

结婚与房子的故事---听萌哥讲故事，轻松学注会《经济法》

第一季 归来

【第三集】大婚

【关键词】要约、承诺、预告登记、共有制度、商品房销售广告、商品房预售合同、商品房买卖合同

期间，凤姐召开富豪相亲大会，吸引了 6 万名“处男”参加。凤姐的要求是这样滴：

男，24-24.3 岁，身高 180cm-250cm，体重 130 斤以内，学历硕士以上，纯洁之身(无性经验)，必须毕业于国际著名野鸡大学。最终经过万轮选拔，选中 A 货（尽管无法辨别男女）结为夫妻。两人在三亚的著名酒店“俏西北”举行了盛大的婚礼，来宾都是社会名流啊。随便说几个，别说你不认识，金莲、丑丑、美美、露露、毛毛、门庆、奥巴马（害怕凤姐曝光他的偷窥行为）等纷纷盛装出席。

然后，洞房花烛夜（我是不会给你讲的，你自己想）

第二天，凤姐为了奖励 A 货，决定安排他在小凤公司的财务处工作。

两人商量不能总住在老房子里啊，于是就开始筹划买新房子的事情。看来看去，比较钟情于一个坐落在黄浦江旁的高端楼盘，名叫“微臣七品”。该楼盘在销售广告中说明，本楼盘为超超超高品质生活小区，小区空地绿化面积高达 80%，长白山温泉水入户。该楼盘因这两项条件比较优越，销售均价比同区域的其他楼盘高出 20%。两人对该楼盘的销售广告中的内容十分认可（这都信，真脑残），遂与该公司签订了商品房买卖合同。两人共同出资购买了一套价值在 3 亿人民币的房子。首付 1000 万，其余价款由两人按揭。之后，两人办理入住手续，搬进该小区后不久，发生了以下一系列事件和纠纷：

凤姐发现该小区绿化面积灰常小，远没有之前宣传的 80%，而且入户的并非是长白山温泉水，只是比普通的自来水 hot 一些而已。于是凤姐基于之前的商品房销售广告中列明的条件，要求行使法定解除权，解除与微臣公司订立的合同，由微臣公司赔偿其损失，并请求人民法院判令微臣公司支付惩罚性赔偿金。首先，凤姐所请求的行使法定解除权的主张并不合法。因为并无法律规定的，房屋主体结构不合格或者严重影响使用等情况，so 行使法定解除权的主张不合法。其次，根据规定，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。所以，微臣公司的销售广告的内容对购房者凤姐和 A 货订立合同产生了重大影响，并抬高了销售价格，应认定为要约。

地址：上海市虹口区西江湾路 388 号凯德龙之梦 B 座 8 楼

电话：400-600-8011 网址：www.gaodun.cn

CPA 课程咨询：021-51210111 CPA 学员服务：021-51210560

微臣公司销售房屋时并未取得预售许可证，至该小区竣工验收前夕方补办了预售许可证。凤姐认为微臣公司销售房屋时没有取得预售许可，即与自己签订商品房买卖合同，该合同是无效的，凤姐的主张是否正确，请您来告诉她。根据规定，该合同有效。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。微臣公司已在该小区竣工验收前补办了预售许可证，所以凤姐说错呢。但请注意，商品房预售合同是要当办理登记备案手续的，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。

鳌拜持一商品房买卖合同找到凤姐，告知凤姐该房被微臣公司于2019年7月份出售给自己，鳌拜购下该房后出国学习，日前刚回国，鳌拜主张自己是该房屋的权利人，要求凤姐两人退还房屋。凤姐知道后，认真阅读法律，向微臣公司主张了惩罚性赔偿金。

甄嬛找到李某，告知李某该房是她的回迁房，微臣公司与甄嬛之间签订有相关协议，要求凤姐退还房屋。根据法律规定，拆迁人与被拆迁人按照所有权调换形式设立拆迁补偿安置协议，明确约定拆迁人以位置、用途特定的房屋对被拆迁人予以补偿安置，如果拆迁人将该补偿安置房屋另行出卖给第三人，被拆迁人请求优先取得补偿安置房屋的，应予支持。

凤姐很是苦恼，总觉着开发商太无良了，连她这种纯情小女孩也骗，他丫太过分了，但又一想，有什么方法可以防止开放商一房多卖呢，或者下次再买房时怎样更好的保护自己的权益呢？可以进行预告登记。根据法律规定，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，可以向登记机构申请预告登记。预告登记的作用主要为防止一房多卖。为保障将来物权实现，可以向登记机构申请预告登记，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。

