

# 2023年无产权证房屋买卖合同(精选5篇)

劳动合同是劳动者与用人单位之间约定劳动关系的书面协议，是保障劳动者权益、维护用人单位合法权益的重要法律文件。那么一般合同是怎么起草的呢？下面是我给大家整理的合同范本，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。

## 无产权证房屋买卖合同篇一

：对不应直接认定为无效，而应适用我国合同法关于合同有效的规定或者第51条关于无权处分的规定。合同因解除条件成就而归于消灭时，已付房价款的返还、装修房屋所形成价值的返还属于不当得利返还。于此场合，不得适用过失相抵规则，除非守约方对此类返还选择了违约损害赔偿的请求权基础。这些返还与违约方应承担的违约损害赔偿并行不悖。

后来乙成为a公司的法定代表人，他对b号房屋所享有的权利被让与给a公司，成为a公司财产的一部分。但a公司直至20xx年3月都未能按《售房合同书》给丙办理b号房屋所有权的过户登记，表面原因是a公司一直未取得b号房屋的所有权，深层原因是甲违反了她与a公司之间的《卖房协议》，私自将b号房屋的《房屋所有权证》领走，并不配合a公司将b号房屋所有权过户，致使a公司难以将b号房屋所有权移转登记于丙的名下。原告丙认为，两被告a公司和甲的行为违反了合同，严重侵犯了其合法权益，故此诉至法院，要求两被告立即给其办理房产过户手续□a公司承担本案律师费以及本案诉讼费。

一审民事判决认为：依法成立的合同，自成立时生效。违反法律、行政法规等强制性规定签订的合同无效。未依法登记领取权属证书的房地产，不得转让。原告丙与被告a公司在签订售房合同书时，被告a公司未依法登记领取所售房屋权属证书，且至今被告a公司仍未取得该房屋权属证书，丙明知a公

司非产权人，所购房屋未取得权属证书，仍然与a公司签订售房合同书，故双方签订的售房合同书无效，对此□a公司与丙均有过错。无效的合同自始没有法律约束力，原告要求按售房合同书，被告赔偿其律师费之请求，本院不予支持。合同无效后，因该合同取得的财产应当予以返还；双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。丙应将所购房屋返还a公司□a公司亦应将所得房款返还丙。对丙因此遭受的经济损失，本案不宜一并处理，丙可另行起诉。综上所述，依据《中华人民共和国合同法》第52条、第56条、第58条，《中华人民共和国城市房地产管理法》第37条第6项之规定，判决原告丙与被告a公司签订的售房合同书无效，原告丙将系争住房腾空交予被告a公司，被告a公司返’还原告丙购房款。驳回原告丙其他诉讼请求。

一审民事判决所持的基本立场是，未依法登记领取权属证书的房地产，不得转让；否则，合同无效。

### （一）关于系争合同的定性

#### 1. 关于《卖房协议》的定性2. 关于《售房合同书》的定性

把第二份买卖房屋的合同——《售房合同书》一定性为出卖他人之物的合同，有以下根据：第一，该合同明确约定a公司将原房主甲的b号房屋卖给丙；第二，合同签订当时□b号房屋的所有权确实登记在他人的名下，并且，登记名义人与a公司、丙均无债权债务关系□b号房屋的所有权与a公司、丙的权利之间的关系过分远隔，按照债的相对性原则□a公司、丙对登记名义人没有直接的请求权。这是第二份房屋买卖合同不同于第一份房屋买卖合同的重要之点，所以，笔者把它定性为出卖他人之物的合同。赋予《卖房协议》中的出卖人甲否认《售房合同书》的权利，扩而广之，赋予连环合同中的前手否认后手所订另一买卖合同的权利，其弊端是多方面的。其一，会使被告之一的甲这个恶意之人，扩而广之，会使恶意

不履行移转买卖物所有权义务的前手，非但未受到惩罚，反而获得了较大利益，诚为是非颠倒。其二，意味着连环合同没有法律保障，随时可能出现多米诺骨牌效应，即，第一个出卖人毁约，拒不将其买卖物的所有权移转给第二个出卖人，同时不追认第二份买卖合同，其后的买卖合同都因而失去效力。这就破坏了正常的交易，谈何交易安全？其三，这不但使原告丙处于受制于恶意之人的极为不利的境地，而且也违反了买卖合同关于移转买卖物所有权的本质（合同法第130条），纵容了拒不履行移转买卖物所有权义务的恶意出卖人，还误将出卖人（移转买卖物所有权的）义务转换成了抗辩权、形成权，违反了民事权利义务的配置规则。其实，在有体物场合，所有物与其所有权常常是可以替代的，〔2〕因而，甲对b号房屋的所有权可以说是其与a公司之间《卖房协议》的标的物，处于a公司的债权效力的射程内，该所有权对抗不了a公司的债权。换言之，甲只有依约移转b号房屋所有权的义务，没有据此影响合同效力的权利。一言以蔽之，系争合同的效力不得取决于甲这个登记名义人是否追认。

## （二）关于系争合同的效力

城市房地产管理法专门规定了房地产转让（第36—45条），包括房屋买卖。合同法规定了买卖合同（第150—166条），适用于各种买卖合同，包括房屋买卖合同。专就房屋买卖来讲，城市房地产管理法第36条至第45条的规范为特别法，合同法属于普通法。依据特别法优先于普通法的规则，系争案件应当适用城市房地产管理法，并且是其第37条第6项的规定。

众所周知，与城市房地产管理法相比，合同法的立法指导思想已经发生了重大转变，不再是像经济合同法那样，动辄令合同无效，而是奉行鼓励交易原则，尽量承认合同的效力，即使是出卖他人之物，也不再是硬性地令合同无效，而是由出卖人承担权利瑕疵担保责任（第150条），或者是合同效力待定（第51条），甚至是合同有效下的一般违约责任（第107条等）。法释【1999】19号第4条的规定，法释〔20xx〕7号

第18条、第19条的规定都表明了这一点。尤其是法释[20xx]7号第19条规定：“商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第33条规定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过一年的，由于出卖人的原因，导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持”；以及第18条第1款规定：“由于出卖人的原因，买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的，除当事人有特殊约定外，出卖人应当承担违约责任：（一）商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限；（二）商品房买卖合同的标的物为尚未建成房屋的，自房屋交付使用之日起90日；（三）商品房买卖合同的标的物为已竣工房屋的，自合同订立之日起90日。”这两条都明确地告诉我们：房屋买卖合同签订时，尽管该房屋尚未办理所有权登记，合同也有效。当然，这些规定的适用领域限于房地产开发企业作为出卖人、标的物为尚未建成的或已竣工的新建商品房的买卖合同（法释[20xx]7号第1条），对于诸如系争合同等类型的’合同，最多是类推适用。

