



Difficult Litigation Cases' Judgment Essences
and References in House Sale Contract Disputes

房屋买卖合同纠纷疑难案件 裁判要点与依据

(第三版)

陈枝辉/编著

老旧房契的法律效力——老旧房地契，是否还有效？【权属证明】
限购政策与情势变更——房屋限购令，解约谁之责？【情势变更】
一房二卖的法律后果——一房卖二主，谁是所有人？【一房二卖】
农村房买卖合同效力——买卖农村房，合同有无效？【国家政策】
无权处分与善意取得——共同共有房，擅卖要得回？【无权处分】
表见代理的司法认定——擅卖他人房，是否也有效？【表见代理】
黑白合同的法律效力——阴阳两合同，到底依哪个？【黑白合同】
无证房买卖合同效力——没有产权证，买卖不合法？【禁止规范】
村建集体土地租赁房——所谓小产权，是不是合法？【小产权房】
未成年房主卖房程序——房主是孩子，卖房有无效？【合同主体】
境外人士购房之程序——外国人买房，是不是合法？【合同主体】
转按揭二手房屋纠纷——转手按揭房，贷款如何偿？【违约责任】
解除合同的通知效力——解除发通知，是否有效力？【合同解除】
隐名代理与借名购房——代人买卖房，合同有无效？【隐名借名】
抵押房：抵押权涤除——出卖抵押房，合同何效力？【合同效力】
查封房：查封期转卖——擅卖查封房，合同定无效？【合同效力】
拍卖房：拍卖物瑕疵——竞拍过户难，违约谁承担？【合同履行】
拆迁房：回迁房指标——拆迁安置房，是否能转卖？【合同效力】
经适房：受让人资格——经济适用房，转售有无效？【合同效力】
经租房：历史性遗留——要回经租房，为何这么难？【法院管辖】

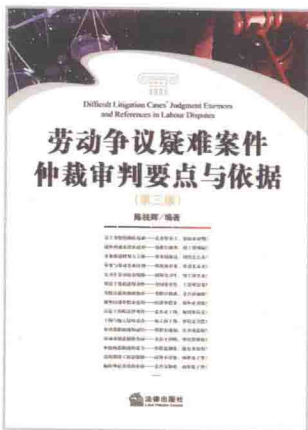


法律出版社
LAW PRESS·CHINA



裁判要点与依据系列丛书

1. 劳动争议疑难案件仲裁审判要点与依据
2. 房屋买卖合同纠纷疑难案件裁判要点与依据
3. 机动车与交通事故疑难案件裁判要点与依据
4. 婚姻家庭疑难案件裁判要点与依据



上架建议 法律实务·建设与房地产实务

独角兽工作室
装帧设计

ISBN 978-7-5197-1408-6

9 787519 714086 >

定价：138.00元

Difficult Litigation Cases' Judgment Essences
and References in House Sale Contract Disputes

房屋买卖合同纠纷疑难案件 裁判要点与依据

(第三版)

陈枝辉/编著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房屋买卖合同纠纷疑难案件裁判要点与依据 / 陈枝辉编著. — 3 版. — 北京:法律出版社,2017

ISBN 978 - 7 - 5197 - 1408 - 6

I. ①房… II. ①陈… III. ①房屋纠纷—案例—中国
IV. ①D922.385

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 227766 号

房屋买卖合同纠纷疑难案件裁判要点与依据(第三版)
FANGWU MAIMAI HETONG JIUFEN YINAN ANJIAN
CAIPAN YAODIAN YU YIJU(DI-SAN BAN)

陈枝辉 编著

编辑统筹 法规出版社
责任编辑 冯高琼
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 三河市龙大印装有限公司
责任印制 吕亚莉

开本 787 毫米×1092 毫米 1/16
印张 69.5
字数 1277 千
版本 2017 年 10 月第 3 版
印次 2017 年 10 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/010-63939796

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 - 1408 - 6

定价:138.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

房屋买卖：鉴证城镇居民住宅大变革 (代序)

20世纪80年代以前,房屋买卖在中国还真是个稀罕事,单位与单位之间倒是有些房产买卖交易,个人与个人之间这类买卖十分稀少。有也是私下交易,大都是一些文人骚客和富豪商家的后裔,因为家业破败或者无创业手段,或者后人移居国外无法打理,或者因维修管理耗费太大,于是出卖祖业换取少许钱财填补家业。那时房产出售也值不了几个钱,也很少有家庭为了争出售房屋获得的那点小钱发生内讧,更没有几个家庭会为了分配买卖房屋而对簿公堂。在那个过分强调保护公有财产的年代,谁都不愿保存更多的家产在自己名下。那时候,只有乡下农民才会倾其所有积蓄,一心一意用在为自家建房子上。那些年代,作为公家人的城里人,是以能否租住国家公产房,特别是房地产公司管辖的好房子、大房子为荣耀。人民政府强调人人有所居,住房问题被政府和单位包揽了,基本能够保障人人有房租,虽然大小不一,好坏有别,早一天晚一天的事,终究是人民政府大包大揽了。难怪城里人悠闲得很,住房这么头等大事,有政府操心受累。那时候你就是想自己掏钱买房子,除了购置私房,公房也是预购无门的。想想30年前的事,中国的城里人还真是活得潇洒自在。那个时候城里人谁会想到,如今要打破头往房市里挤呢?时间老人常常爱与我们开玩笑。

改革开放以后,国家确立了依法治国的基本方略。《宪法》明确规定,国家保护公民个人的合法财产。私有财产与公有财产上升到受法律同等保护的地位,我国房屋买卖市场也从此开始活跃起来。

20世纪80年代中期,在中国改革开放的前沿阵地深圳,敢为天下先的特区人,率先对公房分配租赁制度进行彻底改革,所有到深圳特区就业人员,除了短期内可租住公房外,政府要求机关干部、事业单位职员、厂矿企业职工和来深圳的打工一族,统统一掏腰包购房解决安居问题,从此开创了中国内地公房屋买卖的先河。

笔者有许多到深圳谋生的朋友,虽然大多为党政机关干部和国家事业单位的职员,他们只身落户特区后,面临的第一件大事,就是积攒钞票购房,只有买到自己的住房,他们才能把老婆孩子从老家搬来深圳,才能真正成为深圳人,融入特区事业。

随着改革开放的深化,住房改革成了震撼人心、冲击每一位城里人最重大的改革举措。跨入新世纪以后,我国房屋改革的步伐越来越快,步伐越来越大,前后不到20年,城镇居民住房取得,就完全从以租为主转变为以买为主。买房卖房很快成为城市居民的一项必须学会的交易技能,否则你就无法在房屋购置大趋势下,找到自己和家人安居乐业的安身之地。

现在回过头来反思中国房屋市场的发展过程,个人感到这项改革似乎有操之过急之嫌。应该承认,在全国没有全面铺开房屋改革之前,深圳房屋改革的步伐基本上是稳健而恰当的,深圳市政府房屋管理职能部门对房屋市场的掌控是成功的,政府在房屋改革中起到决定性的调控作用。从租赁到买卖的改革过程中,政府对全市房屋的需求情况做到了心中有数,并且设计了一系列的操作程序,始终使房屋买卖工作处在健康运行的程序之中。特别是政府对低收入人群和高收入人群实行有差别的购房政策,使购房市场在相当长的时间里显得平稳、有序、健康。

再来反思一下全国性公房改造的前期政策,政府在公房改造上,的确给予了民众很多优惠政策,充分体现了人民政府为人民的本色。收入低廉的职工只需付出不太多的款项,就能够享受到“公房”变“私房”的改革成果。有了自己购置的房子,就意味着许多城里人一夜之间就变成了有房一族,成了有产阶级。这是中国人私有财产合法化的最重要表现。这个时期的改革,主要是使原来已经租住公产房屋的绝大部分城镇居民,通过付出可以承受的个人积蓄,获得居住权和所有权并存、受《宪法》和法律保护的自产房。这种改革标志着社会管理大踏步前进。

