自负;(二)青山公司返还购房户房屋间隔费用212,881.5元;(三)青山公司向购房户支付逾期交房违约金255,386.12元;(四)购房户向青山公司支付房租及水、电费282,168.35元;(五)驳回购房户返还提价款及房租的诉讼请求。案件受理费104,551.05元,由购房户负担66,299.05元,青山公司负担38,152元;反诉费6,780.44元,由购房户负担;其他诉讼费5,000元,由购房户负担2,000元,青山公司负担3,000元。

三、当事人上诉请求与答辩理由

购房户以一审判决认定事实清楚,但混淆了房屋买卖和房屋租赁的法律关系及房屋所有权和使用权概念,以致适用法律错误为由,不服一审判决,向最高人民法院提起上诉,请求撤销原判,改判为:1. 确认讼争房产权归购房户所有,青山公司返还房租13,967.71元;2. 青山公司退还购房户购买的公共场地,按原设计图纸恢复房屋原状;3. 青山公司赔偿因其擅改房屋结构给购房户造成的经济损失15,459,008元;4. 青山公司返还提价款74,820元及利息;5. 青山公司承担一审、二审全部诉讼费用。

青山公司亦不服一审判决,向最高人民法院提起上诉并答辩称:《预购营业用房合同》及《房屋买卖合同》均明确约定房屋产权为青山公司所有,购房户只享有永久使用权,且双方自愿达成的《公有房屋非住宅租约》进一步确认了购房户的使用权,一审判决对房屋权属及租金的认定正确,应予维持。但《房屋买卖合同》并无房屋结构的约定,房屋建设亦严格按照经规划和消防部门审批后修改的建筑施工图施工,且土建工程经验收合格,消防部门对工程进行了验收但未办理验收手续,系其他不影响房屋使用功能的原因造成,且消防部门亦未对房屋投入使用提出异议,故不存在因

擅改结构及未经审批验收而造成不能营业或不能正常营业的问题,一审判决青山公司赔偿损失没有事实依据;间隔费的负担在合同中已明确约定,应由购房户自行承担;违约金计算有误,应重新计算。请求查明事实,依法改判。

最高人民法院审理期间,洪山天兴供销社等6户购房户与青山公司协商解除合同,并向本院申请撤回上诉。

四、最高人民法院认定与判决

最高人民法院经审理认为:“红钢城小商品市场”系青山公司所有的经营性公房,其土地使用权性质为划拨土地使用权,青山公司在未依法办理土地使用权出让、转让手续、交纳土地出让金的情况下,将该房屋的永久使用权售与购房户,之后又将房屋出租给购房户,实际包括将该房屋所占范围内的土地使用权进行转让、出租,违反了国家有关法律规定,《房屋买卖合同》和《公有房屋非住宅租约》应认定无效。青山公司应对造成合同无效承担过错责任。青山公司应向购房户返还购房款、房屋租金和间隔费并支付利息。购房户应将房屋腾退给青山公司。洪山天兴供销社等6户购房户撤回上诉的申请,不予准许。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第61条和《中华人民共和国民事诉讼法》第153条第1款第(2)项之规定,最高人民法院于1996年12月31日以(1995)民终字第27号民事判决书,判决如下:

(一)撤销湖北省高级人民法院(1994)民初字第3号民事判决;

(二)青山公司与购房户订立的《房屋买卖合同》和《公有房屋非住宅租约》无效;

(三)青山公司应向购房户返还购房款3,872,884.70元、房屋租金13,967.71元及间隔费427,694元,共计4,314,546.41元(详情见附表注1),并自购房户付款之日起,按同期固定资产贷款利率向购房户支付利息至付清之日止(详情见附表注2)。该款项

应于本判决生效之日起3个月内付清;

(四)购房户应于本判决生效之日起3个月内将房屋腾退给青山公司;

(五)驳回购房户和青山公司的其他诉讼请求。

一审、二审案件受理费人民币215,882.54元,由青山公司负担。

本判决为终审判决。

五、对本案的解析

(一)本案的合同应认定无效。本案一楼购房户与青山公司之间的《预购营业用房合同》在双方签订了《房屋买卖合同》后被青山公司收回,表明前一合同已被后一合同所取代,前一合同的效力已无需考虑。本案合同之所以应认定无效,是因为,一方面,青山公司通过《房屋买卖合同》将其所有的经营性公房“红钢城小商品市场”的永久使用权转让给购房户后,又以《公有房屋非住宅租约》向购房户出租该房屋,即转让该房屋的短期使用权,是对同一标的物使用权的重复转让。姑且不论经营性公房永久使用权的转让在当时是否合乎有关法律规定,仅就这一重复转让而言,购房户花费大量资金购买了房屋永久使用权后,已经对房屋享有无期限的使用权,《租约》并无存在的合理依据,且明显损害了购房户的利益;另一方面,房屋的土地使用权性质为划拨土地使用权,青山公司在未依法办理土地使用权出让、转让手续,交纳土地出让金的情况下,转让和出租房屋,实际包括将该房屋所占范围内的土地使用权进行转让、出租,违反了《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第44条“划拨土地使用权,除本条例第45条规定的情况外,不得转让、出租、抵押”和第45条第1款“符合下列条件的,经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准,其划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权可以转让、出租、抵押:(一)土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人;(二)领

有国有土地使用证；(三)具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明；(四)依照本条例第二章的规定签订土地使用权出让合同，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。”的规定，因此，双方订立的《房屋买卖合同》和《公有房屋非住宅租约》应认定无效。一审判决认定合同有效的错误应予纠正。

