

2005年第1集 总第1集

 法律出版社  
LAW PRESS · CHINA

# 中国民事审判前沿

Front of Chinese Civil Adjudication

中华人民共和国最高人民法院民事审判第一庭 / 编  
黄松有 / 主编

## 【本集要目】

杨永清 人民法院能否主动援用诉讼时效进行裁判

辛正郁 交房、办证与诉讼时效

韩 政 未经所有人同意的出租行为的效力如何认定

胡仕浩 房屋承租人优先购买权的效力

吴晓芳 被告作为无过错方提出离婚损害赔偿的请求是否构成反诉



## 引领法律时尚 勇做实务先锋

法律出版社法律应用出版分社

我乐于向法学界同仁推荐此书的理由是：首先，书中的每一篇文稿涉及的问题均来源于民事审判第一线，是由各高级人民法院民一庭将其下属的中级人民法院、基层人民法院在审判实践中遇到的法律适用问题进行分类整理后，以《民事审判信息月报》的形式上报给最高人民法院民一庭的。然后由民一庭的每一位法官对分到的问题进行研究并提出意见，在有全庭法官参加的研讨会上进行充分论证，最后确定民一庭倾向性意见或一致意见。其次，本书涉及的问题多是法律没有规定或法律规定不完备，而审判实践中亟需解决的。作者在论证自己的观点时，既参考了其他国家和地区相关的法律规定，又收集了国内民法、诉讼法专家、学者的不同观点，并结合我国现行法律、法规、国情和民事审判实践中的成功经验，力争做到言之有据、言之成理。

——黄松有（引自《中国民事审判前沿》总第1集《序》）

独角兽视觉设计工作室  
UNICORN STUDIO

装帧设计

上架建议：法律实务·审判业务指导

ISBN 7-5036-5300-0



9 787503 653001 >

ISBN 7-5036-5300-0/D·5017 定价：35.00元

2005年第1集 总第1集

 法律出版社  
LAW PRESS · CHINA

# 中国民事审判前沿

Front of Chinese Civil Adjudication

中华人民共和国最高人民法院民事审判第一庭 / 编

黄松有 / 主编

编辑委员会

主任：孙华璞

副主任：俞宏武 杜万华

委员：（以姓氏笔画为序）

刁海峰 王泽祥 王勇武 冯小光 石元新 叶莲  
吕瑶 许广为 许胜利 吴远阔 张勉 张国民  
邱文宽 邹碧华 陈现杰 周瑞春 奇牡丹 孟庆林  
赵国勇 唐朝礼 徐力 程新文 韩玫 韩德洋 戴军  
白险峰 刘竹梅 刘建华 吕效武  
李熙成 李群星 杨永清  
金峰 星月 胡仕浩

执行编委：杨永清

编辑：辛正郁 陈朝仑 王毓莹

## 图书在版编目(CIP)数据

中国民事审判前沿. 2005年. 第1集: 总第1集/黄松有主编;  
最高人民法院民一庭编. —北京: 法律出版社, 2005. 1  
ISBN 7-5036-5300-0

I. 中… II. ①黄…②最… III. 民事诉讼-审判-中国  
IV. D925.118.2

中国版本图书馆CIP数据核字(2004)第142088号

法律出版社·中国

责任编辑/杨扬	装帧设计/温波
出版/法律出版社	编辑/法律应用出版分社
总发行/中国法律图书有限公司	经销/新华书店
印刷/北京北苑印刷有限责任公司	责任印制/陶松
开本/A5	印张/8.5 字数/191千
版本/2005年1月第1版	印次/2005年1月第1次印刷
法律出版社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)	
电子邮件/info@lawpress.com.cn	电话/010-63939796
网址/www.lawpress.com.cn	传真/010-63939622
法律应用出版分社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)	
电子邮件/yangyang@lawpress.com.cn	
读者热线/010-63939647	传真/010-63939650
中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)	
传真/010-63939777	中法图第一法律书店/010-63939781/9782
客服热线/010-63939792	中法图北京分公司/010-62534456
网址/www.chinalawbook.com	中法图上海公司/021-62071010/1636
电子邮件/service@chinalawbook.com	中法图苏州公司/0512-65193110
中法图深圳公司/0755-83072995	中法图重庆公司/023-65382816/2908
中法图西安分公司/029-85388843	
书号: ISBN 7-5036-5300-0/D·5017	定价: 35.00元