全国性公房大面积改造,解除了政府包揽全民福利分房的巨大经济压力,但是,政府并没有从这一轮房屋改造中收回政府付出的全部投入,收回职工缴纳的购房款远远不够建造成本,也难以弥补政府为建居民住宅的巨大财政支出。当然,国家到底是亏还是赚,这个账由国家来算,我们算不清也算不出。由于产权明晰的公房基本一刀切卖给了租赁的居民,这就给今后的房改全面推向市场留下了隐患。当时政府缺乏管理房屋买卖市场的经验,因此,在产权转让个人后,只规定个人如果要出售所购公房,必须经房产原单位同意放弃优先购买权,而没有限定实行公改私的房屋进入市场的时间表,使得到房改房后的部分居民马上进入房屋交易市场,这就给后续房屋商品化价格战起到了推波助澜的作用。事实是,房主一旦把刚刚到手的房屋投入交易市场,就能轻易地从房屋交易市场获得高出自己付出的数倍甚至数十倍的房屋市价的高额回报。他们把这些巨额资金转投入房屋市场,对房屋市场价格上扬无疑有直接影响。加上国家土地管理部门、房屋建设管理部门、房

屋交易管理部门对房地产市场化的管理没有及时到位，调控举措缺失，管理力度不大，尤其是银行金融部门对房屋实行购买首付款项要求较低，发放房贷政策十分宽松，的确刺激了人们的房屋消费心理，但同时也诱发和助长了房屋投机行为。一个参加工作不到5年的大学生，抓住房市发展时机，用很少的首付，换取了大量政府房贷，成为炒房暴发户。更有投机者，运用手中少量资金，套取大量银行贷款，囤积房源，倒手买卖，从中获取暴利。由于众多监管部门对房屋投资性和投机性行为估计不足，防范不力，致使房地产市场很快出现泡沫。加上开发商为追求高额利润，借助房地产业推销宣传造势，引导人们不正常的消费心理爆发，商品房抢购之风一度盛行。加上国内外炒房团的炒作，在短期内，全国房屋市场普遍出现大幅度涨价风潮，商品房价格严重违背价值。从2008年下半年开始，全国房价在相互攀比中扶摇直上，北京、上海、杭州、深圳等一线城市的房价几乎月月有涨，而且涨幅快得出奇，不少持币等待购房者数数手中的票子，发现日渐离预想购置的房屋差距加大，只好望房兴叹！

房价的不断攀升，使房地产业成为可以轻易获取暴利的行业，一些利欲熏心的人，为了获取更多的利益而不择手段，他们不按规矩“出牌”，导致房屋交易市场大量涌现不规范的行为，欺诈、蒙骗、造假、虚假承诺、面积缩水，设施不配套、强买强卖、拒绝退货、边卖边涨价等不诚信的行为频发。购房处处是陷阱。例如：购房者一旦购进，就不可退出；开发商精心组织内部认购造势，引诱购房者受骗上当；开发商利用霸王合同，吞吃购房定金；大打售房者优惠牌，骗得客户一次性付清房款，把你套牢叫你欲罢不能；交房前不让客户验收所购房屋，所交房屋面积“缩水”；开发商代替银行与客户搞假按揭，客户面临花钱打水漂的风险；无理由拖延交房期限，不按承诺办理房屋产权证；炒楼花导致一房多卖，“一女二嫁”；不告知客户真实的房屋土地使用年限，花认购70年产权的钱，购得50年产权的房；选房只让看沙盘，不让看图纸，让你在美滋滋中受骗上当；开发商擅自增收客户委托办理产权证的所谓手续费；不同意开发商选定的物业客户就拿不到房屋钥匙，等等。更有甚者，开发商明目张胆地要求客户放弃某些权利，购房合同中对客户要求的义务多于权利，对开发商则是权利多于义务。还有利用补充协议否定或者变更主协议的部分条款，减免开发商的卖方责任。

二手房的交易陷阱更多。诸如“卖房者”非二手房产权人，只是使用权人；或者仅仅是二手房的产权人之一，且未得到其他产权人的同意；交易中的二手房存在法律上不允许自由转让或者禁止转让的障碍；交易房屋非居住用房，而是商业用房、厂房、仓库、公共用房等；卖房人投入交易前，未将交易意向告知正在承租该房的承租人，剥夺承租人优先购买的权利；为减少房屋购置时交纳高额过户税，售房双方串通搞阴阳合同，一旦起纠纷就两败俱伤；隐瞒交易房屋限制交易期，购房双

方私下承诺到期再办过户手续,致使房屋产权不明晰,私下协议得不到法律保护。

房地产市场的种种不和谐因素,使房屋买卖成为民事纠纷高发区域。有的地方甚至一度被房屋纠纷搅得政府部门无法正常办公。从全国各地法院统计的案件分类分析,房地产纠纷案件已经出现迅猛攀升的局面,房屋买卖纠纷案件几乎占到同期民事案件的20%左右。各地政府和法院接访的案件中,房屋买卖纠纷案件在民事案件总和上占有相当大的比重。

房地产经济与国民经济发展关系密切,房地产业近年来一直是地方主导产业。因此,房地产的问题靠地方自行解决,有着相当大的难度。一旦房屋作为商品投放市场,它只能靠价值规律来调整。这个市场一旦恶化,靠地方单打独斗是无法从根本上遏制不良势头蔓延的。

2010年4月17日,国务院发布了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》,标志着国家最高行政机关向全国房地产市场发布了“限购令”,标志着国家最高行政机关启动了干预居高不下的商品房房屋买卖的重大举措。对待疯狂的商品房房屋买卖市场,人们对国务院的这个“限购令”能否奏效,不少人抱着观望甚至怀疑的目光,人们在静观国务院出台更加详尽、更加具体、操作性更强的系列举措的跟进。

其实,在国务院通知下达前后,国土资源部、国资委、国家财政部、国家银监会等部委,都相继先后出台了一系列调控新政:有土地调控新政十九条出台;有严控大套型住房建设用地审批政策的出台;有要求所有银行6月前提交贷款情况评估报告,严格控制二套房贷,提高首付并大幅提高二套房贷利率,银行停止受理第三套房屋贷款;对商品房价格上涨过快的城市,有条件限制非当地户籍人口的房贷;对两人以上共同购房的只要一人有购房记录,不得适用首次购房优惠政策。有人称:限购政策是“最恐怖”的地产调控举措。国务院及其部委的一系列限购举措,很快在全国得到响应。北京、上海等70多个大中城市纷纷发布了各地购置商品房的限购政策。

从国务院下发的通知算起,限购令已经过去22个月(截至2012年2月),我国房屋买卖市场的确有了良好转机,打压高房价已经出现了曙光。据全国70个大中城市2011年6月统计,新建商品房价格普遍控制了上涨幅度,其中比去年同期下降的有3个,涨幅回落的28个,同比增幅在0.5%以内的有39个。二手房同比下降的有5个,涨幅回落的有24个,同比增幅在0.5%以内的有48个。据链家地产市场研究部统计,2011年全国土地流标353块,同比增加24%。其中住宅土地流标163块,占总流标的46.18%。说明全国房地产过热已经开始降温。以北京为例,我们可以看出限购令的显效。2012年1月,北京新建住宅均价从上月的21151元降到17899元,下降了15.375%,比去年1月的22433元,下降了20.21%。北京

市住建委2012年最新公布的数据显示,截至2011年12月15日,全市全年成交房总量为18.1775万套,比2010年31.4375万套下降了42.2%。全市楼市库存量由9.29万套,增至11.9321万套。楼市销售趋缓。一年来,北京全市住宅交易量减少13万套,按单套200万元计算,签约金额全年减少2600亿元。

我们有理由相信,在国务院的统一部署和组织指挥下,无论房地产市场调整有多大难度,只要持之以恒,举措坚定有力,就一定能够维护房地产稳步健康向前。

房屋买卖是一项政策性强,牵扯面大的产业,与每一个公民都有切身利益,人们关心它、了解它、思考它,人们希望这个市场能够尽快回到理智的轨道上前行,人们需要住房,人们离不开住房。中国既然已经确立了市场经济的基调,商品房制度前行不论有多难,也只能一步步推进,决不可能后退,这是基本前提。因此,作为一个城里人,很有必要掌握一点房屋买卖合同纠纷的常识,以应对房屋买卖的知识需求。

本书编者陈枝辉借助自己从事房地产研究多年的经验,长期思考,五易其稿,终于完成了一部专题研究房屋买卖疑难问题的专著《房屋买卖合同纠纷疑难案件裁判要点与依据》。这部上百万字的专著共分四编,收录一百个房屋买卖合同纠纷的疑难专题,列出其中诸多的常见多发疑难问题。其中,上编收集了房屋买卖交易过程中常常碰到的10个难题。诸如老房契的效力辨别、限购政策与情势变更如何认定、一房二卖情形下房屋归属、农村房屋买卖合同效力、无权处分共有房以及表见代理的法律后果、时下又作为热点讨论的小产权房问题等,都是房屋买卖双方十分关注的问题,也是法院审理这类案件常遇到的难题。