上述立场及观点的转变，无论是在理论上还是实务上，都是符合发展趋势的。如果这个结论是正确的话，那么，城市房地产管理法第37条第6项的规定便已经不合时宜。

在这种背景下，贯彻特别法优先于普通法，对系争案件适用城市房地产管理法，而非合同法及有关司法解释，显然是不适当的。按照注释民法学关于适用法律解决纠纷宜妥当的要求，对于系争案件，应当适用合同法及法释【1999】19号的有关规定，而非城市房地产管理法，应当类推适用法释[20xx]7号第18条和第19条的规定，而非固守城市房地产管理法第37条第6项的思想。如何达到这一目的，比较理想的路径是，按照新法优先于旧法的规则，对于系争案件，不再适用城市房地产管理法这部“旧法”，而适用合同法、法释【1999】19号的有关规定这些“新法”，类推适用法释[20xx]7号第18条和第19条的规定。依据这些“新法”认定系争合同有效，

从而，出卖人因其在约定的期限届满时未能移转b号房屋的所有权而承担违约责任，买受人有权请求出卖人承担此类责任，同时享有合同解除权。

## 2. 系争合同效力的认定：违反强制性规范？

一审民事判决书没有适用合同法第51条和关于合同有效的规定，而是适用了合同法第52条的规定，确认系争合同无效。该第52条计有5项规定，究竟适用的是哪一项？一审民事判决书并未言明，不符合请求权基础理论的要求，需要探究清楚。

基于系争案件的案情，按照一审民事判决书关于“违反法律、行政法规等强制性规定签订的合同无效”的判决理由，检索合同法第52条关于无效的规定，只有其中的第5项“违反法律、行政法规的强制性规定”才符合一审民事判决书的真意。

接下来的问题是，结合系争合同，合同法第52条第5项所谓的“法律、行政法规的强制性规定”，所指应为何者？是指城市房地产管理法第37条第6项的规定，还是指合同法中的相应规定？在笔者看来，回答都应是否定的。其理由在于，第一，如同上文分析的那样，系争案件不应适用城市房地产管理法，这就排除了该法第37条第6项作为一审判决所指“强制性规定”的妥当性，换言之，一审判决把城市房地产管理法第37条第6项这个“强制性规定”作为认定系争合同无效的根据，是不适当的。第二，合同法总则中，作为认定系争合同无效根据的“强制性规定”，除第52条以外，别无其他规范。在合同法分则的“买卖合同”一章中，也找不出认定系争合同无效的“强制性规定”。就是说，在不适用城市房地产管理法的前提下，一审民事判决书认定系争合同无效的法律依据只有合同法第52条第5项关于“违反法律、行政法规的强制性规定”的合同无效的规定，别无其他。可是，将该条项适用于个案，必须结合另外的具体的“强制性规定”才可判断出系争合同是否违反了“强制性规定”，进而认定系争合同无效与否，在找不出系争合同违反了另外的具体的强制性规

定的情况下，不得单纯地援引合同法第52条第5项“违反法律、行政法规的强制性规定”，来认定系争合同无效。

一言以蔽之，一审判决将合同法第52条适用于系争案件，的确不当。

### 3. 系争合同效力的认定：效力待定？合同有效？

以上讨论虽然得出了系争案件不应适用合同法第52条的规定的结论，但是仍然未解决这样的问题：系争案件是适用合同法第51条关于无权处分的规定，还是合同法有关合同有效的规定，甚至类推适用法释[20xx]7号第19条或第18条的规定？解决这个问题，可有如下方案：其一，适用合同法第51条的规定。其二，合同法第150条系关于买卖合同权利瑕疵担保的规定，且处于合同法分则当中，合同法第51条的规定不仅适用于买卖合同中的无权处分，而且适用租赁合同中的无权处分，且处于合同法总则部分，故前者为特别法，后者为普通法，前者应当优先适用。其三，合同法第51条和第107条竞合，究竟适用哪一条，由权利人选择。其四，适用合同法第107条等规定，类推适用法释[20xx]7号第19条或第18条的规定。

采用方案一带来的弊端，在上文关于系争合同的定性部分中已经谈到，主要表现为是非颠倒，在连环合同场合会导致多米诺骨牌效应，破坏正常的交易，误将义务转换成抗辩权、形成权。既然如此，解决系争案件不应采取该方案。

方案二、三运用在某些案件中可能适当，如在买受人签订合同时不知作为买卖物的房屋无产权证的案件中，买受人援引合同法第150条，追究出卖人的权利瑕疵担保责任，比较合适。但在系争案件中不能采用这两个方案，因为系争案件中的原告在订立系争合同时知晓b号房屋尚未办理所有权登记手续，至少是重大过失地不知。按照合同法第151条关于“买受人订立合同时知道或者应当知道第三人对买卖的标的物享有权利

的，出卖人不承担本法第一百五十条规定的义务”的规定，出卖人a公司不承担权利瑕疵担保责任。

运用排除法，只剩下方案四了。笔者也未找到比方案四更好的方案，至少暂时对其持肯定态度。据此，认定系争合同有效，出卖人a公司若不能办理完毕b号房屋所有权的过户登记手续，便构成违约，应承担违约责任，买受人丙享有此类请求权。从系争案件中原告丙的诉讼请求为两被告立即办理房屋所有权的过户手续观察，可知其未采取方案一、二、三，而是选择了系争合同有效的方案，即方案四。

（三）关于《售房合同书》第4条约定的定位：附解除条件？约定解除？

《售房合同书》第4条约定□a公司如不能在20xx年12月31日前将b号房屋的户名过到丙名下，除应如数退还丙所付全部款外，还应对丙作适当经济赔偿。

该约定是属于附解除条件，还是构成约定解除？如果属于附解除条件，售房合同便为附解除条件的法律行为，按照合同法第45条第1款后段的规定，当解除条件成就时，售房合同失效，并且是自动地当然地归于消灭。因被告a公司在20xx年12月31日未能将b号房屋的所有权过户到丙名下，条件已经成就，那么，无需当事人通知解除合同，售房合同便自此自动地、当然地终止，被告a公司移转b号房屋所有权的义务随之消灭，因而，原告丙诉请被告a公司立即给其办理房屋所有权的过户手续，没有依据，应予驳回。

如果该第4条的约定构成了约定解除，则售房合同不是附解除条件的法律行为，不会因所谓解除条件成就而当然地、自动地终止，而是约定的解除条件的条件出现时，解除权产生。即a公司在加01年12月31日未能将b号房屋的所有权过户到丙名下，原告丙自此取得解除权。丙若行使该解除权，通知被

告a公司《售房合同书》作废，那么，该合同归于消灭；若不行使解除权，仍然请求被告a公司向其移转b号房屋的所有权，那么，应当得到支持。

总之，《售房合同书》第4条的约定，假如构成约定解除，那么原告丙就能请求被告a公司继续履行售房合同，进而取得b号房屋的所有权；倘若属于附解除条件，因系争合同已经终止，被告a公司就不再负有移转b号房屋所有权的义务。可见，准确地定性《售房合同书》第4条的约定，对解决b号房屋所有权移转与否的问题至关重要。

就《售房合同书》第4条的文义分析，它没有表达下述意思□a公司在20xx年12月31日未能将b号房屋的所有权过户到丙名下时，丙“可以”或“有权”将售房合同解除。也就是说，该条的约定未给当事人任何一方保留解除权，因此不符合约定解除的要件。

