# 何谓军产房

来源：网络 作者：红尘浅笑 更新时间：2024-09-13

*第一篇：何谓军产房何谓军产房、小产权房?军产房与小产权房的共性：1、房价低，没有交易税费，租金回报率高；2、可以不受“双限令”等楼市调控政策的影响，只要有资金想买多少都可以。购买军产房的风险主要表现在：1、根据《中国人民解放军房地产管理条...*

**第一篇：何谓军产房**

何谓军产房、小产权房?

军产房与小产权房的共性：

1、房价低，没有交易税费，租金回报率高；

2、可以不受“双限令”等楼市调控政策的影响，只要有资金想买多少都可以。购买军产房的风险主要表现在：

1、根据《中国人民解放军房地产管理条例》及《军队现有住房出售管理办法》，军产房由军队管理，地方政府不予干涉，其出售对象限于军队人员，属军人军属福利住房，一般按照经济适用房价格出售，所以一般购房者很难从军队购买到真正的一手军产房；

2、军人军属购买军产房后需要上市交易的，实行准入制度，在同等条件下，原售房单位有优先购买权，并需补交相关费用。如购买二手军产房如未能履行相关手续办理产权登记，权益将无法保障；

3、按揭及再转让风险：无法按揭付款，购买及再转让不如商品房方便；

4、购买军产房最大的法律风险在于买卖双方发生纠纷后，地方法院可能不予受理，从而导致状告无门的无奈境地，即便是受理并判决了军方败诉，在执行方面也十分困难。

购买小产权房的风险主要表现在：

1、违约风险：小产权房是指在集体土地上建造的房屋，因没有缴纳土地出让金，所以不能上市交易。由于深圳早在2024年已经实现全部土地国有化，自此已不存在严格意义上的小产权房，此后建设的所谓“小产权房”均属违法建筑，其买卖行为自始无效，一旦某一方反悔并诉至法院，法院将判决退款退房；

2、拆除风险：小产权房没有房地产证，不受国家法律保护，一旦拆迁将很难得到补偿。根据《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》的规定，还可能面临被强制依法拆除或者没收的风险；、3、按揭及再转让风险：无法按揭付款，因大多属于违建，升值缓慢，再转让困难。

综上，购买军产房与小产权房所获得的仅是一个使用权而已，而不具有合法的所有权，买卖合同均属无效合同，合同的履行主要靠当事人的契约精神和诚信来维持，但相比而言，购买军产房的风险又小于小产权房，因为军产房不受地方政府管理，不用担心被政府拆除或没收，而违建小产权房历来为政府的打击对象。

**第二篇：军产房若干法律问题**

军产房若干法律问题

田钊

引言：

最近办理一起军产房继承纠纷案件，当事人因继承其母所遗留的干休所的房产发生争议，诉诸法院，因该套房产前身系军产房，后以房改成本价出售给个人，但未办理产权登记，在当事人第一次提起诉讼时，一审法院以遗产中的房产系军产，不属于地方法院受理案件范围为由，作出不予受理的裁定。当事人提起上诉后，二审法院认为遗产中尚有其余财产未予分割，裁定予以受理，后法院以调解结案。近年来，利用军队享有使用权的土地进行房地产开发然后以出卖军产房使用权给地方居民居住的现象时有发生，因部队转业人员出售军产房使用权而引发的纠纷也有发生，这类涉及军产房买卖合同的纠纷如何适用法律，如何认定合同的效力，不同法院之间存在很大争议，军产房买卖的有效性和安全稳定性缺乏透明有效的法律保障。在这类纠纷中，如何适用法律以及如何认定军产房买卖的合同的效力成为争议的焦点和难点。本文拟对军产房买卖的法律适用与合同效力基于办理实际案件的理解和体会加以阐述。

一、军产房的界定

“军产房”和“小产权房”一样，目前尚无明确规范的定义，一般是指在军队使用的土地上开发建设所有权归军队所有的房屋。这类房产土地是划拔的军事用地，个人只是拥有房产的使用权。房产证由军区提供的，不能抵押或贷款，因土地是部队的，地方政府亦无权干涉。

“军产房”是在一定的历史条件下产生的。由于军队精简整编，调整出了部分空余土地，解放军总后勤部1993年7月7日联合发出《关于军队有偿转让空余军用土地有关问题》的通知指出：“开发利用军用空余土地，要以不影响军队建设需要和保守国家军事机密为前提，有领导、有组织、有计划地进行”。