## 《中国民事审判前沿》特约通讯员名单

北京市高级人民法院	陈 特
天津市高级人民法院	王屹松
上海市高级人民法院	薛文成
重庆市高级人民法院	付永雄
河北省高级人民法院	胡华军
山西省高级人民法院	张 纯
内蒙古区高级人民法院	赵希民
辽宁省高级人民法院	唐云涛
吉林省高级人民法院	冯彦彬
黑龙江省高级人民法院	赵 铁
江苏省高级人民法院	沈明磊
浙江省高级人民法院	程建乐
安徽省高级人民法院	王晓萍
福建省高级人民法院	周瑞春
江西省高级人民法院	欧阳军
山东省高级人民法院	刘学圣
河南省高级人民法院	周志刚
湖北省高级人民法院	钟 莉
湖南省高级人民法院	陈 坚
广东省高级人民法院	费汉定
海南省高级人民法院	曲永生
四川省高级人民法院	张天智
贵州省高级人民法院	管劲松
云南省高级人民法院	杨一介
西藏区高级人民法院	达 曲
陕西省高级人民法院	王彩萍
甘肃省高级人民法院	杨 磊
宁夏区高级人民法院	刘丽敏
新疆区高级人民法院	陈 伟



# 目 录

## Contents

- 1 | 冯小光 涉及房改政策的房屋买卖合同纠纷人民法院是否应当受理
- 12 | 张雅芬 拆迁人与被拆迁人没有达成拆迁安置协议的拆迁纠纷,人民法院是否作为民事案件受理
- 22 | 吴晓芳 被告作为无过错方提出离婚损害赔偿的请求是否构成反诉
- 31 | 王毓莹 他人能否代理限制民事行为能力人或无民事行为能力人提起离婚诉讼
- 42 | 贺小荣 亲子鉴定能否强制
- 52 | 孙延平 责任保险人的诉讼地位如何确定
- 67 | 杨永清 由亲属参与民事纠纷的调解代当事人签订的赔偿协议是否构成表见代理
- 77 | 关 丽 批评性新闻报道侵害名誉权的认定
- 93 | 贾劲松 雇员在从事雇佣活动中受到伤害时如何适用法律
- 103 | 关 丽 第三人侵权造成雇员人身损害的雇主责任
- 112 | 辛正都 第三人介入侵权情形下安全保障义务人的赔偿责任
- 129 | 陈朝仑 公共设施设置或管理瑕疵致人损害的赔偿责任
- 147 | 程新文 侵权事实存在,但侵权造成的损害数额大小无法确定或者难以确定的,应如何处理



- 159 | 胡仕浩 房屋承租人优先购买权的效力
- 170 | 刘竹梅 以划拨方式取得的土地使用权,土地使用权及地上物未经审批能否转让
- 185 | 韩 玫 未经所有人同意的出租行为的效力如何认定
- 197 | 辛正郁 交房、办证与诉讼时效
- 219 | 杨永清 人民法院能否主动援用诉讼时效进行裁判
- 235 | 吴晓芳 离婚案件中对“夫妻公司”如何处理
- 243 | 韩 玫 复转军人与安置单位之间就安置问题发生的纠纷是否属于劳动争议
- 253 | 张颖新 责任保险中第三人是否享有独立请求权



## 涉及房改政策的房屋买卖合同 纠纷人民法院是否应当受理

■冯小光\*

**内容提要:**涉及房改政策的房屋买卖合同纠纷人民法院是否应当受理,应当结合当事人提出的诉讼请求作出判断。如果当事人争议的核心是房屋买卖,属于平等主体之间的民事权益纠纷,处理时涉及房改政策的,人民法院应当受理;如果当事人争议的核心为是否适用房改政策以及如何适用房改政策的,不属于民事权益纠纷,不符合《民事诉讼法》第108条规定的起诉条件,人民法院不宜作为民事案件受理。

