

Provided by
Academy of Professional Accounting (APA)



CPA知识讲解

经济法

第三讲

讲师：Monica Chen





第二单元 不动产法律制度

【考点1】建设用地使用权

1. 登记生效

(1) 建设用地使用权的设立必须向登记机构办理登记，**登记**是建设用地使用权的生效条件。（2008年案例分析题）

(2) 建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，应当向登记机构申请**变更登记**。

A开发商 ———> B政府

4.1 合同 成立并生效

4.10 付款

4.20 登记 取得建设用地使用权

4.25 公告



第二单元 不动产法律制度

2.以划拨方式取得的土地使用权

(1) 无偿划拨 + 转让

以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府**审批**。

有批准权的人民政府准予转让的，应当由**受让方**办理土地使用权“出让”手续，并依照国家有关规定缴纳“**土地使用权出让金**”。



第二单元 不动产法律制度

(2) 无偿划拨 + 抵押

当事人以无偿划拨的国有土地使用权设定抵押时，对于拍卖所得，在依法缴纳土地出让金后，抵押权人才享有优先受偿权。

(2013年案例分析题)

(3) 无偿划拨 + 出资

出资人以无偿划拨的土地使用权出资，公司、其他股东或者公司债权人主张认定该出资人未履行出资义务的，人民法院应当责令当事人在指定的合理期间内办理土地变更手续；逾期未办理的，人民法院应当认定出资人未依法全面履行出资义务。