中编分为两大部分,前部分重点研究二手房的买卖难题。作者一共选择了30个专题,就不同合同主体、合同解释、定金规则、履责顺序、附随义务、违约赔偿、合同解除、税费负担、面积缩水、逾期付款、逾期过户、诉讼时效、居间中介等疑难问题,点出这类案件的裁判要点,详尽阐述处理这类案件的法律依据,让读者很容易从中受到启发。中编后部分重点研究新建商品房购置中的疑难问题,也列举了30个疑难专题,就预约合同、定金规则、虚假广告、土地年限、竣工验收、拒绝售房、不可抗力、合同解除、办证费用、房屋质量、装修纠纷、配套设施、优惠条件、附赠物品、噪声污染、光照间距、售后包租等问题,逐一分析,详细解答,重在普法。

下编是特殊房屋类型篇,选择了30种房屋类型,从法理和审判实践上分析了抵押房、查封房、拍卖房、违建房、房改房、承租房、集资房、合建房、凶宅房、抵债房、烂尾房、酒店房、营业房、央产权房、军产权房、经适房、典当房、宗教房、文革房等各类特殊房屋买卖合同纠纷中常见的疑难问题,详细归纳了处理各类纠纷的裁判要点依据。

以上100个疑难专题,概括了目前审判实践中已经出现,法院已经作出生效裁

判的典型案件类型,对于房屋买卖双方都具有很强的指导性,对于调整双方的买卖关系也极具针对性。一旦房屋买卖发生纠纷,都可以从中找到相同类型的案例。

这本书无论对于实务工作者还是对于非法律人士,都是一本值得研读的好书。作为一名实务工作者,办案多不是值得骄傲的资本,但是如何办得好、办得符合法律精神、办出最佳社会效果和法律效果,才是真正的价值所在。如果你是一名法官,读读《房屋买卖合同纠纷疑难案件裁判要点与依据》,对你在审判同类案件时,如何选择法律,如何适用法律条文,如何借鉴已经生效的同类案件的判决思路,如何制作你所判决案件的法律文书,都会有一定的帮助。对非法律工作者,依据这本书点评和分析,很容易厘清你在房屋买卖中的思绪,具有很强的指导性。法律规定种类繁多,内容庞杂,有程序法还有实体法,同一类民事行为有多种法律可以调节,作为法律门外汉你很难知晓,很难辨别,同类法律找齐全了更难。这本书就具有集法律规定于一案的特点。本书不仅对于已经牵扯官司的当事人如何应对诉讼具有手把手的指导功能,而且对于避免房屋财产的权属争议同样具有风险提示和风险防范的作用。

本书的作者陈枝辉,是一位勤奋钻研的法律界后起之秀,在长期从事法律实务过程中,注意总结、归纳和问题思考。他从对实务案件的回顾、研究中发现,有些案件本来并不复杂,但是由于当事人处置不当,有的因为诉讼标的选择错误,有的因为超过诉讼时效,结果是“赔了夫人又折兵”,本来站在理上,却不得不输了官司。他觉得他肩负一种社会责任,他立志要编写一套可以让当事人轻易比照的案例,引导当事人通过正确进行诉讼来维护自己的合法权益。他通过长年反思案件诉讼过程中的得与失,细心研究法官判案的理念和思路,寻找每个案件的裁判要旨,梳理案件事实与法律条文的对接,把众多因素嫁接在一起,创作出了具有个人特色的案例分析专著。他还十分注意收集各地司法机关和行政职能部门制定的法规和司法性文件规定,把这些地方性法规和司法性文件规定与国家法律实行对接,这样分析判断案件,更加全面,更加准确,也更便于读者从中受益。与他相识是在我担任人民法院出版社总编辑、社长期间,他重在说法论理的分析思路,尤其是他的独特写作风格,让我这个职业出版人很感兴趣,我积极鼓励他沿着自己的创作思路走下去,他很努力,这些年已经出版了多部深受读者喜爱的法律图书,于是也就有了我为之作序的机会。作为长期从事文字工作的老朽,读过不少好书,认识不少作者,但对陈枝辉所写案例专著情有独钟。我很敬佩他独辟蹊径的钻研精神和努力勤奋的写作风格。

商品房屋市场当前处于下滑阶段,国家坚定调控房屋价格过快上涨的举措全面推进,房地产必将逐渐褪下浮华的外衣,向更加符合市场强调居住功能本身的需求靠拢,房地产将告别过去粗犷经营方式,朝着细分市场、精化经营的方向发展。

国土资源部有一位官员称,中国属发展中国家,应该是30%的人买房,70%的人租房。他例举了美国65%租房,英国56%租房,欧洲其他国家租房在30%至50%之间。有媒体立即发表不同的意见,并且批评这位官员倡导租房是不负责的说法。我站在中间立场,提出两点思考:如果不是过度宣扬家庭以购房方式解决城市居民住有所屋,房屋合同纠纷就不会数量如此庞大,房地产也不会成为少数人暴富乐园和政府伤脑筋的事。这是思考之一。思考之二,如果现在有人来倡导众多国人去租房来实现住有所屋,恐怕响应的人会寥寥无几,因为我们的朋友、邻居、亲人已经置身于买房市场,有的还正在咬紧牙关还贷款。总不能让他们再退出来选择租房吧?

还是认真防范房屋买卖合同中的陷阱吧,否则让纠纷缠身,费神费力费财。这是现实的,也是客观的。希望大家在今后的购房中少上当、不上当!

最高人民法院咨询委员会原秘书长:王运声

2012年2月于华城斗室

2014年1月修订

自序

衣食住行,乃人类之基本生活需求。衣食丰赡之后,居住条件保障及改善自然成为个体及家庭追求之目标。“居者有其屋”是2300余年前孟子时代就有的王道理想,现今时代仍堪谓治国之本。

作为房屋权属取得的一种主要途径,房屋买卖在社会生活中频有发生。因之引发纠纷亦非鲜见。近年来笔者一直在实务中注意收集各种房屋买卖合同纠纷的案例和裁判依据,发现司法实践中相关裁判规则极为丰富,无论法律法规,抑或最高人民法院的司法解释,或地方各级法院司法性文件,乃至各级法院在处理具体个案时的裁判思路,实际呈现的疑难问题可相对类型化,并可从文本的逻辑自洽中演绎出可遵循或可参照的路径规则。故本书在专题化基础上总结、归纳房屋买卖疑难案件裁判要点与依据,以为实务从业者或房屋交易之当事人之案头书,省去翻检求索之烦,以期一劳而得长逸,利人利己,此亦成书之初衷。

本书初稿于2010年1月完成,60万言,初拟200专题,以房屋类型为编,后发现该体例存在严重缺陷,如诸多房屋类型中均存在的一房二卖问题、无权处分问题,叠床架屋,致重复处甚多,且法条凌乱,案例不整,面目可憎,不忍卒视。半年心血付诸东流,几近心灰意冷,故迄后一任恣置年余。其间新政迭出,条法多变,编者又多接触房屋买卖合同诉讼,往事变迁,心得益多,旧念复萌,遂另起炉灶,拟订计划,早作晏休,复半年渐次成帙。是后反复校雠,数易其稿,终呈现今百篇付梓模样。

二手房与商品房作为典型房屋交易类型,基本涵盖了一般房屋买卖合同纠纷的特点,故为本书核心,中编所涉60个疑难问题,多为司法实践中当事各方普遍争端之归纳。下编30种特殊房屋类型,尽管不能全面概括所有生活中实存的房屋类型,但管中窥豹,已足显目下国人居住问题之复杂多样及纠纷形成的渊源渠道。为弥补初稿之憾所设典型疑难专题,将各房屋类型均存在的共性问题,及独立于各房

屋类型之外具有普遍性的疑难问题提炼单列,并置于首编,以冀收致提挈统领之效。

本书写作历经数载,几近中辍,若非家人鼓励与支持,以自由职业者如一介律师,期月兀坐一室已足可怖,长年舞弄文字,淡离生意,更自情难以堪。书成阙序,托就无方,爰赍拙稿,厚颜再扰王师,倚马信腕,鸿篇冠顶,始有本书气象。竖子何能,叨扰再三;谦恭无求,世有长者如此。

法院社郭继良主任为本书体例安排曾提有益建言,为嗣后本书重写拓展了思路。法律社孙慧责编对本书行世最后把关,其校雠之细远甚于笔者,付梓之劳,其功大矣。斯书既成,鄙某固陋,第众人之力,幸有赖焉。

