

第1集

房屋买卖合同纠纷案

商品房预售合同纠纷案

房屋联建合同纠纷案

最高人民法院 二审民事 案件解析

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



法律出版社
LAW PRESS CHINA

第1集

最高人民法院

二审民事 案件解析

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：纪敏

副 主 任：俞宏武 程新文

委 员（以姓氏笔画为序）：

冯小光 张进先 陈现杰 杨永清

徐瑞柏 韩 玫 韩延斌

执行编辑：辛正郁

执行编辑助理：姚宝华



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

最高人民法院二审民事案件解析. 第1集 / 黄松有主编; 最高人民法院民事审判第一庭编. —北京: 法律出版社, 2007. 1

ISBN 978 - 7 - 5036 - 6822 - 7

I. 最… II. ①黄…②最… III. 民事诉讼—审判—案例—分析—中国 IV. D925.118.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 132659 号

© 法律出版社·中国

责任编辑/伍远超

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社

编辑统筹/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/787×960 毫米 1/16

印张/19 字数/350 千

版本/2007 年 1 月第 1 版

印次/2007 年 1 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 苏州公司/0512-65193110

书号: ISBN 978 - 7 - 5036 - 6822 - 7/D · 6539 定价: 35.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

编辑说明

《民事审判指导与参考》由最高人民法院民事审判第一庭编辑,最高人民法院副院长黄松有法官任主编。自创办以来,已经逐渐成为发挥民事审判指导功能、为民事审判实践提供参考作用的重要平台。尤其是该书中刊载的大量的最高人民法院二审案件解析文章,因其以最高人民法院二审民事终审判决为依托,充分阐释了最高人民法院处理相关案件的裁判思路,具有论理严谨、解析透彻、权威性高的特点,受到广大读者的欢迎。

为进一步发挥最高人民法院二审案件解析在民事审判指导与参考方面的独特作用,形成满足读者需要和方便读者阅读的长效机制,我们决定将自2000年至2005年《民事审判指导与参考》中全部最高人民法院二审案件解析文章进行整合并独立编辑成书,并计划在今后每年定期出版。

此次编辑过程中,我们按照案件类型对所有解析文章进行了分类,并作了进一步的编校和梳理,还为较早出版的文章配加了法理提示,统一了文章的体例。参加编校和法理提示撰写工作的有:俞宏武、程新文、张雅芬、胡仕浩、刘竹梅、冯小光、韩玫、韩延斌、孙延平、吴晓芳、李明义、贾劲松、刘银春、关丽、辛正郁、张颖新、宋春雨、陈朝仑、姚宝华、王冬颖。全书最后由最高人民法院黄松有副院长,最高人民法院民一庭纪敏庭长和俞宏武、程新文副庭长审定。

《最高人民法院二审民事案件解析》的编辑、出版,得到了法律出版社的大力支持。由于时间仓促,错误、纰漏之处在所难免,敬请司法界同仁和各位读者批评指正。

本书编辑委员会
2006年10月18日

目 录

●房屋买卖合同纠纷案

房屋转让合同解除条件的认定与处理

- 香港辉景集团有限公司与海南珠江建设股份有限公司
房屋转让合同纠纷上诉案…………… 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

- 吉林省对外贸易开发公司诉中国工商银行长春市分行
房产基建公司、中国工商银行吉林省分行拖欠购房款
纠纷上诉案…………… 007

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商贸有限责任公司房屋租
赁、买卖纠纷上诉案…………… 012

关于合同性质及违约责任的认定

- 中土工程(香港)有限公司与中诚集团有限公司、钟
华、广州鹏城房产有限公司及香港基冠有限公司、海南
琼山钟诚房地产开发公司房屋买卖纠纷上诉案…………… 018

“信誉保险”实质是信誉担保

- 中国人民保险公司乌鲁木齐市分公司与李会同、徐新
等 120 名购房户、新疆天海物业有限公司、新疆天海实
业开发总公司房地产开发公司等还本售房合同纠纷上
诉案…………… 032

