



伍柳村 主编

案例研究丛书

房产纠纷 个案研究

四川大学出版社



房产纠纷个案研究

寇孟良 冯世名 刘安颖 等编著



四川大学出版社 1992年·成都

(川)新登字 014 号

责任编辑:李勇军

封面设计:冯先洁

技术设计:李勇军

房产纠纷个案研究

寇孟良 冯世名 叶安伟 编著

四川大学出版社出版发行 (成都市望江路 29 号)

四川省新华书店经销 四川日报印刷厂新硃分厂印刷

850×1168mm 32 开本 8.75 印张 3 插页 210 千字

1993 年 5 月第 1 版 1996 年 9 月第 2 次印刷

印数: 2000—3000 册

ISBN7—5614—0775—0/D·80

定价:12.00 元

《案例研究丛书》

顾问 张友渔 王怀安 高铭暄 马克昌 佟柔
周应德 白尚武 任凌云 龚读纶 郑文举
魏 彬

主 编 伍柳村

副主编 李 黎(常务) 钟锡畴 凌楚瑞

常务编委 向朝阳 罗书平

编 委 (以姓氏笔划为序)

伍柳村	向朝阳	李 平	李 黎	吴 泽
陈泽广	陈康扬	杨 军	杨再明	杨洪福
罗书平	赵长青	赵炳寿	胡家贵	钟锡畴
秦大雕	凌楚瑞	徐静村	寇孟良	董 鑫
曹江轮				

加强案例分析，
深化理论研究，促
进社会主义法制
建设。

王懷安

一九九四年夏

序

党的十一届三中全会以来,我国的法学研究,在马列主义、毛泽东思想的指引下,坚持理论联系实际,贯彻“双百”方针,出现了繁荣的景象,成果不断涌现。在此形势下,四川大学法律系伍柳村教授主编的《案例研究丛书》出版问世,又为我国法学园地增添了一枝花朵,令人感到高兴。

学术研究是多层次、多侧面的,形式也应是多种多样的。以法律为研究对象的法学,作为一门实践性很强的学科,注重对司法实践中出现的具有代表意义的疑、难、新案例的整理与研究,不仅对于法学研究、法学教育,而且对于完善立法和指导司法实践都具有重要的意义。

《案例研究丛书》采取分学科、按专题对司法实践中出现的疑、难、新案例系统、深入地进行分析与研究,以严谨的科学态度,融资料性、实用性、学术性为一体,把司法案例的整理与研究推向一个新的台阶,为开拓我国社会主义法学研究新领域,作了一件有益的工作。

我相信《案例研究丛书》的出版,将为繁荣和推进我国社会主义法学研究,作出应有的贡献。

张友渔

1990年4月

张友渔

1990年4月

序 二

党的十一届三中全会以来,在坚持四项基本原则、坚持理论联系实际和“双百”方针的指引下,我国法学研究出现了崭新的局面。各地陆续出版的法学专著,各种报刊相继发表的法学论文,对我国法制建设和司法实践中出现的一系列新情况、新问题、新经验进行了程度不同的概括和探讨,取得了可喜的成果。但是,法学理论的研究工作同我国政治经济形势发展和司法实践的要求仍存在一定的距离,司法实践中出现的许多新问题亟待进一步深入研究。

为了探索法学理论与司法实践相结合的新路子,在伍柳村教授的主持下,由法学专家、教授和长期从事司法工作的同志合作,编写了《案例研究丛书》。它的特点之一就是选择司法实践中有争议的疑、难、新案例,运用法律规范和法学理论作全面深入的探究,务求理论与实践紧密结合,既有一定的理论深度,又具鲜明的实践性。

《案例研究丛书》作为专题性个案研究,材料翔实,说理精要,融学术性、实用性和资料性为一体,其学术价值和实用价值是不言而喻的。我深信,这套丛书的问世,对于促进法律科学的蓬勃发展,使法学研究工作更好地为司法实践服务,为我国社会主义法制建设服务,必将起到积极的作用。它也一定会受到广大读者的欢迎。

