

房地产纠纷 案例与实务大全

FANGDICHAN JIUFEN ANLI YU SHIWU DAQUAN

王秀全 郭万华

李金萍 徐 晶

著

涵盖二手房买卖、房屋租赁、居间服务、婚姻继承、征地拆迁、
央产公房、保障住房、房改房纠纷

65个实务难题,全面展现六大类房地产纠纷类型

深入细致解读,提供实用的房地产纠纷解决之道

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

房地产纠纷案例与实务大全

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

目录

[封面](#)

[扉页](#)

[第一章 二手房买卖纠纷](#)

[实务难题1一房二卖，如何确定房屋所有权的归属？](#)

[实务难题2如何确定阴阳合同的效力？](#)

[实务难题3委托他人购房，房屋所有权能否归属委托人？](#)

[实务难题4房屋买卖纠纷中，违约方应赔偿差价损失吗？](#)

[实务难题5房屋买卖中违约金过高，是否可以调整？](#)

[实务难题6如何认定房屋买卖纠纷中的善意取得？](#)

[实务难题7房屋价格上涨，卖家反悔，法院能否判决继续履行？](#)

[实务难题8房屋买卖合同纠纷，如何认定卖方的表见代理？](#)

[实务难题9一房二卖，是否需要补差价？](#)

[实务难题10二手房买卖中，如何界定“房屋交付”？](#)

[第二章 房屋租赁纠纷](#)

[实务难题1酒店式产权房的租赁经营合同可否任意解除？](#)

[实务难题2租赁合同符合约定的解除条件时，出租方应否返还租赁押金？](#)

[实务难题3买卖公房承租使用权，转让合同是否有效？](#)

[实务难题4拆迁中承租人权益如何保护？](#)

[实务难题5承租人未经出租人同意擅自群租，出租人有无权利解除合同？](#)

[实务难题6承租人未经出租人同意擅自改变房屋结构，出租人能否解除合同？](#)

[实务难题7公房承租人去世后，拆迁补偿利益是否属于遗产范围](#)

[实务难题8买卖出租的房屋，承租人是否具有优先购买权？](#)

[实务难题9公有住房承租权能否变更？](#)

[第三章 居间服务合同纠纷](#)

[实务难题1房产中介未尽审核义务主张居间费的，能否被法院支持？](#)

[实务难题2显失公平的居间服务格式条款是否可撤销？](#)

[实务难题3房屋居间合同中规避“跳单”条款是否有效？](#)

[实务难题4房产中介提供房屋信息错误的，应当承担什么责任？](#)

[实务难题5房产中介未尽报告义务，应当承担什么责任？](#)

[实务难题6中介能否隐瞒交易真实信息赚取差价？](#)

[实务难题7买卖合同解除后，买方有无权利要求退还中介服务费？](#)

[实务难题8买卖合同最终未能订立，中介公司有权主张违约金吗？](#)

[实务难题9房屋买卖未成，买方有无权利要求房产中介承担赔偿责任？](#)

[第四章 婚姻家庭房产纠纷](#)

[实务难题1离婚后房产被前夫抵押，撤销抵押前能否过户？](#)

[实务难题2夫妻一方以共同房产去抵顶虚假债务，是否有效？](#)

[实务难题3与被继承人共同生活并尽了主要扶养义务，是否可以多分房产份额？](#)

[实务难题4一方婚前房产，婚后用出售款项全款购买新的房屋，离婚时新房所有权归谁？](#)

[实务难题5婚前单方购房，婚后共同还贷，离婚时房产如何分割？](#)

[实务难题6婚前共同出资购房，离婚时如何处理？](#)

[实务难题7父母出全资为子女购房，离婚时房产归谁？](#)

[实务难题8离婚协议中赠与子女房产，在办理所有权转移登记前可否撤销？](#)

[实务难题9婚前购房，婚后加名，离婚时如何分割？](#)

[实务难题10遗嘱中单方处分夫妻共同房产，效力如何？](#)

[实务难题11婚前房产婚后加名为夫妻共有后又变更至配偶一方名下，离婚后，该房产是否个人财产？](#)

[实务难题12婚前房产婚后出租，离婚时租金收益怎么分割？](#)

[实务难题13夫妻关于房产归属的约定是否可以单方撤销？](#)

[实务难题14以复婚为前提将个人房产约定为夫妻共有，是否可以单方申](#)

请撤销该约定？

第五章 征地拆迁纠纷

实务难题1购买小产权房，拆迁时是否会有补偿？

实务难题2农村集体土地拆迁，如何确定安置人口？

实务难题3评估机构无法入户调查，如何作出房屋征收补偿决定？

实务难题4征收范围内房屋被强制拆除后，行政赔偿需要另行通过征收补偿程序解决吗？

实务难题5超期未回迁，是否应双倍支付临时安置补助费？

实务难题6回迁房可以购买吗？

实务难题7外嫁女是否有权获得征地土地补偿费？

实务难题8未经共有人同意而私自签署的拆迁协议的效力如何？

实务难题9城镇户籍人员是否有权获得宅基地补偿收益？

实务难题10离婚后一方在共有宅基地上建房，另一方是否有权分割房屋？

实务难题11恶意损害国家利益的拆迁安置补偿协议，有无法律效力？

实务难题12签了《房屋拆迁安置协议》，逾期交房的违约金如何主张？

第六章 特殊类型房产纠纷

实务难题1指标房能否买卖？

实务难题2购买已查封房产，买卖合同是否有效？

实务难题3央产房能否上市交易？

实务难题4经济适用房是否可以买卖？

实务难题5军产房能否继承？

实务难题6购买公共保障性住房，买卖合同是否有效？

实务难题7农村房屋买卖，有无法律效力？

实务难题8购买凶宅后，能撤销房屋买卖合同吗？

实务难题9买卖设定抵押权的房屋，如何办理过户手续？

实务难题10限购政策引起的房屋买卖合同纠纷如何界定？

实务难题11房改房买卖合同效力如何认定？

[版权信息](#)

