

武汉市房产管理局 编

房地产

案例评析

FANG DI CHAN AN LI PING XI



主 编 周茂棣

副主编 阎 磊

武 汉 出 版 社

WUHAN PUBLISHING HOUSE

(鄂)新登字 08 号

图书在版编目(CIP)数据

房地产案例评析/武汉市房地产管理局编. —武汉:武汉出版社,2007.3

ISBN 978 - 7 - 5430 - 3645 - 1

I. 房… II. 武… III. 房地产—案例分析—中国

IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 030786 号

书 名:房地产案例评析

编 者:武汉市房产管理局

责任编辑:郭均初 彭建中

封面设计:郝莉莉

出 版:武汉出版社

社 址:武汉市江汉区新华下路 103 号 邮 编:430015

电 话:(027)85606403 85600625

印 刷:武汉市首壹印务有限公司 经 销:新华书店

开 本:148mm × 210mm 1/32

印 张:3.375 字 数:140 千字

版 次:2007 年 3 月第 1 版 2007 年 3 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5430 - 3645 - 1

定 价:38.00 元

版权所有·翻印必究

如有质量问题,由承印厂负责调换

目 录

序.....	(1)
--------	-----

行政类

判决确认登记无效在行政登记案件中能否适用	郭均初(4)
实施具体行政行为,行政机关要做到程序正当	彭建中(9)
不具备行政诉讼原告资格的起诉不予受理	张重林(12)
债权人认为登记机关向第三人颁证错误的行政 诉讼案件评析	刘 松(14)
超过诉讼时效,权利人则不再享有请求法院保护 的权利	彭建中(17)
维权之诉应在适当时间提出	胡兆萍(19)
超过法定诉讼时效的合法权益不能得到法律保护	周继新(21)
房屋权属纠纷应选择合适的诉讼方式	陈汉明(24)
房屋权属纠纷应选择正确的诉讼途径	杨小宁(26)
公证书撤销引发的撤销权证案应确定房产部门无 过错	熊运友(28)
委托卖房公证撤销是否一定导致房屋买卖合同无效 ..	杨小宁(30)
依生效的仲裁调解书的房屋产权过户的法律效力	高 建(32)
生效的法律文书能否作为产权转移的依据 ..	李晓明 李光灿(34)
商品房购房合同是购房人取得产权的法定依据	胡兆萍(36)

- 如何确认房屋买卖合同的效力问题 刘海虹(37)
- 卖房人伪造假证件,盗用产权人的名义处置房产
的效力 瞿 慎(39)
- 当事人制假骗取的房产证应予撤销 常莎莎(41)
- 不是真实意思表示而出让的房屋其买卖是否有效 韩世明(43)
- 因家庭纠纷引发的行政诉讼何去何从 李 翔(46)
- 权属登记被撤销后重新申请登记的步骤 李功明(48)
- 房产管理部门逾期不予办理房屋权属转移登记是
否违法 潘臻肇(50)
- 擅自注销房产证,房管局程序是否违法 邱 冰(52)
- 申请权属登记材料姓名不一致能否注销房屋所
有权证 钟 波(55)
- 房屋权属登记是行政确认而非行政许可行为 程 巍(57)
- “房屋产权证明”形式的行政确认引发行政争
议案 蔡晓燕(60)
- 未依法进行所有权登记的房屋不能转移过户 熊 伟(62)
- 房屋莫名易主,房地局马虎登记被撤销 周继新(64)
- 特殊情况下的权证更名不是土地使用权的转移
行为 黄良诚(66)
- 因房产管理部门未能办理协助执行引起行政诉
讼案的评析 刘 松(68)
- 查封的房产被转移,房产管理部门不承担法律
责任 龚秋香(72)
- 城市居民不得购买农民住宅,也不得占用集体

土地建住宅	段波平(75)
有错必纠,严肃法纪	杨丹威(77)
房屋买卖不成立,由谁承担赔偿责任	韩世明(79)
从一起行政诉讼案谈落实私房政策中的继承问题	许孟堂(81)
共用走道应属本栋业主共同所有	杨昌金(83)
行政不作为与举证责任	黄良诚(85)
简析法院对具体行政行为审查的范围	刘 云(87)