“军产房”存在三种形式：

1、在军队依法转让整块空余军用土地之上开发建设的房屋；

2、军队以军用土地使用权作为条件，与地方合建、换建的房屋

3、军队自行在军用空余土地上开发建设的部分出售的房屋。

二、关于军产房买卖的相关法律规定及适用。

军产房的法律适用问题是解决军产房纠纷的焦点和难点。关于军产房的相关法律规定主要是由中央军委或其总后勤部规定的，如：

1、《中国人民解放军房地产管理条例》（１９９０年４月２０日中华人民共和国中央军事委员会发布，自发布之日起施行）；

2、《军队房地产开发管理暂行规定》【实施时间】1992-12-01【颁布单位】中国人民解放军总后勤部；

3、《军队现有住房出售管理办法》(总后勤部[1999]后营字第530号印发)

4、《总参谋部、总政治部、总后勤部关于利用军队房地产开发经营有关问题的通知》

5、《中华人民共和国建设部房地产业司、中国人民解放军总后勤部基建营房部关于印发《城镇驻军营房产权转移和房屋现状变更登记实施细则》的通知》

如何看待这些规定对于军产房向地方转让的合同的效力的影响却是一个有争议的问题，产生争议的根本原因是对于如何认定中央军委及其总后勤部的规定对于军产房买卖合同效力的影响缺乏明确的法律规定。因为依据《中华人民共和国合同法》第五十二条第（五）款的规定，“违反法律、行政法规的强制性规定”的合法无效。而依据《中华人民共和国立法法》（以下简称立法法）第七条的规定，法律是由全国人民代表大会和全国人民代表大会常务委员会行使国家立法权。而行政法规则由国务院根据宪法和法律，制定行政法规（见《立法法》第五十六条第一款）。中央军委及其总后勤部关于军产房的规定不是法律，也不是行政法规，与合同法关于合同效力的规定无法对应。使得中央军委及其总后勤部关于军产房的规定对于合同效力的影响没有直接的法律规定。这是产生军产房法律适用及军产房买卖合同效力争议的根源所在。中央军委及其总后勤部关于军产房的规定依据《立法法》的规定，应属于军事法规和军事规章。而依据《立法法》的规定：军事法规、军事规章在武装力量内部实施。因军产房买卖即涉及军事力量内部，又涉及军事力量外部的地方军产房购买人，此事如何适用军事法规、军事规章以及如何认定军事法规、军事规章与合同效力的关系仍然没有明确的法律规定。所以为了解决涉及到军队与地方法律关系的军产房买卖的法律适用及其效力，迫切需要通过法律或中央军事委员会与国务院联合发文的形式明确军产房向地方转让时的法律适用与合同效力问题。

三、人民法院应否受理军产房纠纷的问题

以下有个案例：2024年10月，武警某支队经房改后将房改房出售给符合购房条件的现役干部杨某某等人，杨某某等人依法向房屋所在地房管局、国土局办理权属变更，取得了《房屋所有权证》、《土地使用权证》，但房屋仍被曾某某等离退休干部占用。杨某某等分别向法院提起诉讼，要求曾某某等腾房。曾某某等以武警支队为被告也向该法院提起诉讼，认为武警某支队房改程序不合规定，拒绝腾空。该法院受理了杨某某的诉讼，并依据最高院《关于军队离退休干部腾退军产房纠纷是否受理的复函》，裁定对曾某某的起诉不予受理。对此，颇有争议。笔者认为法院的裁判是正确的。

最高院《关于军队离退休干部腾退军产房纠纷是否受理的复函》是1991年1月31日对天津高院请示的批复。其核心内容是：“因军队离退休干部安置、腾迁、对换住房等而发生的纠纷，属于军队离退休干部转由地方安置管理工作中的遗留问题，由军队和地方政府通过行政手段解决为妥，此类纠纷人民法院不宜受理。”上述曾某某等军队离退休干部已经由地方安置或由军队移交地方安置，现又以军队房改不符规定，拒绝腾退离休前原在军队的住房，而以军队单位为被告提起诉讼，依照该《批复》人民法院不予受理，是正确的。而法院受理了杨某某等人的诉讼，则是由于杨某某等人依照规定购买了军队房改房，并取得了权属证书，房屋性质由原来的军队房地产转为公民个人合法私有财产，要求原住户腾房是行使正当合法的权利，符合法院受理条件。该案中既不涉及军队房地产，又不属于军队离退休干部转由地方安置管理的遗留问题，上述《批复》不适用本案。