囿于学识陋见,书中诂谬难免,诚望读者方家指正。

陈枝辉
甲午年仲春于北京

目 录

上编 典型疑难专题

1. 老旧房契的法律效力——老旧房地契,是否还有效?【权属证明】…… (3)
2. 限购政策与情势变更——房屋限购令,解约谁之责?【情势变更】…… (14)
3. 一房二卖的法律后果——一房卖二主,谁是所有人?【一房二卖】…… (33)
4. 农村房买卖合同效力——买卖农村房,合同有无效?【国家政策】…… (51)
5. 无权处分与善意取得——共同共有房,擅卖要得回?【无权处分】…… (79)
6. 表见代理的司法认定——擅卖他人房,是否也有效?【表见代理】…… (105)
7. 违约损害与定金赔偿——房屋没买成,违约如何赔?【违约责任】…… (119)
8. 黑白合同的法律效力——阴阳两合同,到底依哪个?【黑白合同】…… (135)
9. 无证房买卖合同效力——没有产权证,买卖不合法?【禁止规范】…… (145)
10. 村建集体土地租赁房——所谓小产权,是不是合法?【小产权房】
..... (160)

中编 典型房屋类型——二手房篇

11. 精神病人的卖房效力——患有精神病,卖房何程序?【合同主体】
..... (177)
12. 未成年房主卖房程序——房主是孩子,卖房有无效?【合同主体】
..... (183)

13. 境外人士购房之程序——外国人买房,是不是合法?【合同主体】	(190)
14. 约定不明与合同解释——约定不清楚,如何来解释?【合同解释】	(200)
15. 定金条款表述与适用——定金有约定,性质如何分?【定金规则】	(204)
16. 合同签订真实性判定——合同签没签,如何来证明?【无权代理】	(211)
17. 购房合同的性质判定——真贷假买卖,羊头当狗肉?【合同性质】	(218)
18. 购房尾款的支付时间——全款须到位,还是先交房?【履行顺序】	(228)
19. 房屋相关费用的结清——物业暖气费,该由谁来交?【附随义务】	(235)
20. 房屋质量的交接处理——收房交钥匙,房屋非原状?【恢复原状】	(240)
21. 按揭未办理责任认定——按揭办不来,哪一方责任?【责任认定】	(247)
22. 转按揭二手房屋纠纷——转手按揭房,贷款如何偿?【违约责任】	(254)
23. 逾期交房的损失计算——逾期交房屋,违约如何赔?【违约损失】	(260)
24. 解除合同的通知效力——解除发通知,是否有效力?【合同解除】	(265)
25. 二手房过户税费争议——税费有争议,究竟谁来担?【税费负担】	(272)
26. 户口迁移的违约责任——房屋已售出,户口不迁走?【户口迁移】	(302)
27. 土地出让金补交责任——土地出让金,该哪方补交?【划拨土地】	(306)
28. 口头合同效力与认定——合同无书面,能不能算数?【口头合同】	(315)

29. 无可归责于双方情形——合同未签成,责任应在谁?【双方无责】
..... (322)
30. 买方拒绝履行的理由——不想买房了,理由是否足?【拒绝履行】
..... (328)
31. 卖方违约与继续履行——不想卖房了,能不能解约?【继续履行】
..... (334)
32. 逾期过户的法律责任——逾期未过户,理由足不足?【逾期过户】
..... (343)
33. 逾期付款的法律后果——逾期不付款,违约如何担?【逾期付款】
..... (350)
34. 房屋面积差异的处理——面积缩了水,房款是否退?【面积差异】
..... (355)
35. 判决确权与卖房效力——名义产权人,买卖何效力?【民行交叉】
..... (360)
36. 隐名代理与借名购房——代人买卖房,合同有无效?【隐名代理】
..... (370)
37. 拖欠房款与诉讼时效——付款太迟延,是否过时效?【诉讼时效】
..... (380)
38. 盗卖房屋的法律效力——盗卖他人房,合同有无效?【民刑交叉】
..... (387)
39. 中介费用纠纷的处理——房屋没买成,不给中介费?【居间合同】
..... (396)
40. 转售房纠纷处理原则——转售倒卖房,合同谁在签?【合同主体】
..... (407)

中编 典型房屋类型——商品房篇

41. 房屋认购的法律效力——正式签合同,还是只认购?【预约合同】
..... (419)
42. 订购定金的适用规则——订购不签约,定金可没收?【定金规则】
..... (438)
43. 售房广告的法律效力——虚假做广告,损失怎补偿?【虚假广告】
..... (445)

44. 无证预售房合同效力——无证预售房,合同有无效?【合同效力】	(459)
45. 土地使用权年限缩水——土地年限短,是否算欺诈?【土地年限】	(470)
46. 土地使用权性质变更——土地使用权,划拨改出让?【土地性质】	(479)
47. 交房通知的程序要求——签约或交房,如何来通知?【通知方式】	(488)
48. 竣工验收与交房时间——房屋该交付,何时算竣工?【竣工验收】	(497)
49. 消防验收的法律意义——消防未验收,能否算交付?【消防验收】	(510)
50. 拒绝与迟延收房抗辩——逾期交付房,抑或受领迟?【拒绝收房】	(518)
51. 逾期交房的免责理由——交房办证晚,能否免除责?【不可抗力】	(528)
52. 逾期交房与合同解除——逾期交付房,谁有解约权?【合同解除】	(539)
53. 逾期交房的违约赔偿——逾期交付房,违约怎赔偿?【违约损失】	(549)
54. 房屋权属证明的内容——房屋权属证,含土地证否?【权属证明】	(561)
55. 逾期办证的违约责任——逾期办房证,违约如何赔?【逾期办证】	(568)
56. 办证费用的负担原则——逾期未办证,责任在于谁?【办证费用】	(584)
57. 交房办证的诉讼时效——交房和办证,诉讼有时效?【诉讼时效】	(595)
58. 迟延付款的违约责任——迟延付房款,违约何责任?【迟延付款】	(604)
59. 房屋质量问题与解决——质量有问题,如何来认定?【房屋质量】	(613)

60. 装修标准的争议处理——装修有争议,如何来解释?【装修纠纷】
..... (627)
61. 配套设施与设计变更——配套缺设施,设计擅变更?【合同变更】
..... (634)
62. 面积差异与房款结算——面积有差异,如何来结算?【面积差异】
..... (642)
63. 赠送面积与价款争议——买房送阁楼,房款怎么算?【赠送面积】
..... (657)
64. 购房优惠条件的兑现——购房有优惠,能否要得回?【优惠条件】
..... (662)
65. 购房附赠物品的兑现——买房有赠品,要不要兑现?【附赠物品】
..... (667)
66. 噪声污染与权利救济——嘈杂的房子,不要行不行?【噪声污染】
..... (670)
67. 间距光照不足的处理——阳光权之争,是否有理据?【间距光照】
..... (687)
68. 工程款优先受偿冲突——房款工程款,谁有优先权?【优先受偿】
..... (695)
69. 售后包租合同的效力——即购即返租,合同有无效?【售后包租】
..... (702)
70. 购房纠纷的调解处理——纠纷已处理,是否还需赔?【调解协议】
..... (710)

下编 特殊房屋类型

71. 抵押房:抵押权涤除——出卖抵押房,合同何效力?【合同效力】
..... (717)
72. 查封房:查封期转卖——擅卖查封房,合同定无效?【合同效力】
..... (743)
73. 拍卖房:拍卖物瑕疵——竞拍过户难,违约谁承担?【合同履行】
..... (759)
74. 违建房:买卖之后果——违法自建房,交易风险大?【合同欺诈】
..... (770)

75. 遗产房:房产权溯源——遗产房买卖,谁是权利人?【遗产继承】
..... (784)
76. 房改房:交易之阻碍——买卖房改房,是否有阻碍?【合同效力】
..... (795)
77. 承租房:公房使用权——公房承租权,买卖有无效?【合同效力】
..... (808)
78. 集资房:请求权让与——转让集资房,约定有无效?【合同效力】
..... (818)
79. 互易房:协议做置换——此房与彼房,过户怎履行?【合同履行】
..... (828)
80. 团购房:买卖当事人——买卖团购房,解约该找谁?【合同解除】
..... (834)
81. 合建房:合作共建房——加盟投建房,能不能住上?【合同效力】
..... (840)
82. 凶宅房:合同之效力——此屋不吉利,能不能退房?【公序良俗】
..... (849)
83. 拆迁房:回迁房指标——拆迁安置房,是否能转卖?【合同效力】
..... (856)
84. 共居房:同住人权益——共同居住人,享有何权益?【无权处分】
..... (865)
85. 联建房:联建责任方——所购联建房,纠纷谁责任?【合同主体】
..... (875)
86. 抵债房:合同相对性——买卖抵债房,谁是买受人?【债务抵销】
..... (883)
87. 烂尾房:停缓建工程——买了烂尾房,损失怎主张?【合同履行】
..... (895)
88. 酒店房:产权式酒店——产权式酒店,交付惹麻烦?【简易交付】
..... (902)
89. 营业房:商业用途房——商业门面房,能不能实现?【合同解除】
..... (908)
90. 国资房:国有资产房——国资房买卖,未审批可行?【合同无效】
..... (916)

