

房地产法

(新编本·下卷) 主编 马 原

分解适用集成

- 本书由长期担任最高人民法院领导工作的资深大法官主编，熟谙该法及其相关规范的有关专家编纂
- 以该法及其配套规章和最新司法解释为经，以相关法律规范的具体条文为纬，全面系统地分解集成
- 循法条之间逻辑联系，分解组合成若干法律问题，通过该问题迅速查检到所有相关法律的具体规定
- “集成在手，别无他求！”希望本书能成为广大读者方便查询、准确理解法律与适用法律的良师益友

人民法院出版社

RENMIN FAYUAN CHUBANSHE

第四编 一般的房屋买卖、租赁、典当与抵押

第一章 一般的房屋买卖



一、私房买卖

【相关法规】

城市私有房屋管理条例（节录）

（1983年12月17日国务院发布）

第二条 本条例适用于直辖市、市、镇和未设镇建制的县城、工矿区内的一切私有房屋。

前款私有房屋是指个人所有、数人共有的自用或出租的住宅和非住宅用房。

第三条 国家依法保护公民城市私有房屋的所有权。任何单位或个人都不得侵占、毁坏城市私有房屋。

城市私有房屋所有人必须在国家规定的范围内行使所有权，不得利用房屋危害公共利益、损害他人合法权益。

第九条 买卖城市私有房屋，卖方须持房屋所有权证和身份证明，买方须持购买房屋证明信和身份证明，到房屋所在地房管机关办理手续。

任何单位或个人都不得私买私卖城市私有房屋。严禁以城市私有房屋进行投机倒把活动。

第十条 房屋所有人出卖共有房屋，须提交共有人同意的证明书。在同等条件下，共有人有优先购买权。

第十一条 房屋所有人出卖出租房屋，须提前3个月通知承租人。在同等条件下，承租人有优先购买权。

第十二条 买卖城市私有房屋，双方应当本着按质论价的原则，参照房屋所在地人民政府规定的私房评价标准议定价格，经房屋所在地房管机关同意后才能成交。

第十三条 机关、团体、部队、企业事业单位不得购买或变相购买城市私有房屋。如因特殊需要必须购买，须经县级以上人民政府批准。

第十四条 凡享受国家或企业事业单位补贴，廉价购买或建造的城市私有房屋，需要出卖时，只准卖给原补贴单位或房管机关。

【相关部门规章】

城乡建设环境保护部对机关、团体、 部队、企业、事业单位私自购买 城市私房的处理原则

(1987年7月10日 [87]城房公字第31号)

昆明市房地产管理局:

据最高人民法院函,你局在《关于私房买卖有关问题的处理规定》中,对机关、企事业单位、人民团体、部队,购买城市私房的处理原则,“与中共中央、国务院的有关规定及最高人民法院的司法解释有矛盾”,致使昆明市的人民法院难于处理此类案件。

我们研究后认为,党和国家为有利发展城市建设,关于禁止机关、团体、部队和单位购买城市私房的政策是一贯的。早在1955年,中央书记处第二办公室就在《关于目前城市私有房产基本情况及进行社会主义改造的意见》中明确规定,“从现在起就应停止一切党、政机关、社会团体、部队、国营和地方国营企业向私人购买房屋”。1965年,国务院财贸办公室又在〔65〕财贸字第279号文件批复中重申了“不准机关、团体、部队、企业等自行购买私房”的规定。1980年,中共中央办公厅同意并转发的北京市委《关于处理机关、部队挤占私房进一步落实私房政策的通知》中,再次强调除落实私房政策外,“任何单位不得购买私房”。以后,《城市私有房屋管理条例》以及最高人民法院〔1985〕法民字第14号批复,对此问题以及处理原则又作了明确规定。因此,对个别单位擅自购买城市私房的事件,应该严肃处理。

你局在“规定”中,对1983年1月1日前非法买卖私房的行为,只需“证明情况”或者“写出书面检查,处以5—15%的罚金”,便一律承认非法买卖的法律效力,“给予补办手续”。这样规定不妥,与党和国家这方面的政策和法律不一致。对历史遗留的单位非法购买私房问题,应本着坚持原则实事求是精神,参照最高人民法院〔1985〕法民字第14号批复精神制定处理规定。其中,符合“特殊需要”条件的,经作出检查接受罚款后,可允许按规定的审批程序补办手续;对没有特殊需要非法购买私房的,要按有关法律和规定严肃处理。