A务



B银行

拍卖8000
- 出让金3000
= 5000



第二单元 不动产法律制度

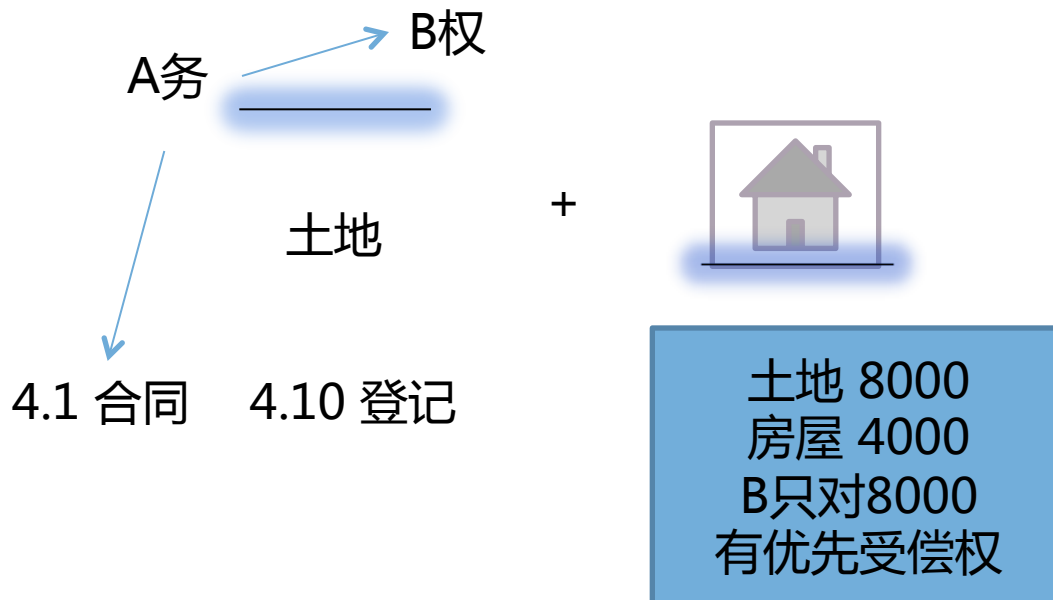
3.建设用地使用权的抵押

(1) 不动产的抵押必须办理抵押物登记，抵押权自**登记之日**起设立。如果当事人未办理登记，只是抵押权未设立，但不影响抵押**合同的生效**。



第二单元 不动产法律制度

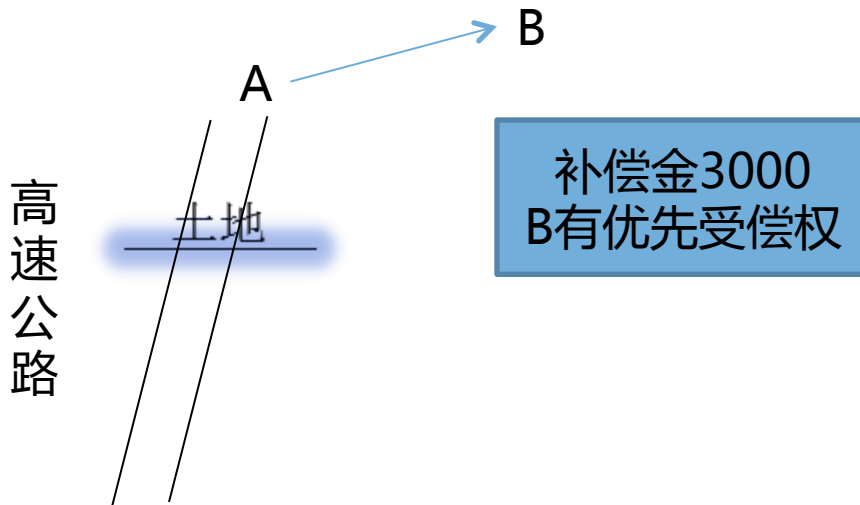
(2) 以城市房地产设定抵押的，土地上新增的房屋不属于抵押物。抵押权实现时，可以依法将该土地上新增的房屋与抵押物一同变价，但对**新增房屋**的变价所得，抵押权人**无权优先受偿**。（2008年案例分析题、2013年案例分析题）





第二单元 不动产法律制度

(3) 在担保期间，如果担保财产毁损、灭失或者被征收的，担保物权人可以就获得的保险金、赔偿金或者补偿金优先受偿。
(2008年案例分析题、2014年案例分析题)





第二单元 不动产法律制度

4.合法建造

因合法建造、拆除房屋等事实行为设立和消灭物权的，**自事实行为成就时**发生效力。（2008年案例分析题）

【解释】该物权变动虽不以登记为要件，但获得权利的主体在**处分**该物权时，仍应当依法办理登记。未经登记，不发生物权效力。



第二单元 不动产法律制度

【考点2】建设工程合同

1. 阴阳合同

当事人就同一建设工程另行订立的建设工程施工合同与经过备案的中标合同实质性内容不一致的，应当以**备案的中标合同**作为结算工程价款的依据。

2. 承包人超越资质等级许可的业务范围签订建设工程施工合同，在建设工程**竣工前**取得相应资质等级，不按无效合同处理。



第二单元 不动产法律制度

3.分包、转包

(1) 经**发包人同意**，总承包人可以将自己承包的“**部分工作**”交由第三人完成；第三人就其完成的工作成果与总承包人向发包人承担“**连带责任**”。

(2) 建设工程**主体结构**的施工必须由总承包人自行完成。

(3) 总承包人不得将其承包的建设工程“全部”转包给第三人或者将其承包的全部建设工程肢解后以分包的名义分别转包给第三人。

(4) **禁止**分包人将其承包的工程**再分包**。



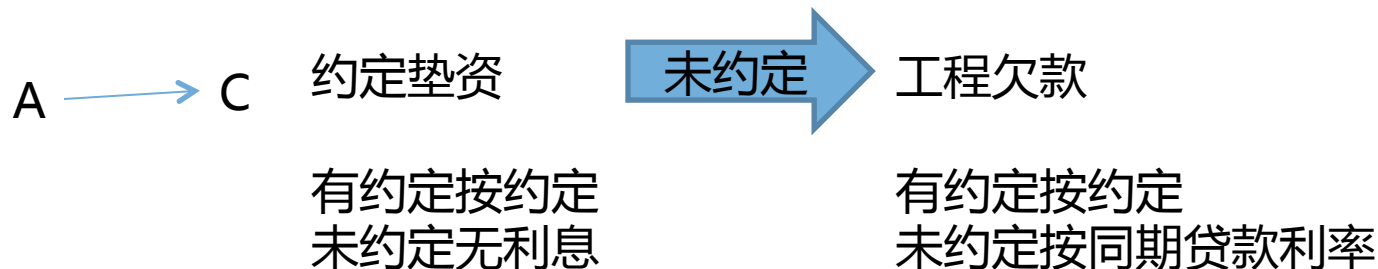
第二单元 不动产法律制度

4. 承包人垫资

(1) 当事人对垫资和垫资利息有约定，承包人可以请求按照约定返还垫资及利息；但是约定的利息计算标准高于同期同类贷款利率的部分除外。

(2) 当事人对垫资没有约定的，按照工程欠款处理；当事人对垫资利息没有约定，承包人无权请求支付利息。

【相关链接】工程欠款的利息，当事人有约定的，按照约定处理；没有约定的，按照同期贷款利率计息。





第二单元 不动产法律制度

5. 承包人的优先受偿权（2004年案例分析题、2012年案例分析题）

（1）优先受偿权的含义

发包人未按照约定支付工程价款的，承包人可以**催告**发包人在合理期限内支付价款。发包人逾期不支付的，承包人可以与发包人协议将工程**折价**，也可以申请人民法院将该工程依法**拍卖**，建筑工程的价款享有优先受偿权。