91. 央产权房:上市的限制——买卖央产权房,是否有限制?【合同履行】
..... (925)
92. 军产权房:过户之障碍——难办房产证,究竟谁之过?【合同履行】
..... (935)
93. 出租房:优先购买权——优先购买权,实际难实现?【优先买受】
..... (943)
94. 经适用房:受让人资格——经济适用房,转售有无效?【合同效力】
..... (960)
95. 两限房:准购房资格——限价商品房,申购无资格?【公共利益】
..... (975)
96. 经租房:历史性遗留——要回经租房,为何这么难?【法院管辖】
..... (983)
97. “文革”房:房产权归属——“文革”上交房,能否归原主?【法院管辖】
..... (998)
98. 典当房:民间习惯法——祖上典当房,能否还要回?【物权法定】
..... (1010)
99. 宗教房:产权人确定——宗教性质房,谁是所有人?【房屋确权】
..... (1023)
100. 代管房:私房所有人——退回代管房,谁在继续用?【合同履行】
..... (1032)

附 录

- 附录:房屋买卖法律适用规范性文件(本书主要引用法条来源) (1047)



上编 典型疑难专题

1. 老旧房契的法律效力

——老旧房地契,是否还有效?

【权属证明】

【案情简介及争议焦点】

1997年,陈某持新中国成立前福建省地政局发给陈某父(已去世)的《土地所有权状》要求“借住”该房的刘某腾房。房管局发证办给拆迁公司出具证明,并加盖“产权证明专用章”,证明刘某系房主。拆迁公司依据该证明,就地安置刘某一套3居。陈某遂以刘某为第三人,起诉房管局要求撤销该确权证明。房管局提交了《房产登记总册》,记载案涉房屋系刘某1966年买受陈某父产业;刘某提交了1979年申请换证时的交费发票。

争议焦点:1.房管局出具确权证明是否属于具体行政行为?2.刘某能否享有案涉房屋所有权?

【裁判要点】

1. 被告出具证明行为具有可诉性。房管局作为县级以上人民政府所属的房地产行政管理主管部门主管本行政区域的城市房屋产权产籍工作,亦为城市私房行政管理机关,有权对辖区所属房屋行使规定的行政管理职权。被告出具证明的行为,表面上属于证明行为,但实质上系因拆迁冻结,停办产权证后,其以证明方式确认房屋转让登记关系,属行政确认行为。

2. 第三人因买卖取得房屋所有权。房管局出具相关证据,客观反映了第三人刘某与陈某父之间存在合法有效的买卖房屋行为,故产权确认之具体行政行为具有合法性,应予维持。

【裁判依据或参考】

1. 法律规定。《行政诉讼法》(1990年10月1日 2017年6月27日修正)第2条第1款:“公民、法人或者其他组织认为行政机关和行政机关工作人员的具体行政行为侵犯其合法权益,有权依照本法向人民法院提起诉讼。”

2. 行政法规。国务院《不动产登记暂行条例》(2015年3月1日)第6条:“国

务院国土资源主管部门负责指导、监督全国不动产登记工作。县级以上地方人民政府应当确定一个部门为本行政区域的不动产登记机构,负责不动产登记工作,并接受上级人民政府不动产登记主管部门的指导、监督。”第33条:“本条例施行前依法颁发的各类不动产权属证书和制作的不动产登记簿继续有效。”

3. 司法解释。最高人民法院《关于执行〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的解释》(2000年3月10日 法释〔2000〕8号)第1条:“公民、法人或者其他组织对具有国家行政职权的机关和组织及其工作人员的行政行为不服,依法提起诉讼的,属于人民法院行政诉讼的受案范围。”最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的解释》(2015年4月22日 法释〔2015〕9号)第1条:“人民法院对符合起诉条件的案件应当立案,依法保障当事人行使诉讼权利。对当事人依法提起的诉讼,人民法院应当根据行政诉讼法第五十一条的规定,一律接收起诉状。能够判断符合起诉条件的,应当当场登记立案;当场不能判断是否符合起诉条件的,应当在接收起诉状后七日内决定是否立案;七日内仍不能作出判断的,应当先予立案。”最高人民法院《关于翟金海与翟光增宅基地纠纷案的复函》(1992年7月9日,2008年12月24日被最高人民法院《关于废止2007年底以前发布的有关司法解释(第七批)的决定》以“情况已变化,不再适用”废止——编者注):“双方讼争的宅基地在土改时翟光增家填发的土地房产证记载系空宅基地,以后也未使用。而该案在你院送达(89)民监字第251号民事判决书后,翟金海在邢台市民政局找到其土地房产证存根,证明他家对双方争议的宅基地在土改时也进行了登记。一九六一年政府又给翟金海发了契证,进一步明确了其使用权,并长期使用。据此,以维护翟金海对争议宅基地的使用权为宜。”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):“……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《关于公民对宅基地只有使用权没有所有权的批复》(1986年11月14日 [1986]民他字第33号,后因被《物权法》取代,该司法解释于2008年12月24日被废止——编者注):“……双方讼争之宅基地原虽属刘国柱所有,但是,已经长期经他人使用,且自一九六二年九月中共中央颁布《农村人民公社工作条例修正草案》之后,土地(包括宅基地)所有权归了集体,社员只有使用权,没有所有权(包括处分权)。因此,一九七八年双方订立的《借地文约》中‘地基主权属于刘家’的约定,违背了当时政策和现行法律的规定,应属违反法律规定的无效行为,依法不予保护。根据国家法律政策规定,结合本案实际情

况,龙凤弟、霍路弟已经长期使用该宅基地,况且他们的建筑物已经县人民政府承认并颁发给了产权证,所以,我们同意你院审判委员会关于将讼争之宅基地仍由龙凤弟、霍路弟继续使用的意见。”最高人民法院《关于解放前劳动人民之间宅基地租赁契约是否承认和保护问题的批复》(1985年11月21日〔85〕法民字第11号):“……该案涉及对解放前劳动人民之间的宅基地租赁契约是否承认和保护的问题。根据1950年颁布的土地改革法和1954年宪法的规定,国家依法保护农民的土地所有权,允许出租、买卖土地,所以李理河与潘继伙的宅基地租赁关系在当时是受国家政策法律保护的。农业社会主义改造完成后,农村土地属于集体所有。中共中央1962年9月公布的《农村人民公社工作条例修正草案》第二十一条明确规定:‘生产队范围内的土地,都归生产队所有。生产队所有的土地,包括社员的自留地、自留山、宅基地等等,一律不准出租和买卖’。1982年宪法第十条又明确规定:‘农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山,也属于集体所有……任何组织或个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地’。因此,村镇土地自《农村人民公社工作条例修正草案》公布后,社员对宅基地只有使用权,没有所有权。故李理河与潘继伙双方的宅基地租赁关系自此即随之解除,其原订租赁契约亦不再受国家政策法律保护,李理河要潘继伙按原契约交回铺屋的请求,不符合我国现行政策法律的规定,依法不予支持。但根据该案实际情况,考虑双方的合法权益,我们除同意你院意见,即黎洞圩下水巷口9号房屋所有权和该房宅基地的使用权归潘继伙,潘继伙应补偿李理河的残墙折价款外,另对潘家在《农村人民公社工作条例修正草案》公布前所欠的租谷,亦应合理地清偿补付给李理河。”

4. 部门规范性文件。国土资源部《关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》(2016年 国土资发〔2016〕191号)第1条:“颁发统一的不动产权证书。目前全国所有的市、县均已完成不动产统一登记职责机构整合,除西藏的部分市、县外,都已实现不动产登记‘发新停旧’。农村宅基地和集体建设用地使用权以及房屋所有权是不动产统一登记的重要内容,各地要按照《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记操作规范(试行)》等法规政策规定,颁发统一的不动产权证书。涉及设立抵押权、地役权或者办理预告登记、异议登记的,依法颁发不动产登记证明。”第4条:“公示权属调查结果。县级以上地方人民政府统一组织的宅基地、集体建设用地和房屋首次登记,权属调查成果要在本集体经济组织范围内公示。开展农村房地一体权籍调查时,不动产登记机构(国土资源主管部门)应将宅基地、集体建设用地和房屋的权属调查结果送达农村集体经济组织,并要求在村民会议或村民代表会议上说明,同时以张贴公告等形式公示权属调查结果。对于外出务工人员较多的地区,可通过电话、微信等方