国务院《城市私有房屋管理条例》第13条中，对“因特殊需要必须购买”的情况不作具体规定，一是为各地根据本地区实际情况制定具体标准留有余地，二是避免“一刀切”，对特殊需要必须根据具体情况从严掌握。地方制定特殊需要的具体标准以内部掌握为好，不宜在法规中定死，以便根据实际严格控制和根据情况变化进行调整。请你们在修改规定中考虑避免在法规中划定特殊需要范围问题。

【相关司法解释】

最高人民法院关于农民未经批准 购买城镇房屋无效的批复

（1982年12月18日 [82]民他字第1号）

浙江省高级人民法院：

你院〔82〕浙法民上字81—2号请示报告收悉。关于王正贵与林作信、江妙法房屋买卖纠纷一案，经研究同意你院的处理意见。此案当事人房屋买卖关系，既未经过国家的契税手续，也没有取得房管部门的认可，认定其买卖关系无效是适当的。处理中希做好当事人的思想工作，对其因买卖房屋引起的生产生活中的实际问题，可与有关方面联系解决。

附：

浙江省高级人民法院关于王正贵 与林作信、江妙法房屋买卖 是否有效的请示报告

（〔82〕浙法民上字81—2号）

最高人民法院：

1981年，我院受理了温岭县王正贵与林作信、江妙法房屋买卖纠纷上诉案。该案，镇委、县委与地委领导之间，中级法院与县法院之间认识不一，涉及对内放宽政策后农民可否在城镇购买房屋的政策问题。因查无明确规定，特此请示。

王正贵在温岭县箬横镇有楼屋一间，于1965年出租给工人江妙法居

住。1975年10月王正贵要将该屋出卖，在江表示不买此屋后，未经镇有关部门审查批准，擅自将该屋出卖给白峰公社中库大队社员林作信。箬横镇委领导得悉后，对林、王进行教育，指出林是镇外白峰公社的农业户，根据有关规定，不能购买镇上房屋，并宣布他们之间的房屋买卖无效，林作信不听镇委教育阻止，坚持原房屋买卖有效，拒收房屋买卖退款，同时将中库大队的住房卖给他人，并搬进王正贵楼下前半间房屋居住。1978年12月，王正贵又将该屋出卖给原租户江妙法。纠纷发生后，林作信诉至法院。温岭县人民法院，对该案感到政策上拿不准，移送台州地区中级人民法院受理。台州地区中级人民法院审理认为，“王正贵经人介绍，将房屋出卖给林作信所有，并写了契约，立有付款凭票”“买卖关系合法”。据此，判决：王正贵与林作信的房屋买卖关系有效；王正贵与江妙法的房屋买卖关系无效，限江妙法在六个月内出屋，江妙法不服上诉。

案经我院审理，审判委员会研究认为：在已经颁布的政策、法律、法令中，农民可否在城镇购买房屋居住，虽无明文规定，但城镇私有房屋买卖必须经过审查批准，才能成交，有关部门早有规定。1964年1月13日国务院批转“国家房管总局关于私有出租房屋社会主义改造问题的报告”即〔64〕国房字第21号文件中明确指出，“……私房买卖必须向房产管理部门登记，经过审查批准，才能成交”，并根据国务院国发〔1980〕61号文件中规定“原籍在农村，在城镇又没亲友的华侨，原则上在农村购建住宅”的精神，温岭县箬横镇是建制镇，镇上的私房买卖，应按上述规定办理。林作信是白峰公社中库大队社员，原在中库大队有住房，未经有关部门审查批准，在箬横镇上购买房屋居住，不仅违反〔64〕国房字第21号文件的规定，而且违反《中华人民共和国户口登记条例》和国务院批转公安部《关于处理户口迁移规定的通知》中的有关规定。因此，王正贵与林作信房屋买卖关系应宣布无效。王正贵在与林作信房屋纠纷未解决的情况下未经镇有关部门审查批准，又将房屋出卖给江妙法，亦应视为房屋买卖关系无效。

