

## 购买回迁房后,卖家反悔了!

■李芳 杨倩

### 一、案情介绍

2011年7月杨某某在某城看到张某有一套房子出售,便联系张某表达购买意愿。2011年8月3日,张某带杨某某看了房子,期间声称该回迁房是自己的,但《拆迁协议》丢失。当天杨某某(乙方)与张某(甲方)便签订了《房屋买卖合同》,约定张某将案涉房屋出卖给杨某某,房屋价款为370000元。合同约定:乙方支付首付款后,甲方即积极配合乙方办理有关房产过户手续,待房产过户到乙方名下时,乙方应向甲方付清全部房款余款。2011年8月5日,杨某某向张某支付上述房屋首付款350000元,后又支付购房款20000元。杨某某对案涉房屋进行装修后,于2011年9月起在案涉房屋中居住至今,2022年2月杨某某从社区了解到案涉房屋已具备办理房产证并过户的条件,遂联系张某,张某声称需再支付20万元,否则不配合过户。

### 二、律师观点

1. 双方签订的《房屋买卖合同》合法有效。首先,原告作为完全民事行为能力人,签订的房屋买卖合同,意思表示真实,且不违反法律、行政法规的强制性规定,不违背公序良俗,该合同合法有效。其次,根据民法典第三百一十一条之规定: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;(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。本案中原告已支付合理对价,实际占有使用该房屋十一年之久,在此期间被告及第三人从未提出异议,现被告以其对系争房屋无所有权和处分权为由主张合同无效,亦有违诚实信用原则。综上,该《房屋买卖合同》有效。

2. 案涉房产不属于遗产。遗产是指自然人死亡时遗留的个人合法财产,本案中原告被告双方于2011年8月5日签订《房屋买卖合同》,原告支付了全部购房款,并自2011年9月至今实际占有使用,因被告对房屋的处分,使得房屋的占有、使用、收益等权利已转让于原告,只因未办理变更登记使房屋的物权变动未生效,而后被告父亲于2014年1月去世,故案涉房产不属于遗产,另法律崇尚公平正义,民法典第六条也明确了这一原则与价值。

3. 案涉房产已具备过户登记条件。依据《不动产登记暂行条例实施细则》第24条及《不动产登记操作规范(试行)》1.2.3连续登记原则的规定,案涉房屋已在济宁市不动产登记中心办理不动产首次登记,登记在第三人山东任城XX发展有限公司名下,涉案不动产已具备过户登记的条件。

### 三、案件结果

法院判决确认双方签订的《房屋买卖合同》有效,案涉财产为原告杨某某所有;被告及第三人协助杨某某办理所有权转移登记至杨某某名下,2022年7月14日,杨某某通过微信向承办律师发送了案涉房屋的不动产权证,喜悦之情难以言表,至此本案代理圆满结束。

## “小产权房”买卖中的善意取得

■李芳 董慧妹

### 一、基本案情

2007年,洪某与周某甲签订《房屋买卖合同》,周某甲将位于济宁市X居委居民宿舍X号楼X单元X楼X户(暂不具备办理不动产权登记条件)出售予洪某,周某丙、洪某某作为见证人在买卖合同上签字捺印。洪某向周某甲支付房屋买卖价款后,周某甲向洪某交付涉案房屋。2020年,洪某将涉案房屋出售予某某,二人签订《房屋买卖合同》,同时,周某甲、孔某夫妻二人于某某签订《房屋买卖合同》。

2022年,案涉房屋具备办理不动产权登记条件,于某某在办理不动产登记过程中,发现案涉房屋所涉土地使用权人为周某甲的姐姐周某乙,因周某乙拒绝配合于某某办理相关产权登记手续,形成诉讼。

### 二、律师观点

涉案房屋此前并不具备办理产权登记条件,周某乙所持有的国有土地使用证并不能等同于涉案房屋的房屋产权登记。涉案房屋在出售前一直由周某甲居住。由此可以认定,涉案房屋的原所有人为周某甲,周某甲对涉案房屋具有完全的处分权。

基于,周某甲出资购买涉案房屋且一直占有使用该房屋的事实,加之由某居委工作人员周某丙(周某甲之叔)、洪某某的见证,且周某甲自认出售房屋时未向洪某披露附属土地使用权登记问题,甚至涉案房屋所涉某居委根据第三人洪某与周某甲所签订的《房屋买卖合同》即作出第三人为涉案房屋的合法受让人的认定,以上事实均可证明,周某甲具有合法

处分涉案房屋的表现,第三人洪某在购买涉案房屋时已尽审慎义务。第三人洪某已支付合理对价,占有使用涉案房屋多年,即便周某甲无权自行处分涉案房屋,第三人洪某亦应为善意购买人。如周某乙认为周某甲自行处分涉案房屋的行为侵犯其对占有范围内土地的使用权,应向周某甲主张相关权利,但不能以此对抗善意购买人。

### 三、裁判要旨

本案中,洪某在支付合同对价后,实际占有、使用案涉房屋多年,并办理了对水电户名的更名手续的行为,亦使其在将案涉房屋出售给于某某时,具有合法处分房屋的表现。且于某某支付了合理对价、取得社区证明、办理水电户名更名,又以另行签订购房合同的方式,向周某甲、孔某夫妇告知了房屋买卖的事实,并向其支付了部分房款。亦对合同的签订尽到了审慎义务,系善意购房人。另,房地产权利同时转让、抵押,房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。周某乙对其持有的国有土地使用证,自认系申请宅基地所得,且并未支付过案涉房屋购房款。于某某要求周某乙协助办理案涉房屋登记手续的诉求,符合法律规定,本案予以支持。