综上，军队实行住房制度改革后，以经济适用房价格或者房改成本价购买房产，并办理登记后，此类房产纠纷法院应予受理。如系未经房改产权仍然属于军队的房产纠纷则不宜受理。

四、军产房转让的合同效力分析

军产房的特殊性决定其转让受到严格的限制。

依据《中国人民解放军房地产管理条例》第十条第（一）款的规定：不论数量多少，凡军队房地产同地方有偿转让的，房地产的转移变更由总后勤部审批。另依据中华人民共和国建设部房地产业司中国人民解放军总后勤部基建营房部关于印发的《城镇驻军营房产权转移和房屋现状变更登记实施细则》第八条的规定：军队房屋产权属军委、总部，所有权性质属军产，“产权单位”填总后勤部。其营房变更登记委托住用单位（即产权管理单位）全权办理，使用住用单位印章，但必须按《中国人民解放军房地产管理条例》规定的房地产转移、变更批准权限，持有总后勤部或各军区、军兵种、国防科工委等大单位的批件。不符合上述规定的，产权转移无效，并不得进行变更登记。同时依据《军队房地产开发管理暂行条例》第十五条的规定：利用军队房地产开发，不论数量多少，一律报总后勤部审批。《军队现有住房出售管理办法》（总后勤部[1999]后营字第530号印发）第四条规定： 出售军队现有住房，必须经军区级单位审查并报总后勤部批准，由售房单位组织实施。综合上述军队房地产管理规定，军产房的产权单位是总后勤部，军队产权房屋向地方转让，必须取得总后勤部的审批，否则无权转让，转让无效。

具体到司法实务中的法律适用，笔者的意见是应适用《合同法》第五十一条的规定：即“无处分权的人处分他人财产，经权利人追认或者无处分权的人订立合同后取得处分权的，该合同有效”。即军产房向地方转让，依军事法规和军事规章的规定，应经过总后勤部审批同意。军产房买卖之前经过总后勤部审批同意或争议起诉到法院前经过总后勤部追认的，法院应认定为有权处分，军产房买卖合同有效。否则应按无权处分认定处理，即应依《合同法》第51条的规定按无效合同处理。

因此，购房者在购买涉及军产的房产时，应及其慎重，了解清楚所购房产属于何种性质，因为依据建设部、总后勤部《关于军队房改售房权属登记发证有关问题的通知》建房[1997]18号的有关规定，到驻地政府房地产管理部门办理房屋权属登记，领取《房屋所有权证》，所购住房方可通过准入制度进入市场交易，对此类房产方可购买。

五、风险建议

依据《中国人民解放军房地产管理条例》第三十四条第（二）款的规定：“对于越权擅自处理军队房地产的单位，没收其全部收入，擅自处理的房地产应全部收回，并给予主管负责人或直接责任者行政处分。”也就是说，对于违规的军产房买卖，购买军产房的一方当事人可能面临失去所购房屋又得不到补偿的不良后果。所以军产房买卖对于购房者来说事关重大。

鉴于目前关于军产房的买卖的法律适用及合同效力的认定缺乏明确的法律规定，使得法院审理涉及军产房的买卖案件的难度和不确定性加大，购房者也缺乏法律上的安全感。购房者在提高自身风险防范意识的同时，立法机关尽快以法律法规加以明确，以增进各方合法利益的平衡保护。

**第三篇：军产房相关知识了解**

军产房

一、定义

目前尚无明确规范的定义，一般是指在军队使用的土地上开发建设所有权归军队所有的房屋。

二、军产房出租

1、从法律上来讲是不可以出租的。

住宅性质的军产房要看该房屋是在营区内还是在营区外,在营区内的一般没有租赁凭证,不能出租;在营区外的一般都有租赁凭证、户口薄,是可以出租的。【没有找到相关北京的租赁凭证】

2、建议大家不要租住军产房。首先，部队有明确规定不能出租军产房，时常来个军产房整理整顿，这时就提心吊胆了，不知道什么时候被清理出户。其次，进出特别不方便，有个亲属朋友来，还要压个身份证，同时要习惯部队6点多的号角声和喊号声。