最高人民法院关于《城市私有房屋管理条例》发布前机关、团体、部队、企业、事业单位购买或租用私有房屋是否有效问题的答复

（1984年4月17日 [84]法研字第5号）

陕西省高级人民法院：

你院于1984年2月27日电话问：《城市私有房屋管理条例》规定机关、团体、部队、企业、事业单位不得购买或租用私有房屋，如因特殊需要购买或租用私人房屋时，须经县级以上人民政府批准；但这个《条例》没有规定适用的时效，在它公布前机关、团体、部队、企业、事业单位未经县级以上人民政府批准租用或购买的房屋是否有效？应否给予法律保护？对此问题，经与城乡建设环境保护部联系，认为：在这个《条例》公布以前，中共中央、国务院曾下达过3个文件，即：1956年1月18日中共中央批转中央书记处第二办公室《关于目前城市私有房产基本情况及进行社会主义改造的意见》、1964年1月13日国务院批转国家房产管理局《关于私有出租房屋社会主义改造问题的报告》、1965年9月11日国务院财贸办公室《关于供销社购买农村生产队、社员房产问题的答复》，均强调机关、部队、团体、企业、事业单位不经批准不得租用或购买私有房屋。因此，1983年12月17日公布的《城市私有房屋管理条例》有关上述问题的规定同过去的规定是完全一致的。所以，人民法院在处理1983年12月17日公布《城市私有房屋管理条例》以前发生的这类问题时，也应按照这个原则处理。

此复

最高人民法院关于国营企业购买私房 已经使用多年经补办批准手续后可 承认买卖合同有效的批复

(1985年8月10日 [1985]法民字第14号)

江苏省高级人民法院：

你院〔85〕民请字第15号《关于国营企业过去已购买的私人房屋，未经县以上人民政府批准，可否补办批准手续的请示报告》收悉。

据你院报告称：泰县酱醋厂于1985年秋，租用黄祖寿家的两间房屋。1959年10月，黄祖寿因妻患病需钱，将原出租的两间房屋以280元卖给酱醋厂，当时泰县没有房管部门，双方未办理过户手续。黄祖寿在两次收到卖房款时，均出具了收条，酱醋厂的账目上也有支出买房款的记载。黄祖寿在1961年填写房屋登记表时，在关于房屋增减变化情况栏内，写明：“1959年11月卖出两间”。酱醋厂买房后长期使用管理该房，黄祖寿至1970年死亡时也未提出异议。直到1981年，黄祖寿之子，黄永和以其父未出卖房屋，酱醋厂拿不出合法买房手续为由，强占了讼争的两间房屋。

经研究，我们的意见是：鉴于该案的实际情况，为了兼顾国家、集体和个人的利益，稳定财产关系，维护社会安定，参照1965年9月国务院财贸办公室“关于供销合作社购买农村生产队、社员房产问题的答复”的精神，在泰县酱醋厂向该县人民政府申请补办买房批准手续后，可承认双方的买卖合同关系。

最高人民法院关于贯彻执行民事政策 法律若干问题的意见（节录）

(1984年8月30日最高人民法院
审判委员会讨论通过)

为了准确地适用民事政策法律，正确、合法、及时地处理民事案件，保护国家、集体和公民的合法权益，我们根据宪法和有关政策法律规定的精神，以及各地的审判实践经验，就贯彻执行民事政策法律的若干问题提出以下意见。

六、房屋问题

人民法院审理房屋案件，必须根据宪法和有关政策、法律的规定，坚持有利城乡建设，有利群众生产、生活和有利社会安定团结的原则，切实保护国家、集体和个人的房屋所有权。

(55) 非所有权人出卖他人房屋的，应废除其买卖关系。部分共有人未取得其他共有人同意，擅自出卖共有房屋的，应宣布买卖关系无效。买方如不知情，买卖关系是否有效应根据实际情况处理。其他共有人当时明知而不反对，事后又提出异议的，应承认买卖关系有效。

因买卖关系无效而造成的经济损失，有过错的一方应负责赔偿。

(56) 买卖双方自愿，并立有契约、买方已交付了房款，并实际使用和管理了房屋，又没有其他违法行为，只是买卖手续不完善的，应认为买卖关系有效，但应着其补办房屋买卖手续。

最高人民法院关于契约已载明 借钱、借房的房产纠纷不宜 确认为房屋买卖的批复

(1987年4月8日 [1987]民他字第6号)

