



以案说法纠纷处理锦囊系列

10

二手房买卖 纠纷处理锦囊

第3版

法律出版社专业出版编委会 编

案例集粹 专家提示

- 避税签订的两份合同效力的认定
- 借名购买经济适用房，行为无效
- 购买“小产权房”存在法律风险
- 情侣共同购房后分手，房屋共有
- 假“赠与”，实“买卖”虽有可能避税，但存在风险
- 避免被中介的“全包价”欺骗的方法
- 政策变化不能作为不卖房的理由

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

以案说法纠纷处理 **锦囊** 系列

让专业知识贴近实践的需求

本系列图书希望你排忧解难的锦囊妙计，成为你幸福生活的保护神。

本系列图书着眼于日常生活中高频出现的法律纠纷问题，通过对具体案例的解析，联系现行法律规定，为读者提供解决纠纷的技巧与操作指南。

书中选择的案例具有代表性，基本涵盖该领域的焦点与难点；来自律师、法律顾问等专业人士的点评通俗易懂；附录部分精选了该领域的常用必备法律法规，以方便读者查阅。

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| 01. 婚姻家庭纠纷处理锦囊（第5版） | 07. 物业纠纷处理锦囊（第5版） |
| 02. 道路交通纠纷处理锦囊（第5版） | 08. 继承纠纷处理锦囊（第5版） |
| 03. 房屋征收补偿纠纷处理锦囊（第5版） | 09. 工伤纠纷处理锦囊（第5版） |
| 04. 五险一金纠纷处理锦囊（第3版） | ★ 10. 二手房买卖纠纷处理锦囊（第3版） |
| 05. 医疗纠纷处理锦囊（第5版） | 11. 公司纠纷处理 |
| 06. 劳动合同纠纷处理锦囊（第3版） | 12. 保险纠纷处理 |

ISBN 978-7-5118-6130-6



9 787511 861306 >

定价：36.00元

上架建议 大众法律读物

以案说法纠纷处理锦囊系

二手房买卖 纠纷处理锦囊

| 第3版 |

法律出版社专业出版编委会 编

撰稿人：彭 锐

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

二手房买卖纠纷处理锦囊 / 法律出版社专业出版编委会编. —3 版. —北京:法律出版社,2014.3

ISBN 978 - 7 - 5118 - 6130 - 6

I. ①二… II. ①法… III. ①房地产—交易—民事纠纷—案例—中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 042931 号

二手房买卖纠纷处理锦囊(第3版)
法律出版社专业出版编委会 编

编辑统筹 大众出版分社
策划编辑 邢艳萍
责任编辑 邢艳萍
装帧设计 乔智炜

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社
总发行 中国法律图书有限公司
经销 新华书店
印刷 永恒印刷有限公司
责任印制 沙磊

开本 A5
印张 15.625
字数 390千
版本 2014年4月第3版
印次 2014年4月第1次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 6130 - 6

定价:36.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

第三版修订说明

本书上市以来,深受读者喜爱,取得了良好的社会效益。

为继续满足读者的需求,我们结合一些新的法律规定以及市场反馈的信息、意见,对本书进行了修订再版。

本次修改主要体现在以下几个方面:

1. 根据2011年1月21日公布的《国有土地上房屋征收与补偿条例》、2011年8月9日公布的最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(三)》等新的法律法规对原稿中的相关内容进行了修订。

