

从一起案件看拆迁安置协议的性质 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/490/2021_2022__E4_BB_8E_E4_B8_80_E8_B5_B7_E6_c67_490536.htm [案情] 1999年7月12日，A房地产开发有限公司与B国土资源局签订一份房地产开发协议书，约定A公司开发月湖花园小区，A公司向B局提供回迁安置房。合同签订后，实际拆迁安置工作则由C拆迁办负责实施。后C拆迁办与A公司口头协商增加部分面积。因C拆迁办尚有部分购房款未给付A公司，A公司分别于2001年10月29日、30日向C拆迁办催要未果，A公司遂将原约定中的一间营业用房及其上的四间房屋占有自用未交付C拆迁办，其余拆迁安置房均已交付并由C拆迁办安置完毕。2004年7月14日，A公司D签订商品房买卖合同一份，将位于月湖花园面东5号营业用房及6、7、8号2楼房屋出卖给D，D在合同签订之日即支付房屋价款52.9万元。D将该房反租给A公司，仍作售楼处办公用房。A售楼结束后，D即搬进自用至今。D于2007年5月缴房屋买卖契税，房管部门受理D有办理产权证申请，但未尚未发证。2007年7月23日，C拆迁办向法院起诉，要求法院确认C拆迁办对争议房屋享有安置出售权，A、D迁出争议房屋。对于本案的处理，因对拆迁安置协议性质的认识不同，导致两种不同的理由，导致两种不同的处理结果。一种意见是：A公司与C拆迁办已经双方明确诉争房屋为安置用房，作为负责拆迁管理和具体实施工作的C拆迁办，对该房理应享有处置权。A公司根据房地产开发协议的约定，已履行了提供回迁安置房的义务，但其在未经过C拆迁办同意的情况下，将该房出卖给D，存有明显不当之处。D基于

对A公司持有的《商品房销售许可证》的信赖，与其订立商品房买卖合同，属于善意取得。尽管目前尚未办理产权变更手续，但D已支付房款，并且已实际占有、使用该房屋，其买卖房屋行为并不违反法律、行政法规禁止性的规定，应认定该房屋买卖合同成立，依法应予保护，故对C拆迁办提出的要求确认被告与第三人房屋买卖合同无效，确认该房所有权归其所有的主张不予支持。另一种意见是：A公司与D之间房屋买卖合同有效，在房屋已实际交付多年且产权证正在办理过程中，C拆迁办无房屋所有权或占有权，对诉争房屋并无实体利益，故应驳回C拆迁办的起诉。我同意第二种意见，具体理由如下：1、拆迁安置协议，从本质上是对拆迁房屋进行安置的协议，如在协议上明确安置具体房屋，则此安置协议实质是以被拆迁房屋作为对价的房屋买卖合同。本案的争议房屋上既有拆迁安置协议，又有房屋买卖合同，事实上形成了一房二卖。拆迁安置协议和房屋买卖合同均不违反法律强制性规定，均是有效合同。根据《合同法》，依法成立的合同具有法律约束力，转移标的物所有权是出卖人的义务，故在一房二卖的情况下，出卖人不可能履行二份房屋买卖合同，只能有一个买受人取得产权。2、我国物权法规定，无权占有不动产或者动产的，权利人可以要求返还原物。拆迁办主张讼争房屋归其所有，要求A及D返还讼争房屋，拆迁办的请求属物权请求权中返还原物请求权。返还原物请求权成立的前提是上诉人对月湖花园5号营业房及6、7、8号营业房2楼房屋享有所有权。物权法还规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭采取登记制度，自办理不动产登记时发生法律效力。本案中，根据A房地产开发有限公司与B国土资源局

签订一份房地产开发协议书，以及A公司于2001年10月29、30日发给拆迁办的函，可以认定本案争议的月湖花园5号营业房及6、7、8号营业房2楼房屋属被A公司应交付给上诉人的安置房，但月湖花园5号营业房及6、7、8号营业房2楼房屋并没有交给拆迁办实际占有使用，也没有办理产权登记，因此，拆迁办并没有取得月湖花园5号营业房及6、7、8号营业房2楼房屋所有权，故拆迁办认为其享有对上述房屋所有权，并基于该所有权要求被上诉人及第三人返还月湖花园5号营业房及6、7、8号营业房2楼房屋的请求不成立。至于被A公司是否违约以及A公司与第三人签订的合同时是否存在恶意串通，损害拆迁办利益并导致合同无效与本案财产所有权纠纷不是同一法律关系，本案应不予理涉。3、本案中C拆迁办没有向A公司全部履行拆迁安置协议给付房款义务，且时间长达三年以上，A、D房屋买卖合同已实际全部履行，仅是产权证在办理中，故应按实际履行情况明确房屋所有权应归D所有，A、C之间拆迁安置协议纠纷应另行处理。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