

魏某道、魏某涛与张某花、王某等房屋买卖合同纠纷二审民事判决书

案由：[民事](#) > [合同、准合同纠纷](#) > [合同纠纷](#) > [房屋买卖合同纠纷](#) [案由释义](#)

案号：(2024)甘01民终9710号

审理法官：[谢格浊](#) [石林](#) [马忠贤](#)

文书类型：[判决书](#)

公开类型：[文书公开](#)

审理法院：[甘肃省兰州市中级人民法院](#)

审结日期：2024.12.27

案件类型：[民事二审](#)

审理程序：[二审](#)

代理律师/律所：[王艳艳](#), [甘肃诺典（兰州新区）律师事务所](#); [郑会琴](#), [甘肃诺典（兰州新区）律师事务所](#); [刘毓清](#), [甘肃开同律师事务所](#);

案例发文：[中国法院类案识别优秀裁判文书\(第1-4批\)](#)

权责关键词：[社会公共利益](#) [代理](#) [实际履行](#) [合同约定](#) [新证据](#) [关联性](#) [质证](#) [财产保全](#) [诉讼请求](#) [反诉](#) [维持原判](#) [执行](#)

魏某道、魏某涛与张某花、王某等房屋买卖合同纠纷二审民事判决书

甘肃省兰州市中级人民法院

民事判决书

(2024)甘01民终9710号

上诉人(原审原告、反诉被告)：魏某道。

上诉人(原审原告、反诉被告):魏某涛。

二上诉人共同委托诉讼代理人:郑会琴,甘肃诺典(兰州新区)律师事务所律师。

二上诉人共同委托诉讼代理人:王艳艳,甘肃诺典(兰州新区)律师事务所律师。

被上诉人(原审被告、反诉原告):张某花。

被上诉人(原审被告):王某。

被上诉人(原审被告):王某安。

三被上诉人共同委托诉讼代理人:刘毓清,甘肃开同律师事务所律师。

上诉人魏某道、魏某涛因与被上诉人张某花、王某、王某安房屋买卖合同纠纷一案,不服兰州市七里河区人民法院(以下简称一审法院)(2024)甘0103民初7029号民事判决(以下简称一审判决),向本院提起上诉。本院于2024年11月26日立案后,依法组成合议庭进行了审理。本案现已审理终结。

魏某道、魏某涛上诉请求:1.撤销一审判决,依法改判支持上诉人的全部诉讼请求,驳回被上诉人的反诉请求;2.本案一、二审诉讼费及保全费、保函费由被上诉人承担。

事实与理由:一审法院以保护业主生存居住利益为由认定上诉人与被上诉人之间买卖合同有效明显属于法律适用错误,而且枉顾法律的明文规定及最高人民法院关于类案同判的要求,严重损害国家司法公信力及上诉人的合法权益。

根据《[中华人民共和国民法典](#)》第一百五十三条第一款规定:“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。”即根据该规定可知违反法律、行政法规的效力性强制性规定的,则该民事法律行为无效,而违反法律、行政法规管理性强制性规定的民事法

律行为除外。根据《[《中华人民共和国城乡规划法》第四十条、第六十四条](#)规定，建设工程规划许可证是有关建设工程符合城乡规划要求准予进行施工建设的法律凭证，未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的建筑物、构筑物均为违法建筑，该规定明显属于强制性的法律规定。同时

