

经济适用房买卖合同的效力

□广东丹柱
律师事务所
颜宇丹 余恒福

为了解决人民群众的居住问题，各地政府都推出了各种形式的保障性住房，其中就包括经济适用房。

《经济适用住房管理办法》第2条规定，经济适用住房，是指政府提供政策优惠，限定建设标准、供应对象和销售价格，具有保障性质的政策性商品住房。

与商品房相比，经济适用住房所体现出的特点是价格低。但经济适用住房的购买要求较多，多数地方都需要是本市户籍、家庭收入符合政府划定的低收入标准、名下无房或现住房面积低于政府规定的住房困难标准等。

这些限定导致很多人无法直接购买经济适用住房，而选择与具备购买资格的个人签订买卖合同，间接地买入房产。

而根据《经济适用住房管理办法》第30条第2款规定，“购买经济适用住房不满5年，不得直接上市交易，购房人因特殊原因确需转让经济适用住房的，由政府按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。”

由此产生的问题是：在出卖人购买经济适用住房不满5年或者买受人不符合上述购买要求时，出卖人与买受人之间的买卖合同究竟是有效还是无效？

实践中有一种观点认为，此类买卖合同因损害社会公共利益而无效。

具体理由是：经济适用房及其管理秩序关涉社会公共利益，允许购买不满五年的经济适用房转让将严重损害中低收入家庭住房利益。认定其无效实质是合理限制契约自由，对合同无效规则进行价值补充和漏洞弥补。

比如（2016）苏01民终521号判决认为：根据国务院制定的国发（2007）24号《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》规定，经济适用房五年之内不得直接上市交易，如果五年内因各种原因需要直接上市交易的，政府要优先回购，回购的房屋仍然用于低收入家庭的住房保障。该规定的目的是保证经济适用房能够真正用于解决城市低收入

入家庭的住房困难和改建项目的拆迁安置，发挥社会保障功能，维护国家利益以及社会公共利益。

本案双方签订案涉售房合同的时间正处于五年交易限制期内，不仅违反了上述规定，破坏了经济适用房的管理秩序，还损害了国家利益和公共利益，应属无效。

但也有观点认为，此类买卖合同并不因违反《经济适用住房管理办法》而无效。

判断合同的效力应当依据《合同法》第52条之规定，“有下列情形之一的，合同无效：

（一）一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；（二）恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益；（三）以合法形式掩盖非法目的；（四）损害社会公共利益；（五）违反法律、行政法规的强制性规定。”

而《经济适用住房管理办法》中对交易资格和年限的限制不当成为判断合同效力的依据。

比如有判决就认为，案件中双方之间的房屋买卖合同应当认定有效，至于买受人是否具有购买资格，能否通过审批，以及是否能够办理产权登记手续，并不影响合同本身的效力。

对此笔者认为，合同无效应当以法律、行政法规中的效力性强制性规定为依据，而目前我国没有法律、行政法规的强制性规定禁止转让已购经济适用住房，相关政策、规章的禁止性规定也都属于管理性规定，不能作为认定合同无效的法律依据，并且认定合同无效会引起一系列法律后果，在审判和执行上均存在困难。

法院亦不应以经济适用房买卖合同损害社会公共利益为由认定合同无效，因为在经济适用房购房人交纳土地收益等价款后，可以取得完全产权，这时购房人就可以自由处分房屋。

也就是说，经济适用房与普通商品房的差别主要在于土地收益等价款。

既然如此，法院不应轻易认定合同无效，政府完全可以通过收取土地收益等价款的方式，挽回相关损失。

这样既尊重了合同自由、维护了交易安全，又保障了国家在经济适用房上的投入。动辄以损害社会公共利益为由认定合同无效，既损害了交易安全，也有损法律的可预测性。

租赁房屋的所有权变动与抵押权

□上海通乾
律师事务所
朱慧 陈慧颖

房屋租赁在现代社会已是普遍现象，无论创办企业、自行居住都可能涉及房屋租赁问题。

在房屋租赁期间，出租人（所有权人）为了融资或急需现金可能存在将房屋出售或抵押用于融资的情况，那么房屋租赁和房屋所有权变动、房屋抵押权是什么关系呢？这不仅是房屋承租人也是房屋所有权人、抵押权人需要关注的问题。

鉴于《民法典》将于明年1月1日实施，我们就从民法典的角度来探讨这个问题。

在房屋租赁期间，房屋所有权人是否有权出售该房屋？答案是肯定的。

那么在这种情况下，租赁关系如何处理？我国《民法典》第725条规定：“租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力”。