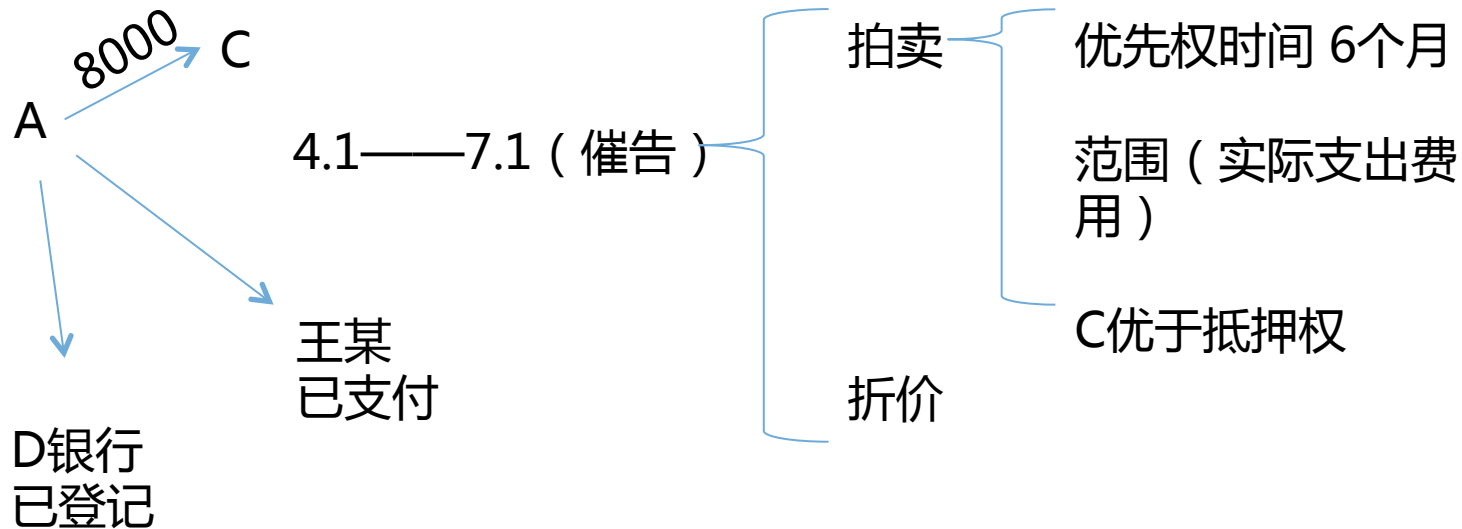
（2）享有优先权的工程价款的范围

建筑工程的价款包括承包人为建筑工程应当支付的工作人员报酬、材料款等“**实际支出的费用**”，不包括承包人因发包人违约造成的损失。



第二单元 不动产法律制度

- (3) 承包人的优先受偿权**优于抵押权**和其他债权。
- (4) 优先受偿权的行使期限为**6个月**，自建设工程竣工之日起（或者建设工程合同约定的竣工之日起）计算。
- (5) **消费者**支付购买商品房的**全部或者大部分**款项后，承包人就该商品房享有的工程价款优先受偿权不得对抗买受人。





第二单元 不动产法律制度

【考点3】商品房买卖合同

1.销售广告的性质认定

(1) 有关商品房的销售广告和宣传资料为**要约邀请**，对出卖人无合同上的约束力。

(2) 就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，视为**要约**；该内容即使未订入合同，仍属于合同的组成部分，当事人违反这些内容的，承担违约责任。



第二单元 不动产法律制度

2.商品房预售合同的效力

(1) 商品房预售，属于法律规定的特许经营范围，因此出卖人必须申领商品房**预售许可证明**。出卖人未取得预售许可而与买受人订立预售合同的，合同无效，但是在**起诉前**取得预售许可的，合同有效。