《[《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释\(一\)》第三条第一款](#)规定：“当事人以发包人未取得建设工程规划许可证等规划审批手续为由请求确认建设工程施工合同无效的，人民法院应予支持，但发包人在起诉前取得建设工程规划许可证等规划审批手续的除外。”《[《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释\(2020修正\)》第二条](#)规定：“出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的人民法院应当认定有效。”即根据最高人民法院该两部司法解释可以明确《[《中华人民共和国城乡规划法》第四十条、第六十四条](#)规定属于效力性强制性规定，因违反该强制性规定所签订的民事合同应属无效。本案中，根据上诉人提交的兰州市自然资源局和市住建局领导留言板记载内容，可以充分证实案涉房屋已被法定行政机关兰州市自然资源局和市住建局认定未取得《[《建设用地规划许可证》](#)》、《[《建设工程规划许可证》](#)》和《[《建筑工程施工许可证》](#)》，属于违法建设，且按照《[《兰州市化解国有土地上已售城镇住宅历史遗留“登记难”问题工作实施方案》](#)》规定，该项目1、2号商业综合楼压占规划绿线、道路，3、4号住宅楼部分压占公园绿地和规划洪道(城市蓝线)，均不符合《[《兰州市化解国有土地上已售城镇住宅历史遗留“登记难”问题工作实施方案》](#)》通知要求，案涉房屋不属于历史遗留问题办证范畴。因此案涉房屋截止目前都未取得《[《建设工程规划许可证》](#)》等审批手续的事实清楚、明确，法律及司法解释也

明文规定因违反规划而签订的民事合同应属无效，一审法院却枉顾法律的明文规定，以“保护业主生存居住利益为由”认定上诉人与被上诉人之间买卖合同有效明显属于法律适用错误。另外上诉人试问：案涉房屋截止目前都未取得《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》，而且政府机关在起诉前也已明确告知案涉房屋因违反法律强制性规定属于违法建筑根本无法纳入历史遗留问题范畴予以解决，那么试问上诉人倾尽全家之力甚至背负外债购买一个“违法建筑”，不仅无法实现物权目的而且也无法确定居住环境是否安全，还需随时随地担忧案涉房屋是否会因为属于违法建筑而被拆除，从此无房可住流浪街头，那么在此情况下试问一审法院何来“保护业主生存居住利益”一说，而且上诉人与开发商之间根本就不存在任何合同关系，如若房子被拆，而一审判决却认为案涉合同有效，那么上诉人届时不仅流浪街头还“财房两空”，又找何人说理有何部门可以主张公平正义一审法院的判决导致违建的最终后果及责任完全由上诉人承担，置上诉人合法权益不顾，严重损害上诉人的合法权益和司法公信力。

根据《[最高人民法院关于完善统一法律适用标准工作机制的意见](#)》及《[最高人民法院关于统一法律适用加强类案检索的指导意见\(试行\)](#)》的相关规定，人民法院应当在审判工作中统一法律适用标准，维护国家法制统一尊严权威，提升司法质量、效率和公信力，正确行使审判权，维护当事人的合法权益，实现社会公平正义，如拟作出的裁判与本院或者上级法院同类案件裁判可能发生冲突的案件，应当及时总结提炼相关案件的法律适用标准，确保本院及辖区内法院审理同类案件时裁判标准统一。本案中上诉人向一审法院提交了甘肃省高级人民法院(2019)甘民申1801号民事裁定书，并作为证据。该裁定书中的法律依据为《[中华人民共和国城乡规划法](#)》第四十条、第六十四条。争议焦点为“违反《[中华人民](#)

《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第六十四条规定以未取得建设工程规划许可证的房屋作为标的物签定的买卖合同是否有效”，即甘肃省高级人民法院(2019)甘民申1801号民事裁定书的事实、法律适用及争议焦点与本案完全一致，且甘肃省高级人民法院最终认为：“根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条的规定，建设工程规划许可证是有关建设工程符合城乡规划要求准予进行施工建设的法律凭证。根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条的规定，未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的建筑物、构筑物以及违反临时建筑管理规定的临时建筑均为违法建筑应视违法行为的不同阶段和情节轻重由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门予以行政处罚以维护城镇建设规划秩序。因违法建筑规避了国家对城乡规划体系、建筑产品质量、房地产交易市场等行为的监管破坏了城乡规划秩序，损害了国家和社会公共利益，故对以违法建筑为标的物的买卖、租赁以及抵押合同在无证据证明该建筑已取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的情况下应认定为无效。”一审法院在上级法院已有生效判决认定以“违法建筑”为标的物签订的买卖合同无效的情况下，枉顾最高人民法院关于统一法律适用和“类案同判”的要求，不仅损害国家司法质量和公信力，而且损害上诉人的合法权益。

