刘艳艳、任兰惠、王姝婷与

吉林省露水河林业局房屋买卖合同纠纷案

【基本案情】

刘艳艳、任兰惠、王姝婷诉称： 2015年12月份，原告刘艳艳、任兰惠、王姝婷从被告下属单位露水河林业局环境卫生处以每个车位单价7.5万元的价款购买了被告开发的位于抚松县露水河林业局南新小区停车位（车库）31、58、96号。露水河林业局环境卫生处收到款项为原告出具了收款收据，并将车库钥匙交付给原告。原告接收车库后，在使用期间多次到被告处要求其出具相关手续办理产权，但被告让原告等着统一办理，直到2020年间，原告才得知被告出售的车库没有建设手续，属于违章建筑。原告因此到被告处要求解除买卖合同，但被告不同意。原告因此起诉至法院，请求依法判决解除原、被告间签订的露水河林业局南新小区31、58、96号停车位的买卖合同，被告返还车位款共计22.5万元；诉讼费用由被告承担。

吉林省露水河林业局辩称，1.露水河林业局将《露水河林业局小区停车位建设预售方案》以口头告知和在墙上粘贴进行公示的方式告知了原告，告知“该停车位无产权手续，凡已购买停车位者，售后不退”。原告系明知而自愿购买，自愿交款。被告建设的停车位符合规划图纸的设计，不属于违章建筑。故买卖合同有效。2.原告购买停车位不仅为了使用，还为了升值后可以出售赚钱。现停车位贬值，就起诉要求退款，违反了诚实信用原则。3.双方的买卖合同已经履行完毕，原告使用停车位已5年之久，原告的起诉超出了三年的诉讼时效期间，人民法院不应支持其诉讼请求。

【审理经过】

法院经审理查明，2009年，露水河林业局执行国家政策，对南新小区进行棚户区改造。2015年，为解决林区居民生活需要，露水河林业局决定在南新小区原设计为机动车停车泊位位置建设砖混结构的车库并对外出售。车库买卖具体工作由该林业局环境卫生管理处（以下简称环卫处）办理。2015年6月15日，露水河林业局公布了由环卫处拟制的《露水河林业局停车位建设预售方案》（以下简称预售方案），内容为：“每个停车位7.5万元”、“凡购买者，须持本人身份证原件及复印件，在报名同时将保证金5万元交到环境卫生管理处财务”、“该停车位无产权手续，凡已购买停车位者，售后不退”等内容。环卫处将预售方案张贴于本单位公告栏及房产科办公室墙上，并由房产科内工作人员向购买者释明该方案。

刘艳艳系该局职工家属，任兰惠系该局职工，得知该局出售车库的消息，向环卫处咨询后报名购买，双方的买卖合同成立。随后刘艳艳、任兰惠分别交纳了10万元（两个车库）、5万元的保证金。2015年末，车库建设竣工后，刘艳艳补交了5万元、任兰惠补交了2.5万元，露水河林业局将31号、96号车库交付刘艳艳，将58号车库交付任兰惠，二人使用至今。

另查明，案涉车库建设未取得建设工程规划许可证、建设工程施工许可证和预售许可证，目前无法办理产权登记。

【裁判要旨】

法院生效裁判认为：双方无争议的事实是：2015年6月，露水河林业局决定在南新小区原设计为机动车停车泊位位置建设砖混结构的车库并对外出售。车库买卖具体工作由该林业局环卫处负责。购买车库咨询及收款工作分别由环卫处房产科、财务部门办理。买卖双方未签订书面买卖合同，而是达成了口头买卖合同，刘艳艳购买31号和96号（以王姝婷名义）车库，任兰惠购买58号车库，二人按照每个车库7.5万元的价格约定分别付款15万元和7.5万元，露水河林业局于2015年12月末将案涉车库交付二原告使用至今。

买卖双方争议的焦点：一、口头买卖合同是否有不能办理产权登记的条款约定；二、案涉买卖合同是否能够解除。结合案件事实评判如下：

一、口头买卖合同是否有不能办理产权登记的条款约定

买卖双方达成的口头合同中关于停车位（车库）位置、面积、单价、建筑结构及配套设施、预售方式均有约定，双方无异议。刘艳艳陈述上述内容是其自行到环卫处咨询所得知，但没有见到预售方案，也无人告知预售方案内容。刘艳艳陈述不认识接待人员，即非熟人，环卫处房产科负责接待咨询人员，则接待刘艳艳人员为房产科工作人员无疑。原环卫处处长赵洪粮、原房产科科长藏桂元及内业李连龙均证明环卫处在醒目位置张贴预售方案，接待咨询人员时告知不能办理产权登记内容。可以确认，预售方案是口头合同组成部分，而预售方案包含不能办理产权登记内容。