(2) 商品房预售合同应当办理登记备案手续，但该登记备案手续**并非**合同生效条件，当事人另有约定的除外。

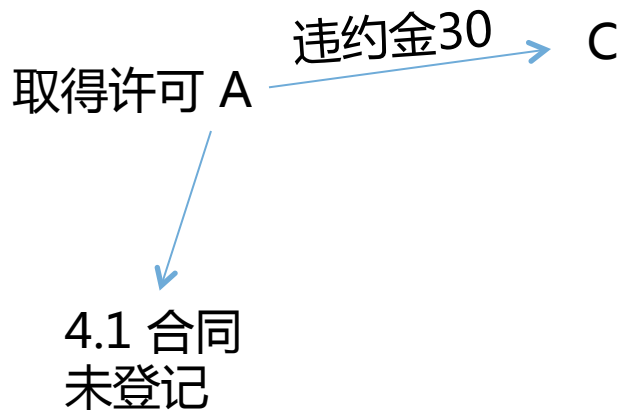


第二单元 不动产法律制度

3.违约金

(1) 当事人以约定的违约金过高为由请求减少的，应当以违约金超过造成的损失的30%为标准适当减少；

(2) 当事人以约定的违约金低于造成的损失为由请求增加的，应当以违约造成的损失确定违约金数额。



实际损失
100? 增加
10? 减少

合同生效
除非另有约定



第二单元 不动产法律制度

4.商品房买卖合同的法定解除（3%、3个月、1年）

- （1）因房屋**主体结构质量**不合格不能交付使用，或者房屋交付使用后，房屋主体结构质量经核验确属不合格；
- （2）因房屋质量问题**严重影响正常**居住使用；
- （3）房屋套内建筑面积或者建筑面积与合同约定的面积误差比绝对值超过**3%**的；
- （4）出卖人迟延交付房屋或者买受人迟延支付购房款，经催告后在**3个月**的合理期限内仍未履行；
- （5）约定或者法定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过**1年**，因出卖人的原因导致买受人无法办理房屋所有权登记的。



第二单元 不动产法律制度

5. 可以适用惩罚性赔偿金的情形（2012年案例分析题）

在下列情形下，由于出卖人的行为构成了欺诈，因此买受人可以在解除合同并赔偿损失的前提下，还可以要求出卖人承担不超过已付房款1倍的惩罚性赔偿金：

- （1）商品房买卖合同订立后，出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人；
- （2）商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人；
- （3）故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实或者提供虚假商品房预售许可证明；
- （4）故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实；
- （5）故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人或者为拆迁补偿安置房屋的事实。



第二单元 不动产法律制度

6.商品房买卖合同与贷款合同的效力关系

(1) 贷款合同未能订立，导致商品房买卖合同不能履行的，则当事人可以要求**解除合同**，并分析贷款合同未能订立的原因，在可归责于一方当事人的情况下，由该当事人**赔偿损失**。

(2) 商品房买卖合同无效、被撤销或者被解除，则贷款合同也应相应**解除**，出卖人应当将收取的购房贷款和购房款的本金及利息分别**返还**给担保权人和买受人。



第二单元 不动产法律制度

【考点4】一房二卖（2011年案例分析题）

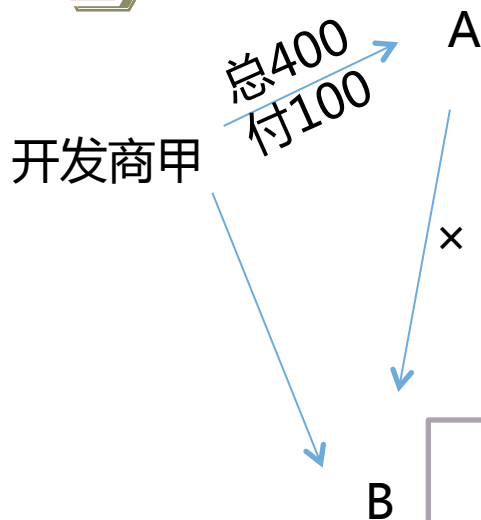
1. 出卖人就同一标的物订立多重买卖合同，合同均不具有《合同法》第52条规定的无效情形，买受人因不能按照合同约定取得标的物的所有权，请求追究出卖人违约责任的，人民法院应予支持。