2. 根据市场反馈的信息和意见,补充了二手房价格评估、中介服务、按揭贷款购房、购买政策性住房等相关问题。

3. 对上一版图书中存在的错误或表述不准确、不清晰的地方进行了修改、润色,删繁就简,进一步提高了书稿内容的质量。

希望本书能够为广大读者带来切实的法律帮助!由于编者水平、精力有限,不完善之处在所难免,欢迎读者多提宝贵意见,以帮助我们修订、再版时加以完善。

联系邮箱:dazhong@lawpress.com.cn

编者
2014年4月

目录

Contents

1	二手房买卖合同效力的问题	001
No.		
	1. 无产权证房屋买卖合同有效	003
	2. 未办房产过户手续,房屋买卖合同依然有效	005
	3. 网上签约具有法律效力	007
	4. 房屋买卖合同被确认无效的处理	010
	5. 非房屋产权人出售他人房屋,与第三人签订的合同的效力	012
	6. 签订合同后发现房屋被查封,可请求法院撤销合同、解除合同或者确认合同无效	014
	7. 办不下来房产证的房屋买卖合同的效力	017
	8. 买卖双方明知房屋是违章建筑仍进行买卖,所签合同无效	019
	9. 明知非产权人卖方,买受人有过错的要赔偿	021
	10. 一房两卖,两份合同的效力认定方法	024
	11. 对房屋地址重大误解,房屋买卖合同可撤销	028
	12. 已办房产证未办土地证转让房屋的效力	031
	13. 房屋买卖中的“阴阳合同”效力应如何认定	034
2	二手房买卖违约金及定金的问题	037
No.		
	14. 购房合同解除后,违约方仍需承担违约责任	039

- | | |
|----------------------------|-----|
| 15. 合同中约定定金,违约方适用定金罚则 | 042 |
| 16. 违约金约定过高,违约方可以请求法院减少违约金 | 044 |
| 17. 房价涨了,卖家不可以支付违约金来终止交易 | 047 |
| 18. 二手房“逾期办证”能够追讨违约金 | 050 |
| 19. 协议收回定金后无权要求双倍返还定金 | 052 |
| 20. 名为定金协议实为买卖合同的认定 | 055 |
| 21. 房价上涨,卖方违约,买方有权要回房屋涨价损失 | 058 |
| 22. 放弃定金,未有约定,也不能不履行合同 | 061 |
| 23. 买家反悔不买房,无权要求返还所交意向金 | 064 |

3 二手房买卖价格及付款方式的问题

- | | |
|-------------------------------|-----|
| 24. 房价上涨,卖方反悔,房屋差价可以得到赔偿 | 067 |
| 25. 二手房的价格是如何评估出来的 | 069 |
| 26. 付款并实际占有使用,未办过户的问题 | 072 |
| 27. 转按揭产生的房产交易纠纷 | 074 |
| 28. 因未能成功申请贷款而不能如约交付房款,应负违约责任 | 077 |
| 29. 付款时间约定不明时房款的支付时间 | 080 |
| 30. 按揭办不成,购房合同的处理 | 083 |
| 31. 办理按揭手续迟延,买方承担责任须分情况 | 086 |

4 二手房买卖房屋登记及税费问题

- | | |
|------------------------------|-----|
| 32. 银行的抵押权可以对抗购房人 | 089 |
| 33. 为避税而故意做低价格的二手房买卖合同仍应当被履行 | 093 |

34. 为避税签订的两份合同效力的认定	100
35. 未依法登记领取权属证书的房屋转让合同的效力	103
36. 房屋被人盗卖并过户,房主要回该房须符合法律规定	106
37. 房屋赠与未过户,可以要回该房	109
38. 签约后才知道房屋的实际面积,可以撤销房屋买卖合同的情形	111
5 二手房买卖房屋中介服务法律问题	115
39. 买卖房屋跳开“中介”要承担违约责任	117
40. 中介公司提供虚假信息,应承担赔偿责任	119
41. 中介“吃差价”,业主有权要回被吃差价	121
42. 买卖双方解除合同,无权要求返还中介费	123
43. 买卖合同未签成,中介公司无权要求买方支付违约金	126
44. 中介居间不成,买方无权要求赔偿	129
45. 业主“一房二卖”,中介公司无过错不应承担责任	131
46. 中介公司擅自抬高房价,要承担赔偿责任	133
47. 中介公司签订包销合同后反悔,中介要承担差价损失	136
6 经济适用房交易中存在的问题	139
48. 擅自转让经济适用房的,转让无效	141
49. 未到上市交易期限的经济适用房不能买卖	143
50. 借名购买经济适用房,借名者无权拥有该房屋	145
51. 买卖经济适用房房号的行为无效	148