第一章 二手房买卖纠纷

实务难题1 一房二卖，如何确定房屋所有权的归属？

典型案例

2008年9月24日，姜明 [1]与杨信订立了《北京市存量房屋买卖合同》（以下简称房屋买卖合同），购买杨信所有的位于北京市朝阳区和平街×号楼202号房屋（以下简称202号房屋）。房屋建筑面积48.07平方米，房款总价100万元。合同签订后，姜明支付了房款100万元，双方于2008年9月25日已经办理完除更名登记外的全部房屋过户手续，并交纳了各项税费，之后姜明一家便一直居住在202号房屋内。

此后，姜明多次催促杨信协助其办理房屋过户登记手续，但杨信均找理由推脱并拒绝办理房屋过户。无奈之下，姜明将杨信诉至法院，要求其继续履行房屋买卖合同，协助姜明办理202号房屋的过户手续。一审法院判决支持了姜明的诉讼请求，判令杨信协助姜明办理房屋过户手续。杨信不服一审判决并提起上诉。

二审期间，杨信以身患重病急需用钱且坚信二审能够改判为由，将202号房屋以200万元的低价出售给朋友黄岩，而黄岩在从未实地看过202号房屋的情况下，就与杨信在20天内完成了整个房屋的买卖过程，并于网签合同当日就办理完毕过户手续，领取了202号房屋所有权证书。随后杨信接到二审法院送达的判决书：驳回上诉，维持原判。面对

杨信二审期间将涉案房屋再次转卖，且已将202号房屋过户到第三人黄岩名下的行为，姜明只好将杨信与黄岩一同告上法庭，要求确认杨信与黄岩之间的买卖合同无效并要求将涉案房屋变更至杨信名下。

最终法院判决：一、被告杨信与被告黄岩就202号房屋签订的买卖合同无效。二、二被告自判决送达之日起30日内将202号房屋变更回被告杨信名下。

裁判要点

当事人行使权利、履行义务应当遵循诚实信用原则。一房二卖时，当房屋买卖行为明显与通常的二手房买卖交易习惯不符时，善意取得人有承担进一步的举证责任以证明其在交易过程中并无恶意的义务，如不能举证证明，则应当承担举证不能的不利后果。

律师分析

一、杨信作为202号房屋的所有权人分别与姜明、黄岩签订买卖合同，如何确定合同的履行顺序

根据《北京市高级人民法院关于审理房屋买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的指导意见（试行）》（以下简称《审理房屋买卖合同纠纷的指导意见（试行）》）第13条的规定：“出卖人就同一房屋分别签订数份买卖合同，在合同均为有效的前提下，买受人均要求继续履行合同的，原则上应按照以下顺序确定履行合同的买受人：

（1）已经办理房屋所有权转移登记的；

（2）均未办理房屋所有权转移登记，已经实际合法占有房屋的；

（3）均未办理房屋所有权转移登记，又未合法占有房屋，应综合考虑各买受人实际付款数额的多少及先后、是否办理了网签、合同成立的先后等因素，公平合理的予以确定。

买受人中之一人起诉要求出卖人继续履行买卖合同，出卖人以房屋已转让给他人作为理由提出抗辩的，法院可以根据案件具体情况决定是否追加其他买受人作为第三人参加诉讼；其他买受人另行提起诉讼要求继续履行合同的，应当依据前款原则协调处理。”

本案中，假定杨信就202号房屋分别与姜明、黄岩签订买卖合同都合法有效的情况下，虽然杨信与姜明签订房屋买卖合同在先，完成了付款与房屋交付使用，但双方并未完成房屋所有权转移登记，依照《物权法》第9条第1款规定：“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。”因此，杨信与姜明之间的房产买卖合同虽然有效，但是并未完成引起物权变动的重要步骤即办理房屋所有权转移登记，因此杨信依然是202号房屋所有权人，姜明不享有202号房屋所有权。

因杨信享有涉案房屋的所有权，有权处分该房屋，基于对房屋权属登记公示公信力的信赖，黄岩与杨信签订买卖合同，且已取得了房屋所有权，因此黄岩已经是202号房屋的实际所有权人。

综上，根据《审理房屋买卖合同纠纷的指导意见（试行）》第13条的规定，因为黄岩已经是202号房屋的实际所有权人，故黄岩是第一顺位的履行合同买受人，姜明是第二顺位的履行合同买受人。姜明在要求杨信履行合同不能的情况下，只能要求杨信赔偿经济损失。

二、杨信与黄岩的买卖行为是否有效

根据《物权法》第2条第2款的规定，杨信作为合法物权人，有权对自己的不动产物权进行处分，因此判断杨信与黄岩之间的房屋买卖合同是否有效，就要从双方的买卖行为是否符合法律关于合同效力的相关规定进行分析。

首先，依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。杨信与姜明之

间签订的房屋买卖合同系双方真实意思表示，且合同内容未违反法律、法规的强制性规定，应属合法有效，双方均应按照协议的约定全面、及时履行义务。

在杨信已经收到姜明全额购房款并已经交付姜明使用的情况下，基于合同权利义务关系，姜明有权利要求杨信协助办理房屋所有权转移登记，并不得擅自将房屋转卖给第三人。

其次，虽然依据《合同法》第6条诚实信用原则与第7条遵纪守法与公序良俗原则，杨信不应在二审审理期间将涉诉房产转卖给黄岩，但是依据《物权法》第2条第2款规定，杨信作为合法所有权人，有权对自己的不动产进行处分，在黄岩已经支付了合理对价也完成了房屋所有权转移登记后，黄岩即成为法律上的所有权人。

最后，姜明若依据《合同法》第52条第2项的规定，主张杨信与黄岩之间的买卖合同无效，根据“谁主张，谁举证”的证据规则，姜明应当提供充分的证据证明杨信与黄岩之间存在恶意串通、损害其权益的情形，否则法院仍然不会支持姜明的诉讼请求，只能要求杨信承担违约责任。

本案中，姜明与杨信之间的买卖合同纠纷经由二审法院审理确定，双方应继续履行买卖合同，杨信应将202号房屋过户至姜明名下，但杨信在二审期间将202号房屋转让给他人，其行为明显侵害了姜明的权利。

首先，对于购房这种财产价值较大的交易行为，黄岩在签订合同前从未看房而径行支付大额房款、办理房屋所有权过户的行为，明显不符合通常的交易习惯。

其次，杨信将202号房屋转让给黄岩的行为极为迅速，耗时较短，且时间恰处于杨信与姜明买卖合同纠纷一审作出不利于杨信的判决之后、二审宣判之前，足以说明杨信转让房屋的行为是为了掩盖其逃避法