### 四、典型意义

本判决未机械依据土地使用权登记归属而认定其上建筑物的权属归属,而是结合购房款的支付情况,综合认定,确定周某甲对涉案房屋处分的正当性。另该判决充分考虑买房者购买房屋时是否尽到审慎注意义务、周某甲是否具有合法处分房屋的表现等因素,无论周某甲对涉案房屋是否具有完全的处分权,买受人均已善意取得涉案房屋。

## 购房人违约导致商品房买卖合同解除

■李芳 高昂

### 一、裁判要旨

购房人签订《商品房买卖合同》后,仅支付首付款,未按合同约定履行贷款义务的行为,构成违约。开发商主张解除合同并由购房人支付违约金,应当得到支持。

### 二、基本案情

2021年7月26日,济宁某房地产开发商与购房人王某签订《山东省新建商品房买卖合同(预售)》,合同总价款为1676267元,首付款为616267元,贷款数额为1060000元,并约定王某应于2021年8月2日进入排队放款程序。合同签订后,王某支付了首付款。但由于经济环境原因,房价有下行趋势,王某认为其所购买的房屋价值已经贬值,便未按合同约定时间办理相应贷款业务。开发商向王某发送了催款函,要求王某按照合同约定办理贷款手续,但王某仍拒不履行。开发商遂委托本所律师维权。

### 三、案件办理过程

律师接受委托后,第一时间向王某签发律师函,督促其履行贷款义务,并告知开发商有权单方解除合同。未果。律师遂依照双方签订的《山东省新建商品房买卖合同(预售)》及《补充协议》的约定,因王某未在约定时间内履行贷款义务,代理开发商提起解除合同之诉讼,并要求王某支付违约金;但合同中约定的全部房款30%的违约

金比例过高,律师依法向开发商释明,依据民法典第五百八十五条之规定,约定的违约金低于造成的损失的,人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以增加;约定的违约金过分高于造成的损失的,人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以适当减少。法院可能会依当事人的请求降低违约金比例。立案后,王某承诺马上办理贷款业务,但开发商认为王某已经违反了诚实信用原则,对此不再接受,并通知了承接贷款业务的银行暂停对王某进行贷款业务办理。最终法院判决解除双方签订的《商品房买卖合同》,王某配合开发商办理注销登记备案手续并支付全部房款的5%违约金,即83813.35元,由开发商在首付款中抵扣,剩余款项退还王某。

### 四、律师观点

本案法律关系清晰,即商品房买卖合同法律关系。王某作为完全民事行为能力人,对于预售商品房价格浮动风险应当明知,应当对自己的行为负责。王某因其心理难以接受房价下行趋势,而拒绝按照合同约定履行自己的义务,已经构成根本性违约,应承担相应的民事责任。

虽然本案案情较为简单,但反映了当下面对房价下行的趋势,众多购房人难免认为自己“花了大钱,办了小事”,产生了损失厌恶,以致做出不理性的行为,不按约定履行合同,导致本案最终的结果。

## 违法分包情形下管理费是否应在工程款中扣除

■李芳 张阳

### 一、基本案情

2013年9月20日,A公司与李四签订了《建设工程施工合同》,将其承建的工程转包给李四施工。后,张三与李四签订《工程承包协议》,约定李四将自A公司承包的工程转包给张三施工。《工程承包协议》约定工程款的结算进度为执行《建设工程施工合同》的付款方式,如不按期支付工程款,须承担所欠工程款数额日1%的违约金;李四收取张三税费及管理费7.5%,按工程拨款节点百分比扣除;李四收取张三的管理费金额为工程款的2.5%,按工程拨款节点百分比扣除。后张三组织人员进场进行施工,施工一段时间后,2015年5月中旬,李四要求张三退场,李四对后续工程自行施工。张三退场时,未与A公司和李四结算工程款。

因案涉项目工程款均由李四和A公司结算,李四在结算后未能向张三足额支付工程款。故张三将李四诉至法院。

### 二、案件办理过程

本所律师代理本案后,认为本案制定的诉讼方案是:一、通过评估拆分张三和李四工程造价;二、确认张三的工程造价后,对李四主张的已付工程款和代付材料款进行合理扣除后确定李四欠付工程款;三、确认《工程承包协议》无效,进而张三无需向李四支付管理费。张三、李四通过委托中介机构对涉案工程造价进行拆分核

算,审核结果为:工程总造价1.1亿元,张三施工部分造价为6500万元,李四施工部分造价4500万元。就张三施工部分6500万元,李四当庭举证证明已经超额支付,但通过代理律师有效的质证,最终确定李四欠付张三工程款1800万元。就管理费(工程款的10%)650万元,因双方就涉案工程涉及违法转包,法院不予支持,故在1800万元工程款中,无需再扣除650万元的管理费。

最终法院判决李四支付张三工程款1800万元及逾期付款利息。

### 三、律师观点

承包人非法转包工程给实际施工人,在对工程不实施管理的情况下,对于约定的管理费如何处理,目前并无明确规定。此种情况下的管理费,已背离工程造价构成要素中“企业管理费”的本意。

承包人将工程进行非法转包,违反了建筑法等法律法规的禁止性规定,属于《建筑工程施工发包与承包违法行为认定查处管理办法》所列明的违法行为,应认定为“不合法行为”。

因此,对于尚未交纳或在拨付工程款时尚未扣除的管理费,不应支持给付或扣除。如管理费已交纳或者在拨付工程款时已扣除的管理费,则不应再判令返还或计入应付工程款。

【本专版文章作者单位均为北京中银(济宁)律师事务所】

## “讲文明 树新风”公益广告

锄禾日当午,  
汗滴禾下土。  
谁知盘中餐,  
粒粒皆辛苦。

# 珍惜粮食

文明用餐·拒绝浪费