**关键词:**房改房 平等主体 受理

### 【问题的提出】

1998年7月,宏达公司(甲方)与张建(乙方)签订《职工购房内部协议》,约定:甲方为照顾乙方利益,依据现行房改政策及一定优惠条件将原产权属于甲方的住房售与乙方,乙方付足房款后,即取得该房屋产权。1999年12月,双方又签订《公有住房买卖合同》,约定:宏达公司将公有住房一套出售给张建,按照市政府1998年成本价计价,房款共计17万元。张建一次性付款,实际支付购

\*冯小光,男,最高人民法院民一庭高级法官,中国社会科学院法学硕士。



房款共计 15 万元,还约定张建享受处级干部“房改房”政策待遇。签约后,张建支付了全部购房款。宏达公司将该买卖合同上报市房改部门审批时未获批准。张建原为宏达公司部门经理,现双方已经解除劳动合同。按照 2001 年房改政策,以一般干部的住房控制标准计算,张建应付购房款 38 万元。2002 年 8 月,张建向人民法院起诉,要求宏达公司办理房屋过户手续,并承担过户费用等。审理期间,宏达公司提出反诉,要求确认双方签订的公有住房买卖合同无效,张建返还房屋等。

## 【主要观点及理由】

审理此案时,先后出现过几种不同观点,简介如下:

第一种意见认为,《职工购房内部协议》是双方当事人的真实意思表示,协议合法有效。为履行该协议,双方又签订《公有住房买卖合同》,该契约是对内部协议所约定的“根据现行房改政策及一定优惠条件出售房屋”原则的贯彻,该出售行为本身即说明其中含有奖励成分。合同中有关购房款数额的约定合法有效,而约定的购房款数额与按照房改政策计算的购房款数额间存在差异,所以宏达公司有义务使上报的审批材料符合市房改政策要求,而张建实际负担的费用仍应按照双方约定的价款确定,增加的房款应由宏达公司承担。故应判决宏达公司协助张建办理房屋买卖审批即产权过户手续,购房款之间的差价由宏达公司承担,其他相关费用由双方按照市政府房改政策支付。驳回宏达公司要求张建退回房屋的反诉请求。

第二种意见认为,双方签订的《公有住房买卖合同》违反了房改政策,按照规定应当先审批后签约,而本案的“房改房”买卖合同

约定不符合上述程序规定,且该买卖合同的价格与房改价格不符。根据《合同法》的规定,该买卖合同并不违反国家法律、行政法规的强制性规定,依法应当认定有效,不能以违反国家政策为由,认定合同无效。“房改房”的政策性很强,法院无权决定“房改房”价格,特别是张建实际应当享受的干部级别,法院更是无权决定。因此,认定公有住房买卖合同有效是正确的,如判决差价款全部由宏达公司承担,张建存在明显的不当得利。因此,应当判决宏达公司按照国家房改政策办理产权过户手续,适当赔偿张建的实际损失。

第三种意见认为,判决宏达公司办理产权过户手续,对于张建超标购房问题,不予处理,由宏达公司按照国家政策执行,或者让张建补交购房款。

第四种意见认为,本案涉及政策性强,人民法院不宜受理。

一审法院同意第四种意见,认为张建与宏达公司因办理公有住房所有权转移登记手续发生争议,但双方纠纷的实质在于张建应当享受的干部级别待遇以及房屋买卖的价格,而上述问题均应当依据国家房改政策确定,不属于人民法院民事案件审理范围,应当裁定驳回一审原告的起诉。

二审法院同意第一种意见,认为张建与宏达公司是平等的民事主体,他们所订立的房屋买卖合同是典型的民事合同,因此发生的争议,人民法院应当审理。双方在《职工购房内部协议》中明确约定“根据现行房改政策……”,合同订立于1998年7月,因此应当根据1998年的房改政策确定房屋价格。双方于1999年12月订立的《公有住房买卖契约》也约定“以市政府规定1998年成本价计价”,因此,2001年的房改政策无溯及适用之余地,第一种意见应予采纳。