一审法院认定案涉项目用地已进行优化明显属于事实认定错误。第一，被上诉人一审庭审时虽提交了2023年10月25日兰州市自然资源局市长留言板截屏，但是该留言板内容仅是反映了《兰州市国土空间总体规划(2021-2035)》中涉及案涉项目用地，并没有任何证据能够证明案涉房屋项目已经解决“压占规划绿线、道路和压占公园绿地和规划洪道(城市蓝线)”并取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》的事实，而根据上诉人提交的兰州市自然资源局和住建局于2024年6月8日领导留言板回复内容可以

确定:案涉房屋截止目前未取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》，属于违法建设，且按照《兰州市化解国有土地上已售城镇住宅历史遗留“登记难”问题工作实施方案》规定，该项目压占规划绿线、道路和公园绿地、规划洪道(城市蓝线)，不符合《兰州市化解国有土地上已售城镇住宅历史遗留“登记难”问题工作实施方案》通知要求，不属于历史遗留问题范畴。因此根据最新政府官方回复，可以认定案涉房屋属于违法建筑，且不属于历史遗留问题解决范畴的事实，且无任何证据证明案涉房屋项目用地已进行优化，一审法院该认定明显属于事实认定错误。第二，根据《[中华人民共和国城乡规划法](#)》的相关规定，城市总体规划并不等同于建设工程规划，城市总体规划是针对整个城市的整体规划，并不针对某个具体的工程项目，而建设工程规划是指某个具体的建设工程设计、建筑产品质量、建设规划等是否符合国家强制性要求标准。因此被上诉人提交的《兰州市国土空间总体规划(2021-2035)》仅能证明政府机关针对兰州市国土作出了总体规划方案，而且目前也未取得国务院审批通过的正式批复，至于案涉房屋的建设工程规划是否符合要求，依据该文件根本无法确定，同时该文件也根本无法替代案涉房屋未取得《建设工程规划许可证》的事实。

一审法院判决上诉人支付剩余 40 万元购房款无任何事实和法律依据，该判决结果严重损害上诉人的合法权益。第一，本案中被上诉人承诺将案涉房屋过户至上诉人名下时支付剩余购房款，但是被上诉人截止目前都未将案涉房屋过户至上诉人名下。根据《[中华人民共和国民法典](#)》[第五百二十六条](#)规定，上诉人有权拒绝支付剩余购房款。第二，案涉房屋属于违法建筑的事实清楚、明确，截止目前根本无法办理产权登记手续，而且居住环境是否安全以及是否会被随时拆除无房可住均未可知。因此即使是上诉人先行支付购房款，根据《[中华人民共和国民法](#)

典》第五百二十七条规定，上诉人也享有不安抗辩权，有权拒绝支付剩余购房款。一审法院在案涉房屋买卖合同明显属于无效且案涉房屋属于违法建筑的情况下，判决上诉人支付剩余购房款完全不顾法律明文规定以及上诉人花费巨额财产购买一个“违法建筑”且随时面临“财房两空”，流浪街头和无处主张权益的风险，严重损害上诉人的合法权益和司法权威。

张某花、王某、王某安共同辩称，一审法院认定房屋买卖合同有效适用法律正确。1. 虽然《中华人民共和国城乡规划法》有关于建设工程规划许可证的相关规定，但不能简单地将未取得该许可证的房屋买卖合同一律认定为无效。本案中，涉案项目房屋的建成是当时政府的决议，如今因土地性质尚未变更而暂时没有取得建设工程规划许可证。该项目早已建成并向广大业主交付使用，被答辩人也已实际占有使用房屋近两年时间，从维护交易稳定、保护广大业主居住权益以及促进社会经济秩序稳定的角度出发，一审法院依据《中华人民共和国民法典》第一百五十三条中关于强制性规定不必然导致民事法律行为无效的除外情形进行裁判，是合理且正确的法律适用，并非被答辩人所称的枉顾法律规定。2. 被答辩人所提及的其他司法解释与本案房屋买卖合同纠纷的情形并不完全相同，不能直接类推适用。本案是基于二手房买卖交易，与建设工程施工合同以及城镇房屋租赁合同纠纷有着本质区别，一审法院综合考量各方因素作出的判决符合公平正义原则，也未违反类案同判的要求。

