

民商法系列丛书·以案说法

Minshangfa Xilie Congshu Yian Shuofa

Fangwu Maimai Zulin Anli Pingxi

房屋买卖租赁 案例评析

王莉 ◎主编 杰强 刘丹 ◎副主编



对外经济贸易大学出版社

University of International Business and Economics Press

房屋买卖租赁 案例评析

主 编 王 莉

副主编 杰 强 刘 丹

撰稿人 (按姓氏笔画为序)

王 莉 安青邦 刘 丹

对外经济贸易大学出版社
中国·北京

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋买卖租赁案例评析 / 王莉主编. —北京: 对外经济贸易大学出版社, 2011
(民商法系列丛书. 以案说法)
ISBN 978-7-5663-0178-9

I. ①房… II. ①王… III. ①房地产业 - 法规 - 案例 - 分析 - 中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 201757 号

© 2011 年 对外经济贸易大学出版社出版发行

版权所有 翻印必究

房屋买卖租赁案例评析

王 莉 主编

责任编辑: 王振东 王文君

对外经济贸易大学出版社

北京市朝阳区惠新东街 10 号 邮政编码: 100029

邮购电话: 010-64492338 发行部电话: 010-64492342

网址: <http://www.uibep.com> E-mail: uibep@126.com

唐山市润丰印务有限公司印装 新华书店北京发行所发行

成品尺寸: 170mm × 230mm 14.5 印张 268 千字

2011 年 10 月北京第 1 版 2011 年 10 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5663-0178-9

印数: 0 001 ~ 3 000 册 定价: 27.00 元

民商法系列丛书

编委会主任：

江 平（中国政法大学终身教授、博士生导师）

编委会成员：

王保树（清华大学法学院教授、博士生导师）

尹 田（北京大学法学院教授、博士生导师）

孙宪忠（中国社会科学院法学研究所研究员、博士生导师）

刘俊海（中国人民大学法学院教授、博士生导师）

苏号朋（对外经济贸易大学法学院教授、博士生导师）

总 序

对外经济贸易大学出版社近年来一直致力于法律书籍的出版，为中国的法学研究和法律教育作出了重要贡献。为了整合资源，打造更具影响力的作品，该出版社决定重点开拓民商法领域，推出“民商法系列丛书”，并委托本人筹划这一出版项目。

中国建设社会主义法治国家、推行社会主义市场经济体制的基本政治、经济目标决定了法律必然要在社会生活中扮演核心角色。民商法作为维护社会普通民众、市场主体正当利益的法律部门，具有最为广泛的影响力，也最受社会关注。中国当前的绝大多数法律纠纷为民商事纠纷，各级法院审理的绝大多数案件为民商事案件，律师从事的绝大多数工作为民商事业务。民商事立法是中国立法机关花费时间最多的立法，民商事法律课程是中国各个大学法学院中学分最多的课程。与民商法的这一重要地位相当的是，在中国的法律出版物中，民商法领域的图书所占数量也最多。

本套丛书要在如此多的出版物中产生影响力，就应当具有自己的特点。我认为，本套丛书应当坚持如下几个原则：（一）解决中国的问题。在选题上，应当选择中国目前在民商法领域面临的重大理论和实践问题，而不应是单纯介绍外国法。（二）具有开拓性。作为探讨对象的主题应当是尚未被充分地分析、整理、研究的问题，从而使作品在某一领域居于领先地位。（三）尊重学术规范。每一部作品都应当严格遵守学术规范，作品内容要有创造性，作品形式要符合国家在体例上的要求。绝不因赶进度而放弃质量，更不允许抄袭与剽窃行为。在中国目前重数量而不重质量的学术浮躁现象面前，应当告诫自己做事要更慢一点，更严谨一点。