民事类

未办理抵押登记,无权对抗第三人	李 兵(90)
未按规定和程序办理登记的房地产买卖合同无效	钱圣国(92)
转让被查封的房产不适用善意取得规则	张重林(94)
在房产交易中,共有房产应当维护善意第三人的 合法权益	吴克武(96)
签订了房屋买卖合同并不等同于房屋产权的转移	胡建华(98)
赠与房屋但未办理过户手续,赠与行为是否有效	朱 韬(100)
房产法定继承人和继承份额的确定	段波平(102)
被宣告死亡人房屋继承的相关法律问题	鲁 炜(104)
夫妻关系存续期间房屋权属的认定	徐华平(105)
离婚时如何处置所有权不完全的房屋	钟 波(106)
婚前婚后购买公房产权是否有区别	姚胜明(111)
夫妻共有房产一方出售房产的交易行为,买卖合 同是否有效	刘海虹(113)
丈夫独自出卖夫妻共有房产行为无效	王卫平(115)

未到房管部门备案的房屋租赁合同是否生效	李 洪(117)
未取得预售许可证,预售房屋签订的房屋买卖合同	
同无效吗	姚胜明(120)
买房是否要办理登记过户手续	杨 烨(122)
开发商违约如何依法索赔	江秀国(124)
是否需要书面的延期交房通知才更有保障	王建武(126)
商品房买卖纠纷中逾期办证责任的认定	李 晏(127)
浅析“一房两卖”的效力认定	胡 鹏(138)
开发商调整规划后楼房间距过窄,业主如何	
维护自己的权益	刘 莉(141)
逾期未办房产证,业主状告开发商	王建武(143)
优先承租权在何等条件下有效	江厚军(145)
被吊销营业执照企业能否处置房产	江桂仙 王 芳(149)
代理人在房屋买卖中承担的民事责任	吴克武(151)
联合开发房地产的投资方将房屋出卖的《商品	
房买卖合同》的效力认定	余新立(153)
业主家中遭小偷光顾,物业管理公司有没有责任	韩世明(155)
对他人房屋侵权应依法赔偿	段波平(157)
联建合同的性质及效力	刘文卿(159)

序

为了强化房地产法制学习,提高房地产行政执法人员依法行政的业务素质,帮助行政执法人员、社会有关人员了解房产行政诉讼、民事诉讼的相关法律常识,强化事实认定与法律适用方面的业务培训,应相关部门、广大行政管理人员及社会有关人员要求,我局组织编写了这本《房地产案例评析》。

编写《房地产案例评析》一书,这是一件十分有益的工作。首先,将身边发生的房地产行政诉讼、民事诉讼的案件编印成册,并加以点评分析,这为深入开展以案学法活动提供了一本生动的教材;其次,编写案例涉及房地产案例的事实认定与法律适用等诸多方面,这对编写案例的行政执法人员来说,本身是一次重要的学习过程,这对提高自身综合素质,无疑大有裨益。再次,编写案例需要着重对近年来发生的房产行政案例进行一次全面梳理,诉讼案件是房产行政管理的折射反映,因此,这对行政管理部门反思过去、总结经验、吸取教训、完善管理具有重要意义。

2003年,我局曾组织编印一本《房产案例评析》。与上次相比,本次编写的案例评析具有三点不同:一是上次编写人员均系房产行政执法人员,这次我局邀请了部分从事法律事务的律师参加了编写、审稿工作,使书的质量有了明显提高。对此,我们向我市“山河”、“万泽”、“协立”三家律师事务所表示衷心感谢;二是上次编写的案例评析只是一本内部学习资料,主要是供行政执法人员学习参考之用。这次编写的案例评析有国家正规的书号,由武汉出版社出版发行;三是案例内容也有所不同。上次编写的案例均为行政诉讼案例,这次编写的评析除行政案件外,还吸收了部分房产民事案件。应该说与上次相比,这套书