【解释】如果双方当事人恶意串通，损害第三人利益的合同，则属于**无效合同**。

2. 商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人，由于出卖人的行为构成了欺诈，因此买受人可以在**解除合同并赔偿损失**的前提下，还可以要求出卖人承担**不超过“已付房款”**（而非合同金额）**1倍的惩罚性赔偿金**。



第二单元 不动产法律制度



4.1 合同生效
4.3 付款100
4.10 交付——风险、孳息转移
(先看约定, 未约定则交付之日)
一直未登记——所有权×

4.20 合同生效
(除非恶意串通无效)
4.25 登记——所有权转移

A

- ①解除合同
 - ②赔偿损失
 - ③≤100赔偿金
- 预告登记



第二单元 不动产法律制度

【考点5】不动产的物权变动

1. 登记生效（2011年案例分析题）

不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。

【解释1】房屋买卖、建设用地使用权的取得和不动产的抵押必须登记，**登记生效**。

【解释2】当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的**合同**，除法律另有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同的效力。



第二单元 不动产法律制度

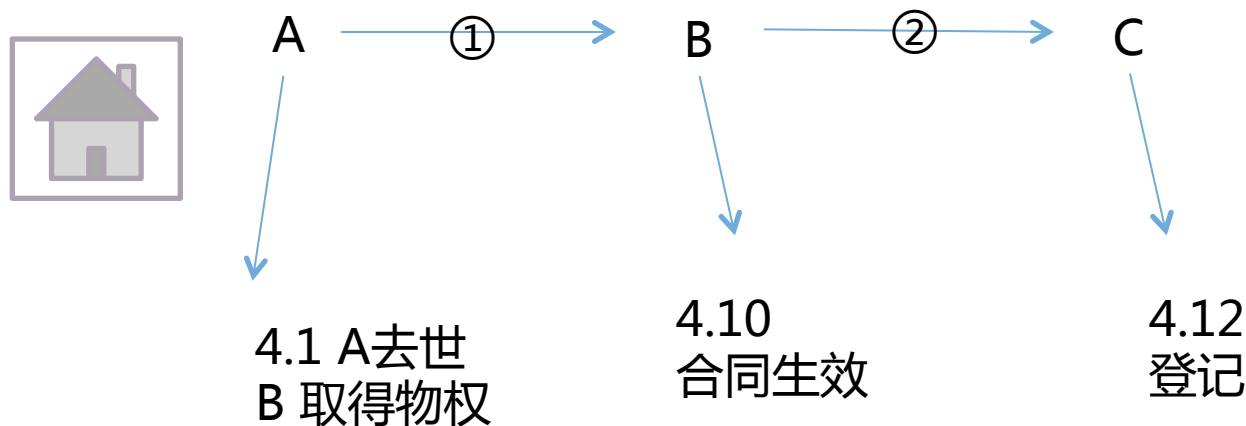
2.非基于法律行为的物权变动

(1) 基于事实行为

因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自**事实行为成就**时发生法律效力。（2008年案例分析题）