本套丛书由三个部分组成：第一部分是专著，包括在民商法某一

领域有开创性研究的作品；第二部分是教材，包括本科生与研究生层次的教材；第三部分是案例，包括教学案例和向法律专业人士及关注法律的社会各界人士提供的案例作品。

本套丛书具有开放性，我们将出版全国各大法律院校、研究机构在民商法领域学有专攻的专家学者的优秀作品，从而将本套丛书逐步打造成重要的民商法作品。

为了保证本套丛书的质量，对外经济贸易大学出版社延请北京各大法学院校与研究机构的专家学者组成编委会。编委会主任由中国政法大学终身教授、博士生导师江平先生担任，编委会成员包括：王保树（清华大学法学院教授、博士生导师）、尹田（北京大学法学院教授、博士生导师）、孙宪忠（中国社会科学院法学研究所研究员、博士生导师）、刘俊海（中国人民大学法学院教授、博士生导师）、苏号朋（对外经济贸易大学法学院教授、博士生导师）。

民商法是颇具魅力的法律部门，我们正是受其吸引而不断地研究、探索，希望本套丛书能够为这一进程助一臂之力。

苏号朋

2007年8月20日

前言

房屋作为重要的生活资料和生产资料，既与人们的日常生活密切相关，也与企业、其他社会组织等的生产经营等活动紧密联系。基于房屋这一重要财产对社会的突出影响，古今中外的法律制度都对房屋权属、交易、租赁、抵押等有详细的规范。早在公元前18世纪古巴比伦的《汉谟拉比法典》，就有法律制度是专门关于房屋归属、买卖、租赁、继承的。随着经济建设的深入，十余年来我国房屋买卖、租赁等经济活动非常活跃，相关的法律制度、经济政策日趋完善。房屋买卖、租赁等方面纠纷增多，我国立法、司法、执法将其作为工作的重点之一。

民商法学是理论性与实践性并重的法学学科，案例分析方法能有效地将法学理论、法律条文的运用与实际问题的解决有机结合。案例分析具有直观展示法学理论和法条运用的特点，在法学学习中具有教材和著作不可替代的优势。读者通过对案例的阅读，发现问题，带着对问题的思考，去探寻法学理论和现实的法律规定，找到对问题的灵活解决。在这一寻法的过程中，既强化了读者对法学理论、法律制度的掌握；又培养了读者的法律思维能力。

《房屋买卖租赁案例评析》是《民商法系列丛书·以案说法》系列丛书之一，采用“以案说法”的方式，在编写中力图选取近年来较为典型的热点案例，通过对真实案例的评析，深入浅出地介绍房屋买卖、房屋租赁活动中常涉及的法律制度、法学理论知识。为帮助读者正确理解和运用房屋买卖、租赁等相关房屋法律制度而精心编写。本书编写时，每个案例在评析之后再附以最新的相关法律条文、司法解释，并尽量汲取理论研究的新成果，做到知识性、系统性、实用性和理论性的统一，达到案例、法理与法条三者的有机结合。本书分为房屋所有权、房屋买卖、商品房预售、房地产租赁、房地产抵押五章，共由62个精选案例组成。

本书由重庆大学法学院王莉副教授担任主编，重庆精韬律师事务所杰强主任、重庆大学法学院刘丹副教授担任副主编。参加本书编写的还有安青邦、肖仕龙、周丹、高羽丰、徐颖同志。最后由王莉对全书进行统稿。本书参阅了众多文

2 ► 房屋买卖租赁案例评析

献，引用了诸多学者和实务工作者编写的案例，我们尽量在书中一一列明，在此一并致谢。我们审慎而高兴地将本书推荐给大专院校师生、相关研究人员以及房地产行业工作人员、法官、律师等实务人员。由于作者的知识水平有限，加之时间仓促，囿于学力，书中错漏失当之处定然不少，恳请读者谅解并赐教。