也就是说，在租赁合同的期限内，如果房屋所有权通过买卖等方式发生变更的，租赁合同依然有效。

在这种情况下，新的房屋所有权人依然受租赁合同约束，不能单方擅自解除租赁合同。

如果新的房屋所有权人以房屋是他的为由要求解除租赁关系是没有依据的。这就意味着购买了存在租赁关系的房屋，房屋购买人是不能立即入住的。

那么，房屋租赁和房屋

抵押又是什么关系呢？房屋出租后，房屋所有权人能否设定抵押呢？答案也是肯定的。

我国《民法典》第405条规定：“抵押权设立前，抵押财产已经出租并转移占有的，原租赁关系不受该抵押权的影响”。

根据该条规定，如果房屋已经出租且房屋承租人已经实际占有房屋的前提下，房屋所有权人再对房屋设定抵押，那么房屋的租赁关系不会受到影响。

在这种情况下，将来抵押权人在实现抵押权时可能存在一定困难。

反过来讲，如果你租赁房屋之前，该房屋已经设定了抵押权，那么房屋的租赁权不能对抗抵押权，如果将来抵押权人行使抵押权，你的租赁关系就不能维持了。

综上，在房屋租赁期间房屋所有权变动的，不影响房屋租赁合同的效力。

在租赁合同有效期内且承租人已实际占有房屋的情况下，房屋抵押权的设立也不影响租赁合同的效力。

因此，从房屋承租人的角度，在上述情况下房屋承租人仍能按照房屋租赁合同约定继续使用该房屋；但从买房人的角度来看，在买房之前要了解房屋是否存在租赁关系，否则有可能买了房屋无法及时入住。

此外从抵押权人的角度，在设定抵押之前也要了解房屋是否存在租赁关系，以免给将来抵押权的实现增加麻烦。

诉讼应求助专业律师

□江西求正沃德
律师事务所
王军成

最近我接待了一个当事人的咨询，觉得颇有感触。最初这位女士是电话咨询的，她说自己的一起医疗纠纷案一审已经判下来了，结果是她败诉，问我该怎么办。叙述中，她不断抱怨法官如何如何……我问她判决书上写的败诉原因是什么，她说法官说是因为没有做鉴定，所以证据不足，只能判你败诉。我问她：“法官没有给你释明这个需要做鉴定吗？”她回答：“法官说我还教你打官司啊？”

我问她：“你请了律师吗？”她说：“没有，我认为这是很简单的事情啊，医院给我用错药了，医院就得承担责任。”

我请她来我们所，我看一下判决书再给她建议。

第二天她准时来到我的律所。看完她的材料后，我真是哭笑不得。就她所提供的材料来看，在一审中，她犯了许多致命的错误。我当即问她：“你为什么不请个律师呢？或者至少去咨询一下律师啊。”她回答：“我认为这个事情很简单呀。”

我根据她的情况，简单帮她梳理了其中的法律要点，包括医疗事故鉴定的问题，以及索赔的项目。听我说完，她立即情绪激动地说：“用错药就是用错药了，我花的钱和损失都是实实在在的！”

我沉默了一会告诉她：“你这个案子我们接不了，你可以

问问其他律师。”因为那段时间我的确很忙，她只好悻悻地离开了。

过了一阵，她又来到我们律所，说：“王律师，我已经上诉了，我自己去做了鉴定。你看我这样做可以吗？”

一看到上诉状，我几乎是惊呆了。对于我上次的意见，她一点也没听进去。我问她：“这上诉状也是你自己在家写的？”她作出了肯定的回答。我告诉她，上诉状问题非常多，这份鉴定的钱很可能白花了。她问为什么，我解释，这份上诉状没有写诉讼请求，也没有写上诉理由，要求赔偿的项目没有补充证据。同时，她单方委托做鉴定，诉讼中肯定会受到质疑……

基于社会分工的现代社 会，人们在为他人提供产品和服务的同时，也在享受着他人的服务。分工的出现，大大促进了社会的发展，把专业的事情交给专业的人做，这应该成为常识。对于一个没有法律知识的当事人，自己去打官司，从诉状到出庭都自己去搞定，我在佩服其勇气的同时，也担心这样的当事人把自己的权利太不当回事了。因为这样盲目的诉讼，有时候会带来无法逆转的不利后果。

想要通过法律途径维护权利的人，也请认真对待自己的权利！



资料图片