《售房合同书》第4条规定□a公司在20xx年12月31日未能将b号房屋的所有权过户到丙名下时□a公司应如数退还丙所付的全部房款，并作适当经济赔偿。换一种表达方式就是，售房合同消灭，双方之间恢复原状。此约定正符合附解除条件的要求，而不符合约定解除的特征。把《售房合同书》第4条的约定作为附解除条件，便有如下结论：由于该条件系由双方约定的，在它已经发生法律效力 的情况下，原则上只有双方同意，才可以将其排除。在系争案件中，原告丙请求被告办理b号房屋所有权的移转登记手续，是单方面改变原来的双方的约定，即，不让系争合同自动地当然地消灭，而是继续有效。对此，被告不予认可，因此，原告丙单方面地改变双方关于附解除条件的原有约定的意思表示不具有排除附解除条件的效力。换言之丁原来约定的附解除条件依然有效，它不会转换为约定解除，最终的结果是系争合同照样自动消灭。

正因原告丙与被告a公司之间的售房合同已于20xx年12月31日

自动消灭，所以，原告丙诉求被告将b号房屋的所有权过户到其名下，便没有法律根据，不应得到法院的支持。

系争合同终止，原告返还其占有的b号房屋，被告a公司返还其所取得的价款，这已经得到了一审民事判决的确认，但应当弄清此笔价款返还的请求权基础。

由于货币的所有权原则上与对该笔货币的占有相一致，所以，当原告丙将价款支付给被告a公司后，他就丧失了对该笔价款的所有权。现在，因系争合同自20xx年12月31日届满时b号房屋的所有权不能移转至丙名下而自动终止，被告a公司有义务返还该笔价款。由于原告丙对该笔价款无所有权，所以，他请求a公司返还的请求权基础就不可能是所有物返还请求权。从当事人双方的损益变动并予以调整的角度着眼，其应为不当得利返还请求权。如此判断乃因为这种损益变动符合不当得利的构成要件：1. 被告a公司不再移转b号房屋的所有权，连占有也要恢复，却拥有该房屋的部分对价，显然获得了利益。2. 原告丙不能取得b号房屋的所有权，连占有也要丧失，却支付了价款，存在着损失。3. 这种利益和损失之间存在着因果关系。4. 被告a公司拥有价款没有合法根据。在德国，是从合同终止、债权不复存在的角度说价款无原因，在中国，可以直接从a公司不移转b号房屋所有权却获得价款没有法律规定或约定的根据角度予以认定。

当然，假如原告丙不主张不当得利返还请求权，而把该笔购房款作为因被告a公司不将b号房屋所有权过户给他而造成的损失，主张违约损害赔偿，返还价款的请求权基础也可以是违约损害赔偿请求权。笔者认为，如此寻找请求权基础，符合违约损害赔偿的构成要件，可予支持。不过，从原告丙诉讼请求和一审民事判决书表述的文义看，都未寻求违约损害赔偿的请求权基础。主张不当得利返还请求权或者违约损害赔偿请求权，各有利弊。主张前者，不必举证被告a公司具有过失，不受与有过失、应当预见等规则的制约。主张后者，

在原告丙的损失大于125000元价款时，可以多获得些赔偿。

（五）对系争b号屋装修问题处理的请求权基础：不当得利返还请求权？损害赔偿请求权？

售房合同消灭，原告占有b号房屋的根据不复存在，有义务返还。于此场合，原告对b号房屋的装修如何处理？从《售房合同书》第4条的约定看，双方当事人都把丙支出的装修费作为其经济损失看待，原告丙欠缺该项诉讼请求，一审民事判决则谓，对原告丙的该项经济损失，本案不宜一并处理，丙可另行起诉。对此，应当如何评论？因原告丙诉求被告办理系争房屋所有权的过户登记手续，主张取得系争房屋的所有权，是以系争合同有效为前提的。而主张装修b号房屋形成添附价值的返还，是在系争合同消灭情况下的“清算”表现。可见，原告丙若同时主张上述二权，显然不合逻辑。问题是，一审法院的主审法官欲认定系争合同无效，依据法律和法理便会发生装修形成价值的返还问题，可是原告丙却无此诉求，如何处理方为妥当？有意见认为，于此场合主审法官负有释明的义务，应当提示原告丙：在合同无效的情况下，原告丙取得不了系争房屋的所有权，宜诉求其他项目，包括装修b号房屋形成的添附利益的返还。如果主审法官未做此类释明，便未尽到职责。（5）这种意见值得重视。

在笔者看来，在这里应当持有如下见解：

如果被告a公司将b号房屋的所有权移转给了原告丙，那么，丙对该房屋的装修属于对其所有物的改良，与他人无关。但系争合同因解除条件成就而自动失效，b号房屋的所有权不会移转给丙，丙对b号房屋的占有没有根据，其应当返还该房屋，这就产生了丙装修b号房屋如何处理的问题。

从b号房屋本身的角度观察，装修材料与b号房屋结合在一起，不能分离，或者虽然能够分离，但所需费用过巨，构成动产

与不动产的附合，丙丧失对装修材料的动产所有权。b号房屋的所有权扩张到装修材料上。但b号房屋的所有权人甲对此未支付相应的代价，其享有这部分利益没有合法根据，构成不当得利，甲有义务予以返还。就是说，原告丙对其丧失的这部分利益享有不当得利返还请求权。

从原告丙和被告a公司之间的售房合同的角度看，b号房屋所有权不能于20xx年12月31日前移转至原告丙的名下，构成被告a公司违约。该违约行为给丙造成了购买此类房屋的机会丧失、支出装修费等一系列损失。如此，装修费可以作为被告a公司违约所造成的损失。当事人双方也是如此认识的，体现在《售房合同书》第4条中。

可见，b号系争房屋装修问题的处理，可有两个请求权基础，一个是不当得利返还请求权，一个是损害赔偿请求权。如果原告丙主张并实现了不当得利返还请求权，他的这部分损失得到了填补，损害赔偿请求权因缺少“损失”这个构成要件便不会产生。如果原告丙主张并实现了损害赔偿请求权，b号房屋所有权人的利益便得而复失，不当得利返还请求权因欠缺“获得利益”这个要件而不成立。就是说，原告丙只能选择其中之一而主张，不得同时实现二者。

就一审诉讼的实际情况看，原告丙选择了损害赔偿请求权，有其法律及法理依据，但不是最佳的选择。因为赔偿损失在范围上要受与有过失规则（合同法第120条及其解释）的制约，而一审民事判决也果真如此裁量了，以原告丙也有过错为由未裁判被告a公司承担赔偿责任。

假如原告丙选择了不当得利返还请求权，那么，因以另一被告甲获得的附合利益为准予以返还，与原告丙有无过失无关，加之这不属于赔偿责任，所以就不再适用与有过失规则，即使丙有过失，也有权请求返还接近于添附在b号房屋的价值。在这样的情况下，一审判决就不会以原告丙也有过错为由不