(2) 基于法律规定

因继承或者受遗赠取得物权的，自**继承或者受遗赠开始时**发生法律效力。（2012年案例分析题）



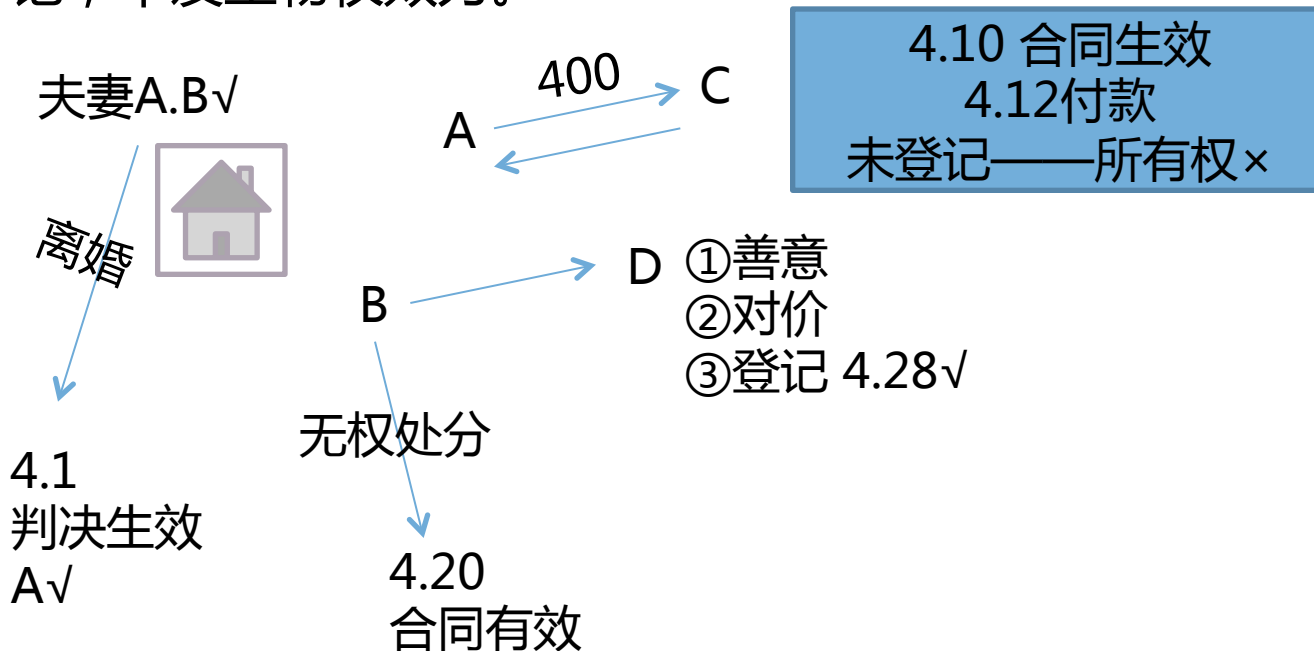


第二单元 不动产法律制度

(3) 基于公法行为

因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自**法律文书或者人民政府的征收决定生效时**发生效力。

【解释】非基于法律行为的物权变动虽不以登记为要件，但获得权利的主体在**处分**该物权时，仍应当依法办理登记。未经登记，不生物权效力。





第二单元 不动产法律制度

3.不动产的登记制度

(1) 不动产权属证书与不动产登记簿不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以**不动产登记簿**为准。（2008年案例分析题）

(2) 异议登记

如果不动产登记簿记载的权利人不同意更正，利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起**15日**内不起诉，异议登记失效。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。



第二单元 不动产法律制度

(3) 预告登记

当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。

①预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，**不发生**物权效力。

②预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起**3个月**内未申请登记的，预告登记失效。

【解释】具有下列情形之一的，当事人可以申请预告登记：

(1) 预购商品房；(2) 以预购商品房设定抵押；(3) 房屋所有权转让、抵押；(4) 法律、法规规定的其他情形。



第二单元 不动产法律制度

【考点6】 房屋租赁合同

1. 登记备案（2011年案例分析题）

当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，人民法院不予支持。

【相关链接】商品房预售合同应当办理登记备案手续，但该登记备案手续**并非合同生效条件**，当事人另有约定的除外。

2. 租赁合同的期限

租赁合同的期限超过20年的，**超过部分无效**。租赁期间届满，当事人可以续订租赁合同，但约定的租赁期限自续订之日起仍不得超过20年。



第二单元 不动产法律制度

3.不定期租赁（2013年案例分析题）

（1）租赁期限**6个月以上**的，合同应当采用书面形式。当事人未采用书面形式的，视为不定期租赁。

（2）当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确，依照《合同法》有关规定仍**不能确定**的，视为不定期租赁。

（3）租赁期届满，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但租赁期限为不定期。

【解释】对于不定期租赁，“出租人或者承租人”均可以随时解除合同，但出租人解除合同应当在合理期限之前**通知**承租人。

【相关链接】租赁物危及承租人的安全或者健康的，即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格，承租人仍然可以随时解除合同。



第二单元 不动产法律制度

4.租金的支付期限

对租金的支付期限未确定的，当事人可以协议补充，不能达成补充协议的，可以根据合同的有关条款或者交易习惯确定。仍不能确定的，适用以下规则：

- (1) 租赁期限不满1年的，应当在租赁期限届满时支付；
- (2) 租赁期限1年以上的，应当在每届满1年时支付，剩余期间不满1年的，应当在租赁期限届满时支付。

6个月？

两年半？



第二单元 不动产法律制度

5. 维修义务

(1) **出租人**应当履行租赁物的维修义务，但当事人另有约定的除外。

(2) 承租人在租赁物需要维修时可以**要求**出租人在合理期限内维修。出租人未履行维修义务的，承租人可以**自行维修**，维修费用由出租人负担。因维修租赁物影响承租人使用的，应当相应减少租金或者延长租期。

