

二手房买卖

疑难问题全解与 典型案例裁判规则

张春光◎著

SECOND-HAND HOUSE SALE

深入浅出的问题分析
较强的实用参考价值
囊括二手房买卖常见的
各种法律问题和纠纷解决规则



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

SECOND-HAND HOUSE SALE

本书对二手房买卖过程中的疑难问题进行梳理，采用问答形式对常见的纠纷问题进行分析解答，收录的案例均是真实案件，具有很高的参考价值。“裁判规则”板块收录了大量的相关法条与规定，可以帮助读者了解相关法律纠纷的处理依据和规则，具有较强的实用性。将相关裁判文书以二维码的形式加入，方便读者随时扫码浏览。

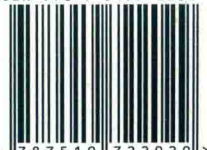


法律出版社官方微信

上架建议：法律实务·房屋买卖

 **独角兽工作室**
装帧设计

ISBN 978-7-5197-2202-9



9 787519 722029 >

定价：68.00元

SECOND-HAND HOUSE

SALE

二手房买卖

疑难问题全解 与
典型案例裁判规则

张春光◎著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

二手房买卖疑难问题全解与典型案例裁判规则 / 张春光著. -- 北京: 法律出版社, 2018
ISBN 978 - 7 - 5197 - 2202 - 9

I. ①二… II. ①张… III. ①房地产—交易—民事纠纷—案例—中国 IV. ①D922.385

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 083941 号

二手房买卖疑难问题全解与典型案例裁判规则
ERSHOUFANG MAIMAI YINAN WENTI QUANJIE YU
DIANXING ANLI CAIPAN GUIZE

张春光 著

策划编辑 冯雨春 李沂蔚
责任编辑 李沂蔚
装帧设计 李 瞻

出版 法律出版社
总发行 中国法律图书有限公司
经销 新华书店
印刷 天津嘉恒印务有限公司
责任校对 王晓萍
责任印制 吕亚莉

编辑统筹 法律应用·大众读物出版第二分社
开本 710 毫米×1000 毫米 1/16
印张 23
字数 388 千
版本 2018 年 6 月第 1 版
印次 2018 年 6 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)

网址/ www. lawpress. com. cn

投稿邮箱/ info@ lawpress. com. cn

举报维权邮箱/ jbwq@ lawpress. com. cn

销售热线/010-63939792

咨询电话/010-

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、子公司销售电话:

统一销售客服/400-660-6393

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85330678

重庆分公司/023-67453036

上海分公司/021-62071639/1636

深圳分公司/0755-83072995



书号: ISBN 978 - 7 - 5197 - 2202 - 9

定价: 68.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

目 录

第一章 合同效力相关法律问题 / 1

1. 房屋买卖合同未采用书面形式,是否成立? 是否有效? / 1
2. 名义产权人出售房屋,合同无效? / 3
3. 房屋买卖中“阴阳合同”的效力及法律后果 / 4
4. 买卖担保(让与担保)合同无效的3种理由 / 5
5. 《房屋抵债协议书》和《房地产抵押借款合同》同时签订,效力如何? / 7
6. 承租人可否以优先购买权受到侵害为由主张《房屋买卖合同》无效? / 8
7. 为规避债务而签订的《房屋买卖合同》效力如何? / 10
8. 离婚父母一方出售未成年子女房屋,合同是否有效? / 12
9. 侵犯法定继承权的《房屋买卖合同》是否无效? / 15
10. 和精神病人签订房屋买卖合同,法律后果如何? / 17
11. 虚假的二手房买卖如何认定? 合同无效的法律依据是什么? / 18
12. 非真实买卖,房屋所有权如何取回? / 20
13. 非沪籍者所签公房使用权转让协议是否无效? / 21
14. 涉及刑事犯罪,卖房人被骗,房屋买卖合同是否无效? / 22
15. 转让在划拨土地上所建房屋,合同是否有效? / 23
16. 国企违反法定程序出售房地产,合同是否无效? / 25
17. 未经评估拍卖国有房屋,所达成的成交协议是否无效? / 26
18. 法院拍卖房屋前,竞拍人与房屋所有权人达成的拍卖溢价款退还协议是否有效? / 27
19. 房屋买卖双方私下达成的《赔偿协议》与合同约定不一致,效力如何? / 29

20. 房屋买卖合同的补充协议列明甲方有两人但只有一人签字,效力如何? / 31
 21. 房屋买卖合同无效,无过错方可否主张房屋租金损失? / 33
 22. 一份判决书确认两份房屋买卖合同无效并对法律后果作出处理 / 34
 23. 确认《房屋买卖合同》无效并返还房屋的诉讼有无时效限制? / 37
 24. 第三人可否主张房屋买卖合同无效? / 38
 25. 民法上“胁迫”的认定——和房屋买卖密切相关 / 39
 26. 卖房人如何证明自己是受胁迫才签订《房屋买卖合同》的? / 40
 27. 房屋买卖中价款显失公平的认定 / 43
 28. 附义务赠与房产可以撤销? / 44
- 参考案例 王某某诉张金某等房屋买卖合同纠纷案 / 45