支持其返还不当得利的诉求。

由此可见，请求权基础理论及其在个案中的正确运用，直接关系到权利人的利益能否得到法律保护，不单纯是个学术问题，即使是从事实务工作的法律人也应当予以重视。

## （六）余论

### 1. 关于原告丙的损害赔偿请求权

其实，因被告a公司违约，原告丙遭受了一些损失，如丧失了与他人签订买卖房屋合同的机会，若再买到与b号房屋相当的房屋需要花费更多的价款，该超出部分的价款即为原告丙的损失。再如，原告丙因购买b号房屋而支出了交通费、诉讼费、误工费等。这些损失，属于真正的违约所造成的损失，原告丙均可请求被告赔偿。其请求权基础只有违约损害赔偿请求权，不会是不当得利返还请求权，更不会物的返还请求权。由于违约损害赔偿的范围受到合理预见、与有过失、减轻损害等规则的限制，因此原告丙若对该项损失的造成或扩大也有过失，则依据与有过失规则，要承担相应的责任，即被告a公司要少赔乃至不赔。

从法律人的要求讲，原告丙本应援引合同法第107条、第135条等条款，请求被告a公司赔偿上述损失，但原告丙未提起此项诉讼请求，丧失了良机。

### 2. 关于原告丙的债权人代位权

从《售房合同书》第2条关于丙于本合同签订之日向a公司交纳购房首款人民币125000元整，丙从首款交付之日起即有权装修、入住b号房的规定分析，被告a公司自该合同签订之日起即有义务移转b号房屋的所有权。如果丙能够举证被告a公司怠于请求甲办理b号房屋所有权的移转登记手续，那么，原

告丙便享有了债权人的代位权，在20xx年12月31日届满之前，即（《售房合同书》未自动终止之前，可以甲为被告向人民法院提起代位权诉讼，请求甲办理b号房屋所有权的移转登记手续。

在系争案件的实际诉讼过程中，原告丙将甲和a公司作为共同被告起诉，请求他们履行将b号房屋的所有权移转于原告丙的义务，这可否视为原告丙在行使债权人的代位权？笔者持否定的观点，理由在于，其一，原告丙诉请甲履行b号系争房屋的所有权过户义务，未表示是在行使被告a公司对于甲的到期债权。这不符合债权人代位权的构成要件。其二，原告丙提起的是普通诉讼，没有援引合同法第73条及最高人民法院法释[1999]19号第11条至第22条的规定，提起代位权诉讼，向甲主张债权人的代位权。当事人不主张，即难以认定原告丙在行使债权人的代位权。其三，原告丙向一审法院提起诉讼的时间在20xx年3月，而系争合同因其所附的解除条件成就而已于20xx年12月31日自动终止，致使其向被告a公司主张移转b号房屋所有权的债权消灭。这样，又欠缺债权人代位权的另一个构成要件，即使主张了债权人的代位权，也得不到主审法院的支持。

总之，原告丙因其未及时提起债权人代位权之诉，丧失了取得b号房屋所有权的一个机会。

## 无产权证房屋买卖合同篇二

身份证号码： \_\_\_\_\_

乙方(买方) 姓名： \_\_\_\_\_

身份证号码： \_\_\_\_\_

依照《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规，甲乙双

方经友好协商，就房屋买卖事宜达成一致意见，特签订本合同。

## 一、销售标的物

甲方向乙方出售如下产权物业：

1、座落地址：北京市

房屋所有权证号为：

2、结构： 建筑面积：

3、乙方购房用途：

4、房屋所有权人：

## 二、价格及付款方式

买卖产权价：人民币(大写)\_\_\_\_\_元整；

付款方式：\_\_\_\_\_

## 三、责任与权利

甲方：

1、须具备该房屋所有相关法律认可文件；

2、本合同签订后，不得就该房屋与他人订立《买卖合同》；

3、在办理过户期间向乙方提供该房屋产权证明及相关法律文件；

4、在办理过户期间拥有该房屋所有权及使用权；

5、保证上述房产无债权与债务纠纷。

6、保证在立契之前把物业管理费、水费、电费、燃气费、暖气费结清。

乙方：

1、须提供过户所用之各种身份证明及法律认可文件。

2、及时支付购房款及相关税、费。

3、乙方付清全部房款，上述房屋经产权过户并交接完毕后，该房屋即归乙方所有和使用。

#### 四、违约条款

甲乙任何一方不按上述条款执行即视为违约，违约方须向对方支付违约金人民币 元整。

#### 五、不可抗力

人力不可抵抗的因素和自然灾害除外。

#### 六、调解和仲裁

在执行合同的过程中，如遇双方发生纠纷，先行通过双方协调；协商不成时，可采取第 种方式解决：

1、向北京仲裁委员会申请仲裁；

2、向有管辖权的人民法院起诉。

#### 七、合同的变更或解除

在执行合同过程中，任何一方不得擅自变更或解除合同，如

需变更或解除合同双方必须协商一致决定是否变更或解除合同，并由甲乙双方共同到房地产局办理撤件手续。

## 八、其他事宜

本合同一式四份：甲乙双方各执一份，房管部门一份，中介机构一份，各份具有同等法律效力，自双方签字盖章之日起生效。

九、本合同未尽事宜，以《中华人民共和国民法典》有关条款为准。

十、其他应说明的有关事项：

甲方(签章)：\_\_\_\_\_

乙方(签章)：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

## 无产权证房屋买卖合同篇三

买受人(乙方)\_\_\_\_\_

根据《民法典》及相关法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的根底上，就乙方向甲方购置房产签订本协议，以资共同信守执行。

1、因甲方的房屋被依法迁，甲方自愿将其回迁的楼房转让给乙方。乙方取得房屋后，甲方不得以任何理由反悔。

2、由于上述的房屋尚未施工，开发商出售的房屋处于预售阶段。甲方同意乙方去开发商处按照房屋的出售的价格进行挑号，选择房屋的楼层及位置。

- 3、根据开发商的要求，乙方自行应当支付房款(房屋平均价格为每平方米元，具体房款按所购的楼层及位置具体核算)。除此，作为乙方还应当按所购置的楼房建筑面积另行支付给甲方每平方米元的酬谢金。
- 4、乙方在挑完号选择好房屋的楼层及位置后，支付给甲方酬谢金的三分之一;待房屋主体结构完成后再支付三分之一;基余的`待楼房交付后十日内支付完毕。
- 5、上述所指的开发商开发的回迁楼房应当位于。如果回迁房屋位置不在上述地段，乙方有权利解除该协议，甲方应当退还已支付的酬谢金。
- 6、乙方有权利在甲方与拆迁办结算完补偿协议后直接与开发商签订购房协议，甲方不得无故阻拦。如果需要甲方方面的相关手续，甲方有义务协助提供。
- 7、如乙方不能与开发商直接签订购房协议或合同，以甲方名义签订购房协议，甲方应当协助乙方办理过户。乙方有办理房屋产权证，土地证及其过户手续的需要，甲方应该提供一切与之有关的手续及资料。如因甲方的延误，致使影响产权过户登记，因而使乙方遭受损失的，由甲方负赔偿责任。
- 8、乙方如在本房屋买卖合同成立后，无论办理房屋产权证，土地证及其过户手续与否，将此房出租出售，甲方不得以任何方法方式阻挠。
- 9、本协议签订后，双方应该共同遵守，甲方不得无故反悔，不得再对该房屋主张任何的权力。如果甲方违约，除了退还乙方交纳的所有购房款和利息及酬谢金外，还应当支付元的违约金。
- 10、本协议双方应当共同执行，不得无故反悔。任何一方违反本协议的，应当支付对方元的违约金。

10、在本协议履行过程中，双方发生分歧应该协商解决，协商不成，任一方均可向人民法院起诉。

11、本协议一式两份，双方各执一份为凭。

12、本协议自双方签字之日起生效。

甲方\_\_\_\_\_

乙方\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 无产权证房屋买卖合同篇四

甲方（出卖方）：\_\_\_\_\_,身份证号：\_\_\_\_\_.