如何对合同效力及合同是否生效进行综合评判

- 严新昌与通辽市科尔沁区国有资产经营管理公司、通
辽市科尔沁区人民政府买卖合同纠纷上诉案…………… 043

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

- 中房集团大地土地发展公司与中国银行、北京西单商
业区建设开发公司购房合同纠纷上诉案…………… 049

债权人诉债务人房产转让合同无效的处理原则

- 中国长城资产管理公司武汉办事处诉湖北峰源集团有
限责任公司、湖北威邦投资有限公司、湖北鸿骏经贸发
展有限公司确认房产转让合同无效纠纷上诉案…………… 058

●商品房预售合同纠纷案

商品房预售合同效力的认定

- 上海城南房地产公司与上海中皇置业投资公司购房合同
纠纷上诉案..... 069

预售商品房合同无效后经济损失的计算及分担

- 武汉民生泳辉房地产有限公司与中国工商银行武汉市
分行硚口区支行、武汉浩钿实业发展有限公司预售商
品房纠纷上诉案..... 075

对以行政划拨用地进入市场的行为效力的认定

- 南昌市兴城房地产开发公司与江西省针棉织品进出口
公司、南昌市收容遣送站预购商品房合同纠纷上诉案 079

未取得土地使用权证、商品房预售许可证所签预售商品房合 同无效

- 海南厚南旅业有限公司与海南顺兴房地产开发公司、
海南深发房地产开发公司、海南凯鹏房地产开发有限
公司商品房预售合同纠纷上诉案..... 083

商品房预售合同中免责事由的认定及处理

- 广东省中振投资有限公司与武汉泰合房地产开发有限
公司、中国银行湖北宝丰支行预售商品房纠纷上诉案 089

房屋转预售合同纠纷的处理原则

- 中国机械设备海南股份有限公司与海南恒建房地产开
发有限公司、海南省国际信托投资公司房屋转预售合
同纠纷上诉案..... 094

预售房屋合同效力的认定与处理

- 兰州安泰阁房地产开发有限责任公司与兰州雅尔佳商
贸实业有限总公司商品房预售合同纠纷上诉案 099

预售期房设定抵押合同的效力认定

- 上海方信房地产开发有限公司与华东三峡经济发展公
司、中国光大银行上海分行、中国农业银行上海市虹口
支行抵押合同纠纷上诉案..... 104

是拆迁纠纷还是合作开发纠纷

- 北京成铭大厦有限公司与北京红都集团公司房地产合
作开发纠纷上诉案..... 112

如何认定按揭合同的效力

- 广东省中振投资有限公司与中国银行湖北宝丰支行楼
花按揭纠纷上诉案..... 117

如何正确界定当事人违约责任的范围

- 天津泰丰工业园(集团)有限公司与广东省建筑工程

总公司房地产开发公司商品房预售合同纠纷上诉案·····	121
如何区分房屋建设工程承包合同与商品房预售合同	
——贵阳市城乡房地产开发公司、贵州黔能企业(集团)公 司与贵州省新新建筑工程公司、杨远明等7人商品房 预售、拆迁安置上诉案·····	128
合同法实施前,未办理商品房预售许可证订立的售房合同是 否有效	
——新世纪建设发展(深圳)有限公司与香港天光置业有 限公司购房合同纠纷上诉案·····	137
处理海南积压闲置用地权益纠纷如何适用规范性文件	
——海口嘉琼企业开发与海南英才实业投资公司房屋 预售合同纠纷上诉案·····	143
正确区分商品房预售合同和以房抵债合同的性质	
——中国人民银行清远市中心支行与广东省第一建筑工程 公司城市建设综合开发分公司、清远市华泰工贸有限 公司预售商品房合同纠纷上诉案·····	149

●房屋联建合同纠纷案

以划拨方式取得国有土地使用权进行合作开发,其合同效力 及责任的认定	
——辽宁盛大房地产开发公司与辽宁省交通房地产开发公 司联合开发合同纠纷上诉案·····	164
确认房屋合建合同无效后的法律后果	
——兰州宏利来房地产置业有限责任公司与兰州合发汽车 贸易公司合资建房合同纠纷上诉案·····	168
名为房地产合作开发实为用地补偿合同的处理	
——南宁国泰房地产开发有限公司与南宁市郊区津头乡麻 村村民委员会、广西桂信实业开发公司房地产合作开 发合同纠纷上诉案·····	173
联建合同效力的认定与处理	
——齐鲁建设集团公司与青岛王府装饰大世界联建合同纠 纷上诉案·····	179
关于合作建房合同效力的认定与处理	
——长春房地(集团)有限责任公司与吉林中深房地产开发 公司、长春盛泰房屋开发公司合作建房合同纠纷上诉案·····	184
关于房屋联建合同的法律效力问题	
——武汉长发物业管理有限公司与武汉东富物业发展有限公 司联建纠纷上诉案·····	190