河南省高级人民法院：

你院《关于邓子明与程梅玲房产纠纷一案的请示报告》收悉。

根据你院调查：邓子明、邓炎明于1976年12月经中人说合与程梅玲达成借钱、借房协议，并立有字据。该字据载明：“邓子明、邓炎明情愿将自己……东厦房四间（院子从正中划开后的东半部分）借给程梅玲，而程梅玲则借给邓子明、邓炎明二人人民币1400元整，双方经协商无争议，永不翻悔”。1981年程梅玲以双方不是借钱、借房，而是房屋买卖为由要求过户。双方为此发生争执。1983年邓炎明向人民法院起诉，要求还钱退房。

经研究认为：本案双方当事人所立借钱、借房字据，关系清楚，性质明确，且洛阳市人民政府颁发的《土地房产所有证》上，产权人仍是邓家。程梅玲以字据上未写明期限及写有“永不翻悔”内容等为由而否定借用关系，并要求确认为买卖关系，是不符合事实和没有法律依据的。因此，我们同意你院审判委员会的第一种意见，本案应按“两借”关系处

理，不能视为买卖关系成立。

最高人民法院关于如何具体适用最高人民法院《关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》第五十六条规定的批复

(1987年12月10日 [1987]民他字第42号)

辽宁省高级人民法院：

你院1987年6月19日[87]民复字第14号关于《城市私有房屋管理条例》(以下简称“条例”)实施后，如何适用最高人民法院《关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》(以下简称“意见”)第56条规定的请示收悉。

经研究，我们同意你院审判委员会的意见，即“意见”第56条规定的精神，只适用于解决“条例”实施前的历史遗留问题，“条例”实施后，人民法院审理这类案件，应严格按照“条例”的规定办理。

此复

附：

辽宁省高级人民法院关于曹根田与张仁吉房屋买卖纠纷案件如何适用政策、法律的请示报告

([1987]民复字第14号)

最高人民法院：

我省大连市中级人民法院，最近审理一起房屋买卖纠纷案件，对此案如何适用政策法律，大连市中级人民法院报请本院。现将案件情况及我院意见报告如下：

上诉人曹根田(一审被告)，男57岁，住金县金州镇胜利街道四委三组，系金县建筑公司干部。

被上诉人张仁吉(一审原告)，男，27岁，住址同上，系大连市第二变压器厂供销员。

一、案件事实

曹根田原有私房（瓦正房）3间，坐落在金县金州镇胜利街道四委三组。1958年8月9日，经人介绍，曹根田将这3间房屋的西侧两间卖与张仁吉。买卖合同记载房价款是6500元，实际上双方商定的房价款是6000元。立约当天张仁吉付给曹根田现款4500元，其余1500元，由张仁吉出具欠条，保证于同年9月25日前付清，8月中旬，张仁吉搬进所买的两间房屋内居住，并对房屋进行了一定的修缮，曹根田在其自住的东侧一间另行开门，双方各立门户无纠纷，同年10月初，曹根田以卖房当时不懂政策规定及买卖房屋没有经房管部门办理过户手续为由，提出反悔，并拒收张仁吉所欠的房价款，为此双方发生争执。曹根田申请金县房管处给予处理。金县房管处认为，双方的房屋买卖关系未经房管部门审查和公证，不符合有关规定，于1987年1月6日裁决：废除曹根田与张仁吉的房屋买卖关系。张仁吉不服，以双方买卖自愿。又立有契约及对房屋已实际使用等为由诉至金县人民法院。

二、一审法院处理结果

金县人民法院根据1984年8月30日，最高人民法院《关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》（以下简称《意见》）第56条的规定认为：双方买卖房屋是自愿的，并立有契约，张仁吉已交纳了房价款并实际使用和管理了房屋。又没有违法行为，只是买卖手续不完善，应认为买卖关系有效，判决：维持张仁吉与曹根田的房屋买卖关系；张仁吉付给曹根田买房欠款1500元。一审判决后，曹根田不服，以原告诉理由提出上诉。

三、大连市中级人民法院意见

根据国务院1983年12月17日颁布的《城市私有房屋管理条例》（以下简称《条例》）的规定，双方均未到房管部门办理买卖房屋手续，缺乏买卖房屋的形式要件；双方立约后，张仁吉没有付清全部买房款；曹根田在立约后不到2个月提出反悔，张仁吉对房屋的实际使用和管理时间较短，最高人民法院《意见》第56条的规定，应理解为适用那些历史遗留的或者没有办理房屋买卖登记条件的房屋买卖争议案件。国务院《条例》颁布后的城镇房屋买卖争议，应严格按《条例》的规定办理。因此，应废除双方的买卖关系。