第二章 合同的内容及履行 / 51

29. 父母子女间房屋买卖与赠与的甄别 / 51
30. 符合哪些条件家庭成员之间的房屋买卖会被认定为赠与? / 52
31. 名为房屋买卖实为赠与的认定及法律后果 / 53
32. 房屋买卖中,付款补充协议的“最后付款期限”应该怎么理解? / 54
33. 有租客的房子的交房时间如何确定? / 54
34. 连锁买卖背景下,房屋买卖合同未明确约定履行期限,如何认定? / 56
35. 卖房子是否附带自行车库? / 57
36. 卖房不卖车位导致不能过户,卖房人是否违约? / 59
37. 二手房买卖中涉及的按份共有和共同共有相关问题 / 59
38. 二手房买卖中的细节法律问题 / 62
39. 按份共有房屋买卖中,买房人应当把房款支付给谁? / 64
40. 买房人没有违约,是否就一定拿到房子? / 65
41. 买房人按约履行合同并已装修入住是否就能取得房屋所有权? / 66
42. 以房抵债不构成善意取得? / 68
43. 房屋买卖中先履行抗辩权行使的限制 / 70
44. 诉讼是否可以免除或推迟房屋买卖一方履行合同义务? / 71

第三章 合同解除和违约赔偿相关法律问题 / 74

45. 买房人逾期付款就构成根本违约? ——分期付款背景下的
买受人利益保护 / 74
46. 买房人欠付房款不足总房款的 1/3, 卖房人无权解除合同? / 75
47. 买房人已支付大部分房款并已实际入住房屋, 卖房人就不能
解除合同吗? / 76
48. 买房人迟延过户是否构成违约? / 77
49. 买房人要求变更买房人, 是否构成违约? / 78
50. 房子噪声太大, 买房人可否解除合同? / 79
51. 房子漏雨, 买房人可否解除合同? / 80
52. 房屋共有人之一没在房屋买卖合同上签字也要承担连带责任
吗? / 81
53. 多卖房人之一没有收到房款, 是否无须承担违约责任? / 82
54. 签订《房屋买卖合同》后房屋被列入征收范围, 可否解除合同? / 84
55. 支付违约金就可以解除合同? / 85
56. 房屋买卖合同中一方当事人合同解除权的取得 / 87
57. 房屋买卖中合同解除权的产生—消灭—产生 / 89
58. 房屋买卖一方放弃合同解除权的法律后果 / 90
59. 卖房人放弃合同解除权后可否再以买房人 1 万元尾款未付
为由解除合同? / 91
60. 房屋买卖双方约定的过户日重新磋商贷款事宜未成, 买房
人是否不构成违约? / 92
61. 买房人未付逾期付款违约金是卖房人拒绝过户的抗辩事由
吗? 过户手续不全谁来审查? / 93
62. 房屋买卖中, 可以通过行使不安抗辩权解除合同吗? / 95
63. 解除网签合同的时间点 / 96
64. 房地产买卖双方都不履行合同, 哪方违约? 合同可否解除? / 97
65. 可否以房屋买卖双方互失信任不再具有履约基础为由解除
合同? / 98
66. 房屋买卖合同对部分条款没有约定且双方不能达成一致, 一
方要求解除合同的依据是什么? / 100
67. 买房人要想解除《房地产买卖居间协议》应当起诉谁? / 102

68. 二手房买卖违约金在北京、上海法院的规定及解读 / 103
69. 买房人认为 20% 的违约金太少怎么办? 买房人如何举证自己的实际损失数额? / 107
70. 卖房人违约,买房人可否主张佣金损失? / 108
71. 卖房人违约,买房人主张的房价上涨损失是否应当得到支持? / 111
72. 卖房人违约,买房人是否可以主张可得利益损失? / 112
73. 房屋买卖中一方违约,谁来举证证明守约方的损失? / 114
74. 卖房人违约,何时对房价进行评估? / 116
75. 房产纠纷中主张违约金,注意实际损失这个“马蜂窝” / 117
76. 房屋买卖中,适用定金罚则不足以弥补守约方的损失如何处理? / 119
77. 逾期违约金和解除合同的违约金可否同时主张? / 121
78. 卖房人刚签订房屋买卖合同即违约,买房人是否不可依据违约责任条款主张违约金? / 123
79. 卖房人假报“房龄”要承担什么责任? / 124
80. 房屋买卖中,预期违约可否适用违约金条款? / 125
81. 房屋买卖中损害赔偿的边界 / 127
- 参考案例 解除房屋买卖合同,赔偿房屋差价 400 万元 / 128

第四章 代理及非典型担保相关法律问题 / 131

82. 出售“共有”房屋,合同是否无效? / 131
83. 部分房屋共有人代其他共有人签字出售房屋的合同是否无效? / 132
84. 无权处分夫妻共有房产的合同是否无效? / 133
85. 无权处分是否会导致合同无效? / 134
86. 当善意(或恶意)购买遇到无权处分,房屋买卖合同效力如何? 谁能取得所有权? / 137
87. 在房屋买卖中,当无权处分遇上期待权 / 138
88. 房产证上有未成年人的名字,卖房时需要注意什么? / 140
89. 未成年人的监护人之一出售未成年人房产的法律后果 / 142
90. (部分)卖房人为精神病人,卖房的程序怎么操作? / 144
91. 房屋买卖是否适用“家事代理”? / 145
92. 民间借贷背景下委托公证卖房的合同效力 / 147

93. 认定买房人与卖房人的公证委托代理人恶意串通损害卖房人利益的关键点 / 149
94. 公证委托代理人出售委托人的房屋,是否一定有效? / 151
95. 持违法公证委托书卖房,房屋买卖合同的效力如何? / 152
96. 为“担保”民间借贷债权而办理委托公证,受托人出售委托人的房屋,合同是否有效? / 153
97. 卖房人的代理人与买房人恶意串通损害卖房人的利益,法律后果如何? / 155
98. 当房屋买卖遇到民间借贷——不同的担保,不同的后果 / 156
99. 代理人以卖房人的房产折价抵偿自己的债务,合同效力如何? 法律后果如何? / 157
100. 房屋所有人可否以不认识受委托人为由主张房屋买卖合同无效? / 159
101. 附条件合同能否规避买卖担保协议无效的规定? / 161
102. 房屋买卖中一方拒绝按约办理委托公证是否构成根本违约? / 162
- 参考案例一 杨某与杨乙房屋买卖合同纠纷案 / 164
- 参考案例二 戴A与王A房屋买卖合同纠纷案 / 166

