

Provided by
Academy of Professional Accounting (APA)



CPA知识讲解

经济法

第五讲

讲师：Monica Chen





第二单元 不动产法律制度

【案例4】（2012年B卷 本题根据2015年教材进行了删减）

甲妻因车祸去世，甲继承两居室房屋一套，但未到房屋登记机关办理产权变更登记。料理完亡妻后事，甲决定外出散心。

甲报名参加了乙旅行社组织的海滨三日游。其间，甲随团到海滨浴场游泳。该海滨浴场深水区时有水母伤人事件发生，但知悉此事的乙旅行社只是简单要求游客不要游离浅水区，未提及水母之事。甲独自一人游到深水区，不幸遭水母攻击，多处被蛰伤。甲为此花去医药费3万元。甲向乙旅行社索赔，遭拒。

乙旅行社拒赔的理由有二：一是在旅行团出发前，该旅行社已经声明：“游客在旅行过程中发生的一切人身伤害、财产损害，本社概不负责。”二是该旅行社已告知游客不要游离浅水区，甲无视于此而被蛰伤，应自负其责。



第二单元 不动产法律制度

经过上述事件后，甲决意改换生活环境，遂委托丙房地产中介公司（简称丙公司）为其继承所得的两居室房屋寻找买主。双方约定，房屋售出后，甲向丙公司支付房价款的2%作为报酬。同时，甲亦在二手房交易网上发布了售房信息。

不久，丁经由丙公司介绍，与甲以100万元的价格签订房屋买卖合同，但**未办理产权过户登记手续**。甲、丁签订房屋买卖合同次日，戊从网上获知甲发布的售房信息，遂向甲表示愿意购买。经协商，双方以120万元成交，并订立了买卖合同。

戊事后感觉甲的房屋售价偏高，心生悔意。在获悉此前甲已将该房卖给丁后，戊遂以此为由，主张自己与甲之间的房屋买卖合同**无效**。

要求：

根据上述内容，分别回答下列问题：



第二单元 不动产法律制度

- (1) 甲在未办理产权变更登记的情况下，是否取得了亡妻房屋的所有权？并说明理由。
- (2) 乙旅行社关于“游客在旅行过程中发生的一切人身伤害、财产损害，本社概不负责”的声明是否有效？并说明理由。
- (3) 戊能否以此前甲已将房屋卖给丁为由，主张自己与甲之间签订的房屋买卖合同无效？并说明理由。
- (4) 为将房屋所有权转让给买主，除了买卖合同必须有效之外，甲还需办理哪些房屋登记手续？并分别说明理由。



第二单元 不动产法律制度

【案例4答案】

(1) 甲在未办理产权变更登记的情况下，仍取得了亡妻房屋的所有权。根据规定，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。

(2) 乙旅行社的声明无效。根据规定，造成对方人身伤害的免责条款无效。

(3) 戊不能以此前甲已将房屋卖给丁为由，主张与甲之间签订的房屋买卖合同无效。根据规定，出卖人就同一标的物订立双重买卖合同的，如果合同均不具有法律规定的无效事由，第二份买卖合同亦为有效。

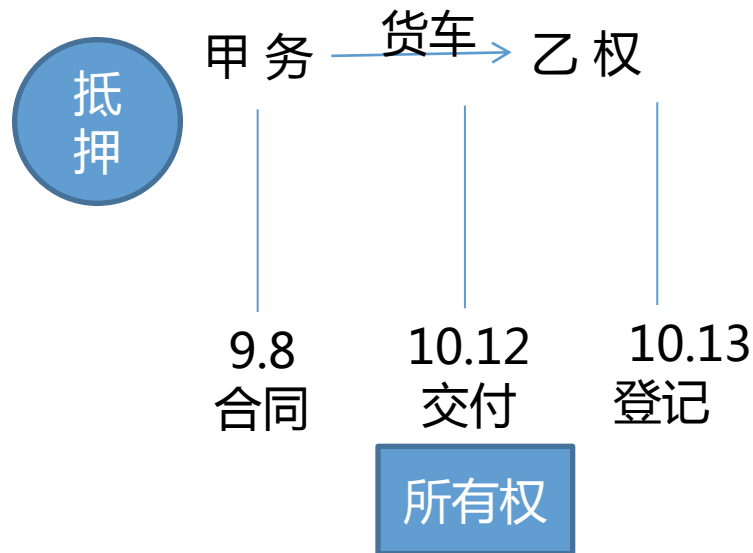
(4) 甲还需要办理两项房屋登记手续：首先将房屋所有权登记在自己名下，然后再将房屋过户到买受人名下。