## 【作者观点及理由】

### 一、关于合同的性质、特征、效力

《职工购房内部协议》和《公有住房买卖契约》两份协议约定的基本内容是宏达公司将其拥有产权的讼争“房改房”卖给张建，买受人张建一次性支付对价后取得房屋所有权。合同性质为房屋买卖。合同的一个突出的特点就是约定卖房人宏达公司要对买房人张建买房给予优惠。体现在合同上：双方在《职工购房内部协议》中约定“甲方为照顾乙方利益”、“依据现行房改政策及一定优惠条件”，将讼争房屋卖给张建。《公有住房买卖契约》约定：张建享受处级干部房改政策待遇。由此看出，宏达公司在卖房时给张建一定优惠的意思表示在合同中是明确的，在《职工购房内部协议》约定了优惠卖房的意向，《公有住房买卖契约》进一步明确优惠的具体内容，即张建享受处级干部房改政策待遇。本案双方当事人签订的两份合同是平等民事主体间的民事合同，虽然涉及房改政策，但也不能改变合同为房屋买卖的性质。签订合同时当事人意思表示真实、自愿，合同内容不违反法律和行政法规强制性规定，应当认定两份合同有效。

### 二、人民法院应当受理本案

本文列举的第四种观点认为，张建与宏达公司因办理公有住房所有权转移登记手续发生争议，但双方纠纷的实质在于张建应当享受的干部级别待遇以及房屋买卖的价格，而上述问题应当根据国家房改政策确定，不属于人民法院案件受理范围，应裁定驳回起诉。

作者认为此观点似有不妥。本案首先应当解决的问题是人民

法院应否受理此案,然后才谈得上此案应如何处理的问题。人民法院应否受理此案,应结合一审原告的诉讼请求进行分析判断。本案一审原告张建起诉提出的诉讼请求是要求宏达公司为其办理讼争房屋产权过户手续并承担过户费用。宏达公司反诉请求是确认双方签订的公有住房买卖契约无效,张建返还已经占用的房屋。原告张建诉讼请求的核心是要求法院确认《职工购房内部协议》和《公有住房买卖契约》两份协议有效,只有两份房屋买卖协议有效,才谈得上要求宏达公司为其办理讼争房屋产权过户手续问题,合同有效是张建诉讼请求成立的前提条件。由此看出,双方当事人提起本诉和反诉的核心问题是合同效力问题,合同是否有效是本案的核心焦点,合同效力争议属典型的民事权益纠纷。《民事诉讼法》第108条规定:起诉必须符合下列条件:(一)原告是与本案有直接利害关系的公民、法人和其他组织;(二)有明确的被告;(三)有具体的诉讼请求和事实、理由;(四)属于人民法院受理民事诉讼的范围和受诉人民法院管辖。本案属平等主体之间的民事权益纠纷,有明确的原被告和具体的本诉和反诉请求,原被告之间存在法定利害关系,上述条件符合民事案件受理条件。在本案中可能产生争议的问题是:本案是否属于“人民法院受理民事诉讼范围”,即因购买“房改房”引起的争议是否属于人民法院主管。本案双方当事人争议的核心是合同是否有效,然后才涉及房改房政策问题。是否符合房改房政策并不是本诉与反诉的核心请求,不是人民法院审理的核心内容,是否符合政策并不影响合同效力,本案并不是因为适用房改房政策而引起的纠纷,属人民法院主管,人民法院应当受理此案。

以上已经阐述本案的性质为房屋买卖纠纷,人民法院应当受理此案。但本案买卖的标的物有一定的特殊性,是“房改房”,除当事人自行约定的内容外,买卖“房改房”还受到房改政策制约。本

案两份合同中有关权利义务约定有几处涉及房改政策。双方在《职工购房内部协议》中约定,订立本合同是根据现行房改政策及一定优惠条件制定。也就是说,现行房改政策是订立本合同的依据之一。在《公有住房买卖合同》中通过制定具体的合同条款,落实了“以现行房改政策”作为订立合同的依据的原则。具体体现在合同约定:张建买卖讼争房屋,宏达公司按市政府规定的 1998 年成本价计价。张建买房时享受处级干部房改政策待遇。纠纷起因是宏达公司将该房屋买卖合同上报市房改部门审批时未获批准,导致合同难以履行而产生纠纷。双方争执的经济利益主要体现在张建是否适用处级干部房改政策上,如适用,按照 1998 年当地房改政策规定的成本价购房,张建应当支付房款 17 万元;如不适用,张建按照 2001 年房改政策以一般干部的住房控制标准按照成本价购房,应支付房款 38 万元。两种标准存在巨额差价,与张建已经实际支付的购房款之间也存在巨额差价。上述差价为双方当事人争执的主要经济利益所在。由此看出,履行本合同在一定程度上受房改政策制约,换句话说,房改政策对本案处理结果产生一定影响,但并不影响人民法院受理此案。