律责任的目的是，同时无法认定黄岩在受让房屋时存在主观善意的情形。

综上，杨信与黄岩买卖涉案房屋的行为应属无效行为。

三、“一房二卖”未必稳赚不赔

根据商品房买卖司法解释的规定，商品房买卖合同订立后，出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给或出卖给第三人，导致商品房买卖合同目的不能实现的，无法取得房屋的买受人可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。

遭遇一房二卖，如果另一位买家也是善意取得的，购房人就不会像此案中的姜明一样幸运，但他仍然有权向房主索要购房款、利息以及经济损失。

比如，购房人可以通过房产评估等方式确定房屋的现值。如果购房时是100万元，现在房子值220万元，之间的价差为120万元，购房人可以主张已付房款的一倍，也就是在100万元的范围内索赔经济损失。这样算来，加上退还已付房款、支付利息等支出之后，孰赚孰赔，还得三思。

综上所述，诚信交易同样适合于房屋买卖场合，当事人行使权利、履行义务应当遵循诚实信用原则，对于法律上的善意，应当提供确实的证据予以佐证，否则，将会面临着承担不利法律后果的局面。

实务难题2如何确定阴阳合同的效力？

典型案例

本案诉争房屋位于北京市东城区东四小区×号楼×单元402号，以下简称涉诉房屋。

2015年12月27日，周国华、罗薇通过某某房地产经纪公司居间，签订《北京市存量房屋买卖合同》，约定：罗薇（出卖人）将涉诉房屋以580万元价格出售给周国华（买受人）。买受人以自行交接方式支付定金100万元，该笔定金作为购房款的一部分，具体时间为：签订涉诉合同的附件二当日支付5万元，剩余定金95万元分期支付，即分别于2015年12月29日前（含当日）支付25万元、于2016年2月28日前支付70万元。购房款中10万元作为物业交割保证金，于物业交接完毕当日支付；购房款中2万元作为户口迁出保证金，于原有户籍（若有）迁出后当日支付出卖人。买受人于2016年4月10日前支付出卖人剩余购房款468万元，支付方式为银行资金监管。

合同签订后，周国华按期支付定金100万元。

在周国华按合同约定履行了付款义务后，罗薇却无故未按约定办理过户登记手续。无奈，周国华只能将罗薇、罗薇丈夫姜鹏及第三人某某房地产经纪公司起诉到法院。

周国华的诉讼请求为：1. 请求判令罗薇继续履行合同，并协助将涉诉房屋变更登记至周国华名下，办理产权过户的税费由周国华承担；2. 罗薇按合同成交价格580万元的日万分之五向周国华支付自2016年4月11日至判决生效之日的逾期办理过户相关手续的违约金；3. 诉讼费、保全费由罗薇承担。

罗薇的反诉请求为：1. 要求解除双方于2015年12月27日签订的房屋买卖合同；2. 判令周国华向罗薇支付导致合同无法履行的根本违约行为产生的违约金116万元；3. 案件受理费由周国华负担。

诉讼中，罗薇申请对2015年12月27日《网签授权委托书》落款出卖人处的“罗薇”签字是否与罗薇的签名字迹一致进行笔迹鉴定。经鉴定，2015年12月27日《网签授权委托书》落款出卖人处的“罗薇”签字与样本上的罗薇的签名笔迹是同一人书写的。

一审法院认为，依法成立的合同，受法律保护。根据已查明的事实，周国华、罗薇经协商一致所签订的涉诉合同系双方真实意思表示，合法有效。双方均应按约定履行各自的义务。周国华、罗薇以签署《网签授权委托书》的形式对网签价格等进行了约定并委托某某房地产经纪公司办理相关手续。因此，罗薇对网签一事明知并作出授权的情况下，以网签备案合同与双方签署涉诉合同不一致为由，未履行配合办理网签的义务，致使涉诉合同无法继续履行，以致引起讼争。对此，罗薇应承担相应责任。现周国华已将剩余购房款交至法院，要求罗薇协助其办理涉诉房屋的产权过户手续，法院予以支持。周国华关于罗薇违约，应支付违约金的诉讼请求，法院予以支持。罗薇反诉确认涉诉合同于2015年12月27日解除，要求周国华支付违约金的诉讼请求，于法无据。综上所述，判决如下：一、周国华向罗薇给付剩余购房款480万元（已交纳）；二、罗薇继续履行合同，并于判决生效后七日内协助周国华将房屋变更登记至周国华名下所有，房屋过户相关税款由周国华按580万元房屋成交价缴纳；三、罗薇于判决生效后七日内按五百八十万元的日万分之五标准向周国华给付自2016年4月11日至判决生效之日的逾期履行违约金；四、驳回罗薇的全部反诉请求。

罗薇不服一审判决提出上诉。

二审法院认为，根据双方的诉辩意见，本案双方争议的主要问题有

三：一是周国华与罗薇是否曾就以290.6万元的房屋价格进行网签达成约定；二是周国华是否存在违约行为；三是罗薇是否应就其行为承担违约责任。

关于问题一，根据一审庭审笔录记载，《网签授权委托书》原件已经当庭质证，鉴定样本亦经过双方确认。经审查，鉴定机构鉴定程序合法，其所作鉴定结论亦合法，可以认定双方曾就以290.6万元的房屋价格进行网签达成约定。

关于问题二，罗薇称周国华存在逾期支付剩余房款的违约行为。根据已查明的事实，双方在附件二中约定，买受人于2016年4月10日前支付出卖人剩余购房款468万元，支付方式为银行资金监管；若剩余购房款的支付时间与缴纳税费日期为同一日，则买受人应于税费缴纳完毕后，办理房屋权属转移登记手续前支付；买卖双方应于2016年4月10日前办理税费缴纳手续。另，根据现有证据，中介公司工作人员在发生纠纷前并未组织双方进行剩余房款支付。综上，可以确认周国华支付剩余购房款的时间应在办理网签以及税费缴纳完毕之后。双方在办理网签过程中即发生纠纷，周国华支付剩余购房款的条件尚未成就，故周国华不存在违约行为。

