

共同共有、无权处分、优先购买权 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/170/2021\\_2022\\_\\_E5\\_85\\_B1\\_E5\\_90\\_8C\\_E5\\_85\\_B1\\_E6\\_c36\\_170073.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/170/2021_2022__E5_85_B1_E5_90_8C_E5_85_B1_E6_c36_170073.htm) 甲、乙、丙三人为同胞兄弟。三人父母生前拥有一幢私有楼房，这幢楼房于1996年出租给张某夫妇居住，租期为5年，每年租金为2万元，年底支付。1999年1~2月，甲、乙、丙父母相继去世，没有留下遗嘱。于是楼房由三人依法继承。甲、乙均有房屋居住，而丙暂无自己的房屋，办理遗产继承时，把房屋约定由丙管理。1999年10月5日丙将房屋作价给丁，价款为人民币30万元，丁以为丙即是房屋的产权所有人，于是二人签订了合同，丙将房屋产权证书交由丁，二人一并到房产部门办理了房屋过户手续。同年11月1日，丙告知张某夫妇其已将房屋卖与丁的事实，并要求张某夫妇搬出房屋。张某夫妇不允，要求购买该幢楼房。后甲、乙得知丙卖房一事，向丁提出异议，遂起纠纷。张某夫妇诉至法院要求确认丙、丁之间的行为无效，并主张购买此房 现问：(1)父母去世后，甲、乙、丙对楼房具有什么财产关系?(2)丙、丁之间签订的合同有无效力?为什么?(3)现房屋所有权归谁所有?(4)甲、乙、丙、丁有无权利要求张某夫妇搬出房屋?(5)张某夫妇有哪些权利可以主张?(6)丙应对丁承担什么责任?为什么? [答案] (1)甲、乙、丙对作为尚未分割的遗产的楼房是共同共有关系。(2)无效。因为该买卖合同侵犯了张某夫妇的优先购买权。(3)房屋所有权应归甲、乙、丙三人共同共有。(4)甲、乙、丙、丁四人均无权利要求张某夫妇搬出。因为张某夫妇享有合法的租赁权。(5)张某夫妇可以主张以下权利： 房屋所有人出卖房屋前获得通知

的权利； 在同等价格条件下优先购买的权利； 主张丙、丁之间合同无效的权利。(6)丙应对丁承担缔约过失责任。因为因丙的过错致使合同无效。 [ 解题思路 ] 解答本题的前提在于第(1)问，即甲、乙、丙兄弟三人对楼房的财产关系，而具有决定性意义的是第(2)问，丙、丁之间的合同有无效力，需要多方面的综合考虑。第(2)问的答案直接或间接地决定了以下各个问题的答案。 [ 法理详解 ] (1)继承开始，遗产应为继承人取得。依民法原理若继承人为数人，即发生共同继承，遗产即为共同继承人共同共有。(2)、(3)许多考生以为，丙处理共同共有财产虽未经甲、乙同意，但是丁作为第三人是善意以上看法并无错误，但考虑问题尚失全面，恰恰忽略了在该楼房之上还有一个租赁关系存在。《民通意见》第118条规定：“出租人出卖出租房屋，应提前3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，承租人请求人民法院宣告该房屋买卖无效。”换言之，房屋所有人侵犯承租人的优先购买权的，房屋承租人可以请求宣告房屋买卖合同无效。现张某夫妇作为承租人要求购买该楼房，应视为对丙、丁房屋买卖合同的对抗，法院得依其请求宣告丙、丁房屋买卖合同无效。合同既然无效，依据合同而进行的房产变更登记亦应为无效，故丁并不能成为房屋所有权人，所以房屋所有权“现”仍属原主人所有。(4)张某夫妇享有合法的租赁权利，作为出租人的甲、乙、丙应尊重对方的权利，当然无权要求张某夫妇搬出。至于丁，与张某夫妇并无任何法律关系，当然无权要求其搬出。(5)张某夫妇可以主张下列权利： 在租赁期内的合法租赁权； 在房屋所有人出卖房屋前获得通知的权利； 优先购买

房屋的权利。(6)因丙在与丁签订合同时故意隐瞒未提前通知租赁人的事实，致使该合同无效，侵害了丁的信赖合同成立有效的利益，依《合同法》第42条之规定，应对丁承担缔约过失责任。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)