第五章 农村房屋相关法律问题 / 171

103. 非农户口者买农村宅基地房屋,合同是否无效? 是否应当返还房屋? / 171
104. 购买农村房的合同被确认无效,责任如何承担? / 172
- 参考案例 黄某某与刘某某、顾某某农村房屋买卖合同纠纷案 / 173

第六章 动迁房相关法律问题 / 175

105. 购买未满三年的动迁房的房屋买卖合同是否有效? / 175
106. 产权人将按94方案购买的动迁房出售给非法同居者的合同是否有效? / 175
107. 可否以动迁房不满三年导致合同无法履行为由解除合同? / 176
108. 动迁房买卖中,将房子过户至买房人指定之人名下的约定 / 179
109. 动迁房是否属于夫妻共同财产? / 181
110. 动迁房买卖中对部分房屋共有人无权处分意见的反驳策略 / 182

- 111. 动迁房买卖的法律风险与防范 / 185
- 112. 购买不满五年的经济适用房的合同是否有效? / 188
- 113. 公房承租人所得动迁补偿如何与共同居住人分配? / 189
- 参考案例 吴某某与卢某某确认合同无效案 / 190

第七章 做高房价与做低房价相关法律问题 / 192

- 114. 做高房价与骗贷的房屋买卖合同,法律后果有何不同? / 192
- 115. 做低房价相关法律问题 / 193
- 参考案例 韩某某与林某房屋买卖合同纠纷案 / 196

第八章 离婚及户口相关问题 / 198

- 116. 离婚,房产如何分割? / 198
- 117. 逾期迁出户口问题 / 200
- 参考案例 应某诉单某房屋买卖合同纠纷案 / 203

第九章 房产新政相关法律问题 / 204

- 118. 沪家庭有两套房还买房导致交易无法完成,责任如何承担? / 204
- 119. 借名买房注意事项与风险防范 / 206
- 120. 房贷新政导致首付比例提高,买房人可否要求退回定金? / 208
- 121. 北京限购商办类项目导致的民事法律责任 / 210
- 122. 央行规定北京离婚后一年内贷款按二套房政策,买房人不能贷款是否需要承担违约责任? / 214
- 123. 政府禁售酒店式公寓,开发商应向购房者承担什么责任? / 216
- 124. 诉讼中开发商以购房者在签订认购书时是限购对象为由解除合同可否得到支持? / 219
- 125. 北京认房又认贷,买房人已付定金能否拿回来? / 221
- 126. 买房人明知自己限购还买房导致不能过户,法律后果如何? / 224
- 127. 2016年11月28日上海房贷新政解读及风险防范 / 226
- 128. 买房人限购,卖房人是否有义务配合买房人重新网签? / 228
- 129. 买房人以自己限购为由拒付房款是否构成违约? / 230
- 参考案例 梁某某与栗某、张某某房屋买卖合同纠纷案 / 231

第十章 抵押和查封相关法律问题 / 234

130. 为担保房屋买卖合同履行而设立的抵押,是否有优先受偿效力? / 234
 131. 房屋存在抵押,法院可否判决过户? / 236
 132. 卖房人未如实披露房屋的抵押情况,买房人可否不履行合同? / 237
 133. 买房人可否以卖房人未注销抵押为由行使不安抗辩权? / 239
 134. 抵押登记与预售登记哪个效力优先? 相应的合同哪个效力优先? / 241
 135. 买房人在房屋被查封后拒付第三期房款是否构成违约? 哪方享有合同解除权? / 242
 136. 警惕! 房屋在网签后被查封怎么办? / 244
 137. 房子被查封,不能过户的原因及解决方法 / 246
 138. 房子被另案查封,继续履行的诉请是否会被驳回? / 248
 139. 卖房人的房子被查封或拍卖,买房人应该怎么办? / 249
 140. 房屋买卖过程中房子被查封,买房人是否可以解除合同? / 252
 141. 网签后过户前房屋被查封,买房人如何主张自己的权利? / 253
 142. 买卖法院已查封的房屋合同是否有效? / 255
 143. 转让有抵押的房屋,合同有效吗? / 256
- 参考案例 方某某与郝甲房屋买卖合同纠纷案 / 257

第十一章 与银行相关的法律问题 / 259

144. 买房人在卖房人指定的银行贷款不成,责任谁承担? / 259
145. 买房人可否以合同中没有银行卡号为由免责? / 260
146. 卖房人以拒绝提供银行卡号等方式恶意拒收银行贷款,买房人是否构成违约? / 261
147. 银行迟迟不放款,买房人是否构成违约? / 261
148. “假离婚”导致银行不能放贷,买房人是否构成违约? / 263
149. 卖房人配合买房人第二次贷款,是否还可以解除合同? / 266
150. 卖房人拒绝配合买房人办理贷款手续,卖房人是否违约? / 267
151. 转按揭办不了,买房人是否要承担违约责任? / 268
152. 如何认定签订房屋买卖合同的目的是套取银行贷款? / 270
153. 为骗取银行贷款而签订房屋买卖合同,效力如何? 法律