高铭喧

1990年4月

序 三

法学是与社会生活息息相关的学科,具有很强的实用性。许多部门法,都是用以解决社会生活中发生的案件的。但由于法律条文是概括的、简单的、相对稳定的,而实际发生的案件是具体的、复杂的、千变万化的,因而许多案件往往不是根据法律条文立即就能作出正确的结论,于是不免见仁见智,提出各种不同意见。这就形成一些疑案、难案、新案。理论的源泉在于实践,认真研究司法实践中出现的这类案件,从中进行必要的理论概括,对丰富和发展具有中国特色的社会主义法学理论具有重要的意义。因而法学研究,不能只限于对法律条文的解释(这当然是必要的),同时也应当注意对各种案例的分析和探讨。应当说在法学研究中,法学工作者对案例的收集和分析还是比较注意的。1980年以来,除出版了大量的教材、专著外,疑案分析或案例选编一类书籍也出版了几十本。不过,这类案例书籍大多限于提供研究的素材,而且是不成套的单本,尚未形成法学研究的新领域。为了弥补这方面的不足,在四川省法学会和四川大学法学研究所的组织下,《案例研究丛书》应时而生。

笔者有幸在本书出版前曾阅读了部分个案研究文稿。窥一斑可知全豹。通过对部分文稿的阅读,我感到《丛书》的编写,确系匠心独运,别具特色:特色之一是体例统一,便于阅读。《丛书》中每一个案研究文稿,都分为“案情介绍”、“分歧意见”、“分析与研究”三个部分;有的虽另有“处理结果”部分,但属个别,且篇幅很小。标题一律分为两个部分:正标题为个案名称,副标题为从该个案中作出的理论概括,一看便可了解该个案的要领。特色之二是侧重研究,

多有创见。《丛书》中每一个案研究文稿,虽然一般分为三个部分,但“案情介绍”字数不多,“分歧意见”篇幅也不大,唯独“分析与研究”部分,则不惜笔墨,给予最大的关注。而且不少个案研究,能根据该个案的特殊性,提出作者自己的新见解,使读者从实际案例中了解有关的法学理论,又从有关的法学理论中了解某些复杂的案例,做到理论与实践密切相结合。特色之三是分科编写,汇成丛书。本书不限于对某一学科的案例进行研究,而是按照刑法、民法、经济法、婚姻法等学科分别编写,各自成册,集腋成裘,汇成一书,学科虽异,体例则一,构成一套体例统一、洋洋大观的《案例研究丛书》。这样就超越已经出版的案例著作,开拓了法学理论研究与司法实践相结合的新路。

最后还应指出:参与本书编写的,既有法学理论工作者,又有富有经验的司法实际工作者。编写队伍的组成,体现了理论与实际的结合,为编好这套理论与实际相结合的《丛书》提供了有力的保证。更为可贵的是,伍柳村教授已过七十高龄,仍能“老骥伏枥,志在千里,烈士暮年,壮心不已”,毅然负起《丛书》主编的重任,不辞辛劳,做了大量工作,令人钦佩。素知伍老治学严谨,博学多识,而又眼力敏锐,工于编纂,相信在他的主持下,《丛书》定会成为广大读者不忍释手的好书。

马克昌

于武昌珞珈山

1990年5月

前 言

我国历代法学家对司法实践中出现的疑难案例的研究与剖析都十分重视,诸如《疑狱集》、《折狱龟鉴》、《棠阴比事》等都是我国古代法学史上的不朽之作。在国外,英美法系国家的普通法,其内容大多由法院所作判决编纂而成,因此,判例遂成英美法的主要渊源之一。这些国家的学者对司法判例、案例研究的深度和广度及其成果,从国外法学研究资料中,已窥见一斑。当然,无论是我国历代的法学家还是国外的法学家,他们所处的历史背景或社会制度与我们现在完全不同,但是,他们的研究方法及其某些成果,在客观上为我们开拓法学研究新领域,繁荣我国社会主义法学提供了借鉴。