关于问题三，针对周国华指出的罗薇的违约行为，首先，在周国华与罗薇签订房屋买卖合同时，姜鹏在场，罗薇提供了电话号码作为联系方式交由中介公司留存，此后中介公司工作人员张震利用该号码与姜鹏进行沟通合同履行事宜。在双方就网签价格发生争议前，周国华及张震均未对上述联系方式的有效性提出质疑，而是在协商解决网签价格过程中后期，方对姜鹏的代理权限提出质疑并要求罗薇本人出面，故可以认定罗薇已提供了有效的联系方式。其次，根据现有证据不足以确认罗薇有不再将涉诉房屋出售给周国华，不再同意继续履行双方所签订的存量房屋买卖合同的意思表示。最后，我国对存量房屋交易进行税收管理，对个人转让房屋所得征收个人所得税，存量房屋交易中的纳税义务人将

远低于实际成交价的房屋价格作为网签合同的房屋价格进行备案，违反了如实向相关部门提供房屋转让价格等交易信息的纳税申报义务，会损害国家的税收利益，且不利于房地产宏观调控政策发挥作用，故存量房屋交易中以规避国家税收为目的的协议，应属无效。鉴于此，罗薇拒绝配合周国华做避税网签，要求按照双方签订的房屋买卖合同的实际房屋成交价格进行网签，虽对周国华来讲有违诚实信用原则，对纠纷的发生存在过错，但不构成违约。

综上所述，罗薇的上诉请求部分成立，判决如下：一、维持北京市东城区人民法院（2016）京0101民初×号民事判决第一、四项；二、撤销北京市东城区人民法院（2016）京0101民初×号民事判决第三项；三、变更北京市东城区人民法院（2016）京0101民初×号民事判决第二项为罗薇于本判决生效后十日内协助周国华将北京市东城区东四小区×号楼×单元402号房屋权属转移登记至周国华名下。

裁判要点

通过“阴阳合同”将远低于实际成交价格的房屋价格作为网签合同的房屋价格进行备案，以达到减少应缴纳个人所得税等税费数额的目的，损害了国家的税收利益，故存量房屋交易中以规避国家税收为目的的协议，应属无效，当事人拒绝配合做避税网签不构成违约。

律师分析

二手房买卖中，“阴阳合同”司空见惯，二者主要是价格上的差异，“阴合同”约定的价格较高，为房屋买卖双方之间真实意思表示的合同，“阳合同”约定的价格较低，为到房产部门办理过户登记时使用的合同，目的是到房产部门过户登记时少缴税费。

当事人为了同一合同标的先后签署多份内容约定不同的合同时，应探求当事人的真实意思，以当事人的真实意思表示确定合同内容。判断

当事人真实意思表示应遵循如下原则：第一，后合同优先于前合同原则；第二，如有证据证明后订立合同是虚假、非真实的，则应以先前订立的合同为准；第三，经行政机关备案的合同，在判断当事人真实意思表示上没有必然的效力优先性。

一般“阴阳合同”中的“阳合同”因不体现当事人的真实意思而不发生法律效力，同时由于“阳合同”的内容损害了国家利益，根据我国法律规定，这种合同是自始、确定、当然无效的。而“阴合同”通常是当事人的真实意思表示而被认定为有效合同，“阴合同”只要内容合法，同样受到法律保护。然而，如果利用“阴阳合同”实施违法行为，或者以合法的形式掩盖违法的目的，则不仅伪装的“阳合同”无效，被伪装的“阴合同”也因内容违法而无效。因此，对“阴阳合同”要慎之又慎。

另外还要注意，订立“阴阳合同”一旦被税务机关发现，可根据《税收征收管理法》对双方偷逃税款的行为予以行政处罚；交易双方的行为如触犯《刑法》，有可能构成逃税罪，根据《刑法》规定有可能被判处拘役甚至有期徒刑。

一、法律限制

对于一笔交易，法律从两方面来调整，一方面从保护社会公序良俗的角度来加以限制，另一方面在不违反社会公序良俗的情况下鼓励交易各方按自己的真实意思交易。

最终以真实意思为依据，在“阴阳合同”效力上形成了两条对立的规范：1. 为保护国家、社会公共利益，恶意串通损害国家利益的合同无效，即全部无效；2. 为促成交易，即使现售合同上的价格条款无效，但其他条款与真实合同不抵触的仍有效，即部分无效。

法院对“阴阳合同”效力的认定都是结合案情基于这两条规范考

量，最终确定一条，要么认定合同全部无效，要么仅避税价格条款无效而其他条款仍有效。

二、法院态度

“阴阳合同”在相当长的时间里都是一种客观现象，短期内也不可能完全消除，法院审判尺度也相对比较宽松，除非差价太大，一般而言，法院往往根据违约情形选择适用对违约方不利的规定。具体可分为以下几种情形：1. 对于差价以装修名义并且差价较小的，一般认定合同有效；2. 对于差价太大，一般会认定无效；3. 对于卖方不想卖，主张中介与买方恶意串通以低价过户损害其利益的，一般认定合同有效但过户价格条款无效；4. 对于买方不想买而主张卖方避税，或者签现售合同后只想以现售合同上的低价买，一般认定合同有效但过户价格条款无效；5. 对于双方仍想交易但过户时一方主张以真实价过户，另一方拒绝的，法院多会选择调解，调解不成则认定合同不成立；6. 没签过户确认书，现售价变少的，视为双方意思变更，现售合同有效。

三、中介责任

首先，法律上要有证据证明中介参与了阴阳合同，才会有责任问题，证据主要指中介在过户价格确认书或补充协议上签字或盖章，或者同时在预约和现售合同上盖章但两份合同差价悬殊。

其次，即便有证据证明中介参与阴阳合同，但现有民事、刑事法律对于中介这一行为并无明确规定，仅有行业规范和行政性处罚规范，故法院一般不会直接判决中介因协助避税而承担责任，最多是依职权建议有关机关追缴税款和进行行政处罚。