关于无效合同的认定问题

- 上海昊森实业有限公司与辽宁信托投资公司杨林军、
潘奇勋、乔金岭、李洪森、广东省珠海市经济技术开发
服务公司、广州粤安实业开发总公司合作开发、经营房
地产合同纠纷上诉案..... 196

合作公司财产未清算前,投资款返还问题的处理

- 香港南华策略地产发展有限公司与青岛建青实业有限
公司、青岛东建房地产开发有限公司房地产合作合同
纠纷上诉案..... 203

房地产开发经营企业资质与房地产开发协议效力的关系

- 四川省蜀星企业发展有限责任公司与四川自贡川南旅
游投资开发公司联合开发房地产合同纠纷上诉案..... 208

诉讼中当事人达成的调解协议内容不违法,人民法院应当确 认其合法性

- 华天房地产开发(贵州)有限公司与贵州经贸粮油食
品股份有限公司合建房屋纠纷上诉案..... 212

违章占地增建的房屋不应按有效合同约定的比例分配

- 重庆市总工会与重庆黑马物业有限公司联建房屋合同
纠纷上诉案..... 217

房屋联建合同纠纷案件的性质、效力的认定及处理

- 湖北建丰房屋开发有限公司与武汉市家具配套公司房
屋联建合同纠纷上诉案..... 224

公司的全资子公司履行联建协议后如何承担民事责任

- 上海长峰房地产开发公司、上海汇峰房地产开发有限
公司与上海光鸿房产有限公司房屋联建纠纷上诉案..... 231

关于程序性法律规定的适用问题

- 甘肃省经济技术协作总公司供销经营部与兰州市第四
中学联建纠纷上诉案..... 238

联建合同部分有效、部分无效应如何处理

- 辽宁煤矿安全监察局与沈阳市大东区人民政府联建纠
纷上诉案..... 241

对《民事诉讼证据的若干规定》中有关释明权规定的理解和适用

- 海南新亚房地产开发公司上海公司与新疆邮政金融技
术开发公司、新疆建筑工程公司、海南新亚房地产开发
公司联建合同纠纷上诉案..... 248

联建合同效力的认定与处理

- 雇英波与辽宁佟兴实业(集团)有限公司联建纠纷上
诉案..... 256

名为联合开发实为土地使用权转让合同性质的认定问题	
——海南省三亚亚龙工贸(集团)公司与海南省辽经贸实 业有限公司土地使用权转让纠纷上诉案·····	261
合作建房合同纠纷中双方投入的认定与计算	
——兰州市城关区畜牧兽医工作站与甘肃恒通房地产开发 公司、甘肃省第二建筑工程公司合作建房纠纷上诉案·····	267
合作建房合同效力的认定与处理	
——铁道部隧道工程局与广西康隆物业有限公司合作建房 纠纷上诉案·····	274
名为“房产续建合同”实为在建工程转让合同	
——乌鲁木齐高新技术开发区三盛房地产开发有限公司与 新疆维吾尔自治区机械设备成套局房产续建合同纠纷 上诉案·····	283

● 房屋买卖合同纠纷案

房屋转让合同解除条件的认定与处理

——香港辉景集团有限公司与海南珠江建设股份有限公司房屋转让合同纠纷上诉案

法理提示:依法成立生效的合同对当事人双方均有约束力,当事人应按照合同的约定,全面、合理地履行义务。如一方当事人不能按照合同约定的标准交付标的物,导致合同目的落空,属于严重违约情形,对方当事人有权行使合同解除权。

上诉人(原审原告):香港辉景集团有限公司,住所地香港九龙尖沙咀东部么地道66号尖沙咀中心605室。

法定代表人:刘辉,董事长。

委托代理人:常建,中国法律事务中心律师。

被上诉人(原审被告):海南珠江建设股份有限公司,住所地海南省海口市亚希大厦十一层。

法定代表人:赵玉南,董事长。

委托代理人:何宝忠,北京翱翔律师事务所律师。

委托代理人:林青,北京翱翔律师事务所律师。

一、案件基本事实

1992年7月15日,海南珠江建设股份有限公司(原海南珠江建设总公司,以下简称珠江公司)与海南万利达经济贸易开发总公司(以下简称万利达公司)签订《房屋转让合同书》,约定:珠江公司将“百万庄高级住宅区”的28幢别墅(B、C、D、E、F型)以每平方米4200元的价格转让给万利达公司,总建筑面积为13,370.6平方米,总价款为人民币5615.652万元。购房款分6次支付:合同签订后7天内支付30%(即1684.6875万元);转让房屋全部做到正负零时支付20%(即1123.1304万元);转让房屋14幢竣工验收后支付20%;转让房屋全部竣工验收后支付20%;在办理完房产证后支付7%(即386.1656万元);最后3%(即168.4996万元)作为质量保证金,在转让房屋全部竣工后7天内汇入百万庄高级住宅区管理处维修专用账户。房屋交付日期:自万