三、军产房买卖

1、军产房是否可以购买或者交易？风险在哪？如何避免？【摘抄】

根据我国房地一体原则，军产房的土地性质属于划拨用地，而根据我国土地管理法和城市房地产经营管理条例来看，军产房，实际有别于商品房或者商业地产，其交易虽可以，但是受到一定的限制。早些年，深圳军产房交易是潜水状态，主要是普通个人购买军产房，甚至有人就此希望律师做交易见证，本人也曾被邀请委托处理该类事情，当然，这个属于律师见证受限的类型，因此本人就此简单解释一下，为何军产房交易受限？

如上文所述，军产房的土地性质为划拨用地，也就是说，土地是国家根据土地管理法无偿提供给军队使用的，而商品房的土地属于出让用地，是需要缴纳土地出让金的，即有偿使用。这就是两者明显的区别，当然，按照国家有关规定，划拨用地在履行一定的审批程序、补缴土地出让金后可以变更为出让用地，因此，其土地性质就会发生改变。

按照，军队有关文件规定，出售军队现有住房，必须经军区级单位审查并报总后勤部批准，由售房单位组织实施。也就是说，军产房现有住房出售，审批权在军区级的后勤部，这个跟商品房交易是完全不同的，商品房交易属于登记备案，且该登记备案的权限是房地产行政主管部门。因此，购买军产房，必须由军区级的后勤部审批后才可以进行，否则，未经批准擅自出售军队现有住房，增加或者扩大优惠政策变相低价出售住房的主管人员和直接责任人，依据《中国人民解放军纪律条令》的有关规定给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。而相关军产房交易合同，可能因为没有经过前述程序而被认定为无效。另外，军产房的购房条件和对象也是有严格限制的，基本上，购房对象是军队人员或者其配偶和子女，而非普通的非军人。很多人知道，小产权房或者军产房的价格低于商品房的价格，但是户型和质量也不见得相差多少，但是，不符合购买军产房条件的个人购买军产房是有较大风险的，且，军产房银行是不接受抵押的，也就是除了个人冒着军产房无法过户或者买卖合同无效的情况下，还必须一次性付款，至少不能办理银行按揭贷款手续。

那么，享有军产房的业主，是否能够出售军产房呢？根据有关规定，按经济适用住房价格或者房改成本价购买的现有住房，购房者拥有全部产权；需要上市交易的，实行准入制度，在同等条件下，原售房单位有优先购买权；所得售房款，在补交土地使用权出让金或所含土地收益，以及按照国家和地方人民政府规定交纳有关税费和收益分成后，其余收入归个人所有。

由此，可见，军产房一定程度上可以上市交易出售给非军人或军人家属，只不过，其交易类似于经济适用房或者房改房的操作。此外，军产房的物业管理，也是以军队的有关文件为准，并不适用商品房的物业管理的有关规定。

由于军队的特殊性和复杂性，因此本文仅是简单的提及部分内容，希望给广大购房者提供些许提示。

2、购买军产房应注意与军队房屋管理部门核实能否办理军产证的变更登记。另外，军产房无法办理落户，如遇拆迁、征收、征用，尚无明确法律予以规定，购买军产房如与军队房屋管理部门发生纠纷，人民法院不予受理。

由于市场上交易的军产房发证机关不尽相同,有的是开发商,有的是军队后勤管理部门等，并且因为军产房一般不允许对外向社会公开销售，因此，对于过户没有具体统一的法律规定。建议购房者先确认该房产是否经过军队主管部门（总后勤部）批准，否则您的权益无法得到保障。

购房者在购房军产房时，首先要确认下与开发商签订的合同是否约定是军产产权，如果仅口头约定属于军产产权，则主张权利存在难度。另外，如果该房屋属于开发商利用与部队联建房屋的机会采取超规划指标建设的房屋，违规向社会销售，那么您还面临法院判决你们之间的合同无效的风险。建议您谨慎购买军产房屋。

**第四篇：2024年深圳军产房怎么发展**

2024年深圳军产房怎么发展

深圳军产房是深圳一个永恒的话题，随着深圳改革开放，深圳由于特殊的发展历程，建特区，促发展，小产权房也应运而生，深圳军产房已有几十年的历史，深圳军产房为深圳的经济发展做出了巨大的贡献，增加农民收入的同时也为千千万万来深建设者解决了居住问题。