最后，行政主管部门和行业协会有权对参与阴阳合同的中介进行行政处罚。

实务难题3委托他人购房，房屋所有权能否归属委托人？

典型案例

2002年7月，宋静与同学李琳逛街时来到北京市朝阳区金牛村中路×号尚杰大厦（以下简称尚杰大厦）售楼处。宋静有意购买，售楼人员说理想的户型过几天才能放盘，宋静因工作原因不能随时往返签约，售楼人员表示可以委托在京的亲朋代为购买。李琳当时在场，就表示可以用她的身份证代为购买，得到了售楼人员的同意。李琳又提出因其儿子王浩当时未婚，购房手续更简便，建议改为让王浩代为购买，也得到了王浩的同意。随后宋静以王浩的名义购买了G8C、G10C两套房屋，并于2003年入住。后经多次协商，王浩拒绝办理房屋过户手续，并私自将其中G8C转卖他人。故宋静诉至法院，要求：1. 确认宋静与李琳、王浩之间存在委托合同关系；2. 王浩将G10C房屋返还宋静，并配合宋静办理房屋过户手续。

一审法院经审理查明：2002年10月4日，王浩作为买受人与出卖人北京某某房地产开发有限公司（以下简称某某公司）签订两份商品房买卖合同，购买G8C、G10C两套房屋，付款方式为合同签订5日内支付总房价款20%的首付款，合同签订后三十日内，以银行贷款方式支付剩余总价款。

上述合同签订后，王浩在民生银行办理了抵押贷款手续，还款卡号为×××。

2004年3月29日，北京市朝阳区国土资源和房屋管理局填发编号为京房权证朝私×字第×号、京房权证朝私×字第×号房屋所有权证，房

屋所有权证中体现的G8C、G10C两套房屋所有权人均为王浩。两套房屋交房后，实际由宋静使用，其中G8C由宋静对外出租，G10C由宋静居住。

一审法院认为，委托合同是委托人和受托人约定，由受托人处理委托人事务的合同。本案中，宋静与李琳、王浩虽未签订书面委托合同，但鉴于G8C、G10C两套房屋首付款及部分贷款均由宋静支付，宋静实际持有两套房屋购房合同、原房产证、购房发票等购房手续原件以及还贷款的银行卡，两套房屋购房后由宋静实际占有并使用，综合以上情况，可以认定宋静委托李琳、王浩，借王浩之名买房的事实。宋静主张其与李琳、王浩之间存在委托合同关系，一审法院予以确认。受托人处理委托事务取得的财产，应当转交给委托人。G10C房屋系王浩受宋静的委托购买，属于处理委托事务取得的财产，应当转交给宋静，故宋静主张要求王浩返还G10C房屋并且协助其办理过户手续，一审法院予以支持。王浩主张与宋静系借款、委托管理房屋关系，未提交证据予以证明，一审法院不予采信。李琳经一审法院合法传唤，拒不出庭应诉，不影响一审法院依法作出判决。综上，判决如下：王浩于判决生效之日起十日内向宋静返还北京市朝阳区金牛村中路×号楼×层G10C房屋并配合宋静办理房屋过户手续。

王浩不服一审法院上述民事判决，提起上诉。

二审法院对一审法院的判决理由与结果予以确认，并作出最终判决：驳回上诉，维持原判。

裁判要点

委托合同是委托人和受托人约定，由受托人处理委托人事务的合同。受托人处理委托事务取得的财产，应当转交给委托人。宋静提交的证据足以证明其与王浩系借名形式的委托购房合同关系，故应当适用《合同法》关于委托合同的相关规定。王浩作为受托人因委托购房行为

而取得的房产应当转交给委托人宋静，故最终王浩应返还宋静诉争房产。

律师分析

委托合同是委托人和受托人约定，由受托人处理委托人事务的合同。委托人可以特别委托受托人处理一项或者数项事务，也可以概括委托受托人处理一切事务。在委托合同中，存在隐名代理和显名代理。在理论上和实践中，隐名与显名是相对而言的，根据《合同法》第402条的规定，受托人以自己的名义，在委托人的授权范围内与第三人订立的合同，第三人在订立合同时知道受托人与委托人之间的代理关系的，该合同直接约束委托人和第三人，但有确切证据证明该合同只约束受托人和第三人的除外。

所谓隐名代理是指受托人在享有代理权的前提下，既不披露本人的姓名，也不表明自己的受托人身份；或者披露自己的受托人身份，但并不以本人名义与第三人进行法律行为，而本人仍然将承担代理行为的法律后果。

隐名代理包括两种形式：一是“本人身份不公开的代理”。即受托人以自己的名义表示意思或接受意思表示的代理。在这种情况下，受托人事实上得到本人的授权，有代理权，但其在订约时并不披露实际存在的代理关系，既不公开本人是否存在，更不指出本人是谁，而以自己的名义进行活动。因此，第三人在和受托人缔结交易时，并不知道委托人的存在，往往认为受托人就是为了自己利益，并且以自己名义同第三人进行交易的本人或者合同中的对方当事人。二是“受托人身份公开但本人姓名不公开”的代理。即不明示以本人名义，但明示为本人利益而表示意思或接受意思表示的代理。在这种情况下，受托人在订约时表示有代理关系存在，表明自己的受托人身份，公开本人的存在，但不指出本人的姓名。

隐名代理中基于委托关系而为代理行为的法律后果，应当由委托人承担，取得的财产也应当为委托人所有。而本案中，王浩购买的涉案房屋是基于宋静的委托，以自己的名义实施的代理行为，是一种隐名代理行为。由于房屋属于不动产，根据《物权法》第9条的规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。因此，房屋所有权的确定需要经过房产登记，宋静如果要求王浩将房屋所有权证更名在自己的名下，只能起诉到人民法院，请求人民法院确认双方存在委托合同关系，并确认宋静为该房屋的所有权人，然后再办理房屋所有权证的更名。

被告王浩购买的涉案房屋是基于原告的委托，以自己的名义实施的代理行为，是一种隐名代理行为，被告作为受托人应当将处理委托事务取得的财产转交给委托人。因此，法院判决确认了原告宋静为该房屋的所有权人。

在现实中，经常有父母、子女、夫妻、亲属等家庭成员之间代理另一方买卖房屋的情况。这种关系特别容易让人轻信，以致疏忽大意。在代理人出面的情况下，买方一定要谨慎审查对方有没有经过公证的授权委托书、房产手续是否齐全、有没有共有人存在、是否是老人去世后未处分的遗产等，要对代理人的权限及房屋属性进行充分的了解，否则很可能因为自己的疏忽而造成损失。