第二单元 不动产法律制度

【案例5】（2013年）

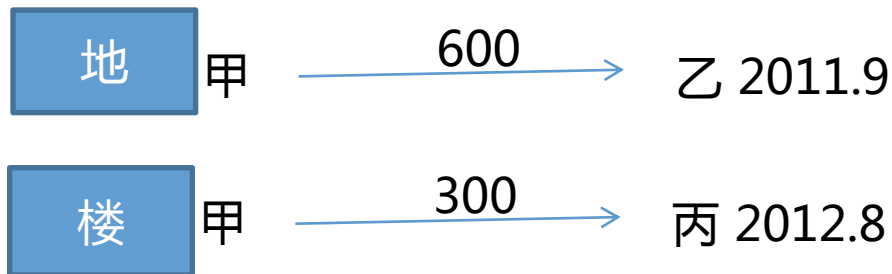
2011年9月8日，甲公司与乙公司订立合同，以每台30万元的价格购买20台货车。双方约定，甲公司应在乙公司交货后半年内付清全部货款，并以甲公司通过**划拨**方式取得的某国有**建设用地使用权提供抵押担保**。甲乙双方办理了抵押登记。10月12日，乙公司交付了20台货车，次日，甲乙双方办理了货车所有权登记。





第二单元 不动产法律制度

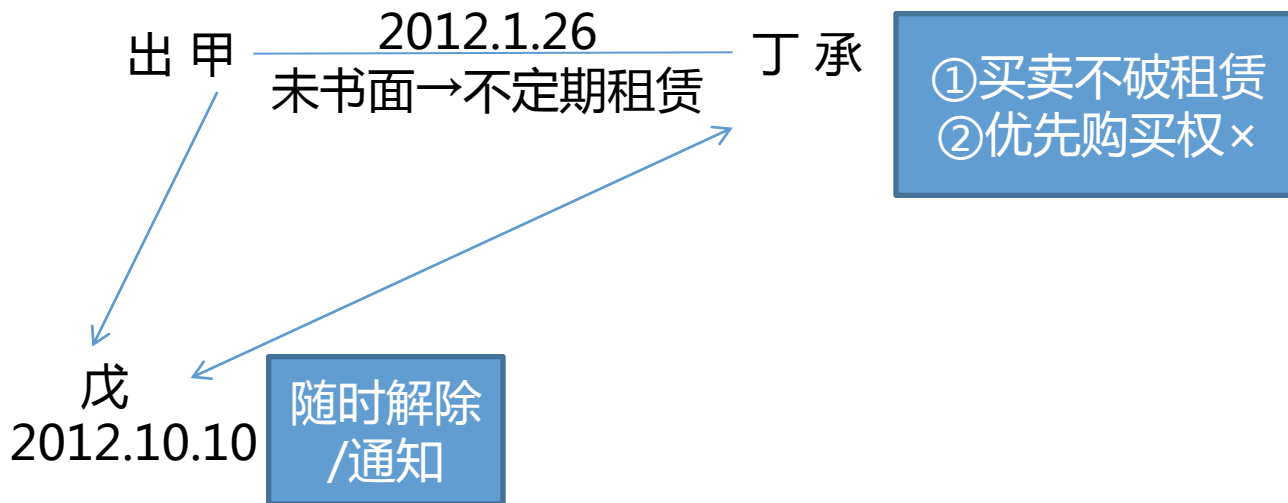
2011年11月，甲公司在已设定抵押的土地上开始建造办公楼，2012年6月建成。2012年8月，甲公司就该办公楼作抵押，从丙银行贷款300万元，期限为6个月。甲丙双方办理了抵押登记。