【考点链接1】要约、承诺。

1.要约的界定

(1) 要约应当同时符合下列规定：

- ①内容具体确定；
- ②表明经受要约人承诺，要约人即受该意思表示的约束。

【解释】当事人对合同是否成立存在争议，人民法院能够确定当事人名称或者姓名、标的和数量的，一般应当认定合同成立，但法律另有规定或当事人另有约定除外。

(2) 要约邀请

寄送的价目表、拍卖公告、招标公告、招股说明书、商业广告等，性质为要约邀请；但商业广告的内容符合要约的规定，如悬赏广告，则视为要约。

2.实质性变更

(1) 受要约人对要约的内容作出实质性变更的，视为新要约；
(2) 受要约人对要约的内容作出非实质性变更的，除要约人及时表示反对或者要约表明承诺不得对要约的内容作出任何变更的外，该承诺有效，合同的内容以承诺的内容为准。

3.到达生效

(1) 到达的界定

要约到达受要约人，并不是指要约一定实际到达受要约人（或者其代理人）手中，要约只要送达受要约人通常的地址、住所或者能够控制的地方（如信箱）即为到达。

(2) 要约到达受要约人时生效；承诺自通知到达要约人时生效；承诺不需要通知的，自根据交易习惯或者要约的要求作出承诺的行为时生效。

(3) 要约、承诺的撤回

地址：上海市虹口区西江湾路388号凯德龙之梦B座8楼

电话：400-600-8011 网址：www.gaodun.cn

CPA课程咨询：021-51210111 CPA学员服务：021-51210560

撤回要约的通知应当在要约到达受要约人之前或者与要约同时到达受要约人；撤回承诺的通知应当在承诺通知到达要约人之前或者与承诺通知同时到达要约人，即在承诺生效之前到达要约人。

(4) 要约的撤销

承诺生效，合同成立；因此，承诺不存在撤销的问题。撤销要约的通知应当在受要约人“发出”承诺通知之前到达受要约人，但下列情形下的要约不得撤销：

- ①要约人确定了承诺期限的；
- ②以其他形式明示要约不可撤销的；
- ③受要约人“有理由认为”要约是不可撤销的，并已经为履行合同“作了准备工作”。

(5) 承诺的迟延与迟到

| | 承诺的迟延 | 承诺的迟到 |
|------|-----------------------------------|---|
| 行为形态 | 受要约人“超过承诺期限发出”承诺 | 受要约人“在承诺期限内发出”承诺，按照通常情况能够及时到达要约人，但因其他原因致使承诺到达要约人时超过承诺期限 |
| 法律效果 | 除要约人及时通知受要约人该承诺有效的以外，迟延承诺应视为“新要约” | 除要约人及时通知受要约人因承诺超过期限不接受该承诺的以外，迟到承诺为“有效承诺” |

4.要约的失效：(1)拒绝要约的通知到达要约人；(2)要约人依法撤销要约；(3)承诺期限届满，受要约人未作出承诺；(4)受要约人对要约的内容作出实质性变更。

【考点链接2】预告登记

1、概念。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。

2、具有以下情形之一的，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。

3、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。

4、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。

【考点链接3】共有制度。

1、共同共有

(1)基于共同关系产生的，共同关系表现为夫妻关系、家庭关系。具体表现为：依《物权法》第103条的规定，家庭关系中的共有为共同共有，包括《婚姻法》规定的夫妻共同财产、《继承法》上的遗产、《农村土地承包法》中的家庭承包财产等。另外，以家庭共有财产投资的个人独资企业中的财产，亦属家庭成员共同共有。

(2)共同共有的内部关系。主要体现在共有物的管理、共有物的分割以及对外债权债务的内部效力三个方面。

第一，关于共有物的管理。主要涉及对共有物的重大修缮及管理费用的分担。《物权法》第97条规定，对共有的不动产或者动产作重大修缮的，应当经全体共同共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。《物权法》第98条规定，对共有物的管理费用以及其他负担，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，共同共有人共同负担。

第二，关于共有物的分割。共同共有关系存续期间，原则上禁止对共有物进行分割，原因在于，分割共有物即意味着共同共有关系的破裂。《物权法》第99条规定，共有人约定不得分割共有的不动产或者动产，以维持共有关系的，应当按照约定，但共有人有重大理由需要分割的，可以请求分割；没有约定或者约定不明确的，共同共有人在共有的基础丧失或者有重大理由需要分割时可以请求分割。因分割对其他共有人造成损害的，应当给予赔偿。共同共有财产分割后，一个或者数个原共有人出卖自己分得的财产时，如果出卖的财产与其他原共有人分得的财产属于一个整体或者配套使用，其他原共有人享有优先购买权。

第三，关于对外债权债务的内部效力。共同共有人之一对外受领的全部债权所得为所有共有人共享，

地址：上海市虹口区西江湾路388号凯德龙之梦B座8楼

电话：400-600-8011 网址：www.gaodun.cn

CPA课程咨询：021-51210111 CPA学员服务：021-51210560

其他共有人不存在主张分享的问题；用以承担债务的财产属于全体共有人共同共有的财产，故对外承担债务后，共有人之间亦不存在分担的问题。为此，《物权法》第102条规定，在共有人内部关系上，除共有人另有约定外，共同共有人共同享有债权、承担债务。