乙方（购买方）：\_\_\_\_\_,身份证号：\_\_\_\_\_.

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平、协商一致的基础上，就乙方购买甲方房产事宜达成如下房屋买卖合同，共同遵守：

### 一、房产状况

甲方自愿将座落于\_\_\_\_\_的房屋出售给乙方，乙方自愿购买此房。

### 二、转让价格

甲乙双方议定上述房产成交价为人民币（\_\_\_\_\_元整）。

### 三、付款方式

乙方已于年月日支付给甲方购房定金人民币（\_\_\_\_元整），余款为人民币（\_\_\_\_元整）。由于本房产暂无《不动产登记证》，经双方协商，议定在签订合同后，二次支付甲方购房款为人民币元整（\_\_\_\_元整），乙方暂扣人民币（\_\_\_\_元整）房款，待办理房产过户后，将暂扣款付清。

#### 四、甲方义务

1、由于本房产暂无《不动产登记证》，当前无法办理正式的房产过户手续，本次交易属甲乙双方协商议定，因此待到该房产可以办理《不动产登记证》时，甲方有义务在第一时间主动配合乙方完成办理房产过户手续，不得借故拖延。如因甲方原因使乙方无法及时办理过户等相关手续而使乙方受到的损失，乙方有权向甲方索赔全部损失。

2、甲方承担办理《不动产登记证》所产生的一切费用（包括：税金、房屋维修基金及土地证费用等）。

3、甲方必须保证对该转让房屋有完全的所有权，无任何家庭纠纷，转让前没有设置任何抵押、担保、出租、被查封等他项权项，若发生与甲方有关的债权债务或家庭纠纷，一概由甲方解决并承担民事诉讼责任，因此给乙方造成的经济损失由甲方负责赔偿。甲方除上述赔偿外还应向乙方支付违约金\_\_\_\_万元。

4、甲方保证该房屋无重大质量问题或瑕疵，并保证在交接前未发生非正常死亡或行凶等事件，如交接后发现上述事件发生，乙方有权要求解除合同并退房，由甲方承担此次交易中双方的全部交易税费。

5、甲方在将该房产交付给乙方时，甲方要保证将与该房产附随的取暖费、水费、电费、煤气费、电话费、有线电视费、物业管理服务费等费用已结清，并将相关缴费证件交于乙方。

6、双方签订合同后，甲方有义务将该房产《房屋买卖合同》（包括相关协议）、购房发票原件及本人《身份证》、《结婚（离）婚证》、《户口本》复印件各1份交至乙方，并协助乙方落户。

## 五、乙方义务

1、办理房产过户手续所产生的一切税费全部由乙方承担。

2、甲乙双方协商同意于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前由甲方将上述房产正式交付乙方。房屋移交给乙方后，其该建筑范围内的土地使用权一并并入乙方使用，如由于国家政策或自然因素等不可抗拒的原因（如：升值，贬值，拆迁等），造成的各损失或受益均与甲方无关，由乙方享受或承担。

## 六、违约责任

乙方中途毁约，不得向甲方索还定金；甲方中途毁约应将定金退还乙方，另付双倍赔偿乙方定金数额的违约金。因该房产暂无《不动产登记证》，双方约定甲方收到购房款（不包括暂扣款），乙方拿到本房钥匙为交易成功，甲乙双方均不得反悔。

七、本合同在履行中若发生争议，甲乙双方友好协商解决，如不成，任何一方均可向有管辖权的人民法院起诉。

八、本合同一式两份，甲乙双方各执一份，一经签字即产生法律效力。

附：本合同未尽事宜，双方协商另补协议。补充协议与本合同具同等法律效力。

甲方（签字）：\_\_\_\_\_；乙方（签字）：\_\_\_\_\_；

身份证号： \_\_\_\_\_；身份证号： \_\_\_\_\_；

证明人： \_\_\_\_\_；

联系电话： \_\_\_\_\_；

日期： \_\_\_\_\_。

## 无产权证房屋买卖合同篇五

内容提要：对无产权证房屋买卖合同不应直接认定为无效，而应适用我国合同法关于合同有效的规定或者第51条关于无权处分的规定。合同因解除条件成就而归于消灭时，已付房价款的返还、装修房屋所形成价值的返还属于不当得利返还。于此场合，不得适用过失相抵规则，除非守约方对此类返还选择了违约损害赔偿的请求权基础。这些返还与违约方应承担的违约损害赔偿并行不悖。

关键词：无产权证房屋买卖无权处分解除条件不当得利

### 一、案件事实概要

后来乙成为a公司的法定代表人，他对b号房屋所享有的权利被让与给a公司，成为a公司财产的一部分。但a公司直至20xx年3月都未能按《售房合同书》给丙办理b号房屋所有权的过户登记，表面原因是a公司一直未取得b号房屋的所有权，深层原因是甲违反了她与a公司之间的《卖房协议》，私自将b号房屋的《房屋所有权证》领走，并不配合a公司将b号房屋所有权过户，致使a公司难以将b号房屋所有权移转登记于丙的名下。原告丙认为，两被告a公司和甲的行为违反了合同，严重侵犯了其合法权益，故此诉至法院，要求两被告立即给其办理房产过户手续□a公司承担本案律师费以及本案诉讼费。

一审民事判决认为：依法成立的合同，自成立时生效。违反法律、行政法规等强制性规定签订的合同无效。未依法登记领取权属证书的房地产，不得转让。原告丙与被告a公司在签订售房合同书时，被告a公司未依法登记领取所售房屋权属证书，且至今被告a公司仍未取得该房屋权属证书，丙明知a公司非产权人，所购房屋未取得权属证书，仍然与a公司签订售房合同书，故双方签订的售房合同书无效，对此a公司与丙均有过错。无效的合同自始没有法律约束力，原告要求按售房合同书，被告赔偿其律师费之请求，本院不予支持。合同无效后，因该合同取得的财产应当予以返还；双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。丙应将所购房屋返还a公司，a公司亦应将所得房款返还丙。对丙因此遭受的经济损失，本案不宜一并处理，丙可另行起诉。综上所述，依据《中华人民共和国合同法》第52条、第56条、第58条，《中华人民共和国城市房地产管理法》第37条第6项之规定，判决原告丙与被告a公司签订的售房合同书无效，原告丙将系争住房腾空交予被告a公司，被告a公司返还原告丙购房款。驳回原告丙其他诉讼请求。