第二单元 不动产法律制度

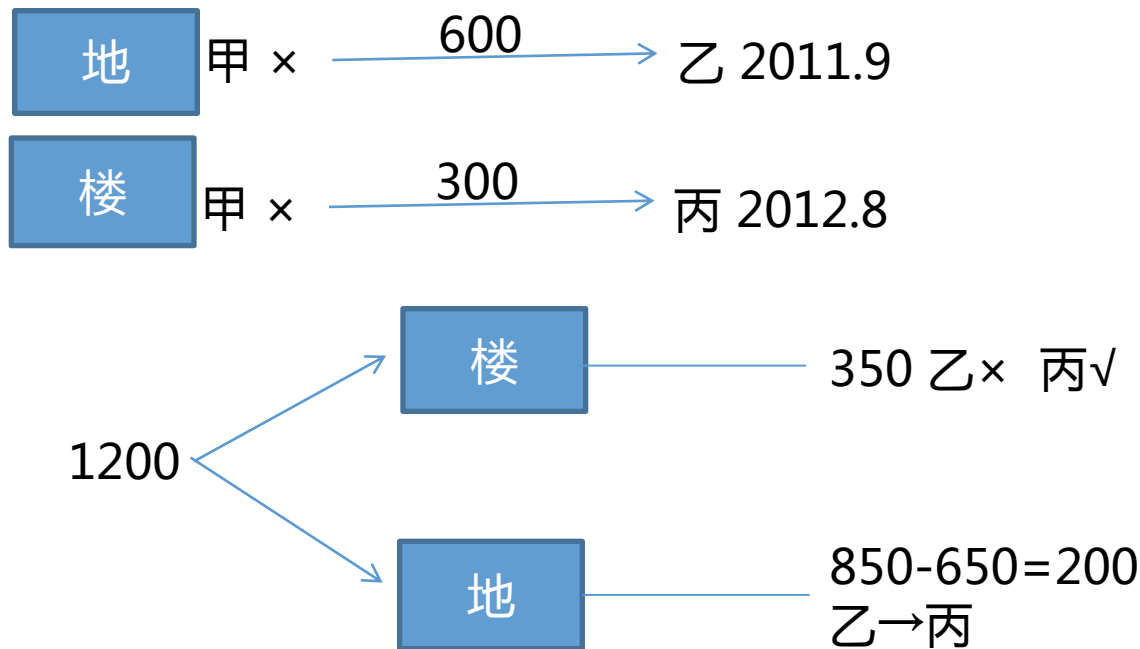
2012年1月26日，甲公司将20台货车出租给丁公司，每台月租金1万元，租期3年，但甲丁双方**未签订书面租赁合同**。由于资金周转困难，甲公司于2012年10月10日以每台20万元的价格将20台货车卖给戊公司。戊公司受让货车后，通知丁公司向自己缴纳租金，丁公司主张：戊公司并非出租人，无权向其收取租金；甲公司侵害了其**优先购买权**，应承担相应责任。戊公司催收租金无果，遂通知丁公司解除租赁合同，要求其**立刻**交回货车。





第二单元 不动产法律制度

甲公司未按期向乙公司支付购车款，乙公司遂提起诉讼，并主张实现抵押权。在强制执行过程中，甲公司已设定抵押的建设用地使用权连同地上的办公楼共拍卖得款1200万元，其中办公楼的对应价款为350万元。土地管理部门提出，应从拍卖款中优先补缴650万元的土地出让金。丙银行则主张对拍卖款中办公楼的对应价款享有优先受偿权。