(3) 承租人经出租人同意，可以对租赁物进行改善或者增设他物，如**未经出租人同意**，出租人可以要求承租人恢复原状或者赔偿损失。

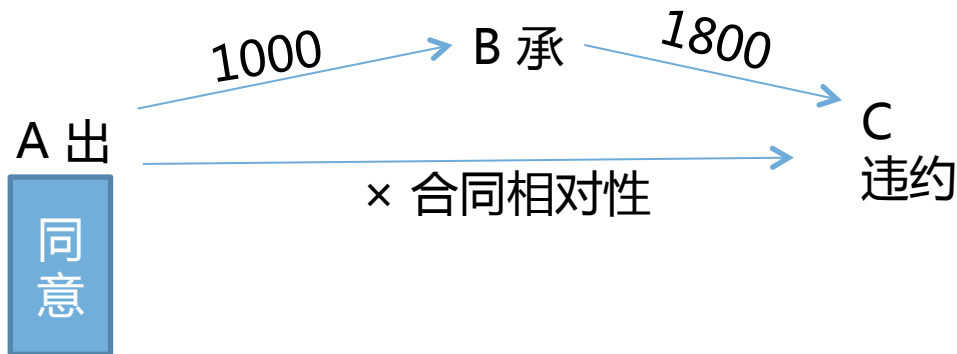


第二单元 不动产法律制度

6. 转租（2014年案例分析题）

承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人，承租人与出租人的租赁合同**继续有效**，第三人对租赁物造成损失的，**承租人**应当赔偿损失。

承租人**未经**出租人同意转租的，出租人可以**解除合同**。





第二单元 不动产法律制度

7.承租人未按照约定的方法或者租赁物的性质使用租赁物，致使租赁物受到损失的，**出租人**可以解除合同并要求赔偿损失。

（2014年案例分析题）

8.因不可归责于承租人的事由，致使租赁物部分或者全部毁损、灭失的，**承租人**可以要求减少租金或者不支付租金；因租赁物部分或者全部毁损、灭失，致使不能实现合同目的的，**承租人**可以解除合同。

9.买卖不破租赁（2013年案例分析题）

租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力，即“**买卖不破租赁**”。

【解释】所有的所有权让与均不破租赁，并非局限于买卖。



第二单元 不动产法律制度

10.承租人的优先权

出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的**合理期限内通知**承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利。

(1) **只有房屋租赁**规定了优先购买权，其他标的物租赁并不适用优先购买权。（2010年案例分析题、2013年案例分析题）

(2) 出租人委托拍卖人拍卖租赁房屋，应当在**拍卖5日前**通知承租人。承租人未参加拍卖的，人民法院应当认定承租人放弃优先购买权。

(3) 出租人出卖租赁房屋未在合理期限内通知承租人或者存在其他侵害承租人优先购买权的情形，承租人请求出租人承担**赔偿责任**的，人民法院应予支持；但请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同**无效的**，人民法院**不予支持**。（2014年案例分析题）



第二单元 不动产法律制度



A出



B承

通知
优先购买权

4.1

租期1年

7.1 卖C

次年4.1

A未通知B 卖给C

A——C 合同有效

B——A 要求赔偿



第二单元 不动产法律制度

(4) 具有下列情形之一，承租人主张优先购买房屋的，人民法院不予支持：

- ①房屋**共有人**行使优先购买权的；
- ②出租人将房屋出卖给**近亲属**，包括配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女的；
- ③出租人履行通知义务后，承租人在**15日内**未明确表示购买的；
- ④**第三人善意**购买租赁房屋并已经办理登记手续的。



第二单元 不动产法律制度

11. 房屋租赁中同住人的权利

(1) 承租人在房屋租赁期间死亡的，与其生前共同居住的人可以按照原租赁合同租赁该房屋。

(2) 承租人租赁房屋用于以个体工商户或者个人合伙方式从事经营活动，承租人在租赁期间死亡、被宣告失踪或者被宣告死亡，其共同经营人或者其他合伙人请求按照原租赁合同租赁该房屋的，人民法院应当支持。

ACCAspace

Professional Accounting Education

Provided by
Academy of Professional Accounting (APA)

谢谢！