编 者

二〇一〇年十月

目 录

第一章 房屋所有权	1
1. 什么是房屋所有权？ ——李某诉张某返还房屋案	2
2. 签订了房屋买卖合同，并支付了部分房款就能取得房屋所有权吗？ ——陈先生诉张先生“一房二卖”纠纷案	4
3. 恶意购房，办理了房屋过户登记，能取得房屋所有权吗？ ——王女士诉朱先生房屋买卖合同纠纷案	8
4. 房屋所有权人对自己的房屋一定享有使用权或居住权吗？ ——赵某被判搬出自己的房屋案	12
5. 借用他人名义买房，产权归谁？ ——高先生借用董先生名义买房纠纷案	15
6. 夫妻一方擅自出售夫妻共有房屋的，善意买受人能否取得房屋所有权？ ——王某请求返还夫妻共有房屋案	18
7. 房屋赠与公证后，赠与人又将该房屋赠与第三人，谁应得到房屋？ ——小芸请求王先生交付赠与房屋纠纷案	21
8. 夫妻一方婚前购买、婚后确权的，房屋产权归谁？ ——李某诉赵某要求分割房产案	24
9. 情侣恋爱期间共同买房，分手后房归谁？ ——沈女士、马先生争夺房屋案	27
10. 房屋权属登记与事实不符如何处理？ ——汪氏五同胞兄弟姐妹争房案	30
11. 房屋所有人能否随心所欲地装修自己的房子吗？ ——马女士诉沈先生拆除装修恢复原状案	33

12. 建筑区内房屋所有人能否占用共用部分为己有? ——德盛公司等诉乙公司改建侵权案	36
13. 建筑区划内车位的所有权归谁? ——龚先生诉房地产公司返还车位费案	40
14. 能否通过买卖转移农村私有房屋的所有权? ——李某诉贺某房屋买卖无效并要求确认房屋产权案	43

第二章 房屋买卖 47

15. 未经批准转让划拨土地使用权是否无效? ——中天信息公司诉工商行政管理局等房地产买卖合同纠纷案	48
16. 未依法登记领取权属证书的房地产能否转让? ——新兴居委会与苏某房屋转让纠纷案	52
17. 买卖农村私有房屋是否违反一户一宅原则? ——刘某诉翟老大、翟老二农村房屋买卖合同纠纷案	55
18. 夫妻一方未经对方明确授权处分其共有房屋的行为是否有效? ——甲压缩机厂诉薛某腾房纠纷案	59
19. 商品房的销售广告一定是要约邀请吗? ——高某诉聚天房地产开发有限公司商品房买卖合同纠纷案	63
20. 是定金还是房屋预付款? ——颜某诉蔡某返还购房款纠纷案	68
21. 合同没有注明公摊面积, 是否能视为“零公摊”? ——谢某等 135 户购房户诉富临房地产公司欺诈消费者案	73
22. 约定违约金能调整吗? ——王某诉诚田房地产公司房屋买卖合同纠纷案	77
23. 合同解除权的成立与行使有哪些条件? ——金某诉与张某、朱某房屋买卖合同纠纷案	80
24. 房屋买卖合同有哪些后合同义务? ——张某与宏丰房地产公司房屋买卖合同纠纷	84
25. 惩罚性赔偿责任的适用条件是什么? ——史某与金城房地产公司房屋买卖合同纠纷案	88
26. 房地产中介服务机构对未尽审查义务造成的买房人经济损失是否 承担赔偿责任? ——顾某诉马某等居间合同纠纷案	92

27. 商品房质量不合格, 业主能拒交物业管理费吗?
——华原物业公司诉赵某拒缴物业管理费纠纷案 97

第三章 商品房预售 101

28. 未登记的预售合同是否有效?
——中国银行甲分行诉诚信集团、恒达地产公司借款合同纠纷案 102
29. 买房没有“产权证”, 房产商是否违约?
——王先生诉君峰房地产公司商品房买卖合同违约案 106
30. 开放商不出示商品房验收合格证明文件是否要承担相应的责任?
——郭某诉恒盛房地产公司商品房预售合同纠纷案 109
31. 商品房预售合同存在重大误解, 是否可以撤销?
——熊某诉四海房地产公司预售合同纠纷案 113
32. 预售商品房的再转让是否需要得到合同当事人的同意?
——李某诉广厦房地产公司预售商品房转让纠纷案 117
33. 贷款人逾期还本付息银行该不该解除按揭合同?
——滨州市中国银行支行诉朱某住房抵押借款合同纠纷案 122
34. 逾期交房是否应承担违约责任?
——高某诉金龙房地产公司逾期交房纠纷案 125
35. 认购书是否可以作为商品房买卖合同?
——杨某诉鼎恒房地产开发公司商品房认购书纠纷案 129