后果如何? / 270

参考案例 刘×与陈××房屋买卖合同纠纷案 / 271

第十二章 违建相关法律问题 / 275

154. 最高人民法院公报:买卖附有违建的房屋的合同可以继续履行 / 275

155. 邻居搭“违建”,卖房人承担不能交房的违约责任? / 276

参考案例 丁某某与石某房屋买卖合同纠纷案 / 278

第十三章 居间合同相关法律问题 / 282

156. 具备房屋买卖合同主要条款的居间协议是本约还是预约? / 282

157. 《居间协议》可以被认定为房屋买卖合同? / 285

158. 违反《房地产居间协议》的赔偿范围是否仅限于定金罚则? / 286

159. 房屋买卖的预约合同(居间合同、认购书)的责任承担方式及责任范围 / 288

160. 买房人未按居间协议的约定补足定金,是否构成根本违约? / 290

161. 不履行或解除居间协议,居间补偿费如何支付? / 292

162. 和中介公司的官司怎么打? / 293

163. 卖房人逾期交房,买房人可否直接提取卖房人存留在中介处的尾款? / 295

164. 房屋交易不能完成,已付房款难以追回,中介承担什么责任? / 296

165. 买卖双方签订了房屋买卖合同就要向中介全额支付佣金? / 297

166. 行政管理对房屋买卖合同效力的影响——从中介伪造卖房人网签签字说起 / 299

参考案例一 李某某诉陈某房屋买卖合同纠纷案(笔者代理的宝山区的案子) / 301

参考案例二 上海福家房地产经纪有限公司与袁某居间合同纠纷案 / 303

第十四章 诉讼程序有关问题 / 305

167. 房产纠纷中诉讼请求的选择 / 305

- 168. 房屋买卖中所涉善意取得的举证责任 / 308
- 169. 没有证据证明哪方拒绝网签的法律后果 / 309
- 170. 买房人要求卖房人配合过户的权利是否适用诉讼时效? / 310
- 171. 是谁拒绝网签? 现有证据下的证据规则运用 / 311
- 172. 房屋产权人一房二卖, 第一买房人如何主张自己的权利? / 313
- 173. 夫妻双方分别向同一人购买不同的房屋, 可否作为共同原告一并起诉? / 314
- 174. 法院判决继续履行夫妻一方卖房的合同, 配偶是否不能诉请撤销该判决? / 315

第十五章 执行相关法律问题 / 317

- 175. 夫妻一方以个人名义对外举债, 判决生效后可否执行配偶的房产? / 317
 - 176. 符合四个要件, 案外人执行异议就能得到支持吗? / 320
 - 177. 预告登记是否可以排除法院的执行? / 322
 - 178. 买房人可通过执行异议(之诉)排除法院的执行 / 324
 - 179. 案外人是否不能对有抵押权的执行人提执行异议? / 327
 - 180. 房子(二手房)被查封后卖房人才交房, 买房人可否提执行异议? / 328
 - 181. 业主是否可通过执行异议(之诉)排除法院对所购商品房的执行? / 330
 - 182. 房屋所有人为规避执行而赠与或以明显不合理的低价转让房产, 债权人怎么办? / 332
 - 183. 租赁权可以阻止法院的强制执行? / 334
 - 184. 案外人依据另案生效法律文书提出执行异议, 如何处理? / 336
 - 185. 借名买房者可否以权利人的名义提执行异议? / 340
 - 186. 如何打赢执行异议(之诉)? / 342
 - 187. 房产拍卖中利益受损, 当事人和利害关系人如何维权? / 348
 - 188. 法院执行中的拘留 / 349
- 参考案例 张某与郭某某、车某某案外人执行异议之诉案 / 353

第一章

合同效力相关法律问题

1. 房屋买卖合同未采用书面形式,是否成立? 是否有效?

合同是否成立是一个事实判断的过程,合同是否有效是一个价值判断的过程。唯有合同已经成立,才可以谈论其是否有效。房屋买卖合同未采取书面的形式是否成立及生效,关系未签订书面形式合同的房屋买卖双方的直接利益。司法实践中,未采取书面形式订立房屋买卖合同的案例不多。但是,对于房屋买卖合同的补充协议或变更协议不采取书面形式的案例却非常多。如果房屋买卖合同不采取书面形式即不成立或者不生效,则未采取书面形式的补充协议或变更协议不发生效力,这对于房屋买卖双方的利益影响非常大。

一、未采取书面形式的房屋买卖合同成立

《合同法》第10条规定:“当事人订立合同,有书面形式、口头形式和其他形式。法律、行政法规规定采用书面形式的,应当采用书面形式。当事人约定采用书面形式的,应当采用书面形式。”《合同法》第32条规定:“当事人采用合同书形式订立合同的,自双方当事人签字或者盖章时合同成立。”从上面的法律规定来看,似乎房屋买卖合同(房地产转让合同)必须采取书面形式,否则合同就不成立。

《合同法》第36条规定:“法律、行政法规规定或者当事人约定采用书面形式订立合同,当事人未采用书面形式但一方已经履行主要义务,对方接受的,该合同成立。”《合同法》第37条规定:“采用合同书形式订立合同,在签字或者盖章之前,当事人一方已经履行主要义务,对方接受的,该合同成立。”再看《合同法》第36条、第37条的规定,似乎给《合同法》第10条和第32条的内容规定了例外情形。但是,这条规定似乎又反证了除了这种情况外,其他未以书面形式订立的房屋买卖合同不成立。

《合同法》第215条规定:“租赁期限六个月以上的,应当采用书面形式。当事

人未采用书面形式的,视为不定期租赁。”再看《合同法》第215条的规定,似乎又可以理解为应当采取书面形式而未采取书面形式的合同成立并有效(除非有其他无效的情形),只是对其效力会产生一定的影响。当然,也可以将该条理解为一个特例。