7	农村房交易中存在的问题	151
	52. 城市居民购买农村宅基地房屋的买卖合同无效	153
	53. 宅基地上的房屋可以继承	156
	54. 农村村民之间可以转让私有住房	159
	55. 买卖农村宅基地房屋的效力	161
	56. 农村房屋买卖,不能卖给本村的非农村户口居民	164
	57. 购买“小产权房”存在法律风险	166
	58. 农村房屋买卖的效力	169
	59. 购买农村房屋并长期居住的,买卖合同效力认定	171
	60. 土地性质转变后房屋买卖协议的效力	173
	61. 城市居民购买“小产权房”被判无效,有权要求补偿其 损失	175
	62. 农民进城后反悔所卖的农村住房的处理	177
8	共同财产交易中存在的问题	179
	63. 共有的房屋,未经共有人同意出售的,合同效力的 认定	181
	64. 部分共同共有人未经其他共有人同意而擅自处分共有 房屋的处理	184
	65. 共有人的优先购买权和承租人的优先购买权“同案并 存”且都主张优先购买的处理	187
	66. 夫妻一方未在购房协议书上签字,合同效力的认定	190
	67. 夫妻一方擅自出售夫妻共有房屋,合同的效力	193
	68. 妻子单方卖房收定金丈夫不同意的责任承担	196
	69. 情侣共同购房后分手,房屋共有	199

- | | |
|---------------------------------|-----|
| 70. 丈夫婚前买房夫妻共同还贷,房屋产权的归属 | 202 |
| 71. 婚姻中的房屋买卖要分清楚个人财产与共同财产 | 206 |
| 72. 离婚后前妻卖房,合同的效力认定 | 208 |
| 73. 离婚分割房产后,房子升值一般不能要求重新分割 | 210 |
| 74. 夫妻一方设置房屋抵押,抵押合同的效力 | 213 |
| 75. 夫妻一方擅自处分夫妻共有房屋的,买受人可以构成善意取得 | 216 |

9 二手房买卖中是否能够如此合理避税的问题

No.

- | | |
|-----------------------------|-----|
| 76. 先签合同几年后再过户虽有可能避税,但存在风险 | 219 |
| 77. 先公证后过户虽有可能避税,但存在风险 | 221 |
| 78. 假“赠与”,实“买卖”虽有可能避税,但存在风险 | 224 |
| 79. 将购房款拆成装修款做低合同价不能够合理避税 | 226 |
| 80. 夫妻假离婚虽可能避税,但存在风险 | 228 |
| 81. 用阴阳合同做低合同价不能合理避税 | 230 |
| 82. 以未成年子女名义购房目前可避税,但须谨慎 | 232 |
| 83. 典当抵押不能合理避税 | 234 |

10 二手房买卖中常见的民事欺诈问题

No.

- | | |
|------------------------|-----|
| 84. 避免二手房合同出现问题的方法 | 236 |
| 85. 避免二手房出现质量问题的方法 | 239 |
| 86. 避免二手房产权状况出现问题的方法 | 241 |
| 87. 避免二手房面积出现问题的方法 | 243 |
| 88. 避免出现买卖合同条款简单化问题的方法 | 245 |
| 89. 避免出现模糊付款方式问题的方法 | 247 |

90. 避免交房时间出现问题的方法	254
91. 约定违约条款,防止被违约	256
92. 签订购房合同,避免代理过期	258
93. 签订合同,避免霸王条款的方法	260
94. 避免被吃定金的方法	262
95. 避免被中介的“全包价”欺骗的方法	264
96. 不要进行个人现金收房,慎重选择代理中介公司	266
97. 尽量避免授权独家代理出售	268
98. 谨防中介公司为成交故意隐瞒事实	270
99. 谨防中介公司工作人员冒充房东办理过户	272
100. 谨防擅自挪用房款投资	275
101. 谨防中介不让买卖双方见面以赚差价	278
11 二手房买卖中的刑事犯罪问题	281
102. 因一房多售构成合同诈骗罪的情形	283
103. 谨防以办理买卖回迁房的方式的合同诈骗	286
104. 谨防假扮购房人骗购的合同诈骗	288
105. 购买二手房后房子出现质量问题该找谁	291
106. 谨防私卖夫妻房产行骗	293
107. 谨防利用承租的房屋骗走定金或房款	295
108. 谨防假冒中介公司诈骗	297
109. 谨防真中介公司诈骗	299
110. 谨防制作假证件诈骗卖房	301
111. 谨防截留购房保障金诈骗	304
112. 谨防中介公司工作人员收款后逃跑	306