第二单元 不动产法律制度

要求：

根据上述内容，分别回答下列问题：

- (1) 甲公司何时从乙公司处取得货车所有权？并说明理由。
- (2) 甲公司与丁公司的货车租赁合同是否因未采用书面形式而无效？并说明理由。
- (3) 戊公司是否有权要求丁公司支付租金？并说明理由。
- (4) 戊公司是否有权要求丁公司立刻交回货车？并说明理由。
- (5) 丁公司是否对货车享有优先购买权？并说明理由。
- (6) 土地管理部门是否有权要求从拍卖价款中优先补缴650万元土地出让金？并说明理由。
- (7) 乙公司在实现抵押权时享有优先受偿权的金额是多少？并说明理由。



第二单元 不动产法律制度

【案例5答案】

(1) 甲公司于2011年10月12日取得货车的所有权。根据规定，对于船舶、航空器和机动车等动产，其所有权的移转仍以“交付”为要件，而不以“登记”为要件。

(2) 甲公司与丁公司的货车租赁合同不因未采用书面形式而无效。根据规定，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。在本题中，甲公司与丁公司签订的3年期租赁合同未采用书面形式，该租赁合同仍然有效，但视为不定期租赁。

(3) 戊公司有权要求丁公司支付租金。根据规定，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”。在本题中，原租赁合同对承租人丁公司和新出租人戊公司继续有效，戊公司有权要求丁公司支付租金。



第二单元 不动产法律制度

(4) 戊公司无权要求丁公司立刻交回货车。根据规定，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。在本题中，该租赁合同属于不定期租赁，出租人戊公司有权随时解除合同，但应当在合理期限之前通知承租人，戊公司无权要求丁公司立刻交回货车。

(5) 丁公司对货车不享有优先购买权。根据规定，只有在“房屋租赁”中承租人才享有优先购买权，对于其他标的物的租赁，并不适用优先购买权。

(6) 土地管理部门有权要求从拍卖价款中优先补缴650万元土地出让金。根据规定，拍卖“划拨”的国有土地使用权所得的价款，应当首先依法缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额，抵押权人可主张剩余价款的优先受偿权。



第二单元 不动产法律制度

(7) 乙公司在实现抵押权时享有优先受偿权的金额是200万元。根据规定，建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。对该建设用地使用权实现抵押权时，应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并处分，但**新增建筑物所得的价款，抵押权人无权优先受偿。**

在本题中，甲公司已设定抵押的建设用地使用权连同地上的办公楼共拍卖得款1200万元，应当首先依法补缴650万元土地出让金，扣掉办公楼的对应价款350万元后，乙公司对剩余的200万元享有优先受偿权。



第二单元 不动产法律制度

【案例6】（2014年）

2007年11月，A公司向B银行借款2000万元，期限2年。A公司将其所属一栋房屋作为**抵押**并办理了抵押权登记。

2008年1月，A公司与C公司签订书面合同，将该房屋**出租**给C公司，租期5年，月租金5万元，每年1月底前一次付清全年租金。2009年1月，经A公司同意，C公司与D公司订立书面合同，将该房屋**转租**给D公司，租期4年，月租金8万元。