对于《合同法》第36条、第37条情形的未采取书面形式的房屋买卖合同,合同是成立的。对于除《合同法》第36条、第37条情形之外的未采取书面形式的房屋买卖合同,也应当认定为成立。因为,书面形式主要是起到固定证据、规范交易的作用。从这个角度来讲,书面形式只是倡导性的,而不是强行性的。不以书面形式签订房屋买卖合同(或补充协议,或变更协议)并不改变当事人意思表示一致这一基本事实,也不会损害社会利益,而且法律也没有必要因为形式上的要件而否认当事人的意思自治。

二、未采取书面形式的房屋买卖合同一般有效

《合同法》第52条规定:“有下列情形之一的,合同无效:……(五)违反法律、行政法规的强制性规定。”最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释(二)》(以下简称《合同法解释(二)》)第14条规定:“合同法第五十二条第(五)项规定的‘强制性规定’,是指效力性强制性规定。”最高人民法院《关于当前形势下审理民商事合同纠纷案件若干问题的指导意见》:“……15. 正确理解、识别和适用合同法第五十二条第(五)项中的‘违反法律、行政法规的强制性规定’,关系到民商事合同的效力维护以及市场交易的安全和稳定。人民法院应当注意根据《合同法解释(二)》第十四条之规定,注意区分效力性强制规定和管理性强制规定。违反效力性强制规定的,人民法院应当认定合同无效;违反管理性强制规定的,人民法院应当根据具体情形认定其效力。16. 人民法院应当综合法律法规的意旨,权衡相互冲突的权益,诸如权益的种类、交易安全以及其所规制的对象等,综合认定强制性规定的类型。如果强制性规范规制的是合同行为本身即只要该合同行为发生即绝对地损害国家利益或者社会公共利益的,人民法院应当认定合同无效。如果强制性规定规制的是当事人的‘市场准入’资格而非某种类型的合同行为,或者规制的是某种合同的履行行为而非某类合同行为,人民法院对于此类合同效力的认定,应当慎重把握,必要时应当征求相关立法部门的意见或者请示上级人民法院。……”未采取书面形式并不会绝对地损害国家利益或者社会利益,因此,“应当”采取书面形式的规定,如《城市房地产管理法》第41条规定:“房地产转让,应当签订书面转让合同,合同中应当载明土地使用权取得的方式。”并非效力性强

制性规定,而是管理性规定。故未采取书面形式的房屋买卖合同一般有效(具有其他无效事由的除外)。如果该合同没有附生效条件或者期限,则自成立时发生效力。

裁判规则

《合同法》第10条规定,当事人订立合同,有书面形式,口头形式和其他形式;第36条规定,法律、行政法规规定或者当事人约定采用书面形式订立合同,当事人未采用书面形式但一方已经履行主要义务,对方接受的,该合同成立。虽然双方未按照法律规定就不动产买卖订立书面合同,但根据案件双方实际履行情况,合同双方当事人之间存在房屋买卖关系,且出售人早已交付房屋,履行了合同主要义务,合同成立并生效。



(2013)浦民一
(民)初字第
37317号



(2014)沪一中
民二(民)终字
第2656号

2. 名义产权人出售房屋,合同无效?

由于种种原因,房屋的名义产权人可能不是真实的产权人,如“代持”。对于这种情况,实际产权人一般可以通过确权之诉等方法取回房屋的所有权(过户到实际产权人名下)。但是,如果在房子过户到实际产权人名下之前,名义产权人将之出售,房屋买卖合同是否有效?

《合同法》第52条规定:“有下列情形之一的,合同无效:……(二)恶意串通,损害国家、集体或者第三人利益;……”

名义产权人明知自己对标的房屋没有所有权,还在未征得实际产权人同意的前提下将房屋出售,其具有明显的恶意。

问题就在于买房人是否具有恶意,具体来讲:(1)如果买房人也具有恶意,则双方构成恶意串通损害第三人利益,合同无效;(2)如果买房人是善意的,则双方的买卖合同有效,买房人也可以取得标的房屋的所有权。

当然,从善意取得的角度来看,买房人如果是善意的,其也能取得房屋所有权。因为《物权法》第106条规定:“无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的,所有权人有权追回;除法律另有规定外,符合下列情形的,受让人取得该不动产或者动产的所有权:(一)受让人受让该不动产或者动产时是善意的;(二)以合理的价格转让;(三)转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记,不需要登记

的已经交付给受让人。受让人依照前款规定取得不动产或者动产的所有权的,原所有权人有权向无处分权人请求赔偿损失。……”同时,最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释(一)》(以下简称《物权法解释(一)》)第15条规定:“受让人受让不动产或者动产时,不知道转让人无处分权,且无重大过失的,应当认定受让人为善意。真实权利人主张受让人不构成善意的,应当承担举证证明责任。”

对于买房人是否具有恶意,要从以下几个方面来审查:是否有中介居间、买房人是否实际看过房、房屋买卖合同条款是否明显不合常理、房屋价款是否明显低于市场价、买房人是否未实际付款、买房人是否未要求交房等。

裁判规则

恶意串通,损害第三人利益签订的合同无效。如果买房人并无真实购买系争房屋并取得相应产权的意思,而是与名义产权人恶意串通,损害真实权利人的利益,则该买卖合同无效。



(2015)浦民一
(民)初字第
15463号

3. 房屋买卖中“阴阳合同”的效力及法律后果

在房屋买卖中,合同当事人为了达到少交税的目的,往往签订2份合同。一份是对内的合同,是双方真实意思的表示,也是双方真实履行的合同,即“阴合同”;另一份是对外的合同,是用于审税等目的,不是双方真实履行的合同,即“阳合同”。一般而言,“阳合同”约定的合同价款要比“阴合同”低很多。由于“阴阳合同”引发的纠纷很多,房屋买卖双方都应注意其中的风险。