利达公司交付 30% 定金起计算, 200 个工作日内交付。转让房屋的质量标准: 土建工程以航空航天工业部第七设计研究院海南分院的要求及琼山县建筑质量监督站认可合格为准。双方责任: 珠江公司提供该住宅区的土地批文、土地使用权证书、红线图、开工立项批准通知书等影印件, 并承诺不以上述文件作抵押物。珠江公司筹措工程建设资金, 组织施工, 保证按竣工日期保质保量完成施工建设任务, 负责办理房产证。万利达公司保证按时付清全额价款, 协助监督工程质量。违约责任: 万利达公司不按期付款, 珠江公司不按期交房, 每日按 1‰ 罚款。合同签订后, 万利达公司依约于 1992 年 7 月 3 日至 1992 年 11 月 16 日先后分 4 次向珠江公司支付购房款人民币 2807.6875 万元。按合同约定珠江公司应在 1993 年 2 月底前交付 28 幢房屋, 但未能交付。1993 年 3 月 31 日, 万利达公司与香港辉景实业有限公司(后来变更为香港辉景集团有限公司, 以下简称辉景公司)签订《房屋转让合同书》, 约定: 万利达公司将从珠江公司受让的 28 幢别墅以每平方米人民币 5200 元的价格有偿转让给辉景公司, 并约定万利达公司协助, 由辉景公司与珠江公司重新签订 28 幢别墅的房屋转让合同, 辉景公司承接万利达公司未支付给珠江公司的购房款人民币 2830.9645 万元。该转让行为得到珠江公司的认可。而后, 珠江公司与辉景公司签订《房屋转让合同书》, 该合同除主体变更外, 其他内容, 包括总价款、付款时间、房屋交付日期、质量标准、违约责任、签订日期(即 1992 年 7 月 15 日)与珠江公司和万利达公司签订的合同完全相同。1993 年 4 月 29 日至 1993 年 5 月 26 日, 辉景公司按约定分 4 次向万利达公司支付购房款人民币 2000 万元。1993 年 8 月 17 日, 珠江公司董事长赵玉南出具委托书, 并于同年 8 月 20 日予以公证: 授予辉景公司境内外承包销售 A、B、C、D、E、F 型别墅 35 幢(包括上述转让合同已转让的 28 幢)的权利。授权辉景公司代其签署“百万庄高级别墅住宅区”房屋承包销售有关文件, 在其房屋承包价款基础以上有权销售收款、或转委托(包括委托分包销售及代理)。辉景公司对外售价及其承包房屋改造、分割、售出, 珠江公司不予干涉, 并负责办理国内一切手续及房产证。之后, 珠江公司与辉景公司又签订《房屋承包销售合同书》, 并于 1993 年 9 月 1 日办理公证, 该合同签订日期倒签为 1992 年 7 月 12 日。该合同约定, 除 A 型别墅以每平方米 5700 元计算外, 辉景公司对外销售价格不限, 珠江公司不予干预, 辉景公司销售完后, 一次性向珠江公司支付房价款 2069.4135 万元。该合同对 28 幢 B、C、D、E、F 型别墅约定有偿转让, 付款方式与双方签订的转让合同基本相同, 但转让面积根据珠江公司后来核实的面积有所增加, 总价款也相应增加 774.6036 万元。1994 年 2 月 7 日、1994 年 3 月 14 日, 辉景公司委托武汉台胞实业发展公司向珠江公司支付购房款人民币 1300 万元。至此, 珠江公司收到购房款共计人民币 4107.8179 万元。1995 年 10 月 15 日, 辉景公司以房屋购

销合同签订后,珠江公司未按合同约定交房,以构成违约为由诉至法院,要求终止合同,由珠江公司偿付违约金人民币 3198.2418 万元;返还购房款人民币 4107.6875 万元。