一审民事判决所持的基本立场是，未依法登记领取权属证书的房地产，不得转让；否则，合同无效。

## 二、评释

### （一）关于系争合同的定性

#### 1. 关于《卖房协议》的定性 2. 关于《售房合同书》的定性

把第二份买卖房屋的合同——《售房合同书》一定性为出卖他人之物的合同，有以下根据：第一，该合同明确约定a公司将原房主甲的b号房屋卖给丙；第二，合同签订当时b号房屋的所有权确实登记在他人的名下，并且，登记名义人与a公司、丙均无债权债务关系，b号房屋的所有权与a公司、丙的权利之

间的关系过分远隔，按照债的相对性原则，a公司、丙对登记名义人没有直接的请求权。这是第二份房屋买卖合同不同于第一份房屋买卖合同的重要之点，所以，笔者把它定性为出卖他人之物的合同。赋予《卖房协议》中的出卖人甲否认

《售房合同书》的权利，扩而广之，赋予连环合同中的前手否认后手所订另一买卖合同的权利，其弊端是多方面的。其一，会使被告之一的甲这个恶意之人，扩而广之，会使恶意不履行移转买卖物所有权义务的前手，非但未受到惩罚，反而获得了较大利益，诚为是非颠倒。其二，意味着连环合同没有法律保障，随时可能出现多米诺骨牌效应，即，第一个出卖人毁约，拒不将其买卖物的所有权移转给第二个出卖人，同时不追认第二份买卖合同，其后的买卖合同都因而失去效力。这就破坏了正常的交易，谈何交易安全？其三，这不但使原告丙处于受制于恶意之人的极为不利的境地，而且也违反了买卖合同关于移转买卖物所有权的本质（合同法第130条），纵容了拒不履行移转买卖物所有权义务的恶意出卖人，还误将出卖人（移转买卖物所有权的）义务转换成了抗辩权、形成权，违反了民事权利义务的配置规则。其实，在有体物场合，所有物与其所有权常常是可以替代的，〔2〕因而，甲对b号房屋的所有权可以说是其与a公司之间《卖房协议》的标的物，处于a公司的债权效力的射程内，该所有权对抗不了a公司的债权。换言之，甲只有依约移转b号房屋所有权的义务，没有据此影响合同效力的权利。一言以蔽之，系争合同的效力不得取决于甲这个登记名义人是否追认。

## （二）关于系争合同的效力

城市房地产管理法专门规定了房地产转让（第36—45条），包括房屋买卖。合同法规定了买卖合同（第150—166条），适用于各种买卖合同，包括房屋买卖合同。专就房屋买卖来讲，城市房地产管理法第36条至第45条的规范为特别法，合同法属于普通法。依据特别法优先于普通法的规则，系争案件应当适用城市房地产管理法，并且是其第37条第6项的规定。

众所周知，与城市房地产管理法相比，合同法的立法指导思想已经发生了重大转变，不再是像经济合同法那样，动辄令合同无效，而是奉行鼓励交易原则，尽量承认合同的效力，即使是出卖他人之物，也不再是硬性地令合同无效，而是由出卖人承担权利瑕疵担保责任（第150条），或者是合同效力待定（第51条），甚至是合同有效下的一般违约责任（第107条等）。法释【1999】19号第4条的规定，法释[20xx]7号第18条、第19条的规定都表明了这一点。尤其是法释[20xx]7号第19条规定：“商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第33条规定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过一年的，由于出卖人的原因，导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持”；以及第18条第1款规定：“由于出卖人的原因，买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的，除当事人有特殊约定外，出卖人应当承担违约责任：（一）商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限；（二）商品房买卖合同的标的物为尚未建成房屋的，自房屋交付使用之日起90日；（三）商品房买卖合同的标的物为已竣工房屋的，自合同订立之日起90日。”这两条都明确地告诉我们：房屋买卖合同签订时，尽管该房屋尚未办理所有权登记，合同也有效。当然，这些规定的适用领域限于房地产开发企业作为出卖人、标的物为尚未建成的或已竣工的新建商品房的买卖合同（法释[20xx]7号第1条），对于诸如系争合同等类型的合同，最多是类推适用。

上述立场及观点的转变，无论是在理论上还是实务上，都是符合发展趋势的。如果这个结论是正确的话，那么，城市房地产管理法第37条第6项的规定便已经不合时宜。

在这种背景下，贯彻特别法优先于普通法，对系争案件适用城市房地产管理法，而非合同法及有关司法解释，显然是不适当的。按照注释民法学关于适用法律解决纠纷宜妥当的要求，对于系争案件，应当适用合同法及法释【1999】19号的

有关规定，而非城市房地产管理法，应当类推适用法释[20xx]7号第18条和第19条的规定，而非固守城市房地产管理法第37条第6项的思想。如何达到这一目的，比较理想的路径是，按照新法优先于旧法的规则，对于系争案件，不再适用城市房地产管理法这部“旧法”，而适用合同法、法释【1999】19号的有关规定这些“新法”，类推适用法释[20xx]7号第18条和第19条的规定。依据这些“新法”认定系争合同有效，从而，出卖人因其在约定的期限届满时未能移转b号房屋的所有权而承担违约责任，买受人有权请求出卖人承担此类责任，同时享有合同解除权。

## 2. 系争合同效力的认定：违反强制性规范？

一审民事判决书没有适用合同法第51条和关于合同有效的规定，而是适用了合同法第52条的规定，确认系争合同无效。该第52条计有5项规定，究竟适用的是哪一项？一审民事判决书并未言明，不符合请求权基础理论的要求，需要探究清楚。

基于系争案件的案情，按照一审民事判决书关于“违反法律、行政法规等强制性规定签订的合同无效”的判决理由，检索合同法第52条关于无效的规定，只有其中的第5项“违反法律、行政法规的强制性规定”才符合一审民事判决书的真意。

接下来的问题是，结合系争合同，合同法第52条第5项所谓的“法律、行政法规的强制性规定”，所指应为何者？是指城市房地产管理法第37条第6项的规定，还是指合同法中的相应规定？在笔者看来，回答都应是否定的。其理由在于，第一，如同上文分析的那样，系争案件不应适用城市房地产管理法，这就排除了该法第37条第6项作为一审判决所指“强制性规定”的妥当性，换言之，一审判决把城市房地产管理法第37条第6项这个“强制性规定”作为认定系争合同无效根据，是不适当的。第二，合同法总则中，作为认定系争合同无效根据的“强制性规定”，除第52条以外，别无其他规范。在合同法分则的“买卖合同”一章中，也找不出认定系争合

同无效的“强制性规定”。就是说，在不适用城市房地产管理法的前提下，一审民事判决书认定系争合同无效的法律依据只有合同法第52条第5项关于“违反法律、行政法规的强制性规定”的合同无效的规定，别无其他。可是，将该条项适用于个案，必须结合另外的具体的“强制性规定”才可判断出系争合同是否违反了“强制性规定”，进而认定系争合同无效与否，在找不出系争合同违反了另外的具体的强制性规定的情况下，不得单纯地援引合同法第52条第5项“违反法律、行政法规的强制性规定”，来认定系争合同无效。

