最高人民法院关于沈阳市兴科典当行有限公司对沈阳市恒通物业发展有限责任公司诉李忠义、许晓东房屋买卖纠纷案提出再审申请请示一案的复函

　　辽宁省高级人民法院：　　你院（2002）辽民申字第2号请示报告收悉。经研究，答复如下：　　在沈阳市恒通物业发展有限责任公司诉李忠义、许晓东房屋买卖纠纷一案中，只要典当合同真实存在，沈阳市兴科典当行有限公司就具备有独立请求权第三人的主体资格。沈阳市兴科典当行有限公司的申诉符合《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十九条第一款第（四）项的有关规定，应予再审立案。　　2004年8月24日附：关于沈阳市兴科典当行有限公司对沈阳市恒通物业发展有限责任公司诉李忠义、许晓东房屋买卖纠纷案提出再审申请一案的请示与答复　　辽宁省高级人民法院在复查沈阳市兴科典当行有限公司（以下简称兴科典当行）对沈阳市恒通物业发展有限责任公司（以下简称恒通公司）诉李忠义、许晓东房屋买卖纠纷案提出再审申请一案时，在认定事实及适用法律方面发生分歧，向最高人民法院请示。　　一、该案的基本事实　　1998年11月12日，恒通公司与李忠义签订两份商品房购销协议。第一份协议内容：购房面积1287.15平方米，购房价格每平方米3000元人民币；房屋交付时间无；发生争议可先调解，后仲裁，起诉；双方盖章。第二份协议内容：每平方米3000元人民币，发票开票价格写成每平方米2000元。发票在房款未付前开出，恒通公司协助李忠义办理产权产籍手续，办证费用双方承担。房证办理完毕10日内，李忠义付房款1500000.00元人民币，两个月后付1500000.00元人民币，余款1999年5月前付清。如房款未到位，恒通公司五条件收回房产。许晓东为第二份协议担保。当日恒通公司为李忠义开出两张商品房销售（结算）专用发票，一张发票上注明购房面积890.88平方米，另一张发票上注明396.27平方米。购房人李忠义，每平方米单价2000元人民币，房款总计2574300.00元。李忠义没有付款。　　1998年11月13日，李忠义以第一份购房协议、销售发票和恒通公司出具的商品房准住通知等材料，向沈阳市房产局申请颁发私有产权房照，沈阳市房产局当日为李忠义颁发了两处房屋的李忠义领名的私有产权房照。1999年3月15日和4月26日，李忠义先后和兴科典当行签订房屋典当协议书，将两处私有房屋以抵押形式借款人民币1400000.00元人民币。典当期分别为1999年4月26日至1999年10月26日和1999年6月9日至1999年12月9日各6个月。协议约定，典当期满之日起10日内不赎当不续当，典当物归典当行所有。协议签订后，兴科典当行先后支付了人民币1300000.00元，并扣押了李忠义领名的两处房屋的产权证。1999年4月23日和6月8日，沈阳市房产局分别行文批准典当成立及典当款额。　　1999年7月1日，恒通公司以李忠义未支付房款为由诉至沈阳市中级人民法院，要求李忠义、许晓东返还房屋、赔偿损失。沈阳市中级人民法院于1999年8月4日作出一审判决，解除恒通公司与李忠义签订的购房协议，李忠义已办理私有产权证的两处房屋由恒通公司收回。李忠义不服上诉至辽宁省高级人民法院，上诉理由中有两处房屋已抵押给兴科典当行，一审漏列第三人的请求事项。兴科典当行也在二审期间以第三人身份提出了书面申请。辽宁省高级人民法院二审认为，双方所签协议（第二份）除少写价款违反有关法律规定无效外，其余各项内容均有效；李忠义与兴科典当行建立的抵押借款关系与本案没有直接的法律关系，不予合并审理，驳回李忠义的上诉，维持原判。　　2001年3月20日，兴科典当行向辽宁省高级人民法院申请再审，其理由，一是李忠义与我公司签订的房屋抵押典当协议，经沈阳市房产局确认并进行了典当抵押登记，程序合法有效。