关于“阴阳合同”的效力问题。“阴合同”是双方真实意思的表示,并不违反法律、行政法规的效力性强制性规定,因而是有效的。“阳合同”则是为了逃税,损害了国家的税收利益,依据《合同法》第52条第(2)项所规定的“恶意串通,损害国家、集体或者第三人利益”或者第(3)项关于以合法形式掩盖非法目的的规定,依法应当认定为无效(注:一般仅是交易价格的条款无效,即合同部分无效,其余条款还是有效的)。

那么,如果合同一方当事人对于“阳合同”不知情,合同效力如何呢?比如,负有交税义务(房屋买卖合同一般会约定买房人负有缴纳一切税款的义务)的一方合同当事人,瞒着另一方合同当事人伪造了一份“阳合同”用于审税。对于此种情形,

就不能适用“恶意串通,损害国家利益”来认定合同无效了,因为不存在房屋买卖双方“串通”的情形。但是,无论原因如何,这个“阳合同”在结果上明显是损害国家税收利益的,也侵害了社会公共利益,因此可以适用《合同法》第52条第(4)项“损害社会公共利益”的规定,将之认定为无效合同;或者以非当事人真实意思表示为由将之认定为无效(根据《民法总则》第143条的规定,意思表示真实是合同有效的必要条件)。

此外,需要注意的是,因为“阴合同”是有效的。因此,如果房屋买卖双方实质上按照“阴合同”履行了合同——买房人完成了付款义务,卖房人完成了交付房屋并协助办理过户手续的义务,双方也完成了其他的合同义务,那么,合同双方就不能再以“阳合同”无效来主张返还价款、取回房屋所有权等事项。原因就是双方实际履行的是“阴合同”,“阳合同”被认定为无效(部分无效)也不会影响双方已经实际履行的“阴合同”。那么,“阳合同”被认定为无效(部分无效)会产生什么法律后果呢?一般而言,“阳合同”被认定无效会产生补缴税款、罚款等行政责任,甚至构成刑事责任。

裁判规则

关于合同的效力。双方当事人就海珠区新港西路164号大院23号501房的买卖先后签订了《房屋买卖合同》《存量房买卖合同》,《房屋买卖合同》约定的交易价为95万元,且双方已按照该价格实际履行,该合同是双方真实意思表示,内容合法,应为有效合同。而《存量房买卖合同》载明的交易价为33.16万元,该合同约定的价格与双方实际成交的价格明显不符,差额巨大,由此产生大额的税费差异,现税务、房管部门已重新核定了房屋交易价。再审认为,《存量房买卖合同》约定的价格实际上是双方当事人恶意串通,以期达到逃避税费办理过户登记,损害国家利益的目的。《合同法》第52条规定,有下列情形之一的,合同无效:……(2)恶意串通,损害国家、集体或者第三人利益。依法上述《存量房买卖合同》关于交易价格的约定无效。



(2013)穗中法
审监民再字第
261号

4. 买卖担保(让与担保)合同无效的3种理由

买卖担保又称让与担保,是指在借款合同等合同中,债务人与债权人通过签订

买卖合同的方式对借款合同等合同进行担保。如果债务人在债务履行期限届满时不能履行债务,则相关不动产或动产归属债权人所有;如果债务人能够按期归还债务,则债务人可以回购其不动产或者动产。

买卖担保合同的效力:有些法院回避直接回答买卖担保合同的效力如(2010)来民一初字第6号、(2011)桂民一终字第18号、(2014)苏商终字第0205号、(2010)苏商初字第0002号判决、最高院(2013)民二终字第33号判决;有些法院认为合同无效如山西高院(2010)晋民再终字第103号、最高院(2013)民提字第135号;还有些法院认为合同有效如江苏省南京市中级人民法院(2013)宁商初字第174号民事判决、山西省太原市小店区人民法院(2007)小民初字第1083号、山西省太原市中级人民法院(2007)并民终字第1179号、最高院(2011)民提字第344号。

买卖担保,比较常见的是以房屋买卖来担保民间借贷债权。下面就以房屋买卖担保民间借贷为例介绍合同无效的3种理由:

一、没有房屋买卖的真实意思

《民法总则》第143条的规定:“具备下列条件的民事法律行为有效:(一)行为人具有相应的民事行为能力;(二)意思表示真实;(三)不违反法律、行政法规的强制性规定,不违背公序良俗。”法院一般都认为非真实意思表示的合同无效(存在可撤销的情形除外)。买卖担保,合同当事人的真实意思是用买卖的方式实现担保的目的,其目的是担保,不是房屋所有权的转移。因此,买卖担保无效。

二、违反物权法定的原则

《物权法》第5条规定:“物权的种类和内容,由法律规定。”让与担保是一种非典型担保,其实质上是通过买卖的方式达到以物权做担保的目的,但是其不属于抵押、质押、留置这3种《物权法》规定的物权的种类和内容,违反了物权法定的基本原则,当属无效。

三、违反禁止流抵原则

《担保法》第40条“订立抵押合同时,抵押权人和抵押人在合同中不得约定在债务履行期届满抵押权人未受清偿时,抵押物的所有权转移为债权人所有”和《物权法》第186条“抵押权人在债务履行期届满前,不得与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有”都对禁止流抵作了规定,而买卖担保却规定了如果民间借贷的债务人届时不能偿还债务则房屋所有权归民间借贷的债权人所

有,这明显是违反了禁止流抵的原则,当属无效。

裁判规则

当事人意思表示真实是民事法律行为有效的要件之一。双方当事人签订系争房屋买卖合同系为乙借款的担保,即在乙无法归还借款的前提下,以房抵债,甲、乙签订合同时并无买卖系争房屋的真实意思,乙签订合同等行为旨在获得甲的借款。甲因乙未能按期归还借款而欲直接取得系争房屋所有权,有违法律规定,双方就系争房屋签订的买卖合同应当认定为无效合同。



(2013)沪一中
民二(民)终字
第291号

5. 《房屋抵债协议书》和《房地产抵押借款合同》同时签订,效力如何?

