

本案中的房屋买卖合同是否有效 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/52/2021_2022__E6_9C_AC_E6_A1_88_E4_B8_AD_E7_c36_52834.htm [案情]：1997年9月25日，兰某与曾某订立《投资建房协议书》约定，以甲方（第三人曾某）出建设用地，乙方（兰某）出资筹建房屋的方式，甲方同意将该建设用地153平方米交给乙方投资建房，占地面积各76.5平方米；乙方应保质保量为甲方建好占地面积76.5平方米，楼房为三层的房屋交付给甲方使用，乙方所建的另76.5平方米房屋的土地、房产权归乙方所有；乙方在建好房屋后，乙方的土地证、房产证由甲方负责办理，所需费用均由甲方自负。协议签订后，兰某依约进行建房，并取得西侧76.5平方米的土地使用及地上所建房屋。1998年8月9日，经曾某同意，张某、刘某与兰某订立《购房合同书》约定，兰某将所建房屋西侧二层、三层出售给张某、刘某，房款计104000元；兰某应在同年10月1日前将房屋交给张某、刘某，张某、刘某在收到产权证后交清余款20000元。第三人曾某在合同上签名，并注明“协助办理有关证件”。合同签订后，兰某按约于同年10月1日交付房屋，张某、刘某按约支付部分购房款。1998年12月28日，张某、刘某与兰某、曾某到某市国土资源局办理土地使用权转让，张某、刘某交纳土地转让金14168元。1999年1月2日，张某、刘某付给兰某购房款104000元。1999年3月10日，第三人曾某再次出具证明，内容：“座落在××路90号住宅一栋共八套，由曾某与兰某共建，其中西边土地产权原属曾某名下，现已划归兰某所有，一切办证费用均由兰某承担，曾某只是协助办理证件过户手

续，其余与曾某无关。”1999年11月19日、2000年2月2日，由于兰某负债后下落不明，张某、刘某先后向法院代兰某履行法院民事判决书确定的债务10000元。兰某、第三人曾某未按合同约定及承诺办理房屋所有权证和土地使用权证给张某、刘某。[分歧]：本案所涉及的房屋买卖合同是否有效，存在两种不同意见：一种意见认为，《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十七条明确规定，未依法登记领取权属证书的房地产不得转让。两原告在被告尚未取得房屋权属证书的情况下，即与其订立了房屋买卖合同，违反了法律的强制性规定，根据《中华人民共和国合同法》第五十八的规定，该房屋买卖合同属无效合同，原、被告应当各自返还该无效合同所取得的财产。另一种意见认为，本案曾某以自己取得的土地使用权作为投资与兰某出资建房，不违反法律、行政法规的强制性规定。兰某将投资建房取得的房屋出售给张某、刘某，并到土地管理部门办理了土地使用权属变更登记手续，且已交纳土地转让金，因此，张某、刘某与兰某订立的《购房合同书》应属有效。[评析]：笔者同意第二种意见。因为本案的买卖合同是否有效是双方当事人争议的焦点，也是解决本案纠纷的首要问题。笔者试从原、被告双方所订立的房屋买卖合同有无效力问题、本案的法律适用问题以及审理本案应注重的实际效果方面进行探讨，现分析如下：

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