从党的十一届三中全会以来,在四项基本原则和“双百”方针的指引下,我国社会主义法学研究工作蓬勃发展,出现了前所未有的繁荣兴旺景象,成果倍出,对于健全社会主义法制起到了积极的促进作用。但是,也应当看到,在我国社会主义法制建设正在进一步完善的今天,尚有许多重大课题亟待研究,对于司法实践中出现的大量疑、难、新案,作为法学工作者,必须给予充分的关注。另一方面,由于我国法学教育有一个中断层,法学基础理论知识的普及不够,司法实践与法学理论之间也存在某些距离。理论来源于实践,服务于实践,将司法实践中出现的新情况、新问题及时加以归纳、整理和研究,使之上升为理论;同时,将理论研究成果及时服务于司法实践,这两者无疑都是我们法学工作者当前不可偏废的任务。正是为了探索法学理论研究更好地与司法实践相结合的新路子,在四川省法学会和四川大学法学研究所的组织下,我们组织编写了这套《丛书》。

《丛书》旨在以当前司法实践中出现的具有普遍意义的疑、难、新案例为基本素材,运用有关法律规定和法学理论,按学科、分专题对其进行较深入的分析与研究,试图发现和解决司法实践中出现的亟待解决的新情况、新问题,从而为丰富和发展我国法学理论添砖加瓦,为审判人员、检察人员、律师及其他法律工作者,在司法实践中处理同类案件,提供具有一定借鉴意义的案例和意见;为我国立法、法学研究、法学教育以及普法学习提供具体翔实的参考资料。《丛书》的出版,如果能在一定程度上实现上述愿望,我们将感到欣慰。

《丛书》所选辑的案例,来自司法实践,有的案例在个别情节上作了必要的删节或调整。对每则案例的研究,作者都提出了自己的见解,作为学术研究只系一家之言。

对司法实践中出现的疑、难、新案例按学科、分专题进行研究,系初步尝试。《丛书》在体例、内容、形式等方面都难免有不妥之处,敬请法学界和司法界的同行专家、学者批评赐教。

我国著名法学家张友渔(中国法学会名誉会长、全国人大常委会法律委员会顾问)、高铭暄(中国法学会副会长、中国法学会刑法学研究会干事长)、马克昌(中国法学会刑法学研究会副干事长、武汉大学法学院院长)欣然为《丛书》作序,四川大学法学研究所名誉所长王怀安(最高人民法院咨询委员会主任、原最高人民法院副院长)为《丛书》题词,我们表示深深的谢意。

《丛书》的编辑出版,不少关心案例研究的同行学者和法律工作者给予了热情鼓励和合作,得到了四川省高级人民法院、四川大学出版社、四川大学法律系的领导和有关同志的大力支持,在此一并致以衷心的感谢!

《案例研究丛书》编委会

目 录

前 言	(1)
-----	-----

(一)房屋所有权的取得、转移、确认和丧失

1. 朱某一房二卖的民事行为效力案 ——不完全具备形式要件的房屋买卖关系的法律效力	(1)
2. 马某超过 30 年未收取房屋租金的产权确认案 ——执行《民法通则》第 135 条和第 136 条的一个区别点	(7)
3. 以性质不明的资金翻建私房后的产权归属案 ——投资来源在房屋产权中的地位	(12)
4. 未成年时卖房已逾 20 年要求归还案 ——房屋买卖关系的撤销	(16)
5. 魏某翻悔与某协会房屋移建协议案 ——变相的公买私房合同无效	(21)
6. 基于物权产生的先买权同基于债权产生的先买权争议案 ——两个优先购买权并存的房屋买卖合同效力	(25)
7. 易某、方某丧失房屋优先购买权争议案 ——丧失优先购买权的法定条件是不同等条件	(31)
8. 集体成员在同等条件下对集体所有房屋主张优先购买权案 ——优先购买权特例之一	(35)
9. 房改中冒名顶替买房案 ——冒名买优惠价房已过期限作何处理	(41)