一审法院对案涉项目用地优化事实认定无误。1. 《兰州市国土空间总体规划(2021-2035)》中已对赣商家园项目用地进行了优化，并且国务院于2024年12月5日公开发布了同意通过《兰州市国土空间总体规划(2021-2035)》的批复。该批复的通过，让赣商家园的图纸由绿色的公园绿地转变为红色的商业用地，相关部门正在准备实施该《规划》的过程中，赣商家园取得相关合法的建造手续及办理

房产证指日可待。2. 被答辩人仅依据兰州市自然资源局和住建局于 2024 年 6 月 8 日领导留言板回复内容，不能否定项目用地优化的事实以及未来取得相关许可证的可能性，且该回复也不能成为认定房屋买卖合同必然无效的唯一依据。

一审法院判决被答辩人支付剩余购房款合理合法。1. 关于房屋过户与支付剩余购房款的先后履行顺序，双方仅有口头约定且存在争议。答辩人提供的微信聊天记录显示被答辩人并未否认应尽快支付购房款，一审法院据此认定双方口头约定先支付剩余购房款存在较高可能性，符合证据认定规则。2. 案涉房屋虽暂时存在未取得相关许可证的情况，但被答辩人已实际占有使用房屋，且答辩人也在积极推动房屋相关手续的办理，被答辩人不能仅以房屋可能存在的风险为由拒绝履行支付剩余购房款的义务，其并不享有合法的抗辩权。

魏某道、魏某涛向一审法院起诉请求：1. 请求判决确认原、被告之间的房屋买卖合同无效；2. 请求判决三被告共同向原告返还购房款 800000 元，并承担 2022 年 5 月 22 日至实际付清之日止的资金占用费(以 800000 元为基数，按照中国某某银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率(L P R)计算)；3. 本案诉讼费、保全费、保函费由三被告承担。

张某花向一审法院反诉请求：1. 请求判令被反诉人向反诉人支付剩余房款 400000 元并承担自 2022 年 5 月 22 日至实际房款付清之日，以 400000 元为基数，按中国某某银行授权全国间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率(L P R)计算资金占用期间的利息；2. 本案反诉费由被反诉人承担。

一审法院认定事实：魏某涛欲购买张某花与王某夫妇的位于七里河区××街××号楼××单元××层××室的房屋一套，双方口头达成买卖合同，约定总价为 1200000 元，魏某涛应先向张某花与王某支付前期购房款 80 万元。口头协议达成后，原告魏某道按照被告张某花、王某的指示，分别于 2022 年 5 月 20 日通过

王某安的账户分别转账 110000 元，于 2022 年 5 月 21 日转账 688000 元，现金支付 2000 元，合计共向张某花、王某支付 800000 元。后张某花与王某立即将涉案房屋交付给了魏某涛。

2024 年 6 月 8 日，兰州市自然资源局和住建局网站留言板的回复信息显示，涉案房屋所在的赣商家园小区未取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》，属于违法建设，且按照《兰州市化解国有土地上已售城镇住宅历史遗留“登记难”问题工作实施方案》规定，该项目 1、2 号商业综合楼压占规划绿线、道路，3、4 号住宅楼部分压占公园绿地和规划洪道（城市蓝线），均不符合《兰州市化解国有土地上已售城镇住宅历史遗留“登记难”问题工作实施方案》通知要求，案涉房屋不属于历史遗留问题办证范畴。