无论从内容质量上、规格档次上都有质的变化。

改革开放以来,我国先后作出依法治国、建立社会主义小康社会、和谐社会等重大决策,这对房产行政执法人员依法行政,努力维护房地产经济秩序提出更高要求。2004年,国务院制定的《全面推进依法行政实施纲要》,确立了“全面推进依法行政,经过十年左右坚持不懈的努力,基本实现建设法治政府的目标”,实现这一目标,需要行政执法人员落实依法行政的基本要求,即合法行政、合理行政、程序正当、高效便民、诚实守信、权责统一;需要行政执法人员增加依法行政的观念和能力,全面了解房地产法律、法规和规章的基本规定,成为房地产业管理的行家里手;要求行政机关按照党的十六届六中全会要求,积极并善于化解各类矛盾纠纷,努力构造和谐社会应有的社会环境。同时也需要社会各界人士提高法律方面的业务素质,努力维护社会正义与公平,依法维护房地产经济秩序。

房地产具有标的大、价值高的特点,处理不慎会严重损害当事人的合法权益,甚至影响社会稳定。在房地产案例评析之际,作为共勉,我真诚希望各位同仁刻苦学习,勤奋工作,全面提高房地产行政管理的综合业务素质,认真履行房地产行政管理社会职责,全面做好房地产行政应诉及相关矛盾化解工作,真诚希望社会各界人士多掌握一些房地产方面的法律、法规知识,积极避免或妥善处理好各类房地产纠纷,为实现依法治国、构建社会主义和谐社会、小康社会作出应有贡献。

武汉市房产管理局

周茂棣

二〇〇七年二月

行政类

判决确认登记无效在行政登记案件中能否适用

郭均初

案例

2001年4月5日,第三人某实业公司与第三人某银行信用社签订借款合同,同时用第三人王某与原告李某共有的房屋产权证签订抵押登记合同一份,当时王某在场,并出示了共有人李某同意将该房屋抵押的证明。4月8日,信用社向被告市房产局申请房屋抵押登记,市房产局经审核后准予登记,并在王某与李某共有的产权证上作了他项权利登记。李某得知后,以证明虚假、非本人签字为由提出异议,并以市房产局为被告提起行政诉讼,要求撤销他项权利登记。审理中查明,市房产局作出的他项权利登记事实清楚、程序合法,符合法律规定,只是王某出具的证明系伪造,李某对其事实并不知晓。

评析

对这个案件如何认定有三种完全不同的意见,一种意见认为应判决撤销登记,一种意见认为应驳回诉讼请求,还有一种意见认为应判决确认登记无效。

一、判决驳回诉讼请求的理由

行政登记是行政机关依当事人申请,对当事人之间的民事法律关系状态加以记载,予以认可和证明的一种行政行为。行政登记行为并不创设新的权利义务关系,登记机关不能以自己意志决定当事人是否享有某一权利,或是否应负担某一义务。当事人之间民事实体权利义务的变动,取决于当事人本身的法律行为,而非取决于登记机关的登记。行政登记的法律后果,在于推定其所登记的民事法律关系的合法性,借登记簿的记载,起公示作用,社会公众可以通过查阅主管机关

登记簿的记载,了解相应的权利状况,使之具有社会公信力。

行政登记这一法律功能,决定了登记机关依法为登记行为时,完全不享有自由裁量权,且依法只应负形式审查义务。登记机关只能依相对人的申请,对相对人申请登记的事项依照法律规定进行审查,是否给予登记取决于相对人的申请是否符合法律规定的条件。登记机关的职责,在于“审查申请人是否依法提交了申请登记所需的材料,申请登记事项有无违反法律的禁止性或限制性规定,申请材料内容之间是否一致等”。只要申请人提交的申请材料符合法律的规定,登记机关即应依法予以登记。至于申请人申请登记的民事法律关系状态在实质上是否合法有效,则不在登记机关的职责范围之内。