10. 同住岳母与女婿产权争执期向他人出卖争议房案
 - 产权争执不能推定放弃优先购买权 (47)
11. 军队接收后已卖的民房是否返还争议案
 - 军队房产归还公民的审批 (54)
12. 卢某妯娌产权争议案
 - 都无产权证如何认定产权 (60)
- 13. 不服房地局改变承租人复议决定案
 - 公房产权人对过户的决定及确认权 (65)
14. 建国初被作兄弟私房没收现主张归还产权案
 - 无产权证书等原始凭证的产权认定 (70)
15. 经租房不愿折价收购案
 - 房主对返还错改私房方式的选择权 (75)
16. 建国后买的地主房被征收而要求补给土改应分房案
 - 土改分房遗留问题处理 (80)
17. 建国后没收无据未退的房屋, 现继承人要求发还产权案
 - 起义将领房屋被没收如何处理 (84)
18. 刘某要求归还被剥夺的私房产权案
 - 代管后接受方口称赠与的效力 (89)
19. 生前赠与未交给产权证的继承案
 - 房产推定遗赠的确定 (94)
20. 自愿折价拆房后要求归还产权案
 - 私房拆建归公的法律条件与效力 (99)
21. 已调解确认的房屋产权撤销案
 - 未契税而有口头旁证的买房的效力 (105)
- (二) 房屋它项权利的取得、转移、确认和丧失
22. 逾期不赎出典房屋的产权归属案
 - 典当房屋的回赎时效 (110)
23. 彭某私房高租和公房转租争议案

- 租赁自由应当以合法为前提…………… (115)
24. 抵押房出卖争议案
- 到期未还借款,原抵押的房屋产权并未转移 …… (123)
25. 台胞到大陆买房卖方毁约案
- 涉台买卖房单方毁约的责任…………… (129)
26. 开发公司未按期交付特定预购房案
- 一房二卖的违约责任承担方式…………… (132)

(三)宅基地使用权及其它

27. 华某侵犯他人宅基地使用权案
- 借用合同中宅基地使用权的暂时转移…………… (138)
28. 张某是否仍对该宅基地享有使用权案
- 享有宅基地使用权的人,长期对他人使用该宅基地
未提出异议的使用权归属…………… (143)
29. 是侵犯房产权还是非法转让土地争议案
- 房产、土地使用权转让的界定和处理 …… (147)
30. 在铁路用地上建房争议案
- 仅许可建房的宅基地使用权的归属…………… (154)
31. 不服房管行政机关吊销产权证行政决定案
- 房屋产权证吊销的权力主体等要件…………… (159)
32. 对非房管部门所作处罚不服案
- 房产行政诉讼案件的界限…………… (167)
33. 是房屋产权纠纷,还是继承纠纷案
- 仅有房屋产权登记行为,尚不能完全视为已经分
家析产…………… (174)
34. 黄某索取卖房价款案
- 卖房后赠与行为的处理…………… (180)
35. 附条件的房屋买卖已过户要求解除案
- 房屋买卖登记撤销的条件和性质…………… (185)

36. 公证租赁同时又私订协议的租金争议案	
—— 私订私房租赁协议的法律效力	(190)

37. 在租赁公房上加层建房不服处罚案	
—— 对擅自在公房上加层的行政处罚权	(194)