二是李忠义取得私有房屋产权后，与恒通公司之间存在的是债权债务关系，不能对抗我公司具有的抵押权法律关系。三是我公司主张的抵押权和恒通公司主张的债权涉及同一标的物，我公司为有独立请求权的第三人，有权要求参加诉讼。　　二、辽宁省高级人民法院复查中有如下几个问题在讨论时存在争议　　1．第二份购房协议的效力问题。一种意见认为该协议有效，只是将每平方米3000元写成2000元的条款无效。另一种意见认为该协议无效，一是故意少写价款违反税法规定；二是先开销售发票后付款系违规操作；三是约定未按期付款收回房屋损害社会不特定对象的合法利益。　　2．典当合同的效力问题。一种意见认为房屋典当合同无效，依据是1996年4月3日中国人民银行制定的《典当行管理暂行办法》中规定“典当行是以实物占有权转移形式为非国有中、小企业和个人提供临时性质押贷款的特殊金融企业”，不能从事房屋抵押业务。另一种意见认为房屋典当合同有效，依据是上述《典当行管理暂行办法》中虽无允许条款，但在监管中并不禁止，而且中国人民银行认为一些地方法院对典当行可从事房屋抵押贷款业务的认定是比较妥当的[中国人民银行（条法司）2000年9月5日《关于对典当行从事房屋抵押贷款业务有关问题的复函》）。另外，辽宁省人大常委会1995年1月20日通过的《辽宁省城镇房地产交易管理条例》中允许房屋典当。李忠义申请房屋典当时，沈阳市房产局行文沈房典（1999）第698号和1266号予以批准。（房屋典当问题在2001年8月8日，国家经贸委制定的《典当行管理办法》中已解决）　　3．兴科典当行第三人主体资格问题。一种意见认为，兴科典当行与李忠义的房屋典当行为与恒通公司与李忠义的房屋买卖行为之间没有直接的法律关系，兴科典当行不具备恒通公司与李忠义房屋买卖纠纷案中第三人的主体资格。这种意见的前提包含兴科典当行与李忠义间房屋典当合同无效的认识。另一种意见认为，兴科典当行与李忠义所签房屋典当合同有效，兴科典当行作为抵押权人，对恒通公司与李忠义争议的房屋可以提出权利主张，具备有独立请求权第三人的主体资格。　　4．对该案中附条件民事行为的法律适用问题。一种意见认为，恒通公司与李忠义所签房屋买卖协议（第二份）中，双方约定了不按期付款可以收回房屋的条款。该条款体现了民法理论中的“约定解除权”，当不能按期付款的附条件成就时，恒通公司有权收回卖出的房屋。另一种意见认为，与该案中附条件相关的法条有二，一是《民法通则》第六十二条“民事法律行为可以附条件，附条件的民事法律行为在符合所附条件时生效”；二是《合同法》第一百三十四条“当事人可以在买卖合同中约定买受人未履行支付价款或者其他义务的，标的物的所有权属于出卖人”。《民法通则》第六十二条涉及的是合同效力的附条件问题，该案不适用。《合同法》第一百三十四条涉及的是买卖合同中标的物所有权的附条件问题，是对“所有权在标的物交付时转移”一般规定的例外条款。该条款只能对一般属性的标的物约定所有权的保留权，而对房屋、汽车等标的物则没有约束力。因为房屋、汽车的所有权转移并不以交付为限，而是必须到房产部门、公安机关履行登记、转籍手续方能成立。此种法律要式行为一旦成立，便不再受原合同的限制。因此，恒通公司与李忠义间的房屋买卖行为不适用附条件民事行为相关的法律。　　因上述意见分歧，辽宁省高级人民法院审判委员会在讨论兴科典当行申请再审一案时，多数人意见驳回，少数人意见再审。　　三、最高人民法院的答复及分析意见　　最高人民法院经研究认为：在恒通公司诉李忠义、许晓东房屋买卖纠纷一案中，只要典当合同真实存在，兴科典当行就具备独立请求权第三人的主体资格。兴科典当行的申诉符合《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十九条第一款第（四）项的有关规定，应予再审立案。主要理由如下：　　本案的关键问题是：兴科典当行与李忠义之间的典当合同是否有效以及兴科典当行是否是本案适格的第三人。　　