实务难题4房屋买卖纠纷中，违约方应赔偿差价损失吗？

典型案例

2016年1月14日，李传树与阎高签订《北京市存量房屋买卖合同（经纪成交版）》（以下简称房屋买卖合同），约定李传树以237万元的价格购买北京市朝阳区八里庄北里×号房屋（以下简称涉诉房屋），李传树应于合同签订当日向甲方支付定金5万元，定金通过自行交接方式划转。李传树拟选择公积金方式贷款82万元，网签后5日内支付20万元，办理房屋所有权转移登记当天支付130万元。阎高承诺已如实陈述涉诉房屋权属情况，保证本人、共有人同意出售涉诉房屋，且保证代理人已获得其合法授权出售涉诉房屋。因上述原因导致合同无效或不能履行，阎高应退还累计已经收取的全部房款，并向李传树承担房屋成交总价20%的违约责任及全部赔偿责任。同日，双方签订的《签约提示》中对李传树风险提示写明：出售房屋为共同财产的，查看并留存共有人同意出售声明复印件。

2016年1月14日签约当日，李传树支付阎高定金5万元。1月底阎高告知中介公司及李传树拒绝继续履行买卖合同。

此后，李传树诉至法院主张阎高继续履行合同并支付违约金237000元，阎高反诉要求解除合同并主张违约金474000元。2016年6月29日，法院作出民事判决书，认定涉诉房屋系阎高与刘燕在婚姻关系存续期间购得的房屋，属于夫妻共同财产，阎高未经刘燕同意擅自出售共有房产，其行为属于无权处分。阎高在签订合同过程中没有出示过共有人刘燕的授权委托书；中介公司亦未在签约过程中征求共有人是否同意

处分共有财产，没有尽到居间义务，由于阎高在处分涉诉房屋时并未征得共有权人刘燕的同意，则阎高与李传树之间的买卖合同虽有效，但其效力仅及于阎高与李传树，并不及于刘燕。现共有权人刘燕不同意将涉诉房屋的物权让渡于李传树，阎高与李传树之间的买卖合同不能继续履行，阎高关于解除合同的反诉主张，法院予以支持。李传树基于继续履行而主张的违约金，因涉诉房屋买卖合同解除，该违约金的主张，李传树可另行解决。阎高主张的违约金，无事实及法律依据，法院不予支持。判决如下：一、解除李传树与阎高于2016年1月14日签订的房屋买卖合同；二、驳回李传树的诉讼请求；三、驳回阎高的其他反诉请求。

李传树不服一审判决而提起上诉。

2016年9月21日，北京市第三中级人民法院作出民事判决书，认定《签约提示》中约定出售房屋为共同财产的，买受人应当查看并留存共有权人同意出售声明复印件，阎高未经刘燕同意擅自出售共有房产，其行为属于无权处分。现共有权人刘燕不同意将涉诉房屋的物权让渡于李传树，阎高与李传树之间的买卖合同不能继续履行，一审法院支持了阎高关于解除合同的反诉主张。李传树基于继续履行而主张的违约金，因涉诉房屋买卖合同已解除，该违约金主张的前提基础发生变化，故李传树作出调整后可另行主张。判决如下：驳回上诉，维持原判。

无奈，李传树只好另行起诉要求返还定金及赔偿损失。

法院经审理后认为，当事人应当按照约定全面履行自己的义务。当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。当事人可以约定一方违约时根据违约情况向对方支付一定数额的违约金。当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，给对方造成损失的，损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益，但不得超过违反合同一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违反合

同可能造成的损失。

本案中，李传树与阎高签订的房屋买卖合同系双方当事人真实意思表示，具有法律约束力，双方均应依约履行。根据双方合同约定，阎高作为涉诉房屋出售方，负有义务如实陈述涉诉房屋权属情况，保证共有人同意出售涉诉房屋，现因系刘燕作为共有人不同意将物权让渡于李传树，导致合同不能继续履行，法院判决解除双方之间的房屋买卖合同，故李传树的合同目的无法实现，阎高构成根本违约。同时，法院生效判决亦认定李传树签订合同时明知涉诉房屋系阎高与刘燕夫妻共同财产而未按照《签约提示》要求共有人出具同意出售证明，未能尽到审慎的审查义务，因此李传树对于合同无法继续履行负有一定过错。刘燕并非本案房屋买卖合同相对方，李传树亦未举证证明刘燕对于合同解除负有过错，故李传树主张刘燕承担违约责任缺乏事实及法律依据。双方于2016年1月14日签订合同，但阎高于2016年1月底便明确告知李传树拒绝继续履行合同，且阎高反诉主张李传树违约已经被判决驳回，故阎高抗辩李传树违约在先，法院不予采信。

对于定金5万元，涉诉房屋买卖合同因阎高违约已经判决解除，阎高收取定金没有事实及合同依据，依法应予返还；但李传树主张支付利息于法无据，法院不予支持。对于违约金，房屋买卖合同中已经明确约定违约金金额为总价款的20%即47.4万元，且李传树主张阎高违约所致实际损失包括房屋涨价损失、律师费、关联案件诉讼费、另行承租房屋的租金损失，而阎高并未举证证明合同约定的违约金金额过分高于造成的损失，故法院对违约金依法予以支持。李传树关于律师费及诉讼费的诉讼请求并无明确合同及法律依据，且法院在判处违约金时已经酌情考虑其合理必要的诉讼成本，故法院对此不予支持。

对于房屋差价损失，李传树主张的房屋差价损失金额高于合同约定违约金金额，且属于履行合同的可得利益损失，故李传树有权进行主张，但是，李传树签订合同后仅支付定金5万元，李传树如取得升值利

益仍需支出较大的必要交易成本；涉诉房屋涨价幅度较大，阎高对涨价所致全部差价损失难以完全预见；李传树在阎高明确拒绝履行合同及此后关联案件诉讼中经法院释明诉讼风险，并未采取必要措施防止损失扩大；李传树签订合同时明知涉诉房屋出售未经共有人同意，其对损失的发生存在明显过错；法院已经支持李传树关于违约金的诉讼请求47.4万元。因此，法院综合考虑以上合同履行情况、房屋价值涨跌的预见性、双方当事人的主观过错、涉诉房屋相类似房屋市场价值及房地产市场行情、已经支持违约金金额等因素，以公平原则及诚实信用原则为衡量基础，酌情支持房屋差价损失30万元。

