

法律硕士考研辅导：民法案例解析“一房二卖”PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/462/2021_2022__E6_B3_95_E5_BE_8B_E7_A1_95_E5_c80_462937.htm

某房地产开发公司（以下简称A公司）在某市商业街开发了一幢商品楼，售价4000元/m。某甲选中了其中一套三居室，双方签定了购房合同并于2004年2月1日办理了付款交房的手续，并且约定一年之内办理所有权证书。某甲因公需要出国一年，为了方便房屋的维护，某甲在2004年2月18日将房屋钥匙交给A公司下属的物业处保管。3月份以后，该市的楼价大幅上涨，商品房供不应求。3月5日，A公司售楼人员某乙从物业处取走了某甲房屋钥匙，打开房门让购房者参观选购。该房屋被某丙看中，某乙以A公司名义与某丙签订了购房合同，双方于3月30日办理了交房付款手续，并于次日办理了过户登记手续。某甲于2005年5月回国后发现本属于自己的房屋已被他人居住，十分气愤，手持购房合同要求某丙腾退房屋，遭到某丙拒绝。某甲找到A公司交涉，A公司负责人表示“一房二卖”的确是自己的工作人员所为，向某甲道歉并表示愿意按照合同约定返还某甲的全部购房款及利息，但拒绝某甲要求返还房屋请求。根据上述案例，请回答：（1）A公司与某甲的购房合同是否有效？为什么？（2）A公司与某丙的购房合同是否有效？为什么？（3）该房屋的所有权应当归谁？为什么？（4）A公司应对某甲承担什么法律责任？为什么？[分析] 本案内容比较多，有物权又有债权，涉及多方当事人，里面还有附期限的合同，甚至可能还有表见代理等。因此，建议最简单直接的方法是从问题入手，反向思考。

第一问，某甲的合同有效否？直接看案例，完全符合四个有效要件：行为人合格；意思表示真实；内容合法；形式合法。直接可以得出结论：有效。第二问，某丙的合同有效否？如果先不考虑甲之前买了房子，然后又出国又交钥匙这些干扰，就直接想：一个叫某丙的人跑到A公司要买间房子，公司拿出房子，某丙交钱买下，还办理了登记。这跟某甲买房时的情况完全相同。可以直接判断合同有效。但是问题就在于那间房子已经卖给了某甲。A公司有没有资格把那套房子拿出来再卖给某丙？首先，考虑：A公司如何才有资格卖一间房子呢？当然，公司必须有房子的所有权。如果公司没有房屋的所有权，就不能卖。那么，那间房子的所有权在公司手中吗？案例中某甲与公司签定了购房合同，合同有效并且钱也交了，钥匙也拿到了，那房子就属于某甲了吗？我们是否可以认为这个有效的合同就必然导致房屋所有权的转移呢？显然，合同的有效和物权的转移不是必然的。因为，合同有效的要件和物权转移的要件是不同的。合同要件是上述的四项；物权转移的要件则依动产和不动产而不同。本案是房屋的所有权问题，这就要考虑不动产所有权如何才能转移。法律规定，不动产所有权转移必须登记，非经登记，不产生法律效力。也即虽然某甲和A公司签定了有效的合同，但没有经过房屋登记，该房屋的所有权就不转移，所有权还是属于A公司。因此，A公司是合格主体，有资格卖那间房子。其他条件也符合法律规定，故某丙的合同有效。此时如果我们对刚才的分析还不清楚，可能还是有疑问：怎么两个合同都有效？到底哪个算数？这是我们习惯认为必须有一个有效一个无效才行，再次重申：合同有效不必然导致物权转移。

两合同都可以有效，不用考虑公司有没有办法履行，他不能履行可承担违约责任。合同无法履行和合同效力是不矛盾的。第三问，房屋所有权归谁？从上已知A公司与某甲的合同虽然有效，但某甲并未办理登记，也就未取得房屋所有权。某丙与A公司合同有效，而且某丙办理了登记手续，依法取得了房屋所有权。第四问，A公司对某甲承担什么责任？因为A公司与某甲先前存在有效合同，该合同受法律保护，A公司违反约定将房子又卖给某丙，并且未按约定办理登记手续，故可认定违约，应承担违约责任。这里有些人可能会以为A公司应承担缔约过失责任：因为A公司在与某丙签约时具有过错（明明房子已经卖给了某甲，又要卖给某丙），导致了最后某甲的合同无效，似乎符合缔约过失责任。如果仔细研究缔约过失责任的概念就会发现错误所在。缔约过失责任，是指当事人一方因于缔约之际具有过失，导致合同不成立、无效或被撤消，而对他方承担的损害赔偿的责任。可见，从头到尾只是一个合同，就是双方当事人之间的事，不涉及第三人。某甲的合同不能和某丙的合同搅在一起。这里再区分下缔约过失责任和违约责任。缔约过失责任要求合同最后不成立、无效或被撤消。违约责任前提是合同有效，有效合同才存在违反的问题。以上是本题的分析过程，答题中应简单明确，不必这么罗嗦。将答案附下：[答案要点]（1）A公司与某甲的购房合同有效。该合同订立时主体合格、意思表示真实、内容合法、其他方面也符合法律的有关规定，属合法有效的合同。（2）A公司与某丙的购房合同有效。虽然A公司已将房屋交给某甲，但并未办理过户手续，A公司仍然是该房屋的所有权人，因此，合同主体仍然是合法的，

当事人的意思表示也是真实、自愿的，合同内容和其他方面符合法律的有关规定。故合同合法有效。（3）该房屋的所有权应当归某丙。根据我国相关的法律规定，房屋所有权的变动以登记为准。某甲虽然拿到了房屋钥匙，但是并未登记，所以并没有取得该房屋的所有权。而某丙不仅有合法有效的合同，而且进行了登记，所以某丙是该房屋的所有权人。

（4）A公司应当向某甲承担违约责任。因其“一房二卖”和逾期未办理所有权证书的行为构成违约。最后讨论下合同成立、有效、生效和无效几个概念。一般认为双方合意则合同成立；该合同如果是依法成立、符合法律规定则有效，否则无效或效力待定；一般依法成立的合同，在成立时即生效，但法律有规定的除外，附条件或附期限的合同，自条件成熟时或期限届满时发生效力。有效的合同可能产生当事人预期的法律后果，但不一定就必然产生，即未必生效。比如，双方约定租赁房屋，附条件如其中一方子女出国，则将房屋租给对方。双方合意，合同成立，也有效，但并未立即生效，还要等子女出国后才能生效。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