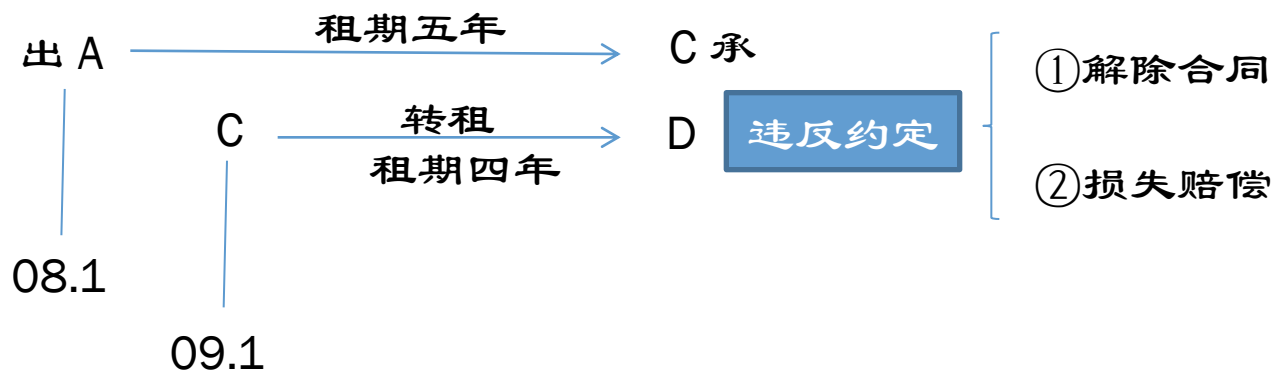
根据约定，D公司的租金缴付方式为：每年1月底前向C公司缴付3万元，向A公司缴付5万元。但合同签订后，D公司除向C公司缴付了3万元租金外，一直未向A公司缴付，C公司也未向A公司缴付2009年租金。



第二单元 不动产法律制度

后A公司无力清偿对B银行的借款，经B银行同意，A公司于2009年年底与E公司签订买卖合同，以2000万元的市场价格将房屋售与E公司，并约定2010年1月初办理过户登记。

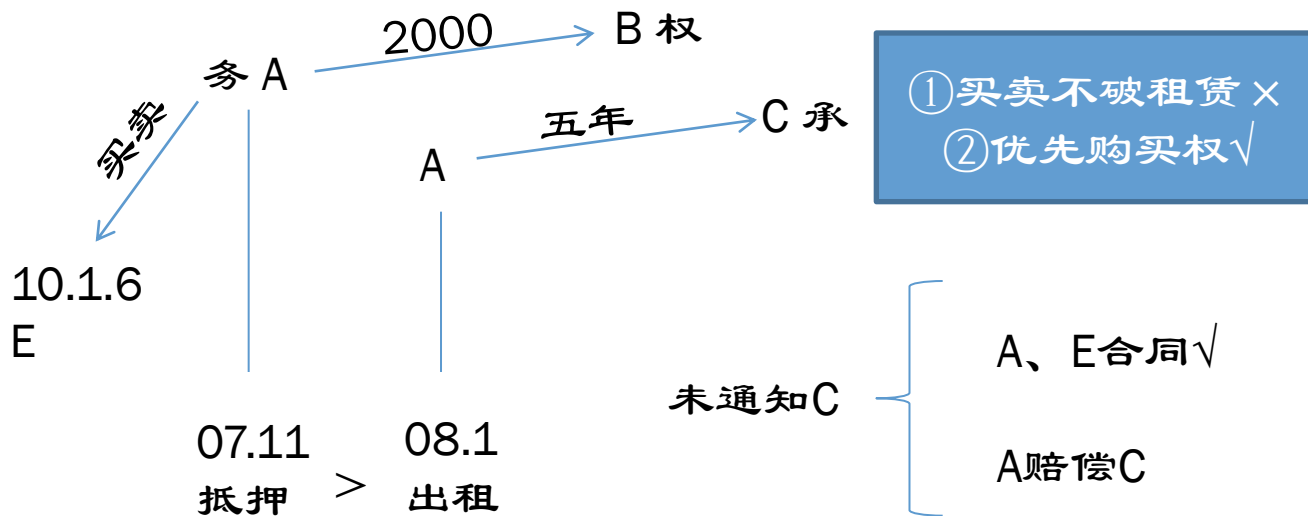
2010年1月1日，D公司因**违反约定使用房屋**引发火灾，造成房屋损失100万元。C公司为此解除了与D公司的转租合同并收回房屋。1月5日，C公司对因火灾造成的房屋损失向A公司赔偿100万元。