另外，露水河林业局南新区四期棚改工程建设的楼房及车库两千余户分别于2010年至2012年交付使用，但截止本案起诉时仍未能办理登记，刘艳艳是其中住户之一，任兰惠是露水河林业局职工，应明知暂时不能办理登记的客观事实存在。且根据一般生活经验判断，对车库能否办理产权登记等问题，买方应充分了解，才能达成协议，出资购买。

综上可以认定，买卖双方口头买卖合同约定了不能办理登记、售后不退的内容。对原告主张在购买时不知道案涉车库不能办理产权登记的意见，不予采信。

二、案涉买卖合同是否能够解除

案涉买卖合同自露水河林业局对外表示出售停车位并公示预售方案发出要约，买方咨询后报名作出承诺时成立。《中华人民共和国合同法》第四十四条：“依法成立的合同，自成立时生效”，案涉买卖合同有效。第八条：“依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同”，案涉买卖合同对双方当事人具有约束力。2015年末，刘艳艳、任兰惠交纳全额价款，露水河林业局交付车库，双方均履行了主要义务，截止本案起诉时，刘艳艳、任兰惠既未向露水河林业局主张解除合同，也未因不能办理产权登记事由申请撤销，现因不能办理产权登记请求解除合同，不符合法律规定。《最高人民法院关于适用＜中华人民共和国民法典＞时间效力的若干规定》第一条第二款：“民法典施行前的法律事实引起的民事纠纷案件，适用当时的法律、司法解释的规定，但是法律、司法解释另有规定的除外”，案涉买卖法律事实于2015年末发生，三原告诉求解除合同应适用《中华人民共和国合同法》及司法解释。刘艳艳、任兰惠与露水河林业局买卖合同中没有约定合同解除的条件，又因露水河林业局不同意解除合同，三原告起诉解除合同。《中华人民共和国合同法》第九十四条：“有下列情形之一的，当事人可以解除合同：（一）因不可抗力致使不能实现合同目的；（二）在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；（三）当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；（四）当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；（五）法律规定的其他情形”。案涉车库系露水河林业局方便林区职工生活生产而建造，原告在明知不能办理登记的情形下购买并使用至今，车库的使用目的不受影响，故三原告的诉求不符合上述五种情形，其解除合同的请求不予支持。诉讼过程中，露水河林业局抗辩称，原告请求解除合同已超过了三年的诉讼时效期间，人民法院不应当支持其诉讼请求。解除合同权是形成权，不适用诉讼时效抗辩，该抗辩主张不符合法律规定，不予支持。但《中华人民共和国合同法》第九十五条：“法律规定或者当事人约定解除权行使期限，期限届满当事人不行使的，该权利消灭”，买卖合同订立时，双方明知不能办理产权登记，如欲解除合同，需在合理期限内行使解除权，该合理期限应为一年，三原告2021年1月提起诉讼，明显已超出合理期限，解除权已归于消灭。

露水河林业局为方便林区居民生产生活，在原设计为停车泊位的位置建设车库，买者踊跃，急需车库使用和期待车库的潜在价值有所提升者均有，故在明知不能办理登记的情形下，仍然购买并使用至今，购买车库的合同目的已然实现。现今不能升值的原因属商业风险，其解除合同请求违背公序良俗，违背诚实守信原则，该行为不应支持。

综上所述，刘艳艳、任兰惠、王姝婷的诉讼请求违反公序良俗和诚实守信原则，不符合法律规定，不予支持。

【典型意义】

在审判司法实践中，“车库不能办理产权登记”是否应解除买卖合同，应以法院查明的事实是否符合法律规定进行确定。

如开发商在消费者购买车库时，已明确告知“车库不能办理产权登记”，消费者依然自愿签订买卖合同的，买卖合同依法成立。而依法成立的合同，对双方当事人均具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。车库不能办理产权登记，并不影响车库的使用目的，因此不符合法律规定的合同解除的条件。

如消费者在购买车库时，开发商故意隐瞒不能办理产权登记事实，而给消费者造成损失的，消费者可以要求开发商对其造成的损失承担赔偿责任。

棚户区改造工程是国家实施的一项惠民政策，涉及人员众多。在审理这类案件时，法官首先要注重法律效果，以事实为依据，以法律为准绳，严格公正司法，以良好的法律效果维护法律的尊严。其次更要注重法律效果和社会效果的统一，社会效果更多地包含有社会和人民群众对人民法院工作的主观评价。审理案件的目的不仅是为了实施即定的法律，还要通过审判活动，化解矛盾，定分止争，促进社会和谐、稳定的发展，实现全社会的公平和正义。

编写人：吉林省抚松林区基层法院 张晓明