2023 年 10 月 25 日，兰州市自然资源局在市长留言板回复称《兰州市国土空间总体规划(2021-2035)》中已对赣商家园项目用地进行了优化的事实。2023 年 6 月 19 日《总体规划》已由省政府上报国务院，正在等待国务院批复。待国务院批复后，即可按程序为项目建设单位和购房群众进行下一步的手续办理。

一审法院认为，庭审中，双方当事人一致承认涉案房屋的实际出卖方张某花、王某，购买方为魏某涛，本院予以确认。本案双方当事人争议的焦点为魏某涛与张某花、王某之间的房屋买卖协议是否因涉案房屋未取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》而无效。对此，魏某涛认为该房屋未取得上述许可证，买卖双方的买卖行为违反了《[中华人民共和国城乡规划法](#)》[第四十条](#)、[第六十四条](#)的强制性规定，涉案房屋买卖协议应属无效。本院审查认为，依据《[中华人民共和国民法典](#)》[第一百五十三条](#)“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是，该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外”的规定，《[中华人民共和国城乡规划法](#)》[第四十条](#)及

六十四条规定，在城市、镇规划区内进行建筑物应当向相关行政主管部门申请办理建设工程规划许可证并按照许可证的规定进行建设，否则相关行政主管部门将予以处罚。该法律规定为强制性规定。虽然涉案房屋未取得建设工程规划许可，违反了法律的强制性规定，但该法律规定并不导致民事法律行为无效的除外。本案中的涉案房屋虽未取得许可证，但早已建成并向广大业主出售使用，本案魏某涛也已经购买使用，未取得许可证的违法行为系开发商所为，开发商应承担相应的责任，若判断涉案房屋的买卖，包括二手房买卖行为均属无效，则将无效的后果的承担将涉及到不存在违法行为的业主个人，不利于保护广大业主购买方的利益，《中华人民共和国城乡规划法》为了加强城乡规划管理，协调城乡空间布局，改善人居环境，促进城乡经济社会全面协调可持续发展而制定，故出于保护业主的生存居住利益的目的，不宜认定涉案房屋买卖合同无效。因此，本院对魏某涛、魏某道要求确认原、被告之间的房屋买卖合同无效的诉讼请求不予支持。因魏某涛、魏某道要求对方退还购房款及利息的诉讼请求建立在合同无效的基础上，故对该诉讼请求亦不予支持。

对于张某花要求对方继续支付剩余购房款 40 万元及利息的反诉讼请求，因买卖双方未签订书面的买卖协议，魏某涛称双方口头约定待办理产权过户手续后再支付剩余购房款，但其未提供充分的证据予以证明，张某花、王某称双方口头约定先支付剩余购房款再办理房屋更名手续，其提供的张某花与魏某涛的微信聊天记录显示，当张某花催促剩余购房款时，魏某涛称“钱我们真的再想办法尽快的凑呢，你们放心一旦凑齐马上就给你们了”，其并未否认应该尽快支付购房款，故认定双方口头约定先支付剩余购房款存在较高的可能性，故对张某花要求对方继续支付剩余购房款 40 万元的诉讼请求，予以支持。对于利息，因双方未提交证据证明约定了剩余购房款的具体时间，故不予支持。

综上，依照《中华人民共和国民法典》第四百七十一条、第五百零九条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第九十条、第一百零八条规定，判决：一、魏某涛于本判决生效之日起十五日内向张某花支付剩余购房款 40 万元；二、驳回魏某道、魏某涛的全部诉讼请求；三、驳回张某花、王某、王某安的其他诉讼请求。本诉案件受理费 5900 元，由魏某道、魏某涛负担；反诉案件受理费 3650 元，由魏某道、魏某涛负担；本诉财产保全受理费 4530 元，由魏某道、魏某涛负担。