《房屋抵债协议书》的主要内容即我们通常所说的以房抵债,其在性质上属于房屋买卖合同。如果只有这一个协议,且存在真实合法的债权债务(一般为房屋所有人是债权债务关系中的债务人,代偿债等情形除外),那么,这份《房屋抵债协议书》一般是有效的(有《合同法》第52条规定的无效情形的除外)。

《房地产抵押借款合同》在性质上是2个合同:借款合同(主合同)和抵押合同(担保合同,从合同)。如果只有这一份合同,其一般也是合法有效的(有《合同法》第52条规定的无效情形的除外)。但是,如果这份合同中有“到期不能还债则抵押房产归债权人所有”之类的约定,则该约定无效。因为这种约定违反了禁止流抵的规定,《物权法》第186条规定:“抵押权人在债务履行期届满前,不得与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有。”《担保法》第40条规定:“订立抵押合同时,抵押权人和抵押人在合同中不得约定在债务履行期届满抵押权人未受清偿时,抵押物的所有权转移为债权人所有。”最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》(以下简称《担保法解释》)第57条第1款规定:“当事人在抵押合同中约定,债务履行期届满抵押权人未受清偿时,抵押物的所有权转移为债权人所有的内容无效。该内容的无效不影响抵押合同其他部分内容的效力。”

《房屋抵债协议书》和《房地产抵押借款合同》同时签订,效力如何?

《房地产抵押借款合同》意思就是债务人向债权人借钱,债务人(或第三人)将其房产抵押给债权人做担保。《房屋抵债协议书》的意思就是债务人欠债权人的钱

(无力偿还),债务人将其房产出售给债权人,价款即是债权人对债务人的债权(折价)。如果2份协议同时签订,2份协议联合起来的意思一般会 是债务人向债权人借钱,债务人将其房产抵押给债权人做担保,债务人如果在某期限内不能归还欠款则将其房产所有权转移给债权人。这其实就是流抵,是无效的。

但是,具体问题还要具体分析。如果《房地产抵押借款合同》只是一个工具,是为了防止债务人(房屋所有权人)在房屋可以过户之前(如上海的动迁房要5年才能上市交易,如非沪籍者要有5年的社保或个税才能买房等)将房屋出售,那么,这个《房地产抵押借款合同》就不是合同双方真实意思的表示,是无效的。那么,合同双方当事人之间其实就只存在一个《房屋抵债协议书》,即一份房屋买卖合同,这份协议是有效的。

裁判规则

《房地产抵押借款合同》签订的目的是为了防止卖方在产权过户前将房屋另售他人,《房地产抵押借款合同》的内容非双方真实意思的表示,无效。《房屋抵债协议书》的性质为合同双方就系争房屋签订的一份买卖合同,是双方真实意思的表示,合法有效。



(2013)沪一中
民二(民)终字
第344号

6. 承租人可否以优先购买权受到侵害为由主张《房屋买卖合同》无效?

1988年4月2日生效的最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见》第118条规定:“出租人出卖出租房屋,应提前三个月通知承租人,承租人在同等条件下,享有优先购买权;出租人未按此规定出卖房屋的,承租人可以请求人民法院宣告该房屋买卖无效。”该条规定已被2008年12月24日生效的最高人民法院《关于废止2007年底以前发布的有关司法解释(第七批)的决定》(法释[2008]15号)废止。因此,2008年12月24日之后的民事判决不得再引用最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见》第118条的规定认定侵犯承租人优先购买权的《房屋买卖合同》无效。

1999年10月1日生效的《合同法》第230条规定:“出租人出卖租赁房屋的,应当在出卖之前的合理期限内通知承租人,承租人享有以同等条件优先购买的权利。”但是,该条并未规定侵犯承租人优先购买权的法律后果,即《房屋买卖合同》无效?有效?有效但出卖人应承担赔偿责任?其他?

2009年9月1日生效的最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第21条规定：“出租人出卖租赁房屋未在合理期限内通知承租人或者存在其他侵害承租人优先购买权情形，承租人请求出租人承担赔偿责任的，人民法院应予支持。但请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效的，人民法院不予支持。”该条司法解释明确了侵犯承租人的优先购买权，并不会导致《房屋买卖合同》无效，但是承租人可以要求出租人（出售人）承担赔偿责任。该条也隐含了尊重《房屋买卖合同》所产生的法律后果的意思，即房屋买受人因《房屋买卖合同》所取得的房屋所有权或所有权的期待权不受影响（即便该买受人不是善意买受人）。因为（1）在房屋买卖双方已经签订《房屋买卖合同》（甚至已经办理过户手续）的前提下，承租人要想继续“优先购买”取得标的房屋，就首先要确认房屋买卖双方的《房屋买卖合同》无效，使房屋的所有权维持在或恢复到出租人享有所有权的状态，否则，承租人不可能向买受人行使“优先购买”的权利。（2）根据2016年3月1日生效的《物权法解释（一）》第12条的规定“……其他按份共有人的请求具有下列情形之一的，不予支持：……（二）以其优先购买权受到侵害为由，仅请求撤销共有份额转让合同或者认定该合同无效。”按份共有人行使优先购买权的“必经之路”即请求撤销共有份额转让合同或者认定该合同无效。参照该规定，承租人要想行使优先购买权也要撤销房屋买卖合同或者确认房屋买卖合同无效，在最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第21条明确规定承租人请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效的，人民法院不予支持（暗含撤销房屋买卖合同也不予支持）的前提下，承租人在出租人与买受人已经签订《房屋买卖合同》的前提下再想“优先购买”已不可能。这样有利于维护交易安全，有利于维护现有的法律秩序，也有利于促进交易。当然，该规定也给承租人优先购买权的权利范围设定了比较大的限制。

