

2009年法硕指导：民法学精选试题解析五十八法律硕士考试
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/546/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E6_B3_95_c80_546463.htm

案例分析题：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/m²。某甲选中了其中一套三居室，双方签订了购房合同并于2004年2月1日办理了付款交房的手续，并且约定1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？【答案】(1)A公司与某甲的购房合同有效。因为，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，所以，属合法有效的合同。(2)A公司与某丙的购房合同有效。因

为，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。【考点分析】本题考查的知识点是房屋买卖合同的效力及其所有权的取得。其核心内容是房屋开发公司的一房多卖的法律后果。甲某虽然订立买卖在先，且取得了房屋的钥匙，意味着开发商事实上已经交付房屋，但根据《城市房地产管理法》第35条规定，房地产转让、抵押，当事人应当按照规定办理权属登记。根据2001年《城市房屋权属登记管理办法》第5条的规定，房屋权属证书是权利人依法拥有房屋所有权并对房屋进行占有、使用、收益和处分权利的惟一合法凭证。而甲没有办理登记手续，故不能取得房屋的所有权。而丙与开发商订立合同也为有效合同，并且办理的登记手续，故房屋所有权归丙。甲虽然不能取得房屋所有权，并不影响其与开发商签订合同的效力，开发尚未按合同履行交付房屋和办理产权证的义务，应当承担违约责任。除了支付违约金之外，造成损失的，还应当赔偿损失。【注意】该题的难点在于买卖合同的效力与标的物所有权的归属的关系。买卖合同有效是否意味着一定能够取得买卖合同标的物的所有权？答案是否定的。其理论

基础是买卖合同是债权行为，而所有权的取得是物权行为。在法律没有特定规定或当事人没有约定时，标的物所有权以交付为转移时间。当不动产作为标的物时，法律特别规定了以登记作为转移时间。标的物所有权是否转移不影响买卖合同的效力。有的考生可能会以善意取得制度或公信原则作为丙取得所有权的理由。该认识错误。因为，善意取得和公信原则适用的前提是无权处分。开发商虽然给甲交了钥匙，但并不能说所有权已经转移，开发商在卖给丙时，不构成无权处分。而丙是基于有效合同取得房屋所有权，房屋又是不动产，故不能适用善意取得或公信原则。还要注意的，必须通过登记才能取得所有权的物包括土地使用权、林木、航空器、船舶、车辆等，百考试题祝你成功。点击进入免费体验:百考试题在线考试中心 更多优质资料尽在:百考试题论坛 百考试题在线题库 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