(二)由于青山公司不具备法定转让条件而转让房屋，故应对造成合同无效承担过错责任。青山公司应向购房户返还其已收取的购房款、房屋租金和间隔费并支付利息。购房户应将房屋腾退给青山公司。

(三)由于一审判决认定合同有效，而二审法院作出了相反的认定，认为合同无效，故对洪山天兴供销社等6户购房户撤回上诉的申请，不应准许。

注：附表的注1、注2：省略

(撰稿：金民珍)

附表：

摊位号	姓名	建筑面积 (M ²)	已付房款(元)			已付间隔款(元)		已付房租 (元)
			已付 数额	分期支付		时 间	数 额	
				时 间	数 额			
1-1	李建忠	71.90	129 420	90.12.7	30 000	93.4.23	7408	322.11
				91.1.2	40 000			
				91.12.11	30 000			
				93.3.20	15 000			
				93.4.23	14 420			
	李精华	36.80	61 824	92.9.26	20 700	93.4.28	4604	164.86
				93.4.10	3 880			
				93.4.28	37 244			

续表

摊位号	姓名	建筑 面积 (M ²)	已付房款(元)			已付间隔款(元)		已付 房租 (元)
			已付 数额	分期支付		时 间	数 额	
				时 间	数 额			
5	叶毅	40.14	67 435	91.3.21	38 053	93.4.23	4893	179.83
				91.11.2	39 231.36			
				93.3.26	4 340			
				93.4.23	2 412			
				93.7.20	-39 231.36			
				93.9.24	22 630			
8	熊福英	23.59	40 103	92.1.14	20 000	93.4.24	3288	105.68
				92.2.17	4 050			
				92.3.5	12 000			
				93.3.25	2 200			
				93.4.24	1 853			
9 10	武钢铁 路器材厂	30.01	102 034	91.2.5	57 619	93.5.5	8100	268.89
		30.01		92.11.30	35 000			
				93.5.5	9 415			
11	刘国姣	30.01	52 518	91.1.24	29 710	93.4.24	3946	134.44
				92.9.10	15 000			
				92.12.14	7 807			
				93.4.24	1			
12	叶云勇	30.01	52 518	91.1.24	29 710	93.4.29	3998	134.44
				92.11.25	15 000			
				93.3.26	11 053.50			
				93.4.29	-3 245.50			
13	黄辉	30.01	55 519			93.4.23	4024	134.44
18	张志宽	28.60	51 480	93.6.12	50 000	93.9.9	3927	
				93.9.9	14 80			
19	王玉琪	30.01	51 017	91.3.2	19 000	93.4.24	4102	134.44
				91.4.4	1 486			
				92.8.28	10 000			
				92.9.14	1 000			
				93.4.24	19 531			

续表

摊位号	姓名	建筑面积 (M ²)	已付房款(元)			已付间隔款(元)		已付 房租 (元)
			已付 数额	分期支付		时 间	数 额	
				时 间	数 额			
1-20	刘须彪	30.01	51 017	92.6.8 92.12.29 93.3.22 93.4.26 93.7.18 93.4.27	25 000 14 000 3 200 5 007 28 810 -25 000	93.4.26	3998	134.44
21	施彩锦	30.01	52 518	91.1.29 92.2.28 92.12.4 93.3.25 93.4.24	20 000 9 710 15 000 3 200 4 608	93.4.24	3946	134.44
22	朱华良	30.01	52 518	90.12.29 91.1.5 92.7.9 93.4.26	22 000 7 710 14 850 7 958	93.4.26	3998	134.44
23	陆冬英	30.01	52 518	91.1.4 93.4.24 92.8.17	29 710 7 954 14 854	93.4.24	4024	134.44
26	朱学良	20.15	36 270	90.12.27 90.12.29 91.5.13 92.7.9 93.4.26	13 364 170 7 019 10 270 5 447	93.4.26	3331	90.27
27	张旭究	11.65	19 803	93.4.24	19 803	93.4.24	2164	52.19
29	容小双	36.48	62 016	91.1.4 91.1.7 91.1.14 91.1.31 92.8.4 93.4.23	24 021 5 000 1 000 5 000 17 500 9 495	93.4.24	4556	1963.43

续表

摊位号	姓名	建筑 面积 (M ²)	已付房款(元)			已付间隔款(元)		已付 房租 (元)
			已付 数额	分期支付		时间	数额	
				时间	数额			
30	黄艳凤	36.48	63 110	91.1.4 92.9.8 93.3.26 93.4.24	35 677 18 900 6 168 2 365	93.4.24	4609	163.43
31	朱荣林	36.48	63 840	90.12.29 91.1.31 92.10.17 93.6.16	34 495.20 1 620 18 000 9 724.80	93.6.16	4567	163.43
32	张辉	36.48	63 840	92.1.24 92.7.20 93.3.11 93.4.23	30 000 17 000 13 192 3 648	93.4.23	4585	163.43
1-33	朱翠英	36.48	63 840	90.12.29 91.1.21 92.9.18 93.3.31 93.5.13	34 600 1 515 21 340 2 500 3 885	93.5.13	4567	163.43
34	闵杰	23.94	43 092	90.12.28 91.1.5 93.4.27	2 0000 8 234 14 858	93.4.27	3866	107.25
35	周泉	19.97	67 179.47	91.1.2 91.1.5 92.9.18 93.3.31 93.5.13 94.3.30	15 000 32 580 28 160 2 500 -40 460.53 29 400	94.3.30	3217	89.47
40	严宝华	28.77	52 910	91.12.5 93.8.11 94.1.20	8 000 51 387 -6 477	91.8.17 93.8.11	-2845 3712	146.72