（一）兴科典当行与李忠义之间典当合同的效力问题　　兴科典当行与李忠义之间典当合同应为部分有效。虽然1996年4月3日中国人民银行制定的《典当行管理暂行办法》中规定“典当行是以实物占有权转移形式为非国有中、小企业和个人提供临时性质抵押贷款的特殊金融企业”，但其中并没有规定典当行不能从事房屋抵押业务的条款，辽宁省人大常委会1995年1月20日通过的《辽宁省城镇房地产交易管理条例》中也允许房屋典当。根据1996年10月27日《国务院办公厅秘书二局关于典当业管理整顿协调的三点建议》，该建议在肯定了《典当行管理暂行办法》的同时，又承认了该办法存在不足，针对全国各地大量存在典当行以房屋等不动产抵押贷款的情况，建议人民银行从典当行的实际情况出发，在执行中变通处理。在对典当行的监管及司法实践中也一直认可房屋抵押典当，最高人民法院（1991）民他字第15号《关于金德辉诉佳木斯市永恒典当商行房屋典当案件应如何处理问题的复函》中答复：“房屋典当实质上是以房屋作抵押向典当行借款的合同，故定为抵押借款合同为宜。”针对经济生活中普遍存在的房屋典当业务，当时典当业的主管机关中国人民银行2001年9月5日银条法（2001）53号《关于对典当行从事房屋抵押贷款业务有关问题的复函》中也表明态度：“中国人民银行于1996年发布的《典当行管理暂行办法》规定，典当行的业务范围为质押贷款业务。但在实践中，鉴于房屋抵押贷款业务对典当行的生存与发展至关重要，同时典当行也大多从事此项业务，从历史情况和典当行发展的需要出发，中国人民银行在监管工作中不禁止典当行从事房屋抵押贷款业务。我们认为，考虑到国家政策和我国典当业发展的实际情况，地方法院对典当行可从事房屋抵押贷款业务的认定，是比较妥当的。”2001年8月8日典当行新的主管机关国家经贸委发布《典当行管理办法》，使这一问题得到最终解决：“本办法所称典当，是指当户将其动产、财产权利作为当物质押或者将其房地产作为当物抵押给典当行，交付一定比例费用，取得当金，并在约定期限内支付当金利息、偿还当金、赎回当物的行为。”基于以上理由，从有利于市场经济发展和促进新兴的典当业健康发展的角度出发，应认定本案典当行有从事房产抵押贷款业务的主体资格，可以从事房屋抵押贷款业务。本案中双方签订的抵押贷款协议是双方真实意思的表示，且沈阳市房产局行文沈房典（1999）第698号和1266号予以批准，应认定为有效。在双方的《典当协议书》第五条第四款中：“自典当期满之日起十日内，当户既不赎当，又不续当的，视为死当。所当物品归典当行所有。”该约定违反我国《担保法》第四十条的规定：“订立抵押合同时，抵押权人和抵押人在合同中不得约定在债务履行期届满抵押权人未受清偿时，抵押物的所有权转移为债权人所有。”应为无效。因此，承办人认为，当事人之间的典当合同应认定为部分有效的合同。　　（二）兴科典当行是否是本案适格的第三人的问题　　兴科典当行与李忠义所签房屋典当合同除个别条款无效外，属于有效合同，兴科典当行作为抵押权人对抵押房屋享有抵押权，相对于一般债权人有优先受偿权。李忠义已经取得房屋的产权证书，无论恒通公司与李忠义之间购房合同的效力如何，恒通公司在李忠义未按时付款的情况下请求收回房屋，都属于债权性质的请求权，是一般债权。因此兴科典当行的抵押权相对于恒通公司的债权具有优先性，兴科典当行对于争议的房屋具有独立的请求权，具备有独立请求权第三人的主体资格。在二审中，兴科典当行向二审法院提出了《涉案第三人异议申请》，二审法院应当将案件发回一审法院重审。二审法院认定李忠义与兴科典当行建立的抵押借款关系与本案没有直接的法律关系，不予合并审理，并驳回李忠义的上诉，维持原判，是错误的。　　（三）其他相关问题　　在明确以上两个问题后，就可以认定该案申诉人的申诉理由成立，该案应予再审立案。至于辽宁省高级人民法院请示的其他问题，由再审法院在再审程序中解决。