四、省法院审判委员会处理意见

我院审判委员会经讨论，原则上同意大连市中级人民法院的意见。国务院颁布的《条例》是城市私有房屋管理的行政法规，也是人民法院处理私房纠纷的法律依据，一般地说，该《条例》颁布后的城市私有房屋纠纷，都应当按《条例》有关规定处理，且当地房管部门对此案双方房屋买卖合同关系持否定态度。我们同意大连市中级人民法院对最高人民法院《意见》第56条规定精神的理解，因《条例》和《意见》在文字表述上似有抵触，为慎重处理这类案件，特向最高人民法院请示。

特此报告，请予指示。

最高人民法院关于李德成诉邓崇勋 房屋买卖纠纷一案的批复

(1988年3月21日 [1988]民他字第6号)

四川省高级人民法院：

关于你院对处理成都市李德成诉邓崇勋房屋买卖纠纷一案的请示报告收悉。

经我们研究认为，李德成于1974年经人介绍，与邓崇勋达成房屋买卖合同，李以400元价款，购买了邓崇勋及其母蒋芳淑、妹妹邓洪民共有房屋两间。李德成交付房款时，邓崇勋出具了由本人签字和盖有其母私章的收据，随即李也搬进该房居住，并修建了厨房。1975年蒋芳淑与邓洪民一同由京返蓉，未提出异议。1980年邓崇勋曾要李德成与另一买房人彭谦惠一道去房管部门办理税契过户手续。1985年因政府征用此宅，邓反悔，李才诉至法院。根据我院《关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》第55条和56条的规定和本案具体情况，我们同意你院审判委员会的意见，即此房屋买卖合同关系应为有效。

此复

最高人民法院关于共有人之一擅自 出卖共有房屋无效的批复

（1988年10月24日 [1988]民他字第56号）

河南省高级人民法院：

你院1988年9月15日《关于于金明和赵文运等5人房屋纠纷一案的请示报告》收悉。经研究认为，崔希舜未经赵文运等房屋共有人的同意，于1972年11月4日擅自将郑州市南学街67号院内东屋北头2间出卖给于金明是不合法的。1984年11月，该房屋共有人赵文运等诉至郑州市管城回族区人民法院，要求废除房屋买卖关系。一、二审法院判决买卖关系无效并无不当。故同意你院审判委员会的意见，可维持一、二审判决、驳回于金明的申诉。

此复

附：

河南省高级人民法院关于于金明和赵文运 等5人房屋纠纷一案的请示报告

最高人民法院：

关于于金明和赵文运等5人房屋纠纷一案经郑州市管城区人民法院、郑州市中级人民法院和省法院民庭审理，均认为：房屋买卖关系无效，退房退钱。但省人大常委会法工委对法院的处理提出不同意见。为此，特请示如下：

一、案情及各级法院处理意见

王宝斋生前娶妻赵文运，纳妾崔玉英。崔生1女3男，即王希玲、王学礼、崔希舜和王四平。崔玉英于1957年病故后，赵文运又从山东老家到郑州与王宝斋共同生活。1966年“文革”期间，王、赵被赶回山东老家。1970年王宝斋病故，留下郑州市南学街67号东屋瓦房4间，北屋瓦房2间（均为半间）门楼1个。继承人对遗产从未分割。1971年国家将其东屋南头两间、北屋2间纳入改造，留下东屋北头2间为王家自住房。

1972年11月4日,崔希舜未与其他共有人协商,私自将所留自住房2间,经人说合以200元价款卖给予金明,但对外谎称是换房,同时,于又将自己在新建街住的1间公房转让给崔希舜居住。1977年12月30日,于金明单方到房管部门办了过户手续。1981年10月9日,于金明经区建设科批准,在东屋北头空宅基上自建平台房1间,在院内建厨房1间,并对所购买房屋进行了维修,花费150元。1984年10月30日,王希玲收到区房管所退还改造的4间房屋的通知后,与占房单位协商腾房时,方知崔希舜将东屋北头两间瓦房和门楼卖掉。为此,王希玲等人起诉到管城区法院,要求废除买卖合同关系。