12	二手房买卖中存在的其他问题	309
No.		
113.	合同签订后,买方以卖方未告知房屋里死过人的事实主张解除合同,获得法院支持	311
114.	儿子卖父亲房,因征收房价上涨父亲反悔,房屋买卖合同的效力如何认定	314
115.	接受赠与房屋只进行公证,没有过户,赠与房屋协议的效力	317
116.	善意购房人买房的效力	319
117.	政策变化不能作为不卖房的理由	321
118.	未经承租人同意共同居住人无权购买公有住房	323
119.	不在公有住房实际居住无优先购买权	325
120.	代签名公有住房买卖合同的效力	327
121.	借用他人名义购房风险大	329
122.	房改房的纠纷	332
123.	买房预付款可以退,但不能像定金双倍返还	335
附录		339
	中华人民共和国合同法(节选)	341
	中华人民共和国民法通则(节选)	374
	中华人民共和国城市房地产管理法(节选)	383
	中华人民共和国物权法(节选)	385
	中华人民共和国担保法(节选)	409
	中华人民共和国婚姻法(节选)	410
	最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释(一)(节选)	413

最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释(二)(节选)	414
最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释(三)(节选)	416
最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释	418
最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定	424
最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(一)(节选)	427
最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释(节选)	428
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(试行)(节选)	429
国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知	437
国务院关于深化改革严格土地管理的决定	441
最高人民法院关于进一步加强房地产经纪管理的紧急通知	442
建设部、发展改革委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局关于印发《经济适用住房管理办法》的通知(节选)	445
建设部、中国人民银行关于加强房地产经纪管理规范交易结算资金账户管理有关问题的通知	446
国家税务总局关于加强住房营业税征收管理有关问题的通知(节选)	450
房地产经纪管理办法	452

常用合同样本	461
1. 二手房买卖合同(正式版)	463
2. 二手房买卖合同(简明版)	466
3. 房屋买卖居间合同	468
4. 抵押贷款合同	473
5. 委托代理协议	479



二手房买卖合同效力的问题

1 无产权证房屋买卖合同有效

【分析解答】

产权证对于房屋的买卖合同而言主要承担着公示和对抗第三人的效力,签订买卖合同时未办理产权证并不意味着买卖合同无效。买卖合同是否有效主要看是否符合《合同法》的相关规定,合同的有效性要件主要包括:(1)当事人之间的真实意思表示,(2)内容不违反法律的强制性规定。

【案情】

张先生从李女士处买了一套房屋,该房屋的产权证正在办理中,之后张先生又把房屋卖给了王先生,并且双方签订了购房合同,结果房价上涨,张先生起诉到法院主张合同无效,愿意返还王先生所交的定金,结果法院判决合同有效。

法院认为:虽然我国《城市房地产管理法》第38条规定未依法登记领取权属证书的房地产,不得转让。但是《城市房地产管理法》第38条规定未取得权属证书不得转让是行政管理的规定,即要求行政机关对未取得房屋权属证书的房屋不办理过户登记手续,是从物权公示的原则出发,为了保证交易安全所采取的行政管理措施。只要合同双方当事人对于房屋的权属情况没有产生误解,是双方真实意思表示,合同就应当认定为合法有效,这是符合合同法精神的。同时,根据我国《物权法》第15条的规定,“当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同,除法

律另有规定或者合同另有约定外,自合同成立时生效;未办理物权登记的,不影响合同效力”。

【案例分析】

对于没有产权证的二手房,买房人无法办理过户,也就无法享有对房屋的处分权。而更大的风险在于,如果之后房屋可以办理产权,房屋价格上涨后卖房人反悔,单方面提价,可能不配合过户。更有甚者卖房人可能以不正当手段,将房屋以更高价格转卖给第三人,造成两个买家之间房屋权属的争议。虽然本案中合同被法院确认为有效,并追究了违约方的责任,但在房地产交易过程中,由于程序复杂,对于未取得房屋所有权证而进行交易的双方来说,均产生较大风险。