另查明,珠江公司于 1992 年 5 月 12 日依法取得了百万庄高级住宅区的土地使用证,1992 年 7 月 11 日取得该工程的建筑许可证。1995 年 7 月 25 日,经琼山市建筑工程质量监督站证明:百万庄别墅区工程,于 1993 年 6 月 3 日已进行主体及室外装修验收的共 18 幢。其中 A 型 7 幢、B 型 4 幢、C 型 4 幢、F 型 3 幢。尚有 16 幢未进行验收。二审查明,全部别墅已经竣工并验收,但受潮湿、白蚁影响和侵蚀,损坏较严重,必须重新装修才能使用。

二、海南省高级人民法院一审认定与判决

海南省高级人民法院经审理认为,辉景公司与珠江公司于 1992 年 7 月 12 日签订的,后于 1993 年 9 月 1 日公证的《房屋承包销售合同书》虽然其中某些条款内容含糊不清,不明确,但整体看主要条款具备,意思表示真实,且不违反法律法规,应确认为有效合同。另从该合同约定的内容看,名为承包销售,实为房屋转让(A 型别墅除外)。该合同签订后,时经一年有余再进行公证,合同生效日以及其他内容均已发生某些变化,双方又未及时予以变更,致使合同主要条款约定的义务不明确难以履行,对此双方均应承担缔约过失责任。珠江公司未能及时交付房屋、辉景公司未能继续履行付款义务,均有违约行为,应各自承担相应责任。由于 1994 年以来房地产市场的情况发生较大变化,依照情势变更原则,对房价应予适当调整。依照涉外经济合同法第 7 条第 1 款、第 12 条、第 21 条的规定,判决如下:(一)双方签订的《房屋承包销售合同书》有效;(二)辉景公司已付购房款人民币 4107.8179 万元,按每平方米人民币 3600 元计价,珠江公司应交付 11,410.605 平方米建筑面积的别墅给辉景公司(A 型别墅除外,应在 B、C、D、E、F 型别墅中交付);(三)珠江公司应在判决生效后 2 个月内,负责按合同约定的质量要求,将经验收合格的别墅交付给辉景公司,并负责保修期内的保修工作;(四)珠江公司应在判决生效后 3 个月内负责将房产证办至购房者名下。一审案件受理费人民币 37.5367 万元,珠江公司承担 22.52202 万元,辉景公司承担 15.01468 万元。

三、当事人上诉请求与答辩理由

辉景公司不服一审判决,向最高人民法院提起上诉。辉景公司上诉称:(1)双方实际履行的是 1992 年 7 月 15 日的《房屋转让合同书》,而非一审认定有效的 1992 年 7 月 12 日的《房屋承包销售合同书》。双

方之间的合同关系是房屋转让关系,不是房屋承包销售关系。(2)辉景公司按合同约定履行了的房屋建筑工程进行到各个阶段的分期付款义务,珠江公司未能按合同约定在收到购房款达总价款的30%起200个工作日内将竣工验收合格的28幢房屋交付辉景公司,属严重违约行为,应按合同约定以每日已交付购房款的1‰交付罚金。请求撤销一审判决,终止双方《房屋转让合同书》,珠江公司返还其购房款,支付违约金,并负担全部诉讼费。

珠江公司答辩:(1)在《房屋承包销售合同书》公证之前,珠江公司与辉景公司不存在合同实际履行的法律关系。双方签订的《房屋转让合同书》,辉景公司没有实际履行,其没有追究珠江公司责任的权利。(2)辉景公司与万利达公司之间的转让合同未经珠江公司同意,与珠江公司无关。(3)《房屋承包销售合同书》已代替《房屋转让合同书》,辉景公司按照承包销售合同于1994年2月4日汇入珠江公司1300万元,这笔款的数额与合同的约定基本相符,只是时间上晚了许多,但鉴于当时双方关系融洽未予追究。《房屋承包销售合同书》具有时间性的限制性约定均应与进行公证使合同生效的时间相吻合,所有约定均应变更以符合合同生效时间,但由于双方对此予以忽视,使合同除了标的之外成为不能分清责任、没有准确时间概念、无法履行的约定,责任是双方的,辉景公司不能单方面追究珠江公司的责任。(4)辉景公司主张权利已超过诉讼时效。