第四章 房地产租赁 133

36. 违法建筑可以出租吗?
——黄某出租违章建筑房屋的租赁纠纷案 134
37. 承租人将房屋用于非法用途, 出租人可否解除合同?
——黄某诉胡某、杨某解除房屋租赁协议案 136
38. 没有办理租赁登记的房屋租赁合同有效吗?
——湖滨市乙公司诉丙公司支付房屋租金纠纷案 138
39. 承租人经出租人同意将房屋转租第三人, 第三人对房屋造成损失的, 由谁赔偿损失?
——出租人李某诉承租人张某赔偿房屋损失案 141
40. 未经出租人同意转租房屋的, 出租人可以解除合同吗?
——武汉某学校诉王某要求解除房屋租赁合同案 143

4 ► 房屋买卖租赁案例评析

41. 出租的房屋及内部设施损坏, 应由谁负责维修?
——汤某诉姚某承担租赁房屋维修费用案 145
42. 物业管理企业能否将大楼顶部出租?
——小区业主向某诉物业服务企业出租大楼顶部案 148
43. 承租人是否受管理规约约束?
——某小区业主委员会诉出租人余某、承租人刘某拆除空调外机案 150
44. 租赁合同中未约定物业服务费用承担的, 由承租人承担吗?
——康宏物业公司诉赵某支付物业服务费纠纷 152
45. 出租人在租赁期间, 出卖出租房屋未通知承租人的, 承租人怎么办?
——张甲诉刘乙确认与第三人房屋买卖合同有效纠纷案 154
46. 承租人部分履行合同的, 出租人应不应该返还押金
——承租人王某诉出租人张某返还租房押金案 157
47. 房屋危及承租人的安全或者健康的, 承租人可以解除合同吗?
——沈甲诉天禄房地产公司解除房屋租赁合同纠纷案 159
48. 不定期租赁合同, 出租人可否随时要求承租人腾房?
——赵某诉马某解除房屋租赁合同纠纷案 162
49. 承租人死亡后, 与其生前共同居住的亲属能按原租赁合同继续
租赁吗?
——李某诉张某房屋租赁合同履行纠纷案 164
50. 转租合同期限超出原租赁合同期限怎么办?
——赵甲诉次承租人孙丙终止房屋租赁合同纠纷案 166
51. 租赁在先, 抵押在后, 抵押权实现时, 租赁合同对受让人有效吗?
——王某诉张某继续履行原租赁合同纠纷案 168
52. 对婚前由一方承租的公房, 离婚后, 谁有权继续承租?
——阿静诉城关中学承租公房纠纷案 171
53. 延付或拒付租金的诉讼时效期间是几年?
——鑫茂公司诉周乙交付房屋租金纠纷案 173

第五章 房地产抵押 177

54. 当房屋产权和土地使用权相分离时, 房地产抵押权如何实现?
——京口支行诉某工业公司等非法转让抵押物侵犯抵押权赔偿案 178

55. 当抵押协议涉及禁止抵押的房地产时, 其效力如何认定? ——印城置业有限公司与中国建设银行甲市甲支行等借款 合同纠纷案	183
56. 房地产抵押协议无效和撤销的条件如何区别? ——甲市国联有限公司诉第四化学纤维厂等撤销合同纠纷案	187
57. 国有土地使用权能否抵押、如何抵押? ——某银行诉巨峰钢铁公司国有土地抵押纠纷案	192
58. 房地产抵押合同和房地产抵押权何时生效? 预售商品房能否抵押? ——中国建设银行甲市第三支行诉李某等借款抵押合同纠纷案	196
59. 已抵押的房地产是否可以转让? ——百花药业公司诉浩鑫房地产公司买卖合同纠纷案	200
60. 房地产抵押登记具有什么法律后果? ——中国建设银行甲支行诉飞宏贸易有限责任公司借款纠纷案	205
61. 房地产抵押权如何实现? ——华生投资控股公司诉莫泰宾馆借款合同纠纷案	209
62. 抵押权行使的期限如何界定? ——郭甲诉中国农业银行乙县支行等借款抵押担保合同纠纷案	213