裁判要点

房屋差价损失金额高于合同约定违约金金额，且属于履行合同的可得利益损失，故当事人有权进行主张，但这并不意味着违约方将赔偿全部的差价损失。差价损失的赔偿数额应综合考虑合同履行情况、房屋价值涨跌的预见性等诸多因素，酌情予以调整。

律师分析

一、卖方是否构成违约及违约金的赔偿

根据《合同法》第107条的规定，当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。《合同法》第115条规定，收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金。

本案中，原告李传树和被告阎高就买卖房屋达成的协议虽合法有效，但阎高未经刘燕同意擅自出售共有房产，其行为属于无权处分。后因共有人刘燕不同意将涉案房屋的物权转让给李传树，致使阎高与李传树之间的买卖合同不能继续履行，故阎高理应依法向李传树承担相应的违约责任。

根据《合同法》第116条的规定，当事人既约定违约金，又约定定金的，一方违约时，对方可以选择适用违约金或者定金条款。可见，违约金和定金的选择权在守约方。李传树要求阎高支付违约金，而不要求适用定金罚则，于法有据。根据《合同法》第114条的规定，当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。现房屋买卖合同中已明确约定违约金为房屋总价款的20%，即47.4万元，故法院依照合同约定判决阎高支付违约金，有事实和法律依据。

二、违约方是否应当赔偿房屋差价损失

根据《合同法》第113条规定，当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，给对方造成损失的，损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益，但不得超过违反合同一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违反合同可能造成的损失。在有效的房屋买卖合同履行过程中，由于出卖人拒绝履行合同，导致买受人需要另行购买相类似的房屋，则其需要支付的另行购房成本同其之前签约的购房成本之间存在明显的价值之差，此种房屋差价是由于违约方的违约行为造成的，可以作为守约方所遭受的损失。

本案中，双方签订房屋买卖合同后房屋价格明显上涨，房屋现价值与原买卖合同价款之差额，应为李传树享有的合同履行后可能期待获得的利益。现因被告的违约行为导致合同不能继续履行，故该可得利益应予赔偿。

阎高在未取得刘燕同意的情况下与李传树订立涉案合同，其行为严重违背诚实信用原则，破坏市场交易秩序。阎高在未取得完全处分权的情况下向李传树出售房屋致使合同无法履行，应承担包括赔偿房屋差价损失等各项损失的赔偿。法律规定，当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，给对方造成损失的，损失赔偿额应当相当于因

违约造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益。因双方当事人均未对涉诉房屋市场价值申请鉴定，法院以类似房屋市场价值及北京市房地产市场行情为基础，兼顾合同的履行情况、当事人的过错程度以及预期利益等因素，扣除已支持的违约金47.4万元，最终酌情判决阎高再赔偿李传树损失30万元。

实务难题5房屋买卖中违约金过高，是否可以调整？

典型案例

2017年11月13日，陈国川与张树梅、某某地产公司签订房屋买卖合同一份，约定张树梅向陈国川出售其位于北京市密云区湖光小区X单元501室的住房一套；某某地产公司作为中介方代张树梅收取了陈国川交纳的定金20000元；陈国川应于2018年1月20日前将购房首付款238000元付至中介方某某地产公司指定账户；合同还约定任何一方擅自终止合同，应向对方按总房款额的20%支付违约金。合同签订后十余天，张树梅因家庭原因，告知陈国川及某某地产公司该房不能出售，由其自住。陈国川不允，双方多次协商张树梅仍表示房屋不卖，陈国川遂将张树梅及某某地产公司起诉到法院，要求：1. 依法判令二被告支付原告交易总房价20%的违约金108000元；2. 依法判令二被告返还原告已支付的定金20000元。

被告张树梅辩称，与原告2017年11月13日签订房屋买卖合同属实，同月24号，张树梅通知被告某某地产公司说房子卖不了，因为张树梅要结婚需要房子。张树梅违约属实，也曾主动提出赔偿原告经济损失，但原告嫌少。现原告要求的赔偿太高，目前张树梅最多能赔偿10000元。

被告某某地产公司辩称，“某某地产公司是中介人，只提供信息，被告张树梅毁约不卖房给原告，某某地产公司组织他们调解过，尽到了职责，原告起诉我们没有理由。原告交的20000定金我公司按合同约定收了，没有退还，因为原告一直没有配合办理退还手续”。

因原告陈国川未举出充分证据证明其实际损失额，且被告张树梅亦

当庭对该违约金数额提出抗辩，故法院认为陈国川要求张树梅按合同约定支付违约金108000元明显过高，结合双方合同签订时间、履行情况、被告张树梅的过错程度等，根据公平原则和诚实信用原则，最终法院判决被告张树梅支付原告陈国川违约金25000元。

裁判要点

合同签订后，各方应按合同约定履行各自义务。对于违约金明显高于实际损失且针对实际损失并未提供切实证据予以佐证的，人民法院有权综合案件实际情况，适当减少违约金。

律师分析

一、关于违约责任的认定及违约金的性质

实践中，违约责任是依据双方签订的买卖合同中具体的约定来认定的。《合同法》中违约金的性质主要是补偿性的，并有限度地体现惩罚性。违约金的补偿性体现在《合同法》第107条，即当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。本案中因张树梅单方提出不予出卖房屋，且其没有法定的解除合同理由，因而构成违约，应承担相应的违约责任，包括向陈国川支付一定数额的违约金。

二、违约金约定过高的认定及调整原则

依据《合同法》及相关解释的规定，当事人主张约定的违约金过高请求予以适当减少的，人民法院应当以实际损失为基础，兼顾合同的履行情况、当事人的过错程度以及预期利益等综合因素，根据公平原则和诚实信用原则予以衡量，并作出裁决。当事人约定的违约金超过造成损失的百分之三十的，一般可以认定为《合同法》第114条第2款规定的“过分高于造成的损失”。

本案中，因原告陈国川未举出充分证据证实其实际损失额，且被告张树梅亦当庭对该违约金数额提出抗辩，表示无力承担，故其要求被告张树梅按合同约定支付违约金108000元明显过高，法院最后结合双方合同签订时间、履行情况、被告张树梅的过错程度，根据公平原则和诚实信用原则，酌定了违约金的数额。