一言以蔽之，一审判决将合同法第52条适用于系争案件，的确不当。

### 3. 系争合同效力的认定：效力待定？合同有效？

以上讨论虽然得出了系争案件不应适用合同法第52条的规定的结论，但是仍然未解决这样的问题：系争案件是适用合同法第51条关于无权处分的规定，还是合同法有关合同有效的规定，甚至类推适用法释[20xx]7号第19条或第18条的规定？解决这个问题，可有如下方案：其一，适用合同法第51条的规定。其二，合同法第150条系关于买卖合同权利瑕疵担保的规定，且处于合同法分则当中，合同法第51条的规定不仅适用于买卖合同中的无权处分，而且适用租赁合同中的无权处分，且处于合同法总则部分，故前者为特别法，后者为普通法，前者应当优先适用。其三，合同法第51条和第107条竞合，究竟适用哪一条，由权利人选择。其四，适用合同法第107条等规定，类推适用法释[20xx]7号第19条或第18条的规定。

采用方案一带来的弊端，在上文关于系争合同的定性部分中已经谈到，主要表现为是非颠倒，在连环合同场合会导致多米诺骨牌效应，破坏正常的交易，误将义务转换成抗辩权、形成权。既然如此，解决系争案件不应采取该方案。

方案二、三运用在某些案件中可能适当，如在买受人签订合同时不知作为买卖物的房屋无产权证的案件中，买受人援引合同法第150条，追究出卖人的权利瑕疵担保责任，比较合适。但在系争案件中不能采用这两个方案，因为系争案件中的原告在订立系争合同时知晓b号房屋尚未办理所有权登记手续，至少是重大过失地不知。按照合同法第151条关于“买受人订立合同时知道或者应当知道第三人对买卖的标的物享有权利的，出卖人不承担本法第一百五十条规定的义务”的规定，出卖人a公司不承担权利瑕疵担保责任。

运用排除法，只剩下方案四了。笔者也未找到比方案四更好的方案，至少暂时对其持肯定态度。据此，认定系争合同有效，出卖人a公司若不能办理完毕b号房屋所有权的过户登记手续，便构成违约，应承担违约责任，买受人丙享有此类请求权。从系争案件中原告丙的诉讼请求为两被告立即办理房屋所有权的过户手续观察，可知其未采取方案一、二、三，而是选择了系争合同有效的方案，即方案四。

（三）关于《售房合同书》第4条约定的定位：附解除条件？约定解除？

《售房合同书》第4条约定□a公司如不能在20xx年12月31日前将b号房屋的户名过到丙名下，除应如数退还丙所付全部款外，还应对丙作适当经济赔偿。

该约定是属于附解除条件，还是构成约定解除？如果属于附解除条件，售房合同便为附解除条件的法律行为，按照合同法第45条第1款后段的规定，当解除条件成就时，售房合同失效，并且是自动地当然地归于消灭。因被告a公司在20xx年12月31日未能将b号房屋的所有权过户到丙名下，条件已经成就，那么，无需当事人通知解除合同，售房合同便自此自动地、当然地终止，被告a公司移转b号房屋所有权的义务随之消灭，因而，原告丙诉请被告a公司立即给其办理房屋所有权的过户

手续，没有依据，应予驳回。

如果该第4条的约定构成了约定解除，则售房合同不是附解除条件的法律行为，不会因所谓解除条件成就而当然地、自动地终止，而是约定的解除条件的条件出现时，解除权产生。即a公司在加01年12月31日未能将b号房屋的所有权过户到丙名下，原告丙自此取得解除权。丙若行使该解除权，通知被告a公司《售房合同书》作废，那么，该合同归于消灭；若不行使解除权，仍然请求被告a公司向其移转b号房屋的所有权，那么，应当得到支持。

总之，《售房合同书》第4条的约定，假如构成约定解除，那么原告丙就能请求被告a公司继续履行售房合同，进而取得b号房屋的所有权；倘若属于附解除条件，因系争合同已经终止，被告a公司就不再负有移转b号房屋所有权的义务。可见，准确地定性《售房合同书》第4条的约定，对解决b号房屋所有权移转与否的问题至关重要。

就《售房合同书》第4条的文义分析，它没有表达下述意思□a公司在20xx年12月31日未能将b号房屋的所有权过户到丙名下时，丙“可以”或“有权”将售房合同解除。也就是说，该条的约定未给当事人任何一方保留解除权，因此不符合约定解除的要件。

《售房合同书》第4条规定□a公司在20xx年12月31日未能将b号房屋的所有权过户到丙名下时□a公司应如数退还丙所付的全部房款，并作适当经济赔偿。换一种表达方式就是，售房合同消灭，双方之间恢复原状。此约定正符合附解除条件的要求，而不符合约定解除的特征。把《售房合同书》第4条的约定作为附解除条件，便有如下结论：由于该条件系由双方约定的，在它已经发生法律效力 的情况下，原则上只有双方同意，才可以将其排除。在系争案件中，原告丙请求被告办理b号房屋所有权的移转登记手续，是单方面改变原来的双方

的约定，即，不让系争合同自动地当然地消灭，而是继续有效。对此，被告不予认可，因此，原告丙单方面地改变双方关于附解除条件的原有约定的意思表示不具有排除附解除条件的效力。换言之丁原来约定的附解除条件依然有效，它不会转换为约定解除，最终的结果是系争合同照样自动消灭。

正因原告丙与被告a公司之间的售房合同已于20xx年12月31日自动消灭，所以，原告丙诉求被告将b号房屋的所有权过户到其名下，便没有法律根据，不应得到法院的支持。

系争合同终止，原告返还其占有的b号房屋，被告a公司返还其所取得的价款，这已经得到了一审民事判决的确认，但应当弄清此笔价款返还的请求权基础。

由于货币的所有权原则上与对该笔货币的占有相一致，所以，当原告丙将价款支付给被告a公司后，他就丧失了对该笔价款的所有权。现在，因系争合同自20xx年12月31日届满时b号房屋的所有权不能移转至丙名下而自动终止，被告a公司有义务返还该笔价款。由于原告丙对该笔价款无所有权，所以，他请求a公司返还的请求权基础就不可能是所有物返还请求权。从当事人双方的损益变动并予以调整的角度着眼，其应为不当得利返还请求权。如此判断乃因为这种损益变动符合不当得利的构成要件：1。被告a公司不再移转b号房屋的所有权，连占有也要恢复，却拥有该房屋的部分对价，显然获得了利益。2。原告丙不能取得b号房屋的所有权，连占有也要丧失，却支付了价款，存在着损失。3。这种利益和损失之间存在着因果关系。4。被告a公司拥有价款没有合法根据。在德国，是从合同终止、债权不复存在的角度说价款无原因，在中国，可以直接从a公司不移转b号房屋所有权却获得价款没有法律规定或约定的根据角度予以认定。

当然，假如原告丙不主张不当得利返还请求权，而把该笔购房款作为因被告a公司不将b号房屋所有权过户给他而造成的

损失，主张违约损害赔偿，返还价款的请求权基础也可以是违约损害赔偿请求权。笔者认为，如此寻找请求权基础，符合违约损害赔偿的构成要件，可予支持。不过，从原告丙诉讼请求和一审民事判决书表述的文义看，都未寻求违约损害赔偿的请求权基础。主张不当得利返还请求权或者违约损害赔偿请求权，各有利弊。主张前者，不必举证被告a公司具有过失，不受与有过失、应当预见等规则的制约。主张后者，在原告丙的损失大于125000元价款时，可以多获得些赔偿。