第一章

房屋所有权

房屋作为非常重要的生活资料和生产资料，在现代社会具有多重社会价值，日益受到人们的密切关注。事关房屋的法律制度、国家政策，已影响我国社会的民生利益和经济发展。房屋的多重价值，主要体现在使用价值和交换价值层面。使用价值是房屋的首要价值。“衣、食、住、行”是人们最基本的生活需求。房屋的居住功能满足人们“住”的基本需求，致使房屋这一物质资料在人们生活中不可或缺。房屋的交换价值在当下日益凸显。市场经济时代，物质资料的商品属性影响其交换价值。房屋因其土地的稀缺性，而具有特殊的经济价值。房屋已突破基本的居住功能，日益凸显的交换价值使其更具财产的可保值性及投资性。同时，中国传统的“家文化”，仍浸润着现代中国文明。房屋与“家”有着密切的情感关联，房屋既是为家人遮风避雨的场所，也是联系家人感情的枢纽。房屋是家族的根之所在。拥有自己的房子对绝大多数中国人来说，是一生当中的一件大事。安居始能乐业，失去房屋就可能居无定所、流离失所，生活无着。人们关注房屋的使用价值和交换价值，从居住性需求的购房，到投资、保值性需求的购房，大大地推动了我国房地产业的快速发展。

马斯洛需求层次理论（Maslow's hierarchy of needs），将财产所有性的安全需要，作为人们需求的第二层次。房屋作为一种非常重要的财产，早在东、西方古代法律制度，就对其所有权归属给予了明确规定。法律作为社会规范之一，左右人们的行为判断和抉择。人们非常需要了解我国现行关于房屋所有权归属和移转的法律制度。

本章将通过具体案例入手，对房屋所有权的常见法律问题（如房屋所有权的取得？能否以他人名义买房？房屋权属登记与事实不符如何处理？房屋所有人可否随意处分其房屋？等等）进行深入浅出的解析，使人们较充分、全面地认知我国现行的房屋所有权法律制度。

1.

什么是房屋所有权？

——李某诉张某返还房屋案

☞ 案情简介

原告：李某

被告：张某

原告李某与被告张某是邻居，李某拥有一幢房屋，但因多年旅居国外，一直将其房屋闲置，其房屋钥匙交由其邻居兼好友张某保管，后来张某由于住房紧张，遂未经李某同意就私自搬到李某的房屋居住，几年后李某从海外回来却发现张某住进了自己的房屋，于是要求其搬出，然而张某却执拗不搬，于是双方发生矛盾，李某诉至法院要求张某返还其房屋。

☞ 审理结果

法院审理认为，李某虽然多年没有居住自己的房屋，但其并没有因此失去房屋的所有权。张某虽然受李某的委托多年保管房屋，但并没有因此而取得房屋的所有权。法院认为本案属于侵权纠纷，张某未经李某的同意就私自搬到李某的房屋并拒绝返还，构成了对李某房屋所有权的侵害，因此法院判决张某搬出李某的房屋，将房屋返还与李某。

☞ 法理评析

本案的焦点在于：房屋所有权的归属问题。

通常人们日常生活中所说的房屋产权，是指狭义的房屋产权，即房屋所有权。房屋所有权，是指所有人依法对自己所有的房屋享有占有、使用、收益、处分，并可以排除他人违背其意志进行干涉的权利。房屋所有权具有积极权能和消极权能。积极权能包括，占有、使用、收益、处分四项权能。占有权能是对房屋实际管领的权能。房屋占有权能可以由所有人直接行使，也可以由非所有人合法行使。有法定或约定根据的非所有人占有是合法占有，反之为非法占有。使用权能是根据房屋的性能和用途对房屋利用的权能。房屋所有人可以直接使用房屋，