【专家提示】

购无产权证房应慎重,建议买卖双方都应当完善合同条款,明确违约责任,交易之前对于房屋的权属进行调查,避免因权利瑕疵而产生纠纷。

【关联法条链接】

《城市房地产管理法》第38条

《物权法》第15条

2 未办房产过户手续,房屋买卖合同依然有效

【分析解答】

我国《城市私有房屋管理条例》规定,买卖房屋双方应到房产管理部门进行房屋产权变更登记。该条例的规定体现了国家对不动产的监督和管理,但这并不意味着未办理房屋产权变更手续的房屋买卖协议即视为无效的民事行为。最高人民法院《关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》第56条规定:“买卖双方自愿并立有契约,买方交付了房款,并实际使用和管理了房屋,又没有其他违法行为,只是买卖手续不完善的,应认为买卖关系有效,但应责令其补办房屋买卖手续。”此后,最高人民法院法发[1993]37号《全国民事审判工作座谈会议纪要》规定:“审理房地产案件,应尊重合同双方当事人的意思表示。只要双方当事人的约定不违反法律政策,不损害国家利益、公共利益和他人利益,就应维护合同的效力。”

【案情】

2009年7月20日,张三与李四签订了一份房屋买卖协议,约定:张三将其名下所有的一套商品房出售给李四,房屋总价款100万元,合同签订当日李四预付房款80万元,余款于同年10月20日前张三交付房屋时一次性支付。张三承诺在10月20日之前协助李四办理房产过户手续。协议签订后,李四按约付清了房款,张三也交付了房屋。后张三反悔,不想把房子卖给李四。2009年10

月20日,李四依约要求张三办理房屋过户手续遭张三拒绝,张三于是诉至法院,以房屋未办理房产过户手续要求法院判令李四归还房屋,并表示愿意退还房款本息,后法院驳回了张三的诉讼请求。

法院认为:本案张三与李四诉争的案件事实清楚,焦点是双方签订的买卖房屋协议是否有效。张三与李四之间签订的房屋买卖协议,是双方的真实意思表示,且已实际履行,该房买卖协议是有效协议。依据我国《民法通则》第55条、最高人民法院《关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》第56条的规定,张三与李四房屋买卖协议有效。张三应提供有效证件协助李四办理房屋产权变更登记。

【案例分析】

本案中张三与李四之间的房屋买卖协议体现了双方的真实意思表示,且已房款两清,张三拒绝协助办理房屋产权变更手续,侵害了李四的合法权益。故本案应依据我国《民法通则》及相关司法解释,认定房屋协议有效。

【专家提示】

买卖双方自愿并立有协议,买方交付了房款,卖方交付了房屋,又没有其他违法行为,只是没有办理过户,应认为买卖合同有效。

【关联法条链接】

《民法通则》第55条

最高人民法院《关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》第56条

3 网上签约具有法律效力

【分析解答】

《合同法》第10条规定：“当事人订立合同，有书面形式、口头形式和其他形式。法律、行政法规规定采用书面形式的，应当采用书面形式。当事人约定采用书面形式的，应当采用书面形式。”《合同法》第19条规定：“有下列情形之一的，要约不得撤销：（一）要约人确定了承诺期限或者以其他形式明示要约不可撤销；（二）受要约人有理由认为要约是不可撤销的，并已经为履行合同做了准备工作。”网上签约也是法律认可的签订合同的形式，应当具有法律效力。

【案情】

张三和李四原本是一对邻居，2010年2月，李四想买一套北京二手房。张三名下刚好有套房子出售，双方协商达成一致后，以40万余元的价格成交。李四说，当时他本打算和张三签上一纸协议，并支付一部分定金，但张三表示“大家都认识，折腾这些没必要”。于是，双方直接按照北京市建委《关于全面推行存量房买卖合同网上签约有关问题的通知》的要求，到朝阳区房屋产权权属登记中心服务窗口填写了《存量房买卖合同信息表（自行成交）》，进行了网上签约。“当时觉得张三挺爽快的。房款还没给他，他就把钥匙、电卡都交到了我们手上。”可就在办理完网签、纳税等相关手续后不久，张三却突然变卦了，声称价格太低，房子不卖了，并要求李四和他一起去注销网签手续。说起变卦的原因，张三说：“在这

个地段,这样的房子价格应该在100万以上。”他认为,最初商谈的40万元对于其明显不公,“当时张三没有做市场调查,而是误信了李四的话,才以极低的价格与其去办理了网签手续。当了解到楼市的具体行情后,才知道自己差点损失了近60万元,所以要求李四协助自己去办理网签注销手续,但遭到了拒绝。”随后,张三独自前往朝阳区房屋产权权属登记中心申请注销网签,但被告知网上签约10天后如果申请注销必须由买方申请,或者通过诉讼,手持生效的法律文书来注销。无奈之下,张三只得一纸诉状告至法院,要求法院判令李四协助他办理注销手续。李四一方当庭向张三提出反诉,要求他继续履行合同,并赔偿经济损失10万元。