登记机关为登记行为时,法律只要求其负形式审查义务。因而,登记行为被提起诉讼后,法院对登记机关也不能苛刻要求,对行政登记的合法性审查也应依法遵循形式审查标准。形式审查是相对于实质性调查而言的,指登记主管机关依当事人申请,在当事人依法提交申请资料的基础上,依照法定要求对申请资料予以书面审核,对于当事人之间的民事实体法律关系不作实质性调查。登记机关只要证明其经形式审查可以认定当事人的申请材料符合法定条件,该行政登记行为即属合法。

登记机关对登记事项依法仅作形式审查。这一形式审查的法律基础是:申请人向登记机关依法提交的申请资料应当是形式合法、内容真实的,这是申请人最基本的法律义务。因而,法律推定当事人申请登记之愿望是真诚、善良的,其提交的登记申请材料应当是真实、合法的。否则,旨在稳定社会秩序、保障交易安全的行政登记制度,将无法实现其应有的效用。

申请资料应当是形式合法、内容真实的。“形式合法”属于登记机关形式审查职责范围,“内容真实”则不在登记机关形式审查职责范围。对于登记机关而言,由“形式合法”的申请资料即可依法推定“内容真实”。申请材料真实性这一法律基础,依法应由申请人负责。因此,对于本案王某骗取登记导致登记的内容不真实的案件,由于登记机关负形式审查义务所作的登记行为证据充分、法律适用正确、程序合法,不

符合《行政诉讼法》第五十四条规定的判决撤销的要件,应当判决驳回原告的诉讼请求。

二、判决撤销登记的理由

虽然行政机关仅对登记负形式审查义务,但司法审查中,法院不应排除对登记内容的真实性审查。法院对登记行为的合法性审查遵循形式审查标准,但对当事人登记申请材料真实性的审查则是实质性审查。这一实质性审查是针对登记申请人的,而不是针对登记机关的;是针对登记行为的法律基础所作的审查,而不是针对登记行为本身的审查。法院评价申请资料的真实性,不应因为登记机关形式审查是真实的,从而认定其是真实的,而应以法庭的实质审查结论为准。当事人以虚假材料骗取登记,其所获行政登记欠缺合法基础的,应认定行政机关的登记行为主要证据不足。案例中申请人申办抵押登记提交的房屋共有人同意抵押共有房屋的证明,来历不真实,登记机关的行政登记均无合法事实基础。因此,人民法院经过审查,发现行政登记机关虽已尽形式审查义务,但无法在实质上推定申请登记的民事法律关系合法而准予登记的,法院应依照《行政诉讼法》第五十四条的规定,以主要证据不足,判决撤销行政登记。

三、判决确认登记无效的理由

如果人民法院经过审查,发现行政登记机关未尽形式审查义务,申请人未依法提交法定的全部材料而准予登记;或申请登记事项违反法律的禁止性或限制性规定而准予登记;或申请材料内容相互矛盾,无法在形式上推定申请登记的民事法律关系合法而准予登记的,法院应依法判决撤销行政登记。如果申请提交的资料形式合法,但所载内容不真实,即申请资料是虚假的,登记机关仅限于形式审查无法发现这一虚假而准予登记的,对于负有形式审查义务的登记机关而言,其登记行为并无证据不充分之处,且登记中适用法律是正确的,登记程序也是合法的,并不具备判决撤销的法定条件,因此不应判决撤销行政登记。如果撤销行政登记,既不符合《行政诉讼法》的立法宗旨,也不利于行政机关依法行政。