经该院审理认为:此房属赵文运、王希玲、王四平、王学礼、崔希舜5人共有,于1985年7月4日判决:1.废除崔希舜和于金明的买卖合同关系,崔希舜退还于金明人民币200元。房屋产权共有人赵文运、王希玲、王四平、崔希舜、王学礼五人付给于金明房屋修理费150元;2.于金明经建设科批准修建的1间平台房应归于金明所有,院内厨房(无证建筑)由有关部门处理;3.于金明的平台房应临南学街开门走路;4.公房一间崔希舜应退还于金明居住;5.诉讼费20元由崔希舜负担。宣判后于金明不服,提出上诉,经郑州市中级人民法院审理,于1985年11月20日驳回上诉,维持原判。但于金明仍然不服,向省人大常委会提出申诉。省人大豫人法群〔1986〕8号函指示省法院立案查处并报结果。省法院1986年3月21日立案。经调卷审理,于1986年9月20日作出维持一、二审判决的决定,但通知尚未发出,省人大常委会即调卷审查。

二、省人大常委会法工委对该案的处理意见

省人大常委会于1986年11月6日将此案的全部卷宗调走,审查1年零9个月后,于今年7月13日退回本院。由于省人大常委会的领导同志对此案也有不同认识,即以省人大法工委的名义向省法院主管民事审判工作的副院长杨聚章同志谈了以下意见和建议:

1. 关于崔希舜卖房时,其他共有人是否知道的问题。从现有证据看,卖房当时,部分共有人知道,部分共有人不知道。共有人王希玲在崔希舜卖房时不知道。但在1972年以后是知道的,根据是葛润春证明,葛与原夫崔希舜在1977年秋闹离婚时,曾向王希玲讲过崔希舜卖房的事。此证言可以做为证据使用;王希玲于1985年6月给王学礼写信,提到关于房子的事,说人家找你,你就说不知道,不同意卖房即可;王希玲在本市工作,说不知道讲不通,至少可以说是应该知道。

共有人王四平应认定为知道。王学礼 78 年看房子知道已卖过，赵文运确实不知道。

2. 关于于金明买房时是否知情的问题，法院认定于买房时知情，根据是一审法院接待笔录记载，承认买房时崔希舜说过，不让告诉王希玲。但这个笔录于本人未签字，不符合最高人民法院关于贯彻执行《民事诉讼法（试行）》若干问题的意见中第 27 条关于证据的规定精神。

3. 关于运用法律方面，由于法院只注意证明卖房时隐瞒了其他共有人，但未证明买房是否知情，未充分考虑谁是主要过错人等。因此，适用最高人民法院关于贯彻执行民事政策等法律若干问题的意见第 55 条的原则，判决结果让于金明一人承担了过错责任。应采取公平原则让崔希舜承担主要责任，于金明也承担部分责任，保护王希玲等人的合法权利。在法律允许的范围内，选择最佳方案。遗产按份共有可以分割。五人均等，每人一间多。崔希舜继承的一间卖给于金明按 55 条第 2 款，承认一间房买卖关系成立。

三、审判委员会意见

院审判委员会于今年 9 月 10 日听取了办案人员的汇报和杨聚章同志关于省人大法工委对此案的意见的介绍，经过认真讨论研究，一致同意合议庭的处理意见，即维持一、二审判决，但对省人大法工委提出赵文运在山东老家可能有房屋的问题应该进一步查明。为此，办案人员又到山东了解调查，证实赵文运在山东虽住有一间破草房，但系其大嫂家给盖的，对此房无产权。合议庭和审委会认为应维持原判的主要理由是：

1. 卖房时部分共有人不知道

(1) 卖房契约上只有被告崔希舜的名子，没有其他共有人的名子。

(2) 原告人王希玲持有其父临死前交给其的房屋产权状。

(3) 原告人赵文运讲，自 1972 年崔希舜卖房至 1984 年起诉，一直在山东老家居住，没有回过郑州，是 1984 年其女儿王希玲给其寄钱时才知道崔希舜将房子卖了，经查属实。

(4) 原告人王希玲诉称，1972 年听其弟崔希舜说过与于金明换房住，但不知把房子卖给了于金明。1984 年接到退房通知去看房时听邻居讲房子卖了。经查，邻居李淑兰、弓留柱证明王希玲所讲情况属实。