（五）对系争b号屋装修问题处理的请求权基础：不当得利返还请求权？损害赔偿请求权？

售房合同消灭，原告占有b号房屋的根据不复存在，有义务返还。于此场合，原告对b号房屋的装修如何处理？从《售房合同书》第4条的约定看，双方当事人都把丙支出的装修费作为其经济损失看待，原告丙欠缺该项诉讼请求，一审民事判决则谓，对原告丙的该项经济损失，本案不宜一并处理，丙可另行起诉。对此，应当如何评论？因原告丙诉求被告办理系争房屋所有权的过户登记手续，主张取得系争房屋的所有权，是以系争合同有效为前提的。而主张装修b号房屋形成添附价值的返还，是在系争合同消灭情况下的“清算”表现。可见，原告丙若同时主张上述二权，显然不合逻辑。问题是，一审法院的主审法官欲认定系争合同无效，依据法律和法理便会发生装修形成价值的返还问题，可是原告丙却无此诉求，如何处理方为妥当？有意见认为，于此场合主审法官负有释明的义务，应当提示原告丙：在合同无效的情况下，原告丙取得不了系争房屋的所有权，宜诉求其他项目，包括装修b号房屋形成的添附利益的返还。如果主审法官未做此类释明，便未尽到职责。（5）这种意见值得重视。

在笔者看来，在这里应当持有如下见解：

如果被告a公司将b号房屋的所有权移转给了原告丙，那么，

丙对该房屋的装修属于对其所有物的改良，与他人无关。但系争合同因解除条件成就而自动失效，b号房屋的所有权不会移转给丙，丙对b号房屋的占有没有根据，其应当返还该房屋，这就产生了丙装修b号房屋如何处理的问题。

从b号房屋本身的角度观察，装修材料与b号房屋结合在一起，不能分离，或者虽然能够分离，但所需费用过巨，构成动产与不动产的附合，丙丧失对装修材料的动产所有权，b号房屋的所有权扩张到装修材料上。但b号房屋的所有权人甲对此未支付相应的代价，其享有这部分利益没有合法根据，构成不当得利，甲有义务予以返还。就是说，原告丙对其丧失的这部分利益享有不当得利返还请求权。

从原告丙和被告a公司之间的售房合同的角度看，b号房屋所有权不能于20xx年12月31日前移转至原告丙的名下，构成被告a公司违约。该违约行为给丙造成了购买此类房屋的机会丧失、支出装修费等一系列损失。如此，装修费可以作为被告a公司违约所造成的损失。当事人双方也是如此认识的，体现在《售房合同书》第4条中。

可见，b号系争房屋装修问题的处理，可有两个请求权基础，一个是不当得利返还请求权，一个是损害赔偿请求权。如果原告丙主张并实现了不当得利返还请求权，他的这部分损失得到了填补，损害赔偿请求权因缺少“损失”这个构成要件便不会产生。如果原告丙主张并实现了损害赔偿请求权，b号房屋所有权人的利益便得而复失，不当得利返还请求权因欠缺“获得利益”这个要件而不成立。就是说，原告丙只能选择其中之一而主张，不得同时实现二者。

就一审诉讼的实际情况看，原告丙选择了损害赔偿请求权，有其法律及法理依据，但不是最佳的选择。因为赔偿损失在范围上要受与有过失规则（合同法第120条及其解释）的制约，而一审民事判决也果真如此裁量了，以原告丙也有过错为由

未裁判被告a公司承担赔偿责任。

假如原告丙选择了不当得利返还请求权，那么，因以另一被告甲获得的附合利益为准予以返还，与原告丙有无过失无关，加之这不属于赔偿责任，所以就不再适用与有过失规则，即使丙有过失，也有权请求返还接近于添附在b号房屋的价值。在这样的情况下，一审判决就不会以原告丙也有过错为由不支持其返还不当得利的诉求。

由此可见，请求权基础理论及其在个案中的正确运用，直接关系到权利人的利益能否得到法律保护，不单纯是个学术问题，即使是从事实务工作的法律人也应当予以重视。

## （六）余论

### 1. 关于原告丙的损害赔偿请求权

其实，因被告a公司违约，原告丙遭受了一些损失，如丧失了与他人签订买卖房屋合同的机会，若再买到与b号房屋相当的房屋需要花费更多的价款，该超出部分的价款即为原告丙的损失。再如，原告丙因购买b号房屋而支出了交通费、诉讼费、误工费等。这些损失，属于真正的违约所造成的损失，原告丙均可请求被告赔偿。其请求权基础只有违约损害赔偿请求权，不会是不当得利返还请求权，更不会物的返还请求权。由于违约损害赔偿的范围受到合理预见、与有过失、减轻损害等规则的限制，因此原告丙若对该项损失的造成或扩大也有过失，则依据与有过失规则，要承担相应的责任，即被告a公司要少赔乃至不赔。

从法律人的要求讲，原告丙本应援引合同法第107条、第135条等条款，请求被告a公司赔偿上述损失，但原告丙未提起此项诉讼请求，丧失了良机。

### 2. 关于原告丙的债权人代位权

从《售房合同书》第2条关于丙于本合同签订之日向a公司交纳购房首款人民币125000元整，丙从首款交付之日起即有权装修、入住b号房的规定分析，被告a公司自该合同签订之日起即有义务移转b号房屋的所有权。如果丙能够举证被告a公司怠于请求甲办理b号房屋所有权的移转登记手续，那么，原告丙便享有了债权人的代位权，在20xx年12月31日届满之前，即（《售房合同书》未自动终止之前，可以甲为被告向人民法院提起代位权诉讼，请求甲办理b号房屋所有权的移转登记手续。

在系争案件的实际诉讼过程中，原告丙将甲和a公司作为共同被告起诉，请求他们履行将b号房屋的所有权移转于原告丙的义务，这可否视为原告丙在行使债权人的代位权？笔者持否定的观点，理由在于，其一，原告丙诉请甲履行b号系争房屋的所有权过户义务，未表示是在行使被告a公司对于甲的到期债权。这不符合债权人代位权的构成要件。其二，原告丙提起的是普通诉讼，没有援引合同法第73条及最高人民法院法释[1999]19号第11条至第22条的规定，提起代位权诉讼，向甲主张债权人的代位权。当事人不主张，即难以认定原告丙在行使债权人的代位权。其三，原告丙向一审法院提起诉讼的时间在20xx年3月，而系争合同因其所附的解除条件成就而已于20xx年12月31日自动终止，致使其向被告a公司主张移转b号房屋所有权的债权消灭。这样，又欠缺债权人代位权的另一个构成要件，即使主张了债权人的代位权，也得不到主审法院的支持。

总之，原告丙因其未及时提起债权人代位权之诉，丧失了取得b号房屋所有权的一个机会。

文档为doc格式