



经济适用房有五年交易限制期限,张先生不到1年就签协议将房屋转让,随着房价上涨他后悔了,以协议无效提起诉讼

提前转手的经适用房,他还能要回吗?

【法院判决】

经审理,市中级人民法院判定双方签订的“房屋转让协议”有效,李先生无须返还房子。

主审法官刘耀国说,张先生一方认定该转让协议无效,主要有两点依据,一是依据《经济适用住房管理办法》认定协议无效,二是依据《中华人民共和国城市房地产管理法》认定协议无效。

刘耀国说,此案中,双方签订的“房屋转让协议”是一种合同形式,《中华人民共和国合同法》第五十二条第五项规定,违反法律、行政法规强制性规定的合同无效。

《经济适用住房管理办法》是建设部等多部门联合出台的部门规章,而非法律和行政法规,故不能作为认定该转让协议无效的依据。

那么,能否依据《中华人民共和国城市房地产管理法》认定该转让协议无效呢?刘耀国说,《最高人民法院关于合同法司法解释(二)》明确规定,只有违反法律和行政法规中强制性效力性规定的才能认定合同无效。由此可见,《中华人民共和国城市房地产管理法》中的相关规定是否属于强制性效力性规定成了本案的关键。

什么才是强制性效力性规定?刘耀国说,法学界普遍认为,一是法律、法规规定违反该规定,将导致合同无效或不成立的,为当然的效力性规定。二是法律、法规虽然没有规定违反其规定将导致合同无效或不成立,但违反该规定若使合同继续有效将损害国家利益和社会公共利益的,也属于效力性规定。而《中华人民共和国城市房地产管理法》中的相关规定,并非强制性效力性规定,认定为强制性管理性规定更为妥当。

因此,依据目前的法律法规,经济适用住房在五年交易限制期限内所签订的买卖合同应认定有效。

刘耀国援引中国人民大学教授、法学家王利明的论著说,尽管目前司法实务上通常认为产权瑕疵或产权限制房屋的买卖合同无效欠妥。认定合同无效应坚持审慎原则,在能通过其他途径有效救济,又不损害国家利益的情况下,应尽可能保障合同的有效性。

【专家建议】

“损害社会公共利益的合同无效,这是世界各国合同立法中的共同做法。”刘耀国说,经济适用房的自由转让,可能损害国家所有的土地使用权部分的利益,且由于经济适用房资源的有限性,可能损害其他符合经济适用房购房条件、具有潜在购买意向民众的利益。但完全可以通过行政手段避免国家和民众的利益受损,例如必须依照规定向国家缴纳相应的土地使用权出让金,否则不得办理过户手续等规定的出台,就是为了有效保护低收入城市居民的利益。

刘耀国说,他很赞同王利明教授的观点,市场经济是商品经济,自由经济,除了为保护国家利益之必须外,不得限制流通或禁止流通。房屋作为民众生活中的必需品,应尽可能允许其自由流通。随着城市化进程的迅速推进,大量农村居民涌入城市定居,对城市房屋的需求剧增,这使城市房屋供需矛盾更加突出,矛盾愈演愈烈必将导致小产权房的泛滥。政府虽加大了保障性住房的建设力度,但尚不能满足民众的需求。政府应当在保护国家利益的前提下,为产权瑕疵或产权限制的房屋打开流入市场的渠道,以促进其自由流转,否则越来越多的限制流通房屋或禁止流通房屋将导致房地产市场发展的迟滞。

核心提示

□记者 李三旺 通讯员 赵越

经济适用房以其低廉的价格备受市民关注。由于种种原因,很多人在认购了经济适用房后又将其出售。尽管政策规定,购买经济适用住房不满五年不得上市交易,但不少市民选择先签“房屋转让协议”,五年以后再过户。

在这五年里,如果房子涨价了,或者卖家又需要房子了,还能把房子要回来吗?市民张先生就遇到了这样的问题。他以所签“房屋转让协议”违反《经济适用住房管理办法》关于上市交易年限的规定为由,向法院提起诉讼,请求法院认定“房屋转让协议”无效,要求对方返还房屋。

张先生的诉求是否合理?“房屋转让协议”是否违反相关规定?他究竟能否要回房子?近日,市中级人民法院审理了这起案件。

【案件经过】

2008年11月,张先生在我市某小区认购了一套90平方米的经济适用房。

不久,张先生想出售这套房,正好市民李先生想买,于是双方经过协商,于2009年8月签订了“房屋转让协议”。协议约定:李先生支付购房款16万元,张先生将该套房屋交付对方使用,待符合过户条件后,由张先生协助将该房屋过户给李先生。协议签订后,李先生按约支付了全部16万元购房款,张先生也将房子交付给李先生使用。

但是,随着房价的不断上涨,张先生后悔了。于是,他以所签协议违反《经济适用住房管理办法》关于上市交易年限的规定为由诉至法院,要求确认双方签订的购房协议无效,对方返还房屋。

【观点之争】

究竟该协议是否合法有效,双方一度争执不下。

李先生一方的代理律师认为,这个协议应该有效,李先生没有返还房子的义务。

在当前房地产价格不断飙升的情况下,张先生以自己签订“房屋转让协议”的行为违反相关规定为由,主张双方买卖合同无效,以收回不断升值的房屋,其行为违背了诚实信用原则,不应得到法律上的认可和支持,否则将导致悖信行为频发,严重破坏社会交易秩序,故应认定该协议有效。

但张先生一方的代理律师却有不同见解,认为该协议应为无效协议,对方应该返还房子。

《经济适用住房管理办法》规定,经济适用住房购房人享有有限产权,购买不满五年,不得上市交易,因特殊原因确需转让的,由政府按照原价格并考虑折旧及物价水平等因素进行回购,因此二人签订协议的行为违反了上述规定。再者,经济适用房是政府划拨土地供应建设用地的城市低收入困难家庭提供低价住房的惠民政策,依据《中华人民共和国城市房地产管理法》规定,以划拨方式取得土地使用权的,转让房地产时应经有批准权的人民政府审批,并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。可是,本案中房子的转让并未履行相应的报批手续,也未缴纳土地使用权出让金,故应认定该协议无效。

■名词解释

经济适用房

经济适用房是政府限定销售价格与对象,以保本微利价格面向城市低收入和住房困难者销售的保障性住房。国家采用划拨土地的方式供应建设用地,并对经济适用房的购买实行严格的审批准入制度,购买人必须符合条件,同时在购买房屋后的一定年限内不得出售房屋。

房屋性质。经济适用房是由政府推出的具有福利性质的房屋,建房地由政府统一划拨,开发商无需向国家缴纳土地出让金。因此,经济适用房只有房屋所有权证,没有土地使用权证。而且经济适用房开发没有土地成本,因此经济适用房售价与商品房的售价相比要低得多。

所有权。由于经济适用房用地由政府统一划拨,其售价中并不包含土地成本,所以经济适用房的产权属于有限产权,购买经济适用房者只能取得房屋所有权证,而不能取得土地使用权证。购买者在满足经济适用房交易条件欲转让其房产时,应由购买方向国家补缴土地出让金或相当于土地出让金的价款后才能完成产权转移。

销售对象。经济适用房只允许拥有市、县人民政府规定条件的低收入困难家庭购买,其他人无权购买。