式将权属调查结果告知权利人及利害关系人。”第10条：“规范没有土地权属来源材料的宅基地、集体建设用地确权登记程序。对于没有权属来源材料的宅基地，应当查明土地历史使用情况和现状，由所在农民集体或村委会对宅基地使用权人、面积、四至范围等进行确认后，公告30天无异议，并出具证明，经乡（镇）人民政府审核，报县级人民政府审定，属于合法使用的，予以确权登记。”国土资源部、财政部、农业部《关于加快推进农垦国有土地使用权确权登记发证工作的通知》（2016年12月30日 国土资发〔2016〕156号）第2条：“……各地要按照不动产权籍调查有关要求，充分利用已有调查成果，开展农垦国有土地权籍调查，查清国有农场依法使用的每一宗土地的权属、界址、面积和用途等。原则上要划清国有农场的建设用地和农用地界限，分宗调查；未利用地和农用地可划分为一宗地，但要调查清楚未利用地的范围和面积。各地应在全面查清权属状况、完成权属指界等基础上，采用合适的测量方法开展不动产测量。权籍调查完成后，按照统一的不动产单元编码模式，形成包括权籍调查表、不动产测量报告和权籍图等在内的调查成果，提供给不动产登记机构。有条件的国有农场可按照不动产统一登记的要求，一并开展地上房屋的权属调查和测量，实现国有农场房地一体调查和调查成果的统一管理……”国土资源部《关于做好不动产权籍调查工作的通知》（2015年3月30日 国土资发〔2015〕41号）第3条：“……合理确定不动产权籍调查内容。依据《不动产登记暂行条例》，不动产是指土地、海域以及房屋、林木等定着物，不动产以不动产单元为基本单位进行登记。不动产权籍调查应以不动产登记申请人申请登记的不动产单元为对象，遵循‘权属清楚、界址清晰、面积准确’的原则，根据申请调查或登记的不动产权利类型，合理确定不动产权籍调查的内容，包括土地、海域、房屋、森林和林木等。”林业部《关于山林定权发证有关问题的答复》（1992年7月14日 林函策字〔1992〕165号）第1条：“确定森林、林木、林地的所有权和使用权，应以人民政府依法核发的森林、林木、林地所有权或者使用权证书为准……”第2条：“根据土地改革法和有关规定依法发给的土地房产所有证（简称土地证）是证明土地改革时分配给农户的土地（含林地）证明，一般情况下不能作为现在确定集体所有林地的依据。只有在没有其他合法凭证（如四固定清册）且土地证的规定符合土地改革法和有关规定的情况下，方可作为确定权属的参考依据。但若土地证的内容违反土地改革法或者有关规定的，如将面积超过法定标准应划为国有的森林而分配给了农民的，这样的土地证就不具有法律效力，不能作为参考的依据。”国家土地管理局《关于城市宅基地所有权、使用权等问题的复函》〔1990年4月23日〔1990〕国土（法规）字第13号〕第1条：“我国1982年宪法规定城市土地归国家所有后，公民对原属自己所有的城市土地应该自然享有使用权。例如上海市人民政府曾于1984年发布公告，对原属公民所有的土地，经过申报办理土地收归国有的手续，确

认其使用权。”第2条：“在城市土地收归国家所有后，国家向原空闲宅基地所有人继续征收的房产税，事实上已属土地使用税性质。作为正式税种，根据国务院发布的《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》规定，‘城镇土地使用税’从1988年开始征收。”复函附件：最高人民法院《关于城市宅基地所有权、使用权等问题给国家土地管理局的函》（〔90〕民他字第10号）：“我院在处理城市宅基地使用权纠纷的案件时，遇到涉及城市宅基地所有权、使用权及房产税等问题。因这些问题政策性强，有关规定不够明确，特请贵局对下列问题给予函复。一、在1982年宪法规定‘城市的土地属于国家所有’之后，原属公民个人所有、并在其上拥有房产的城市宅基地的所有权是否自然地转变为使用权。二、经人民政府确权发证，并一直由公民交纳房产税的城市空闲宅基地，在国家宣布城市土地归国家所有后，该公民对该空闲宅基地，是否还享有使用权。三、在城市土地归国家所有之后，国家仍向该空地的原所有人征收房产税，该房产税是否已属土地使用税性质。公民向国家履行了交纳房产税的义务，是否表明国家承认其对该空地的合法使用权。”住建部《关于印发〈房屋登记簿管理试行办法〉的通知》（2008年5月6日 建住房〔2008〕84号）第8条：“登记簿的房屋基本状况部分，记载房屋编号、房屋坐落、所在建筑物总层数、建筑面积、规划用途、房屋结构、土地权属性质、国有土地使用权取得方式、集体土地使用权类型、地号、土地证号、土地使用年限、房地产平面图等。”建设部《关于印发〈房屋权属登记信息查询暂行办法〉的通知》（2007年1月1日 建住房〔2006〕244号）第5条：“……已建立房屋权属登记簿（登记册）的地方，登记簿（登记册）所记载的信息为登记机关对房屋权利的记载信息。”建设部、新闻出版总署、公安部、国家工商总局《关于印发〈房屋权属证书印制管理办法〉的通知》（2002年8月1日 建住房〔2002〕158号）第2条：“房屋权属证书是房屋权利人依法拥有房屋所有权，并对房屋行使占有、使用、收益和处分的唯一合法凭证。”第5条：“房屋权属证书由建设部监制。承印房屋权属证书的印刷企业应是已依法取得出版行政部门核发的印刷经营许可证、公安部门核发的特种行业许可证，并依法经工商行政管理部门登记注册的企业。印刷企业经建设部统一确定后，报新闻出版总署备案。”建设部《关于转发国务院法制办公室“对建设部〈关于请求解释《城市房地产管理法》中房产管理部门的函〉的复函”的通知》（2000年3月29日 建法〔2000〕68号）：“……各级政府内设的机关事务管理机构、大型企事业单位内设的房产管理机构等非房产行政管理部门不得自行核发房屋权属证书，也不得要求房产行政管理部门委托其发放房屋权属证书。已经自行发证或委托发证的，其所发证书无效。房产行政管理部门不得以此作为产权依据办理房屋转让、抵押、出租等有关手续。”建设部《关于城镇房屋所有权证书颁发问题的复函》（1998年4月17日 建法函〔1998〕116号，2011年1月19日已失效——编者注）第2条：“关于建制镇国

有土地上房屋所有权证书的颁发工作,县人民政府设立了房产管理局的,其房屋所有权证书的颁发工作由县房产管理局负责;没有设立房产管理局的,颁发工作由县建设行政主管部门负责,其房屋所有权证书套印县人民政府的公章。”建设部《**关于颁布全国统一房屋权属证书的公告**》(1997年11月18日)第1条:“国家实行房屋所有权登记发证制度,各地必须使用建设部统一制作的房屋权属证书,其他部门、单位制作的房屋权属证书无效,不受国家法律保护。实行全国统一房屋权属证书前,权利人依法在市、县人民政府房地产管理部门领取的房屋权属证书仍然有效,受国家法律保护。”第6条:“各直辖市、市、县房屋产权发证机关必须在建设部注册,未经注册的单位不得发放房屋权属证书。”第8条:“实行房屋和土地统一管理,发放房地合一权属证书的城市,房地产权属证书暂由当地人民政府房地产管理部门制定,报建设部备案。”国家土地管理局《**关于印发〈确定土地所有权和使用权的若干规定〉的通知**》[1995年5月1日 [1995]国土(籍)字第26号]第16条:“一九六二年九月《六十条》公布以前,全民所有制单位、城市集体所有制单位和集体所有制的华侨农场使用的原农民集体所有的土地(含合作化之前的个人土地),迄今没有退给农民集体的,属于国家所有。《六十条》公布时起至一九八二年五月《国家建设征用土地条例》公布时止,全民所有制单位、城市集体所有制单位使用的原农民集体所有的土地,有下列情形之一的,属于国家所有:1. 签订过土地转移等有关协议的;2. 经县级以上人民政府批准使用的;3. 进行过一定补偿或安置劳动力的;4. 接受农民集体馈赠的;5. 已购买原集体所有的建筑物的;6. 农民集体所有制企事业单位转为全民所有制或者城市集体所有制单位的。一九八二年五月《国家建设征用土地条例》公布时起至一九八七年《土地管理法》开始施行时止,全民所有制单位、城市集体所有制单位违反规定使用的农民集体土地,依照有关规定进行了清查处理后仍由全民所有制单位、城市集体所有制单位使用的,确定为国家所有。凡属上述情况以外未办理征地手续使用的农民集体土地,由县级以上地方人民政府根据具体情况,按当时规定补办征地手续,或退还农民集体。一九八七年《土地管理法》施行后违法占用的农民集体土地,必须依法处理后,再确定土地所有权。”第19条:“土地改革时分给农民并颁发了土地所有证的土地,属于农民集体所有;实施《六十条》时确定为集体所有的土地,属农民集体所有。依照第二章规定属于国家所有的除外。”第29条:“因原房屋拆除、改建或自然坍塌等原因,已经变更了实际土地使用者的,经依法审核批准,可将土地使用权确定给实际土地使用者;空地及房屋坍塌或拆除后两年以上仍未恢复使用的土地,由当地县级以上人民政府收回土地使用权。”国家土地管理局《**关于对山东省土地管理局有关土地权属问题请示的答复**》(1992年2月22日 [1992]国土函字第23号):“[1989]国土(籍)字第73号文(该法规已于1995年5月1日被废止——编者注)第八条第一款