二审中，魏某道、魏某涛未提交新证据。张某花、王某、王某安提交证据一国务院《兰州市国土空间总体规划(2021-2035)的批复》复印件一份，拟证明《兰州市国土空间总体规划(2021-2035)》中已对赣商家园项目用地进行了优化，并且国务院于 2024 年 12 月 5 日公开发布了同意通过《兰州市国土空间总体规划(2021-2035)》的批复。证据二赣商家园图纸的照片，拟证明赣商家园的图纸由绿色的公园绿地转变为红色的商业用地，相关部门正在准备实施该《规划》的过程中，赣商家园可以取得相关合法的建造手续。魏某道、魏某涛质证认为，对批复的真实性认可，但对关联性和证明目的不认可。首先，该批复中只是对城市未来的规划，并不涉及案涉赣商家园的违法建设问题。其次，该批复明确载明要维护规划严肃性和权威性，必须严格执行，不得随意修改违规变更，上述内容足以显示该批复并不存在将案涉违法建筑合法化的可能性。对于提交的第二份证据图片三性及证明目的均不认可。首先，该图片未标注任何与案涉房屋相关的内容，无法证明与案涉房屋相关。其次，该图片未加盖任何单位的印章，证据来源不合法。再者，被上诉人所圈出的区域是否系案涉项目无从考证，从该图片中无法得出被上诉人所述的政府将违法建筑合法化的内容。

本院另查明：2024 年 11 月 29 日，国务院向甘肃省人民政府、自然资源部公

开发布《国务院关于〈兰州市国土空间总体规划(2021-2035年)〉的批复》，国务院原则同意自然资源部审查通过的《兰州市国土空间总体规划(2021-2035年)》。

一审查明本案其他基本事实清楚，本院予以确认。

本院认为，本案的争议焦点是：1. 双方间房屋买卖合同法律效力的认定；2. 一审判决魏某涛、魏某道支付剩余购房款是否正确。

民事主体从事民事活动，应当遵循自愿原则，按照自己的意思设立、变更、终止民事法律关系。当事人订立合同，可以采用书面形式或口头形式。本案魏某道、魏某涛与张某花、王某通过口头协议订立的房屋买卖合同，是双方当事人的真实意思表示，且不违反法律、行政法规的强制性规定，是合法有效的合同，受法律保护，对双方当事人具有法律约束力，双方应当依合同约定全面履行义务。双方达成协议后，魏某道一方支付了大部分购房款，张某花一方亦将案涉房屋立即向魏某道一方移转占有使用，双方已依约定实际履行了部分合同义务。

关于魏某道、魏某涛诉称房屋买卖合同无效的问题。《[中华人民共和国民法典](#)》[第一百五十三条](#)规定，“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效，但是，该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。”《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉合同编通则若干问题的解释》[第十六条](#)第一款规定：“合同违反法律、行政法规的强制性规定，有下列情形之一，由行为人承担行政责任或者刑事责任能够实现强制性规定的立法目的的，人民法院可以依据[民法典](#)[第一百五十三条](#)第一款关于“该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外”的规定认定该合同不因违反强制性规定无效：（一）强制性规定虽然旨在维护社会公共秩序，但是合同的实际履行对社会公共秩序造成的影响显著轻微，认定合同无效将导致案件处理结果有失公平公正；（二）强制性规定旨在维护政府的税收、土地出让金等国家利益或者其他民事主体的合法利益而非合同当事人的

民事权益，认定合同有效不会影响该规范目的的实现；（三）强制性规定旨在要求当事人一方加强风险控制、内部管理等，对方无能力或者无义务审查合同是否违反强制性规定，认定合同无效将使其承担不利后果；（四）当事人一方虽然在订立合同时违反强制性规定，但是在合同订立后其已经具备补正违反强制性规定的条件却违背诚信原则不予补正；（五）法律、司法解释规定的其他情形。”根据本案查明事实，案涉房屋未取得建设用地规划许可证，违反了[城乡规划法](#)。[城乡规划法](#)虽然旨在维护社会公共秩序，但是，本案房屋所在赣商家园项目用地已在《兰州市国土空间总体规划(2021-2035)》中进行优化，且该总体规划已经国务院同意。故本案合同的实际履行对社会公共秩序造成的影响显著轻微，认定合同无效将导致案件处理结果有失公平公正，故案涉房屋建设的违法行为属于法律规定的“该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外”情形，一审法院驳回魏某道、魏某涛主张房屋买卖合同无效、并主张返还购房款的请求并无不当，本院予以维持。