深圳军产房经过几十年的发展，数量庞大，占到深圳总建筑面积的49%左右，占据了深圳房屋建筑面积的半壁江山，从刚开始的大型村委统建楼到现在的私人农民房，深圳军产房发生了巨大变化，最开始深圳大量修建村委统建楼是为了解决村民等居住问题，也是深圳城市化进程的必须过程，村委统建楼是村委集体用地，这种楼盘好，并且楼盘建的漂亮与商品房无异。

深圳还有一种小产权房就是开发商集资房，这种小产权房是指公司从村里买地建的楼盘，也有开发商公司与村委合作出资建房，这类小产权房规模有大有小，价格适中，满足了不少人的居住需求，最后一种小产权房就是村民或私人自建房，这类小产权房规模小，往往就是

一栋楼，价格也便宜，自住还是投资都是可以的。

不过从2024年后深圳就不允许建小产权房了，原因就是深圳土地面积有限，所以必须禁止建小产权房，其二是因为，小产权房太多对以后城市更新产生了巨大困难，城市更新就是要拆迁农民房等小产权房，拆迁又必须做到每户都补偿，无形中对旧改难度和拆迁赔偿都增加了，其三是因为小产权房太多会严重影响商品房市场，商品房是要交税的，而小产权房不用交税，所以得禁止建小产权房。

很多不懂小产权房的朋友总是问，小产权房安全吗，会不会被拆等问题，在这里告诉大家，深圳军产房是全国小产权房比较安全的地方，简单的说原因有三点，1：深圳军产房数量庞大，小产权房的利益关系到无数小产权房业主的利益，所以绝对安全。2：深圳军产房拆迁都是有赔偿的，而且是按商品房价格进行补偿，要么补偿货币，要么补偿回迁房等，能拆到就赚大了，有人专门找有机会拆迁的小产权房买，就是投资高回报。3：小产权房拆迁赔偿都是征收这块地的开发商进行补偿，拆迁旧改关系到民生问题，不管哪一方面都不愿看到征收小产权房而发生不愉快的事情，所以政府一定督促开发商要对拆迁户做好相关补偿等

工作。

关系到2024年深圳在售小产权房数量将大量减少，房子越来越少，价格越来越高，一手的村委统建楼基本上没有了，也就是说花园小区型的小产权房基本上没有了，在售的90%的小产权房都是单栋的私人自建房，而且是2024年之前建好的，但是会重新装修或翻新，从6千-1.5万不等，深圳那么大，区域位置不一样价格也就不一样，基本上全部楼盘都带精装修出售。小产权房都是签共同出资建房合同和律师见证书，这是对小产权房业主的保证。

深圳市意琳房地产经纪有限公司，致力于提供真实、可靠、一手房源资讯，打造专业、专注的深圳房产资讯服务平台，让您足不出户就能了解到深圳各区域在售房源信息，更多房源资讯请访问官网：http://www.feisuxs

**第五篇：房地产合同管理军产房案例分析**

房地产合同管理案例分析

11级房地产经营管理1班黄思豪1104030059

案情：A系北京人，由于长期在珠海工作，对北京快速上涨的房价不了解，由于欲在美国投资房地产，遂与B签订房屋买卖合同，以200万价格将自己的一套面积100平方米的军产权房屋（已超过5年）卖给B，并约定按揭贷款。在按揭贷款合同中双方约定房价230万，由B先向A首付30万，其余200万按揭，但私下里B实际向A只支付了10万元，A表示同意。后A发现此房屋市场价格值350万，欲解除合同，但B不同意并要求A继续履行合同。A欲解除合同的理由是：一是此房屋为军产权房屋，其出售受到军队的限制，此售房合同应是无效的。二是按揭贷款合同是双方合谋对银行进行欺诈，所以房屋买卖合同应是无效合同。三是房屋的合同售价是200万，但实际市场价值350万，显失公平。显失公平的合同应该是无效合同。