也可以由非所有人根据法律规定或者取得所有人同意后合法使用。收益权能是房屋所有人收取房屋所产生的利益的权能。如将房屋出租收取租金或将房屋投资入股分红。收益可以由房屋所有人享有，也可以按约定由合法的非所有人享有。处分权能是房屋所有人在事实上或法律上对房屋进行处分的权能。对房屋的处分在民法理论上可分为，事实上的处分（改建、拆除）和法律上的处分（买卖、赠与、互换）。房屋处分权能通常只属于房屋所有人，非所有人只有在符合法定条件下并在法定范围内才能行使房屋处分权。四项权能中，处分权能是核心权能。消极权能是指，房屋所有权受到侵害时，所有权人行使请求权排除他人侵害的权能。房屋所有权具有突出的排他性和支配性，房屋所有权人在其房屋被其他人非法占有时，有权请求非法占有人返还，或请求法院责令非法占有人返还。

我国法律把土地以及房屋、林木等地上定着物作为不动产。根据我国《物权法》第9条的规定，房屋所有权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经依法登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。依我国《宪法》第13条规定，国家保护公民的合法财产的所有权。《宪法》第39条规定，中华人民共和国公民的住宅不受侵犯，禁止非法侵入公民的住宅。就如前面所述房屋所有权人对其所有的房屋有着占有、使用、收益、处分的权利。所有权是完全物权，房屋所有权人可以自由地支配、处分其房屋。借用现在流行的一句广告词“我的地盘，我做主”，房屋所有权人就是“我的房屋，我做主”。当房屋所有权人不能就自己的房屋做主时，说明其所有权受到了侵害。此时所有权人完全可以基于其对房屋的所有权来对抗他人，排除他人的侵害。还必须注意到，由于现代民法不承认绝对的所有权，所有权人在自由行使所有权时，会受到国家强制性法律规范和社会公序良俗的约束。

本案中，李某与张某二人之间既没有发生物权变动的合意，也没有房屋登记这一重要的物权行为，同时不存在符合法律特别规定的情况，所以房屋的所有权依然归李某所有。李某作为房屋所有人，在其所有的房屋上并未设定其他物权，因此李某对其房屋拥有完整的所有权。只要不侵害其他人的合法权益，李某完全有权自己自由支配自己的房屋，当然包括让自己的房屋闲置。房屋的所有权不允许任何人侵犯，西方国家有句谚语“风能进，雨能进，国王不能进”就是房屋所有权神圣不可侵犯的真实写照。张某基于其与李某的保管合同，而合法占有该房屋；但其擅自搬入李某房屋居住，则从合法占有演变为非法占有，构成对李某房屋所有权的使用权能的侵害。可见，张某既未经李某的同意，也没有法律依据私自搬进李某的房屋并不予返还，实际构成了对李某房屋所有权的侵害。李某有权通过司法途径，请求张某返还房屋，以恢复其对房屋支配的圆满状态。

本案没有发生李某失去房屋所有权和张某得到房屋所有权的法律事实，尽管张某长时间占有李某的房屋，但没有取得房屋所有权。房屋所有权人李某有权要求张某必须搬出并返还房屋。

法条点击

《中华人民共和国宪法》（2004年3月14日）

第十三条 公民的合法的私有财产不受侵犯。

国家依照法律规定保护公民的私有财产权和继承权。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对公民的私有财产实行征收或者征用并给予补偿。

第三十九条 中华人民共和国公民的住宅不受侵犯。禁止非法搜查或者非法侵入公民的住宅。

《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日）

第九条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。

第六十四条 私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。

2. 签订了房屋买卖合同，并支付了部分房款就能取得房屋所有权吗？

——陈先生诉张先生“一房二卖”纠纷案

案情简介

原告：陈先生

被告：张先生夫妇

张先生夫妇是某村村民，2001年张先生夫妇原有的农村宅基地房屋因动迁而取得安置的产权房订房单。同年，张先生的女儿代表张先生，将一套安置房屋