关于一审判决魏某涛、魏某道支付剩余购房款的问题。依法成立的合同，受法律保护，当事人应当依合同约定履行义务。《[中华人民共和国民法典](#)》[第五百一十一条第一款第四项](#)规定：“当事人就有关内容约定不明确，依据前条规定仍不能确定的，适用下列规定：（四）履行期限不明确的，债务人可以随时履行，债权人也可以随时请求履行，但是应当给对方必要的准备时间。”本案房屋买卖合同由双方口头约定，双方就剩余房款履行期限约定不明确。依上述法律规定，出賣方可以随时主张买受人履行剩余购房款。且根据张某花与魏某涛微信聊天记录，张某花向魏某涛主张房款时，魏某涛明确表明“钱我们真的再想办法尽快的凑呢，你们放心一旦凑齐马上就给你们了”，该意思表示明确，自始并未就付款期限提出异议，故一审法院判决魏某涛向张某花一方支付剩余购房款具有事

实和法律依据，应予维持。

至于上诉人援引《[最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释\(一\)](#)》、《[最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释](#)》相关规定诉称合同无效的主张，因本案属房屋买卖合同法律关系，上诉人援引法律规定有明确的调整范围，并不适用于本案法律关系，属错误引用法律规定。

关于一审判决是否违反类案同判的问题。根据《[最高人民法院关于统一法律适用加强类案检索的指导意见\(试行\)](#)》的相关规定，该意见所称类案，是指与待决案件在基本事实、争议焦点、法律适用问题等方面具有相似性，且已经人民法院裁判生效的案件。经审查，首先，本案与上诉人提供的案例基本事实不同。上诉人提供的(2019)甘民申1801号案件中涉及的房屋“修建日期无从考证，修建时无审批手续，无产权，房屋所占土地属兰州铁路局所有，现已破烂不堪，无法居住使用”，而本案中房屋属新房，不影响居住使用，且政府已对土地规划进行了优化，并按程序为项目建设单位和购房群众进行下一步的手续办理；其次，本案适用法律与上诉人提供案例适用法律不尽相同。本案是[民法典](#)施行后的法律事实引起的民事纠纷案件，适用[民法典](#)及最高人民法院关于适用[民法典](#)相关问题的司法解释。而上诉人提供案例适用法律属[民法典](#)施行前的相关法律规定。综上，一审判决并不违反《[最高人民法院关于完善统一法律适用标准工作机制的意见](#)》及《[最高人民法院关于统一法律适用加强类案检索的指导意见\(试行\)](#)》相关规定。

综上所述，魏某涛、魏某道的上诉请求不能成立，应予驳回。一审判决认定基本事实清楚，判决结果正确，应予维持。依照《[中华人民共和国民事诉讼法](#)》[第一百七十七条第一款第一项](#)之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

上诉人魏某涛、魏某道预交二审案件受理费 9550 元，由魏某涛、魏某道负担。

本判决为终审判决。

审 判 长 谢格焄

审 判 员 石 林

审 判 员 马忠贤

二〇二四年十二月二十七日

法官助理 白露露

书 记 员 魏凤仙

©北大法宝：（www.pkulaw.com）专业提供法律信息、法学知识和法律软件领域各类解决方案。北大法宝为您提供丰富的参考资料，正式引用法规条文时请与标准文本核对。欢迎查看所有[产品和服务](#)。

[法宝快讯：如何快速找到您需要的检索结果？法宝 V6 有何新特色？](#)



扫描二维码阅读原文

原文链接：

<https://www.pkulaw.com/pfnl/08df102e7c10f2065e61666d86b78456a586dddd12212040bdfb.html>