法院认为:根据《合同法》第12条、第19条的规定,双方当事人就合同的主要条款达成合意,合同即告成立,网签时填写的信息表上已对房屋总价、每平方米价格、支付方式等问题进行了约定,卖方也已在信息表上签字确认,因此网签信息表就是合同,应当具备合同的法律效力。

【案例分析】

根据北京市建委公示的《存量房自行成交网上签约及办理转移登记流程》,买卖双方填写信息表时,需要对标的物进行确认,并明确价款、支付时限等内容,随后进行网签。因此,网签的内容属于房屋买卖合同的主体内容,对双方具有法律约束力。同时,根据政府公布的流程,买卖房屋在网签时双方需要签订整个房屋买卖合同的第一部分,涵盖了标的、价款等主要内容,随后双方还需要签署印刷版的房屋买卖合同第二部分,内容主要为产权承诺、房屋交付、违约责任等条款。由于按照交易流程,双方当事人在完成网签后,需要持相关文件前往税务机关纳税,本案中,双方当事人在

并未签署纸质合同的情况下办理了完税手续,证明网签的合同效力得到了政府的认可。

【专家提示】

在签订二手房买卖合同时一定要要有契约意识,买卖双方要在签约时将双方协商的内容写进合同中去,以避免不必要的纠纷。

【关联法条链接】

《合同法》第 10 条、第 12 条、第 19 条

4 房屋买卖合同被确认无效的处理

【分析解答】

《合同法》第58条规定,合同无效或者被撤销后,因该合同取得的财产,应当予以返还;不能返还或者没有必要返还的,应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失,双方都有过错的,应当各自承担相应的责任。

【案情】

张三与李四系夫妻关系。二人共有房屋一套,无房产证。在双方诉讼离婚期间,于2008年10月15日,丈夫张三擅自与本村村民王五签订《房屋买卖合同》,将上述房屋以12万元的价格卖给王五。妻子李四以张三擅自处分共有财产、王五恶意串通为由,将丈夫张三与买主王五诉至法院,要求判令该买卖合同无效,要求王五立即迁出房屋。被告王五辩称,虽然购买房屋时没有征求原告的意见,但其属于善意第三人,该买卖行为有效,应驳回原告的诉讼请求。

法院经审理后于2007年10月25日判决:一、被告张三与王五关于转让的《房屋买卖合同》无效。二、被告张三将上述房屋返还给原告李四与张三。三、张三返还王五购房款12万元。宣判后,各方当事人均未上诉,判决已生效。

【案例分析】

夫妻共有房屋属于重要的夫妻共同财产,一方在另一方不知情的情况下单方出卖共有房屋就构成了无权处分。根据我国《合同法》第 51 条的规定,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。故本案的买卖合同效力待定。现在,作为房屋共有人的原告对此既不予追认,王五也未取得处分权,所以,该房屋买卖行为与房屋买卖合同均属无效。根据我国《合同法》第 58 条的规定,合同无效,因该合同取得的财产应当予以返还。所以,王五应当将上述房屋返还给该二人。

【专家提示】

对于夫妻共有的房产,在进行交易时,为避免以后出现不必要的麻烦,最好让夫妻双方均签字确认《同意出售书》。

【关联法条链接】

《合同法》第 51 条、第 58 条

5 非房屋产权人出售他人房屋,与第三人签订的合同的效力

【分析解答】

《合同法》第9条规定:“当事人订立合同,应当具有相应的民事权利能力和民事行为能力;当事人可以委托代理人订立合同。”第48条规定:“行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后以被代理人的名义订立的合同,未经被代理人追认的,对被代理人不发生效力,由行为人承担责任。”