问题1：A认为此房屋买卖合同应该是无效合同，要求法院判决解除合同，法院会否支持，为什么？

问题2： A想用支付违约金而拒绝履行合同，法院会否支持？

问题3：房屋所有权应归谁所有？为什么？

要回答以上几个问题，首先要整理清楚什么是军产房，军产房有什么性质特点。军产房是指军队享有房屋所有权（即产权）的房屋。依据中华人民共和国建设部房地产业司、中国人民解放军总后勤部基建营房部印发的《城镇驻军营房产权转移和房屋现状变更登记实施细则》第八条的规定：军队房屋产权属军委、总部，所有权性质属军产，“产权单位”填总后勤部。其营房变更登记委托住用单位（即产权管理单位）全权办理，使用住用单位印章，但必须按《中国人民解放军房地产管理条例》规定的房地产转移、变更批准权限，持有总后勤部或各军区、军兵种、国防科工委等大单位的批件。不符合上述规定的，产权转移无效，并不得进行营房变更登记。《军队现有住房出售管理办法》（总后勤部[1999]后营字第530号印发）第四条规定：出售军队现有住房，必须经军区级单位审查并报总后勤部批准，由售房单位组织实施。综合上述军队房地产管理规定，军产房的产权单位是总后勤部，军队产权房屋向地方转让，必须取得总后勤部的审批，否则无权转让，转让无效。

综上所述，军产房的所有权为军委、总部。而后勤部审批是军产房买卖合同是否有效的关键。如无总后勤部审批，有关买卖或转让合同是无效的。

关于军产房到底能否出售以及法院受理的依据。本案中军产房能否出售是本案判决的关键之一，如果军产房出售是违法行为，则该合同为无效合同，若军产房出售为合法行为，则该合同则因没有犯法律法规而成为有效合同。而法院该不该受理又是另一个关键。

如何看待这些规定对于军产房向地方转让的合同的效力的影响却是一个有争议的问题，产生争议的根本原因是对于如何认定中央军委及其总后勤部的规定对于军产房买卖合同效力的影响缺乏明确的法律规定。因为依据《中华人民共和国合同法》第五十二条第（五）款的规定，“违反法律、行政法规的强制性规定”的合法无效。而依据《中华人民共和国立法法》（以下简称立法法）第七条的规定，法律是由全国人民代表大会和全国人民代表大会常务委员会行使国家立法权。而行政法规则由国务院根据宪法和法律，制定行政法规（见《立法法》第五十六条第一款）。中央军委及其总后勤部关于军产房的规定不是法律，也不是行政法规，与合同法关于合同效力的规定无法对应。使得中央军委及其总后勤部关于军产房的规定对于合同效力的影响没有直接的法律规定。这是产生军产房法律适用及军产房买卖合同效力争议的根源所在。中央军委及其总后勤部关于军产房的规定依据《立法法》的规定，应属于军事法规和军事规章。而依据《立法法》的规定：军事法规、军事规章在武装力量内部实施。因军产房买卖即涉及军事力量内部，又涉及军事力量外部的地方军产房购买人，此事如何适用军事法规、军事规章以及如何认定军事法规、军事规章与合同效力的关系仍然没有明确的法律规定。具体到判决中的法律适用，合同法第五十一条的规定：即“无处分权的人处分他人财产，经权利人追认或者无处分权的人订立合同后取得处分权的，该合同有效”。

所以，本案中的军产房买卖合同因没有违反国家法律法规、强制性效力性规定而成为有效合同。

而关于对本案中军产房的出售合法性以及法院必须受理的理由则有以下几条。

军产房向地方出售不违法。现行法律和行政法规对面向地方购房人销售军产房的买卖行为没有禁止性规定。军队房地产管理规章相关规定则允许军队利用空置土地进行开发经营。中央军委发布的《中国人民解放军房地产管理条例》第 28 条规定：“军队房地产在保证战备和部队住用并保守军事秘密的前提下，可以对空余房地产依法进行开发经营活动。”第 29 条规定：“军队房地产开发经营的主要方式：„„

（三）军用土地有偿转让、合作经营；

（四）与地方换建及合资建房；”据此，军产房买卖显然属于合法。大量军产房的建设和买卖，既扩充了军费，解决了部队干部的居住用房，又解决了城市土地匮缺的困难，还节省了购房人的购房投入，无疑是利国、利军、利民的好事。

其次，符合条件的军产房纠纷，人民法院必须受理。军产房开发、建设和买卖的主体法律关系大多是是军队与开发商、开发商与建筑企业、开发商与购房人之间的法律关系。这些当事人之间并不存在军队内部上下级之间的行政和制约关系。他们之间显然属于市场中平等主体之间的民事法律关系，而平等民事主体之间的纠纷，依法应属于民法调整的范围。