### 三、以成本价购房的房改政策

什么是“房改房”?国家“房改房”政策是如何规定的?“房改房”是指城镇居民自行出资购买的根据国家房屋改革政策出售的房屋。由于我国长期以来实行计划经济体制,并且在经历了数次政治运动后,国有房屋和集体所有房屋成为我国城镇房屋的主要组成部分。在城镇住房体制改革之前只有极少数私有房屋存在,城镇居民的生活住房基本由国家提供并统一分配,实行以低租金为主要特征的福利性实物供给制,此类房屋是指国家投资建设,由房产管理部门直接经营管理的房屋(直管公房)和机关、团体、国有企业事业单位投资建设自行管理的房屋(自管公房)以及集体企业

投资建设自行管理的房屋。自从1980年邓小平同志提出出售公房、调整租金、提倡个人买房的总体设想以来,我国城镇住房体制改革逐步在各地展开。国务院及所属部门先后制定了指导房改的相关文件。1991年6月7日,国务院颁布《关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知》,指出:今后,凡按市场价购买的公房,购房后拥有全部的产权。职工购买公有住房,在国家规定的住房面积以内,实行标准价,购房后拥有部分产权,可以继承和出售;超过国家住房标准部分按市场价计价。1991年10月17日,国务院办公厅转发国务院住房制度改革领导小组《关于全面推进城镇住房制度改革的意见》就出售房改房问题提出的指导意见为:向居民个人出售新旧公房是推行住房商品化的基本措施之一。出售公房的价格要合理,既要考虑到职工的购买能力,又不能定得过低。住房价格区分为标准价和市场价,标准价包含住房本身的建筑造价以及征地和拆迁补偿费。职工购买公有住房,在国家规定的标准面积以内的,实行标准价。购房后拥有部分产权,即占有权和使用权、有限处分权和收益权;可以继承,可以在购房5年以后进入市场出售或出租,原产权单位有优先购买权和租用权。1994年7月18日,国务院颁布《关于深化城镇住房制度改革的决定》,指出:向高收入职工家庭出售公有住房实行市场价,向中低收入职工家庭出售公有住房实行成本价,成本价应包括住房的征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费、管理费、贷款利息和税金等7项因素。职工按照成本价或标准价购买公有住房,每个家庭只能享有一次,购房的数量必须严格按照国家和各级人民政府规定的分配住房的控制标准执行,超过标准部分一律执行市场价。职工以成本价购买的住房,产权归个人所有,一般住用5年后可以依法进入市场,在补交土地使用权出让金后或所含土地收益和按规定交纳有关税费后,收入归个人所

有。职工购买住房,都由房产管理部门办理住房过户和产权转移登记手续,同时要办理相应的土地使用权变更登记手续,并领取统一制定的产权证书,产权证书应当注明产权属性,按标准价购买的住房应注明产权比例。

#### 四、本案应按合同约定全面实际履行

作者认为,本案应当按照合同约定全面实际履行。原则同意第一种意见,即认定《职工购房内部协议》和《公有住房买卖合同》两份合同有效,判决宏达公司协助张建办理房屋买卖审批手续及产权过户手续,购房差价全部由宏达公司承担,其他费用按照市房改政策予以支付。驳回宏达公司要求张建退回房屋的诉讼请求。