此外，需要说明的是，即便买受人知道房屋存在租赁合同且承租人没有放弃优先购买权（买房人非善意），房屋买卖双方签订房屋买卖合同也不属于“恶意串通损害第三人利益”的行为，因为根据最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第21条的规定，承租人的“优先购买权”仅仅是一种受到很大限制的权利（通俗地讲就是一种比较弱的权利），侵犯该权利并不会严重到导致房屋买卖合同无效的程度，且承租人的重要权利（租赁权）不因房屋买卖受到影响，其权利基本能够得到保护。

裁判规则

侵犯承租人优先购买权的房屋买卖合同并未违反法律和行政法规的强制性规定,合法有效。



(2010)沪高民
一(民)再提字
第1号

7. 为规避债务而签订的《房屋买卖合同》效力如何?

根据最高人民法院《关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第20条“金钱债权执行中,符合下列情形之一,被执行人以执行标的系本人及所扶养家属维持生活必需的居住房屋为由提出异议的,人民法院不予支持:(一)对被执行人有扶养义务的人名下有其他能够维持生活必需的居住房屋的;(二)执行依据生效后,被执行人为逃避债务转让其名下其他房屋的;(三)申请执行人按照当地廉租住房保障面积标准为被执行人及所扶养家属提供居住房屋,或者同意参照当地房屋租赁市场平均租金标准从该房屋的变价款中扣除五至八年租金的。执行依据确定被执行人交付居住的房屋,自执行通知送达之日起,已经给予三个月的宽限期,被执行人以该房屋系本人及所扶养家属维持生活的必需品为由提出异议的,人民法院不予支持”的规定,被执行人再以“唯一住房”为由反对法院的强制执行(拍卖等)的,失去了法理依据。在此背景下,很多被执行人想出了“出售”自己的住房以规避法律的办法。那么,债权人(申请执行人)应当如何维护自己的合法权益呢?为规避债务而签订的《房屋买卖合同》效力如何?

《合同法》第74条规定:“因债务人放弃其到期债权或者无偿转让财产,对债权人造成损害的,债权人可以请求人民法院撤销债务人的行为。债务人以明显不合理的低价转让财产,对债权人造成损害,并且受让人知道该情形的,债权人也可以请求人民法院撤销债务人的行为。撤销权的行使范围以债权人的债权为限。债权人行使撤销权的必要费用,由债务人负担。”最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释(一)》(以下简称《合同法解释(一)》)第25条第1款规定:“债权人依照合同法第七十四条的规定提起撤销权诉讼,请求人民法院撤销债务人放弃债权或转让财产的行为,人民法院应当就债权人主张的部分进行审理,依法撤销的,该行为自始无效。”《合同法解释(二)》第19条规定:“对于合同法第七十四条规定的‘明显不合理的低价’,人民法院应当以交易当地一般经营者的判断,并参考交易当时交易地的物价部门指导价或者市场交易价,结合其他相关因

素综合考虑予以确认。转让价格达不到交易时交易地的指导价或者市场交易价百分之七十的,一般可以视为明显不合理的低价;对转让价格高于当地指导价或者市场交易价百分之三十的,一般可以视为明显不合理的高价。债务人以明显不合理的高价收购他人财产,人民法院可以根据债权人的申请,参照合同法第七十四条的规定予以撤销。”

根据上述法律规定,如果房屋所有权人(债务人)与买受人签订的《房屋买卖合同》的交易价格是正常的市场价格(且买受人实际支付了此价款),则该《房屋买卖合同》是合法有效的。因为这并不侵害债权人的利益,房屋所有权人(债务人)可以将此卖房所得的价款清偿债务。且一般而言,司法拍卖的价格比一般的市场价要低,如果房屋所有权人(债务人)自己变卖房屋,则可以获得一个合理的价格,这反倒有利于保护债权人的利益,且有利于保护房屋所有权人(债务人)的利益。但是,如果房屋所有权人(债务人)为规避债务而与买受人签订《房屋买卖合同》,以明显不合理的低价转让其房屋的所有权(甚至将之赠与第三人),则债权人可以诉请撤销该《房屋买卖合同》——这是债的保全的方式之一。需要指出的是,该《房屋买卖合同》一般不是房屋买卖双方当事人的真实意思表示,即房屋所有权人(债务人)一般不会“赌一口气”宁可让陌生人(买受人)占便宜,也不让债权人的债权获得实现。而是与买受人恶意串通,名义上将之“出售”给买受人,以起到转移财产的目的,房屋的财产利益还是由房屋所有权人(债务人)以各种方式实际享有。从这个角度来说,债权人也可以“恶意串通损害第三人利益”为由来主张该合同无效,但是主张合同无效的举证可能会更困难(仅有房屋交易价格明显低于市场价有时不能证明房屋买卖双方存在“恶意串通”的情形),且有时候房屋所有权人确实存在“赌一口气”宁可让陌生人(买受人)占便宜,也不让债权人的债权获得实现的情形(这种情形不能适用“恶意串通损害第三人利益”的规定来主张合同无效)。并且撤销合同和主张合同无效的效果是一样的,即合同溯及合同成立时无效,买受人应当将房屋重新变更登记到房屋所有权人名下。