(5) 卖房人（一审被告人）崔希舜承认卖房时只有其弟王四平知道，其他共有人不知道。

(6) 买房人（即申诉人）于金明承认当时对外讲是换房，而且王希玲

等人不知道。

(7) 被告人崔希舜原妻葛润春证明王希玲在卖房时不知道, 并证明是说换房住。

2. 于金明在买房时知道该房是共有财产

(1) 卖房人崔希舜, 买房人于金明及中人赵文山等, 均证实立草契时, 王四平一会在场, 一会不在场, 但到签字时未叫王四平签字。

(2) 于金明在答辩中多次承认知道该房是共有财产。如 1984 年 11 月 5 日于金明在法院接待室当着原告人王希玲辩称: “我们办手续时她弟弟交待我, 不叫给他姐说, 也就是不叫给王希玲说我们买卖房的事。” 1984 年 11 月 10 日, 于又当着王说: “事后知道, 是王希玲弟弟交待我不让给他说”。1984 年 12 月 1 日, 在调解中于金明说 “72 年我买他的房, 光知道他姐王希玲是剧团的”。并说: “当时买房没有给王希玲说过”, “买房子她兄弟知道不就行了, 他们姐妹 4 个我能都去问问”。开庭审理中, 于金明讲: “当时对外人都说是换房, 实际是卖房”, 因卖房要写四邻, 所以对外人说是换房。

(3) 卖房人崔希舜讲: “我不叫于给我姐说, 别人要问就说是换着住。”

(4) 中人赵文山证明立约时, 崔希舜说父母都死了, 有一个姐剧团工作。一个弟弟。

(5) 中人孙润生证明于金明买房时知道王希玲是崔希舜的姐姐。

3. 房屋是共同共有, 不是按份共有

该房是崔希舜父亲王宝斋 1956 年买的, 王宝斋和崔的生母崔玉英先后于 1957 年和 1970 年病故。根据继承法第 26 条规定, 赵文运享有共同财产一半的权利, 即应得两大间和一小间房屋。下余一半方是王宝斋遗产, 由赵文运和其四个子女共同继承, 每人只能分得半间房屋。依照有关法律规定, 该房屋属于共同共有, 不属按份共有。省人大法工委讲妻妾继承应有差别, 可以按份共有的性质处理, 让崔希舜得一间房的意见, 缺乏法律依据。

4. 一、二审判决是公平合理的, 对于金明没造成什么损失。

根据最高人民法院《关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》第 55 条规定, 法院废除房屋买卖关系并无不妥。这样处理, 对于金明来说, 经济上并未造成什么损失。首先: 废除房屋买卖关系, 退房退钱, 对于来说, 不仅收回了房价, 也无偿居住了 10 多年时间, 同时又在王家使用的地皮上建了 1 间平台房和一间厨房。其次, 原经崔希舜住的 1 间公房, 再

由崔希舜找相同条件 1 间公房让于使用。

根据上述情况，院审判委员会讨论决定维持一、二审判决，驳回于金明申诉。

以上意见当否，请批示。

最高人民法院关于房屋买卖双方 约定的生效条件不具备可不 认定买卖合同成立的复函

（1989 年 12 月 31 日 [89]民他字第 38 号）

湖北省高级人民法院：

你院鄂法[89]民行字第 4 号“关于王欣然、任桂香与邓志荣房屋买卖纠纷一案的请示报告”收悉。对王欣然、任桂香与邓志荣房屋买卖合同是否成立的问题，经研究，我们认为，该案当事人双方的房屋买卖协议已载明要经公证机关公证后买卖方能生效，既然公证机关不予公证，就不具备双方约定的生效条件。根据本案的实际情况，以不认定王欣然、任桂香与邓志荣的房屋买卖合同成立为宜。

以上意见供参考。

附：

湖北省高级人民法院关于王欣然、 任桂香与邓志荣房屋买卖纠纷 一案的请示报告

（鄂法[89]民行字第 4 号）

最高人民法院：

我省鄂西自治州中院请示咸丰县王欣然、任桂香与邓志荣房屋买卖合同是否成立一案。经我院审判委员会讨论。意见不一致。特向你院请示。

王月清（1986 年死亡）、邓志荣夫妇有木质结构瓦房一栋，坐落咸丰县高乐山镇前胜街 30 号处。邓、王无子女，长期分居，各自使用 30 号房屋 1/2 面积。1984 年 7 月，王月清、邓志荣以 1000 元价款将 30 号房屋出卖给王欣然、任桂香夫妇。并交付了房款。几天后，邓志荣翻悔买卖协