四、最高人民法院认定与判决

最高人民法院经审理认为,珠江公司与万利达公司、辉景公司签订的3个合同,均为房屋转让合同(珠江公司与辉景公司《房屋承包销售合同书》涉及的A型别墅除外)。上述合同从形式上看是相互独立的,但从合同签订的时间顺序以及当事人履行的情况看,又是互为联系的,其内容不违反法律,均为有效合同。在合同履行过程中,珠江公司同意万利达公司将其在合同中约定的全部权利义务转让给辉景公司,后又与辉景公司签订《房屋转让合同书》,说明辉景公司已取代万利达公司在合同中的法律地位,并实际履行了合同约定的义务。珠江公司与辉景公司签订的《房屋承包销售合同书》(A型别墅除外)包含了《房屋转让合同书》已履行部分的内容,一审判决认定《房屋承包销售合同书》有效,但认定该合同约定义务不明确双方均应承担缔约过失责任不当。珠江公司在收到辉景公司购房款人民币4107.8179万元后,不能按时交付符合约定质量要求的房屋,属于严重违约。现继续履行合同已不可能,故辉景公司提出解除合同,并要求退还购房款的请求应予支持。但根据国家对房地产市场实行宏观调控和海南省房地产市场的价格变化及公平原则,对辉景公司在行使合同解除权后,同时要求珠江公司承

担违约责任的请求不予支持。据此,依据《中华人民共和国合同法》第18条、第29条第(一)项,《中华人民共和国民事诉讼法》第153条第1款第(三)项之规定,最高人民法院于1998年8月25日以(1997)民终字第99号民事判决书,判决如下:

(一)撤销海南省高级人民法院(1995)琼民初字第22号民事判决;

(二)解除辉景公司与珠江公司签订的《房屋转让合同书》、《房屋承包销售合同书》;

(三)珠江公司应于本判决生效之日后30日内返还辉景公司购房款人民币4107.8179万元并给付利息(其中2807.8179万元自1992年11月16日起至履行完毕之日止,1300万元自1994年3月14日起至履行完毕之日止,按照中国人民银行同期贷款利率计息);

(四)驳回辉景公司其他诉讼请求。

一审、二审案件受理费共计人民币75.0734万元,由珠江公司负担。

五、对本案的解析

(一)珠江公司与万利达公司、辉景公司签订的3个合同的性质、效力及关系问题

本案涉及珠江公司与万利达公司、辉景公司签订的3个合同,从上述3个合同的内容看,均为房屋买卖合同(珠江公司与辉景公司承包销售合同A型别墅除外)。3个合同约定的内容,不违背法律、法规,均属有效合同。上述3个合同从形式上看是相互独立的,但从合同签订的时间、顺序以及当事人履行的情况看,又是互为联系的,因此应综合考虑各合同间的关系;至于合同是否倒签、是否公证不影响合同的效力及双方实际履行的事实,故不应强调哪一个合同有效,哪一个无效。

(二)关于违约责任的问题

本案是一方违约,还是双方违约的问题。从案件事实看,珠江公司与万利达公司于1992年7月15日签订转让合同,万利达公司依约履行了付款义务,而珠江公司未依约交付房屋,违反了“保证按竣工日期保质保量完成施工建设任务的承诺”,属违约行为。之后,万利达公司将合同约定的全部权利义务转让给辉景公司,珠江公司表示同意,且于1993年4月重新与辉景公司签订转让合同,至此辉景公司取代了万利达公司在合同中的法律地位,并承接了合同中约定的权利义务。由于珠江公司在收到万利达公司、辉景公司购房款共计人民币4107.8179万元后仍不能按合同约定的标准交付房屋,辉景公司在对方严重违约

的情况下,请求行使合同解除权,由珠江公司退还购房款,并追究珠江公司违约责任的理由正当。辉景公司不存在违约的问题。但是,二审判决考虑国家对房地产市场实行宏观调控后,包括海南省在内的房地产市场价格下跌的具体情况,在支持辉景公司行使合同解除权,并判决由珠江公司返还购房款及利息后,对辉景公司同时要求追究珠江公司承担违约责任的请求没有支持,符合民法的公平原则。

(三)关于双方当事人要否承担缔约过失责任的问题

缔约过失责任是指在合同订立过程中,双方当事人通过接触,形成一定的信赖关系,后因一方过失使合同不能订立,而造成另一方信赖利益损失,过失方应承担民事责任的一种责任形式。一审判决认定《房屋承包销售合同书》有效,但又以该合同主要条款约定的义务不明确难以履行为由,认为双方当事人均应承担缔约过失责任不当。因为,既然认定双方有合同关系,就应适用合同责任,只有在不存在合同关系的情况下,才可以考虑是否应承担缔约过失责任的问题。

(于晓白)

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

——吉林省对外贸易开发公司诉中国工商银行长春市分行房产基建公司、中国工商银行吉林省分行拖欠购房款纠纷上诉案

法理提示: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。

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、案件基本事实

1995年6月28日,外贸公司与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: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、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。