附录 有关房产的法律、法规、规章选

1. 城市房屋产权产籍管理暂行办法	(198)
2. 城镇房屋所有权登记暂行办法	(202)
3. 关于城镇房屋所有权登记中几个涉及政策性问题的原则 意见	(205)
4. 城市异产毗连房屋管理规定	(208)
5. 城市私有房屋管理条例	(211)
6. 城镇个人建造住宅管理办法	(216)
7. 中国人民解放军房地产管理条例	(219)
8. 城乡建设环境保护部关于外国人私有房屋管理的 若干规定	(225)
9. 国务院发布关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革 的通知	(227)
10. 城市房屋拆迁管理条例	(231)
11. 中华人民共和国土地管理法	(238)
12. 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	(249)
13. 中华人民共和国城市房地产管理法	(256)

后 记

(一)房屋所有权的取得、转移、确认和丧失

1. 朱某一房二卖的民事行为效力案 ——不完全具备形式要件的房屋买卖关系的法律效力

一、案情介绍

1988年,朱某准备将坐落在某县某街面积75平方米的自有房屋一栋出卖,万某知道后向朱提出买房,但因价格没谈妥而未果。何某得知后,经与朱洽商,双方于1988年5月10日签订了房屋买卖合同。合同规定,房价12000元,分三次交付。即1988年5月15日付4000元;同年5月31日付5000元;其余的3000元在同年9月30日付清。卖方在买方第2次付款后交付房屋。合同并约定,如在5月31日前卖方私自将房屋另卖他人,需赔偿买方1000元,如买方届时悔约,不买此房,也需要赔偿卖方1000元。何某在5月15日按合同付给了朱某房价款4000元。万某得知后,急欲购买该房以作个体经营的店铺,于是通过友人进行疏通,愿意以14000元购买此房并一次性付清。朱见有利可图,即同意将房屋卖给万某。双方即另行订立了房屋买卖合同。万某5月20日将全部价款付给朱某并同去房管机关依法办理所有权转移的登记手续。5月31日何某去朱家依原协议付买房款时,始知该房已被万某买走,即与朱发生争执。何某向法院提起诉讼,要求确认他与朱某的房屋买卖合同有效。

二、分歧意见

某法院审理中,对朱某一房二卖建立了两个买卖合同,究竟哪一个合同具有该房所有权已经转移的法律效力,有三种不同意见。

第一种意见认为,根据 1983 年 12 月国务院《城市私有房屋管理条例》第 6 条、第 7 条和第 9 条的规定,公民之间买卖城市私有房屋不仅需要采用书面形式签订买卖合同,而且还要到房屋所在地的房管机关办理所有权转移登记手续,房屋买卖关系才算成立。因此,买卖房屋行为虽然其他形式条件都已具备,但买卖双方没有到房屋管理机关办理所有权转移登记手续,没有完全履行法律规定的成立要件,双方所为的民事行为仍然为无效的民事行为,从一开始就没有法律效力。本案何某与朱某的房屋买卖合同虽然签订在前,何某也按合同规定付了第一次的房屋价款,但未按国务院规定到房管机关办理所有权转移登记手续,价款也未全部付清,房屋也未交付,因此,房屋买卖关系并未合法成立。而万某和朱某之间的房价、房屋均已交付,且已经依照国务院《条例》规定在房屋管理机关办理了房屋所有权转移登记手续,因此,房屋买卖关系已经合法有效成立,应予以保护。朱某与何某原签订的房屋买卖合同中,曾约定违约方向对方赔偿 1000 元,朱某应赔偿何某 1000 元。

第二种意见认为,根据民法理论,房屋是特定物,对特定物的买卖达成协议时即成立以保护先买者的优先权,防止一物二卖。房屋买卖关系不仅有形式上的要式条件,也有实质上的房屋交付条件,不能绝对强调某一方面作为决定房屋买卖关系有效无效的根据,还要结合审查有无《民法通则》第 58 条、第 59 条规定的无效民事行为和可撤销民事行为的情况才能作出决定。特别是由于十年动乱,法制被践踏,一些地方部门被迫或被强令停止私房买卖的登记、审批、契税工作,个别县还发布了停止私房买卖的通告,迫使私房买卖转入“地下”暗中进行。就是在 1983 年国务院《条例》公布