的规定是指:一九六二年九月《农村人民公社工作条例修正草案》(以下称《六十条》)公布以前,全民所有制单位、城市集体所有制单位或集体所有制的华侨农场使用原农民集体所有的土地(含合作化之前的个人土地),一九六二年九月《六十条》公布后至今,无论是否连续使用,只要没有退给原农民集体的,都属于国家所有。”国家土地管理局《关于城市宅基地所有权、使用权等问题的复函》[1990年4月23日 [1990]国土(法规)字第13号]第1条:“我国1982年宪法规定城市土地归国家所有后,公民对原属自己所有的城市土地应该自然享有使用权。”外交部、司法部《关于对解放前印有“中华民国”字样的历史资料的公证、认证事宜》(1989年8月10日 [89]领四函195号)第2条:“近年来,我国内个别当事人为到域外进行诉讼、继承财产或索还房产等活动,根据所在国(或地区)的特殊法律规定而要求申办解放前伪政府有关机构出具的带有‘中华民国’字样的旧房契等档案资料的影印件与原件相符等公证。对此,可否予以公证、认证。我们研究认为,根据当前的形势和政策,我主管机关可做适当松动。今后,在不提供影印件就确有可能影响当事人权益的情况下,为更好地保护我公民的合法权益,只要原旧契证的内容不违反我国现行法律规定,不危害国家利益,我涉外公证机关原则上可以公证其影印件与原件相符,我认证机关也可办理认证。为慎重起见,今后国内各涉外公证处遇到此类案件,需事先书面报经司法部公证司审批,我驻外使、领馆报外交部领事司审批。上述证书在向外交部领事司或其他有权办理领事认证的机关申办认证时,需同时附上司法部公证司同意办理公证复函的影印件。”第3条:“目前,我公证影印件与原件相符,并给予认证,只限于解放前伪政府有关机构出具的档案资料。新中国成立以来,台湾当局有关机构出具的带有‘中华民国’字样的各种契证和公证文书,我国内外有关机关均不得为其办理影印件与原件相符的公证,认证机关也不予认证。”

5. 地方司法性文件。山东临沂中院《关于印发〈临沂市中级人民法院关于审理民事案件的若干指导意见(试行)〉的通知》(2011年3月29日 临中法〔2011〕55号)第5条:“……1. 农村居民新取得的宅基地使用权,以宅基地选址意见书作为确权的依据……4. 房屋产权纠纷,人民法院应以民事案件受理。当事人以产权登记书进行抗辩的,人民法院无需以启动相关行政程序为由中止诉讼,仍可迳行判决。”上海高院《关于印发〈关于审理宅基地房屋纠纷若干问题的意见(试行)〉的通知》(2007年12月17日 沪高法民一〔2007〕24号)第1条:“宅基地房屋权属的确定。我国一直未建立农村房屋所有权登记制度,宅基地房屋则历经土改登记、及未新建、翻新、改扩建的演变。因此,在确定宅基地房屋权属时,应综合考虑土改证、宅基地使用证、建房用地审批等文件上核定的人员,以及房屋新建、翻新、改扩建等情况。1. 系争房屋经土改登记,未经农村宅基地使用权登记及未新建、翻新、改扩建

的,以土改时登记的权利人为房屋的权利人。2. 系争房屋经土改登记及农村宅基地使用权登记,未进行新建、翻建、改扩建的,以土改登记及农村宅基地使用权证核定人员为房屋的权利人。3. 系争房屋虽经土改登记,但在宅基地使用权登记前后新建、翻建、改扩建的,以农村建房用地审批文件和农村宅基地使用权证核定人员为房屋的权利人。当事人以土改登记为证据主张房屋产权的,不予支持。有充分证据表明上述三种情况所列人员已被排除在权利人范围之外的,不能再主张权利。确定宅基地房屋权利人的具体产权份额时,应当充分考虑仍为集体经济组织成员的权利人以及对系争宅基地上房屋一直进行维修、保养等义务的权利人利益。”广东高院《关于审理房屋纠纷案件若干问题的意见(试行)》(1993年11月4日 粤高法发[1993]64号)第1条:“土改时对祖遗房屋进行产权登记、领取产权契证、按规定应将全体继承人名字列上契证。仅以一人或部分继承人名字登记产权的,视为代表登记,产权仍归各继承人共同所有。但如有的继承人在外地参加土改已另分得房屋的除外。土改时分入的房屋应属分入时参加土改的全体家庭成员共有。只登记为家庭成员中的一人或部分人所有的,视为代表登记。分入时在外的革命军人、干部是否享有产权,按当地土改时的政策处理,即当地规定应享有的,应予享有;规定不能享有的,不能享有。”第5条:“土改时房屋未登记确权,此后也未领过契证,一向由一方使用管理至今,现另一方以原所有权人或其继承人的身份主张产权,但未能证实对方借用或非法占用的,不予支持,可驳回诉讼请求。土改时房屋确权明确,土改后又一直未做变更登记的,该屋虽长期由他人居住使用,仍应以土改时的契证登记确定产权。他人居住使用期间有处分产权行为的,适用民法通则规定的诉讼时效。属当地政府有关部门安排或历次政治运动遗留问题的,不作民事案件受理,告之向有关行政机关申请解决。”第6条:“公民个人持有的农村土地所有权证在人民公社化以后失效。一方在已归属国家或集体所有的土地上建屋后,他方持该地原属其所有的土地所有权证主张该屋产权或要求收回该宅地所有权或使用权的,驳回诉讼请求。他方如持有当地政府在土地管理法实施后换发的土地使用证主张宅地使用权的,告之其向政府申请解决,不作民事案件受理。”第7条:“土改前租借他人宅基地建造的房屋,经土改确权的,以土改时确定的产权为准。未经土改确权的,如租借期在《人民公社条例》发布之前届满,现发生纠纷,原土地所有人要求按契约、约定处理的,应以超过诉讼时效为由驳回其诉讼请求;如租借期在《人民公社条例》发布之后届满或未定租期,原土地所有人要求按原约定处理或以其他理由主张土地权益的,应以土地已归属国家、集体所有为由驳回其诉讼请求。”

6. 地方规范性文件。北京市国土资源局《关于城镇私有房屋国有土地使用权登记发证有关问题的意见》(2010年9月16日 京国土籍[2010]462号)第5条:

“权属审核的基本原则:(一)根据相关法律法规,20世纪50年代所发房屋土地所有权证照已经失效,落实私房政策以前历年颁发的房地产权属证照,以及有关的蓝图所记载的宗地界限仅作为登记参考资料。(二)各分局在进行权属审核过程中,应当根据《物权法》、《土地管理法》以及《土地登记办法》的规定,按照‘土地使用权与房屋所有权权属一致’和‘尊重土地现状使用情况’的原则进行审查,依法确定土地使用权归属和宗地界线,加强与房屋登记部门的协调沟通,保证房屋所有权和土地使用权权属认定、登记的一致性。”浙江省国土资源厅《关于印发〈浙江省土地登记实施细则〉的通知》(2009年12月22日 浙土资办〔2009〕143号)第12条:“申请集体土地所有权登记,应提供相邻双方签字确认的权属界线范围以及下列土地权属来源证明材料:(1)土地改革时分给农民的证明材料(土地房产所有证等);(2)实施1962年《农村人民公社工作条例修正草案》(六十条)时确定为集体所有的证明材料;(3)其他可依法确定为农民集体所有的相关证明材料。因历史等原因无法提交土地权属依据的,应当提交土地权属来源和权属演变的书面报告以及具结保证书,并经乡镇、村两级盖章确认。”厦门市《农村土地房屋权属登记发证若干规定》(1998年8月11日 厦府〔1998〕综083号)第4条:“申请农村土地房屋权属登记,应提交下列文件:……(二)批准建造的有效文件或证照。”第5条:“申请人提交下列文件或证照之一,视为提交了符合本规定第四条第二项规定的文件或证照:(一)历届县(区)以上人民政府颁发的《土地房产所有证》;(二)1982年2月13日国务院《村镇建房用地管理条例》实施之前,县(区)、镇(公社)人民政府的批建文件;(三)历届县(区)以上人民政府土地管理部门核发的《厦门市乡村建房宅基地许可证》、《厦门市集体土地建设用地使用证(临时)》、《厦门市村镇个人建房用地临时凭据》、《厦门市村镇个人建房许可证》、《厦门市乡村企事业单位用地许可证》。申请人持有的文件或证照已遗失的,应提交相关证明。经登记机构查阅档案并核实后,给予登报公告。在公告规定的期限内无异议的,可确认其提交的相关证明有效。”广西《土地山林水利权属纠纷调解处理条例》(2002年12月1日)第10条:“下列证据,可以作为调处权属纠纷、确定权属的证据材料(以下简称权属凭证):(一)依据《中华人民共和国土地改革法》及其有关规定取得的土地房产所有证或者发证时的档案清册……(三)合作化时期或者实行劳力、土地、耕畜、农具四固定时,确定土地、林地权属归农民集体所有或者归农民个人使用的决议、决定和其他文件材料……(五)《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国森林法》实施后县级以上人民政府依法核发的土地、山林权属证书……”北京市落实私房政策领导小组《关于印发〈关于落实“文革”中接管的私房政策的若干规定的实施细则〉的通知》(1983年3月20日 市落房办字〔1983〕第013号)第3条:“根据1982年全国人大五届五次会议通过的《宪法》第十条关于‘城市的土地属于国家所有’的

规定,城市私人所有的房基地(包括院落土地)和其他地产属于国家所有,不予发还。”

7. 参考案例。2010年3月浙江某房屋买卖合同案,法院认为:依相关证据和事件亲历人陈述,可认定讼争房屋出卖事宜由邱某母具体经手,邱某也参与其中的事实。且从邱某陈述看,其亦知母亲将讼争房屋出卖给邱才某的事实,然其在长达40年的时间内并未提出异议,应认定邱某认可母亲处分房屋行为。按《土地房产所有证》记载,讼争房屋系邱某与母亲及其他兄弟姐妹共有,邱才某在买房时也已看过该土地房产所有证,应知晓这一事实,故在买房过程中理应征得其他共有人同意。但因该事件发生在四十多年前,我们不能以现在的眼光和法律要求去严格要求当时的买卖行为。邱某陈述讼争的系其祖传房屋,按当时农村风俗习惯,在作为一家之主的父亲死亡后,母亲和唯一的成年儿子是**有权代表全家处分家中的财产**,故邱才某与邱某及其母亲商讨买房事宜并订立相关契约,符合当时的风俗习惯。故考虑到邱才某买受讼争房屋支付了相应的对价,买受并使用讼争房屋已逾四十多年,讼争房屋的土地性质也进行了变更,故判决案涉房屋买卖行为有效。2009年6月上海某房屋买卖合同案,法院认为:陈某、赵某于1952年签订的脱离夫妻关系的民事调解书中已明确,案涉房屋归陈某所有。该表述是清晰、明确的,可认为赵某已将系争房屋所有权处分给了陈某。虽在1954年,赵某取得了系争房屋的土地所有权状,但并不改变民事调解文书的司法效力。在陈某未放弃系争房屋产权情况下,其完全有权主张系争房屋的产权过户。后虽因种种历史原因,陈某始终未能将系争房屋过户至自己名下,但并不能因此认为陈某已丧失了对系争房屋的权利。且在1975年,当地街道落实查抄私房政策小组出具的报告中亦明确了陈某为系争房屋权利人,并将其作为折价收购部分房屋的权利主体。故陈某在与赵某婚后,于1999年办理了系争房屋产权的初始登记,是基于1952年民事调解法律文书所确定权利的延续。该权利虽因历史沿革,迟至1999年陈某再婚后方再实现,但其权利的基础在其婚前已经取得。故可认定,系争房屋不属于陈某与赵某婚后取得的共同财产,陈某具有完全处分系争房屋的权利。故对于赵某子女要求确认系争房屋买卖合同无效并恢复原状的诉讼请求,法院难以支持。2008年8月上海某房屋登记纠纷案,法院认为:沈某以《宅基地使用权证》记载的面积内容与其持有的1951年《土地房产所有证》不符为由,诉请法院撤销该宅基地使用权证。而沈某所主张的1951年《土地房产所有证》中记载的房屋已于1991年发证前被拆除,故核发《宅基地使用权证》不能以此为依据,判决驳回其诉讼请求。2008年2月海南某房屋侵权纠纷案,法院认为:1953年8月1日崖县人民政府给黎某父亲颁发的《土地房产所有证》,是合法的行政行为,且该争执的房屋现状未发生改变及所有权未发生变更,故该《土地房产所有证》还具有法律效力。黎某父亲取得现争议的一间半房屋的所有权有事实根据和法律依据,应认定现争执的房屋所有权归黎某父亲

所有。黎某父亲去世后,其财产应由其继承人黎某继承。黎吉某主张现争执的一间半房屋系其祖辈所留财产,但未举证,应承担举证不能的法律责任,故判决被告黎吉某返还占据的一间半房屋给黎某。2005年10月广东某房屋使用权纠纷案,法院认为:陈振某虽持有土改时人民政府颁发的土地证,但1961年3月中央颁布的《农村人民公社工作条例》第7条已规定一切土地归大队集体所有,因此所讼争房屋的宅基地已属集体所有的土地。根据法律的规定,一方在已归属国家或集体所有的土地上建成房屋之后,他方持该地原属其所有的土地所有权证主张该房产权或要求收回该宅基地所有权或使用权的,其诉讼请求不符合法律规定,依法应予驳回。陈某于1989年向居委会申请宅基地建房,经居委会同意,2001年7月15日又补办了规划手续,并报镇政府批准,陈某已取得该宅基地使用权,并已委托陈振某将宅基地建成两间铺间,故陈某与陈振某讼争的铺屋二间应为陈某所有。陈某请求判令陈振某归还其托管的铺屋,依法应予支持,陈振某占用陈某的铺间,其行为属侵权,应负返还的责任。2003年8月河北某房屋权属纠纷案,法院认为:妇幼保健院所持有的由县国土资源局、县房屋产权产籍监理所于2002年7月12日颁发的《土地使用证》和《房产证》为合法有效证据,本院对此应予确认。李某依据该县档案馆存档的“中华民国”1950年3月《土地房产所有证》存根来主张所争房屋及土地权属,已经不适用,判决驳回其诉讼请求。

【同类案件处理要点】

当事人持有土地改革前政府颁发的土地房产所有证书或权状等“老旧房(地)契”或其存根主张相应权利的,原则上不予支持。但诉争房屋现状未发生改变或房屋所有权未发生变更的,前述凭证可作为房屋权属的证明。

【相关法律风险提示】

1. 房屋权属证是权利人享有该不动产物权的证明。老旧房(地)契非法定房屋权属证。
2. 房管部门设立的房屋产权登记簿是物权归属和内容的根据,购房人签订房屋买卖合同时,应尽量到房屋权属登记部门查询拟交易房屋的权属状况。

【附注】

参考案例索引:福建福州中院判决“陈某等诉某房管局行政诉讼案”,参见《陈豪等诉福州市鼓楼区房地产管理局出具房屋产权证明行政争议案》(刘希星),载《人民法院案例选》(2002年第2辑,总第40辑),该案一审认为房管局出具证明非具体行政行为,裁定驳回原告起诉;重审认为《房产登记总册》虽记载诉争房屋系刘