对这类骗取登记案件,能否适用驳回诉讼请求判决呢?从表面上看,原告请求法院判决撤销行政登记,而登记机关负形式审查义务所作的登记行为证据充分、法律适用正确、程序合法,不符合判决撤销的要件,可以判决驳回原告的诉讼请求。但是,稍作实质性分析,驳回诉讼请求判决仍是不成立的。首先,判决驳回原告诉讼请求仍是保护了申请人以虚假材料骗取登记的违法行为,有悖公平、公正原则。其次,原告的请求撤销之诉,隐含的前提是请求确认违法或无效之诉。如《行政处罚法》第三条第二款规定,“没有法定依据或者不遵守法定程序的,行政处罚无效”,原告诉请法院判决撤销程序违法的处罚决定,其撤销之诉即是以确认之诉为前提的。以虚假材料骗取的行政登记,登记机关因依法仅负形式审查义务无法发现其虚假而核准登记,该行政登记欠缺合法的事实基础,登记行为的“合法性”仅具形式意义,并不具有实质意义的合法性。不具有实质合法意义的行政登记,势必影响该行政登记应有的法律效力。对于原告请求撤销行政登记的诉请,法院对其中所含的确认之诉不应回避。

解决撤销判决和驳回诉讼请求判决的适用难题,合理的选择是扩张适用确认无效判决。确认无效判决是最高人民法院《关于执行〈中华人民共和国行政诉讼法〉若干问题的解释》(下称《若干解释》)新增加的判决形式,旨在弥补行政诉讼法规定的判决形式的不足,以满足审判实践的需要。确认无效判决的依据是该《若干解释》第五十七条第二款第(三)项的规定,“被诉具体行政行为依法不成立或者无效的”,人民法院应当作出确认被诉具体行政行为无效的判决。但是,《若干解释》所列的内容,不能概括所有应当列举的情形。针对纷繁的审判实例,正确理解“被诉具体行政行为依法不成立或者无效的”规定,合理扩张适用确认无效判决是必要的。

因行政登记欠缺实质的合法基础而宣告其无效,最典型的适例是婚姻登记的无效宣告。依照《婚姻法》第十条的规定,婚姻虽经登记,但违反法律的禁止性规定或不符合婚姻实质条件的,婚姻无效。除此之外,行政登记的无效宣告少见有法律的明文规定。但是,依法理分析,

欠缺实质合法基础的行政登记,与无效婚姻登记欠缺合法婚姻实质条件并无二致,均可认定为属于《若干解释》第五十七条第二款第(三)项规定的“被诉具体行政行为依法无效”的情形,可适用确认无效判决宣告行政登记无效。这样做既合乎法律规定,又能保护利害关系人的合法权益;既考虑到了登记机关的形式审查已尽合理注意义务不存在过错,又对登记申请人的违法行为作出了否定性法律评价。

笔者同意第三种意见。

实施具体行政行为,行政机关要做到程序正当

彭建中

案例

某市江虹大厦为汉海某某开发总公司所有(以下简称“汉海”)。“汉海”于2002年4月10日与盛鑫某某有限责任公司(以下简称“盛鑫”)签订《房屋产权转让合同书》,合同约定“汉海”将属于自己所有的江虹大厦一至二层房屋转让给“盛鑫”,随后交易双方到某区局申请办理上述房产的交易及权属登记手续。办理手续期间,因该房原《房屋共有权保持证》、《所有权权证》遗失,8月17日在某某日报上刊载了遗失公告。公告称:如有异议,30日内向某区局提出。银发某某培训中心(以下简称“银发”)见到遗失公告,即赶至某区局反映“汉海”转让房产是因为恶意不执行市中级人民法院的民事判决,即清偿“银发”的债务380万元。但是,“盛鑫”还是获得了某区局制发的《房屋所有权证》,权证上时间为2002年8月1日。2002年8月15日,市中级人民法院以〔2002〕武立执字第387号民事裁定书及〔2002〕武立执字第387号协助执行通知书,要求撤销某区局颁发给“盛鑫”的《房屋所有权证》。某区局提出执行异议。2002年12月2日,市中级人民法院以《司法建议书》形式要求某区局必须撤证(事后又函告该建议书不妥而收回)。尔后,法院又分别于2003年2月28日和2004年1月12日向某区局下达了〔2002〕武立执字第387号民事裁定书及〔2002〕武立执字第387号协助执行通知书。某区局依照以上裁定和协执文书,报请市房产管理局同意,撤销了“盛鑫”所持有的江虹大厦一至二层房屋的《房屋所有权证》。