第二单元 不动产法律制度

A公司与E公司于2010年1月6日依约办理了房屋过户手续。E公司要求C公司腾退房屋，C公司以“**买卖不破租赁**”为由予以拒绝。次日，C公司进而向A公司主张，A公司未告知其房屋出售之事，侵害了自己的**优先购买权**，A公司和E公司之间的买卖合同因此无效，E公司并未取得房屋所有权。





第二单元 不动产法律制度

E公司发现房屋受损，经与A公司协商，E公司在应支付房屋价款中扣除100万元，只向A公司支付了1900万元。A公司将此1900万元支付给B银行，B银行则认为，其对于A公司因房屋受损而获得的100万元赔偿款也享有优先受偿权。此外，A公司和E公司均认为，欠缴的2009年全年租金应由自己收取。

要求：

根据上述内容，分别回答下列问题。



第二单元 不动产法律制度

- (1) C公司关于A公司和E公司之间的房屋买卖合同无效的主张是否成立？并说明理由。
- (2) C公司能否以“买卖不破租赁”为由拒绝E公司腾退房屋的要求？并说明理由。
- (3) C公司是否有权解除与D公司的租赁合同？并说明理由。
- (4) C公司是否有义务就房屋毁损向A公司赔偿100万元？并说明理由。
- (5) B银行关于其对A公司获得的100万元赔偿款享有优先受偿权的主张是否成立？并说明理由。
- (6) 是A公司还是E公司有权主张欠缴的2009年全年的房屋租金？应向C公司还是D公司主张该租金？并分别说明理由。



第二单元 不动产法律制度

【案例6答案】

(1) C公司的主张不成立。根据规定，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**。在本题中，C公司关于A公司和E公司之间的房屋买卖合同无效的主张不成立。

【或者】根据合同法律制度的规定，出租人侵害承租人的优先购买权的，承租人不得主张出租人与第三人订立的房屋买卖合同无效，只能请求出租人承担赔偿责任。

(2) C公司不能拒绝E公司腾退房屋的要求。根据规定，抵押权设立后抵押财产出租的，该租赁关系不得对抗已登记的抵押权，抵押权实现后，**租赁合同对受让人不具有约束力**。



第二单元 不动产法律制度

(3) C公司有权解除与D公司的租赁合同。根据规定，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。在本题中，在转租合同中，承租人D公司违反约定使用房屋引发火灾，出租人C公司可以解除与D公司的租赁合同。

【或者】根据合同法律制度的规定，承租人未按照合同约定的方法使用租赁物，致使租赁物受到损失的，出租人可以解除合同。

(4) C公司有义务就房屋毁损向A公司赔偿100万元。根据规定，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。在本题中，对于D公司造成的房屋损失，承租人C公司有义务向出租人A公司赔偿损失。



第二单元 不动产法律制度

(5) B银行的主张成立。根据规定，在抵押物灭失、毁损或者被征用的情况下，抵押权人可以就该抵押物的**保险金、赔偿金或者补偿金优先受偿**。在本题中，B银行有权对A公司获得的100万元赔偿款享有优先受偿权。

【或者】根据物权法律制度的规定，抵押期间，抵押财产因毁损而获得的赔偿金，抵押权人有权优先受偿。

(6) ①A公司取得2009年全年的房屋租金。根据规定，2009年期间，E公司尚未取得该房屋的所有权，租赁合同的当事人依然是A公司，故A公司有权主张在此期间的租金；②应向C公司主张该租金。根据规定，与A公司订立房屋租赁合同的当事人是C公司，D公司并不是A公司的承租人。根据合同相对性原理，A公司只能向C公司主张租金。

Provided by
Academy of Professional Accounting (APA)

谢谢！