再次，人民法院受理平等民事主体军产房纠纷案件完全符合相关法律和司法解释的规定。一是军产房纠纷当事人主体和诉讼请求请求符合民事诉讼法第三条规定的“公民之间、法人之间、其他组织之间以及他们相互之间因财产关系和人身关系提起的民事诉讼。”的民事诉讼法调整的范围；据此，对于起诉到人民法院的军产房纠纷，人民法院立案庭应当按照不同情况区别对待：对当事人与军队具有行政隶属关系的军队内部纠纷，人民法院应告知当事人通过行政途径予以解决，不予立案；对双方当事人之间系平等民事主体合同关系的，人民法院依法应当予以受理。人民法院对符合立案条件的军产房纠纷予以受理，将及时解决因建设、买卖、租赁军产房发生的合同纠纷，通过民事法律手段制裁违约方，维护守约方的合法权益。只有这样，才能彰显社会的公平和正义，才能强化人民法院的法律权威，才能免去因与军产房发生民事法律关系的当事人的后顾之忧，促进军队房地产市场的稳定和健康发展。

综上所述，对于第一个问题。该房屋转让合同有效，合同生效的理由则是合同主体合格，合同当事人意思表示真实，合同不违反法律或者社会公共利益。因此法院并不会支持解除合同。

而关于按揭贷款合同是双方合谋对银行进行欺诈这一问题上，我们要弄清楚恶意串通行为的定义与构成要件。

恶意串通行为，又称做恶意通谋行为。是指在买卖活动中，双方以损害他人利益为目的，弄虚作假的违法行为。具体表现为：串通掩盖事实真相，在应价过程中串通一气，有意压价，损害委托人的利益。在本案例中买卖双方存在恶意串通行为，但是由于在该案例中贷款合同为从合同，但从合同不成立或失效，一般并不影响到主合同的效力。在该案件中，从合同的失效并未直接使得主合同失效，因此主合同仍然有效。恶意串通行为的构成要件：第一，恶意串通首先需要有双方损害第三人的恶意。第二，恶意串通需要恶意串通的双方事先存在着通谋，这首先是指当事人具有共同的目的，即串通的双方都希望通过实施某种行为而损害国家、集体或第三者的利益，共同的目的可以表现为当事人事先达成一致的协议，也可以是一方作出意思表示，而对方或其他当事人明知实施该行为所达到的非法目的，而用默示的方式表示接受。其次，当事人互相配合或共同实施该非法行为。

因此根据定义，在该案件中存在的恶意串通行为对主合同没有影响效力。转让合同依然成立。

关于原告第三条理由显失公平。最高人民法院《关于贯彻执行中华人民共和国民法通则若干问题的意见》第72条规定：一方当事人利用优势或者利用对方没有经验，致使双方的权利义务明显违反公平、等价有尝原则的，可以认定为显失公平。关于合同条款显失公平的问题，可以从两个方面进行认定：一是考察合同对一方当事人是否明显不公平，具体应结合双方当事人权利义务是否对等、一方获得的利益或另一方所受损失是否违背法律或者交易习惯等综合衡量。

二、考察合同订立时，一方是否利用其优势或者对方轻率、没有经验，具体看利益受损一方是否无经验，或对合同的相关内容缺乏认识的能力，或者因为某中急迫的情况，并非出自真正的自愿而接受了对方提出的合同条件，如合同中设定了某些明显对一方不利的条款，注意区分是否为一方当事人的真实意思表示。

结合该案例可知，本案中的当事人并没有利用特殊优势或者是不对价交换来与当事人进行交易，因此不存在显失公平这一情况出现。

总结：本案例中因为军产房的买卖并没有违反国家法律法规，因此合同有效，法院并不会判决解除该合同。而在A欲支付违约金而决绝履行合同这一问题上，由于A是出于恶意来进行这一决定。而法律是维护正常社会秩序的工具，因此根据法律的公平公正原则，法院不会支持A用支付违约金而拒绝履行合同这一行为。至于房屋所有权这一问题。在改军产房过户给B之前该房屋归军委、总部所有。而在法院判定该房屋给B并下令过户给B之后，该房屋的所有权则归B所有。因此法院应该会判定合同有效，并下令A配合将房屋登记过户到B的名下。

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找