(3)共同共有的外部关系。共同共有的外部关系主要涉及处分共有物的问题。既然全体共有人对共有物不分份额地享有共有权，即意味着各共有人之间地位平等，因此，原则上，物之处分须征得全体一致同意，共有人之间若是另有约定，则从其约定。

问题是，若共有人之一未征得其他共有人同意，擅自将共有物所有权转让给第三人，该转让行为效力如何？

一般情况下，此转让行为构成无权处分，依无权处分的基本规则，其有效性取决于其他共有人追认与否。只要有任何一位共有人拒绝追认，该无权处分行为即无效，受让人不能取得共有物的所有权；若所有其他共同人均表示追认，则无权处分转化为有权处分，转让行为有效，受让人取得共有物所有权。在其他共有人未表示是否追认之前，无权处分行为既非有效，亦非无效，处于效力待定状态。需要注意的是，效力待定的只是无权处分行为，该处分行为以直接转移所有权为目的，属物权行为。与第三人签订的共有物买卖合同则属债权行为，该行为不以处分权为有效要件，故无论其他共有人是否同意，买卖合同均有效。当其他共有人拒绝追认因而转让行为无效时，作为出卖人的共有人因无法向作为买受人的第三人履行转移所有权的义务，故应向第三人承担合同法上的违约责任。

不过，如果第三人不知并且没有义务知道所受让的标的物存在其他共有人，或者，虽然知道存在其他共有人，但不知并且没有义务知道共有人转让标的物时未征得其他共人的同意，该第三人即构成善意，可依善意取得制度取得标的物所有权，此时，即便其他共有人表示反对，亦不影响转让行为的有效性。但如此一来，其他共有人将因擅自转让共有物的行为而失去共有物，为了获得法律救济，其他共有人应有权向转让人请求损害赔偿。

2. 按份共有

按份共有人对共有的不动产或者动产享有的份额，没有约定或者约定不明确的，按照出资额确定；不能确定出资额的，视为等额享有。按份共有的特点在于分享权利分担义务，这是与共同共有的最大不同。

(2)按份共有的内部关系。

第一，共有物的管理。按份共有人对共有的不动产或者动产作重大修缮的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人同意，但共有人之间另有规定的除外。同时，对共有物的管理费用以及其他负担，有约定的，按照约定，没有约定或者约定不明的，按份共有人按照其份额负担。

第二，共有物的分割。共有人约定不得分割共有的不动产或者动产，以维持共有关系的，应当按照约定，但共有人有重大理由需要分割的，可以请求分割；没有约定或者约定不明确的，按份共有人可以随时请求分割，共同共有人在共有的基础丧失或者有重大理由需要分割时可以请求分割。因分割对其他共人造成损害的，应当给予赔偿。

第三，对外债权债务的内部效力。因共有的不动产或者动产产生的债权债务，在对外关系上，共人享有连带债权、承担连带债务，但法律另有规定或者第三人知道共有人不具有连带债权债务关系的除外；在共有人内部关系上，除共有人另有约定外，按份共有人按照份额享有债权、承担债务。偿还债务超过自己应当承担份额的按份共有人，有权向其他共人追偿。

(3)按份共有的外部关系。

第一，共有物的处分。应当经占份额三分之二以上的按份共有人同意。未满三分之二份额却转让共有物者，亦构成无权处分，其处理规则，与上述共同共有相同。

第二，份额之处分。按份共有人有权自由处分自己的共有份额，无需取得其他共人的同意，但是共有人将份额出让给共有人以外的第三人时，其他共人在同等条件下，有优先购买的权利。

总结：共有物的处分

(1)共有物的处分。处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮的，应当经占份额2/3以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。(2)费用承担。

地址：上海市虹口区西江湾路388号凯德龙之梦B座8楼

电话：400-600-8011 网址：www.gaodun.cn

CPA课程咨询：021-51210111 CPA学员服务：021-51210560

一个或几个共有人未经占份额 $2/3$ 以上的按份共有人同意或者其他共同共有人同意，擅自处分共有财产的，其处分行为应当作为效力待定的民事行为处理。但第三人善意、有偿取得该财产的，应当维护第三人的合法权益，对其他共有人的损失，由擅自处分共有财产的人赔偿。（3）共有财产的分割。对共有物的管理费用以及其他负担，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按份共有人按照其份额负担，共同共有人共同负担。

为全天下致力于注会考试的考生而做、高顿财经倾情奉献。

版权所有高顿财经、更多精彩剧情关注微信：gaoduncpa。