【案情】

2008年5月,张三打算购买一套二手房,后获悉李四刚好有房出售,并与李四的儿子小李取得联系并实地看房,对房子的户型、朝向、价格等都比较满意,于是同小李签署了《房屋买卖合同》。但签约时张三由于着急购房,并未要求小李提供授权委托书等文件。后小李未能按照约定办理房屋过户手续,于是张三将李四起诉至法院,要求法院判令李四继续履行合同,办理过户手续。李四接到法院传票后出庭辩称:本人并没有出售房屋的想法,是小李私自在出售房屋,且并未取得李四的授权。

法院认为:张三与李四签订的合同因未取得产权人的授权,现产权人不同意出售房屋,故合同无效,依法判决驳回了张三的诉讼请求。

【案例分析】

本案中,小李并未取得其父亲李四的授权,其与张三签订的合同属于效力待定的合同。在签订合同后李四也不同意出售房屋,未对合同进行追认,此时合同无效,对李四不产生法律拘束力。故张三要求继续履行合同的请求无法得到法院的支持,张三对由造成的损失只能向小李进行追偿。

【专家提示】

购房属于重大事项,一定要同业主本人签约,如果是同代理人签约最好要求其提供公证委托书或者承诺书,只有这样才可以更好地降低交易风险。

【关联法条链接】

《合同法》第9条、第48条

6 签订合同后发现房屋被查封,可请求法院撤销合同、解除合同或者确认合同无效

【分析解答】

《合同法》第52条规定:“有下列情形之一的,合同无效:(一)一方以欺诈、胁迫的手段订立合同,损害国家利益;(二)恶意串通,损害国家、集体或者第三人利益;(三)以合法形式掩盖非法目的;(四)损害社会公共利益;(五)违反法律、行政法规的强制性规定。”《合同法》第54条规定:“下列合同,当事人一方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销:(一)因重大误解订立的;(二)在订立合同时显失公平的。一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危,使对方在违背真实意思的情况下订立的合同,受损害方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销。”第94条规定:“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。”第96条规定:“当事人一方依照本法第九十三条第二款、第九十四条的规定主张解除合同的,应当通知对方。合同自通知到达对方时解除。对方有异议的,可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除合同的效力。法律、行政法规规定解除合同应当

办理批准、登记等手续的,依照其规定。”

所以,签订合同后房屋被查封,属于当事人一方隐瞒房屋权属受限制的事实,存在欺诈,另一方可选择撤销、解除合同或者确认合同无效。

【案情】

2009年12月4日,张三和李四签订合同,约定李四购买对方的位于北京市朝阳区某处的房屋,房屋总价100万元。李四先支付定金2万元。合同签订后,李四支付给对方2万元定金,后在中介公司查询对方的房屋产权状况时,才发现房屋早已经于2009年1月12日就被朝阳法院查封,预计查封的有效日期是到2011年。由于对方没有告诉张三房屋早已经被法院查封的事实,李四购买对方的房屋无法实现,李四要求返还2万元定金,并赔偿1万元,被告不同意。无奈之下,李四起诉到法院。

法院认为:张三在明知自己的房屋已被人民法院查封的情况下,隐瞒了房屋权属权利受限制,无法办理过户的事实,导致李四买对方的房屋的目的无法实现,故解除了双方签订的合同,判令被告返还2万元定金,并赔偿1万元。

【案例分析】

该案件标的虽小,事实部分其实也是非常简单的。但是法律关系却不是非常简单。选择撤销合同、解除合同、无效合同中的哪一个主张权利需要仔细推敲。如果选择撤销合同,则需要对方存在欺诈。如果选择解除合同,则存在发送函件通知解除的问题。如果选择无效,则由于合同无效,则无法要求双倍返还定金。

【专家提示】

在进行房产交易时,须对房产权属状态进行核实。购买被查封房产的法律风险较大,一定要格外谨慎。房产涉诉至少说明卖方有诚信问题。但是卖方急需用钱,价格一般都会比较便宜。因此要评估卖方的诚信,预判所涉案件的判决结果和对本起交易的影响,了解相关信息并在最大限度内规避风险,这些会对买方的要求会比较高。如没有专业人士如律师的协助并且不愿意承担可能产生的风险的话,建议还是放弃购买。如果买方已付了定金或者已和卖方签订了买卖合同后才发现房屋被查封,可考解除合同并追究卖方的违约责任,如双倍返还定金、支付违约金等。

【关联法条链接】

《合同法》第52条、第54条、第94条、第96条