于是,“盛鑫”以善意取得为由,大闹法院。“银发”以交易被撤销为由,申请强制执行,即变卖该房产以清偿债务。市中级人民法院进退维谷,左右为难。出于无奈,于2005年5月19日又向某区局送达了

[2002]武立执字第 0387-1 号民事裁定书及[2002]武立执字第 0387-2 号协助执行通知书,内容为将前述送达给区房产局的法律文书全部撤销。同时,还书面函告“盛鑫”,如果 6 月 30 日不能出示房产局颁发的权证,将把该房产视为“汉海”财产予以变卖。这样一来,“盛鑫”与“银发”分别到市、区房产局上访。文书已被法院撤销,房产局撤销自己购买房屋的权属证书的法律依据已不存在。一个坚决反对恢复权证,理由是遗失公告期限未满,向“盛鑫”发证,程序上本来就不妥。鉴于市法院撤销了执协通知,2006 年 6 月 30 日,某区局恢复了“盛鑫”所持有的江虹大厦一至二层的《房屋所有权证》。权证上颁证时间仍然是 2002 年 8 月 1 日。“银发”认为某区局颁证的错误行为,导致法院对债务人财产不能顺利强制执行,债权不能实现,2005 年 7 月向某区法院提起行政诉讼,要求撤销某区房产局颁发给“盛鑫”的《房屋所有权证》。2006 年 3 月,某区法院以颁证违反法定程序为由,撤销了某区局颁发给“盛鑫”的《房屋所有权证》。

评析

这起行政应诉,从案件表面上看是协助人民法院强制执行引起的,实际上反映出房产行政机关在作出补发权属证书这一具体行政行为时,严重违反法定程序的问题。人民法院以行政机关违反法定程序而判决撤销房产行政机关颁发的权属证书,无疑是十分正确的。

一、房屋权属证书遗失,权利人申请补发,行政机关应当按法定程序办理

权利人声称《房屋所有权证》遗失,向房产行政机关申请补发。房产行政机关面临两个层面的问题:一是能否补发,二是怎样补发。前者属实体方面的问题,后者属程序方面的问题。建设部《城市房屋权属登记管理办法》第三十五条,对房屋权属证书遗失补发的工作程序作出了明确规定。即:房屋权属证书遗失的,权利人应当及时登记声明作废,并向登记机关申请补发,由登记机关作出补发公告,经 6 个月无异议的,予以补发。本案补发权属证书在程序上有三个问题:一是房屋共有

人未共同申请补发;二是从发证时间看,程序倒置了,先发证、后刊登权证遗失公告;三是公告期仅为一个月,不符合公告期为“6个月”的规定。

二、违反法定程序的行政行为,将会被法院判决撤销或重新作出具体行政行为

依法行政,程序合法与实体合法同样重要。在行政诉讼的过程中,实体合法程序违法,也会面临败诉的后果。《中华人民共和国行政诉讼法》第五十四条规定:人民法院经过审理,根据不同情况,分别作出如下判决……(二)具体行政行为有下列情形之一的,判决撤销或者部分撤销,并可以判决被告重新作出具体行政行为:1. 主要证据不足的;2. 适用法律、法规错误的;3. 违反法定程序的;4. 超过职权的;5. 滥用职权的……行政诉讼法将行政机关行政程序违法列为了败诉的重要原因之一。因此,本案的行政诉讼结果,自然是房产行政机关行政败诉。

三、行政程序正当是依法行政的重要要求

国务院《全面推进依法行政实施纲要》不仅明确了依法行政的工作目标和基本原则,还明确规定了八项基本要求,其中一项就是“程序正当”。所谓程序正当,就是要求行政主体行使行政权或作出行政行为,在过程上必须依照法定程序,即行政主体实施任何行政行为都必须采取一定的方式,具有一定的形式,履行一定的手续,遵循一定的步骤和在一定的时限内完成。任意违反、跨越行政程序的行为都与依法行政相悖。本案行政机关败诉,再次提醒我们行政机关实行具体行政行为,一定要做到程序合法、程序正当。