从两份合同关系看,《职工购房内部协议》是一份意向性协议,属预约合同,不具备实际履行内容,需要订立新合同才能履行预约合同约定内容。《公有住房买卖合同》是为实施《职工购房内部协议》而签订的合同,具有实际履行内容,属于本约。从合同内容看,《公有房屋买卖合同》体现订立预约合同的目的和原则。《职工购房内部协议》约定:“甲方为照顾乙方利益”,“依据现行房改政策及一定的优惠条件将原产权属于甲方的住房售与乙方”。“照顾乙方利益”与“一定的优惠条件”本身不能实际履行,需要制定能够具体适用的合同条款,才能贯彻落实执行这些优惠条件,因此,在《公有住房买卖合同》中双方就约定了张建享受处级干部房改待遇,从而实现了《职工购房内部协议》约定给张建的优惠条件。如人民法院判令张建按照一般干部的住房标准支付购房款,那么预约合同中约定张建应当享受优惠政策的意向没有实际落实,本约中有关具体落实优惠政策的相关合同条款即使被人民法院认定有效但实际没有得到支持,这样的判决结果有悖合同当事人在合同中作出的真实意思表示。

合同约定张建享受处级干部房改政策待遇按市政府规定的



1998年成本价购买房屋,此方案体现出合同约定给予张建买房时享受处级干部待遇的优惠政策,如只支持张建按照一般干部标准买房,就未体现出合同约定的优惠政策。按照处级干部政策待遇买房是有效合同的组成部分,应当得到全面实际履行。由于市房改部门对双方签订的房屋买卖合同未批准,也就是说,宏达公司在合同中约定由国家给予张建的优惠待遇因不符合规定而无法履行。在这种情况下,给予张建的优惠政策应当由宏达公司支付,因为合同中约定有“甲方为照顾乙方利益”的内容,“照顾”在经济交往中就意味着支出,故对一般干部与处级干部之间的买房差价应由宏达公司承担。正是由于张建按照处级干部标准购房时存在政府部门不予批准的风险,可能与合同约定的价款冲突,才在合同中约定给予优惠、对其照顾,价款冲突引起的差价应属于优惠的范畴。

分析本文中的其他几种观点似有不妥之处。具体分析意见如下:

第二种观点认为,对于购买房改房应当先审批再签约,本案不符合程序。认定双方签订的合同有效是正确的,但如果判令买房差价款全部由宏达公司承担,对张建来讲存在明显的不当得利。因此,可以判决宏达公司按照国家房改政策办理产权过户手续,适当赔偿张建实际损失。作者认为,判令差价全部由宏达公司承担并不属于不当得利。《民法通则》第92条规定:没有合法依据,取得不当利益,造成他人损失的,应当将取得的不当利益返还受损失的人。适用不当得利的条件是“没有合法依据”、“取得不当利益”,本案由宏达公司承担买房差价是两份合同约定的宏达公司应当承担的合同义务,有合同依据,张建获取的买房优惠价格也是合同约定的,不存在“取得不当利益”、“造成他人损失”情形,不应适用不当得利的规定。

第三种意见认为,法院判决宏达公司办理产权过户手续,对于张建超标购房问题,不予处理,由宏达公司按照国家政策执行,或是让张建补交购房款。此观点似有不妥。办理产权过户手续的前提是政府房改管理部门批准房改房买卖合同,政府部门在未审核合同是否符合房改政策的情况下,法院判决办理过户手续似有越权嫌疑,混同了行政部门的行政审批权与人民法院审判权关系,这一处理方案存在法律上的缺陷,不宜采纳。人民法院应当判令宏达公司在补交差价款后,协助张建按照法定程序办理讼争房屋产权过户手续。政府有关部门认定张建购买房改房超标而未批准房改房买卖合同,就这一问题从另一方面看,张建超标购房是买卖合同约定的优惠条件,属于应当由宏达公司履行的合同义务,宏达公司在申报房改房买卖合同时就应当按照政策补齐差价款,使申报文件符合要求;申报文件不符合政策要求属于宏达公司履行合同存在瑕疵,就此发生的纠纷,人民法院应当按照合同约定作出判决,而不应以此为由对差价部分不予处理。判令张建补交买卖房屋差价款也不符合合同约定,补交差价款是宏达公司应承担的合同义务,故文章提出的第三种意见也不成立。

据此,作者认为,本案应当认定合同有效,继续履行,按照法定程序办理产权过户手续,张建购买房改房的差价款由宏达公司承担。

### 【最高人民法院民一庭倾向性意见】

最高人民法院民一庭在讨论本案例时多数人认为,涉及房改政策的房屋买卖合同纠纷人民法院是否应当受理,应当结合当事人提出的诉讼请求作出判断。如果当事人争议的核心是房屋买