三、举证责任分配问题

当约定的违约金过分高于损失，违约方要求调低时，依据民事法律的举证责任的分配规则，应当由要求调整违约金的违约方负举证责任，但违约方要举证证明相对方的损失，有一定的难度：从客观上讲，要想证明合同相对方签订合同的真正目的、违约后的连锁反应及真实的损失情况等，违约方是不可能完全了解的，这增加了违约方的举证难度；从主观上讲，违约方举证的损失越多，其承担的违约金就越多，对己不利，所举证证明的损失越少，对己越有利，若只根据违约方的证据作为调整违约金的依据，显然是不公正的。

因此，在司法实践中，通常先将违约方所举的证据作为初步证据，若守约方没有异议，可依据违约方的证据调整违约金，若有异议，则举证责任转移给守约方，由守约方限期举证。通过合理分配双方的举证责任，揭开因违约所造成实际损失的真正面纱，从而确定违约金是否在合理范围内。

四、卖方违约的两种情形

一种情形是拒绝继续履行合同，但未将房屋另售他人，这种情况下卖方往往以家人反对或采取不去银行解押的方式来阻挠合同的履行；另一种情形是卖方直接将房屋另售给出价更高的买家，并办理了过户手续。这两种情况，买方均可向卖方主张违约责任，其损失构成主要包括：双倍定金或者违约金（注意：定金和违约金不可并用，只能选择其一，往往取价高者）、买方已经支付的中介费、房屋的差价损失等。

上述两种情况的区别在于，房屋差价损失的确定方式不同。前者因损失并不明确具体，法院可能通过价格评估并取中间值的方式确定；后者因另售的价格明确，法院会直接认定前后交易的差价确定买方的损失。

实务难题6如何认定房屋买卖纠纷中的善意取得？

典型案例

申曲然与董雅娴原系夫妻关系。2000年12月1日，申曲然与董雅娴登记结婚，婚后未生育子女。2007年1月25日，双方共同出资，以董雅娴名义购得位于北京市海淀区车公庄西路×号院×号楼302室（以下简称302号房屋），并将房屋过户至董雅娴名下。2008年3月6日，申曲然因犯盗窃罪被北京市西城区人民法院判处有期徒刑10年。

2009年7月，董雅娴到申曲然服刑的监狱探视时谎称上述房产已转让，总价款70万元，除去还房贷、借款和后来两次大病后，所剩无几。后董雅娴起诉要求与申曲然离婚，离婚诉讼期间，董雅娴在数次开庭笔录中均陈述双方没有共同财产。2010年7月15日，经北京市海淀区人民法院判决准许申曲然与董雅娴离婚。

2013年11月25日，申曲然出狱后查证得知302号房屋仍在董雅娴名下，申曲然多次主动与董雅娴联系，但董雅娴均采取逃避、躲藏方式。

2013年12月，申曲然起诉董雅娴诉请分割财产。2014年2月28日，董雅娴搬离302号房屋，申曲然随后查询该房产信息得知：2014年1月14日，董雅娴与案外人杨彤签订《北京市存量房屋买卖合同（经纪成交版）》，董雅娴将302号房屋出卖给杨彤，并于2014年1月28日将房屋过户给杨彤，董雅娴实际收取购房款220万元。现申曲然起诉董雅娴和杨彤，以董雅娴无权处分为由要求确认房屋买卖合同无效，并要求依法分割302号房屋。

裁判要点

对于满足第三人善意取得构成要件的买卖行为，原房屋所有权人以无权处分为由申请确认房屋买卖合同无效的，人民法院不予支持。

律师分析

一、善意取得及其构成要件

根据《物权法》第106条的规定，无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：（一）受让人受让该不动产或者动产时是善意的；（二）以合理的价格转让；（三）转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。受让人依照前款规定取得不动产或者动产的所有权的，原所有权人有权向无处分权人请求赔偿损失。当事人善意取得其他物权的，参照前两款规定。

董雅娴与杨彤签订《北京市存量房屋买卖合同（经纪成交版）》时，涉案房产的房地产权证书上权属人为董雅娴，共有情况一栏为空白。杨彤基于房地产权证书上记载的内容，基于物权公示原则，信赖董雅娴是涉案房产的完全处分权人，对此没有任何过错，属善意购买。

杨彤在公开交易市场以合理对价购买该房屋并办理完成房屋过户登记手续，涉案房产税后金额为220万元，即该房产当时的评估价为220万元，董雅娴向杨彤出具一次性收到全部购房款220万元的收据和杨彤为办理房产过户而支付各项税费共计218558.87元的凭证可以证明杨彤为购买涉案房产已经支付了合理的价款，并于2014年1月28日办理完成房屋登记过户手续。

结合法条，杨彤符合善意取得302号房屋的各项法律要件，故依法应予认定董雅娴与杨彤所签订的《北京市存量房屋买卖合同（经纪成交版）》真实、合法、有效，杨彤合法取得302号房屋的所有权。

二、302号房屋系夫妻共同财产，原告有权利要求分割302号房屋售卖后的价款收益

根据《婚姻法》第17条的规定，夫妻在婚姻关系存续期间所得的下列财产，归夫妻共同所有：（一）工资、奖金；（二）生产、经营的收益；（三）知识产权的收益；（四）继承或赠与所得的财产，但本法第18条第3项规定的除外；（五）其他应当归共同所有的财产。夫妻对共同所有的财产，有平等的处理权。

302号房屋系申曲然与董雅娴在夫妻关系存续期间所购买，属夫妻共同财产。在董雅娴起诉要求与申曲然离婚时，申曲然正在监狱服刑，董雅娴与申曲然均未要求分割302号房屋，故在离婚后，申曲然有权利要求分割302号房屋。本案中，第三人已善意取得房屋所有权，申曲然只能主张分割房屋售后的收益。

三、夫妻共同财产分割的处理原则

根据《婚姻法》第47条的规定，离婚时，一方隐藏、转移、变卖、毁损夫妻共同财产，或伪造债务企图侵占另一方财产的，分割夫妻共同财产时，对隐藏、转移、变卖、毁损夫妻共同财产或伪造债务的一方，可以少分或不分。离婚后，另一方发现有上述行为的，可以向人民法院提起诉讼，请求再次分割夫妻共同财产。人民法院对前款规定的妨害民事诉讼的行为，依照民事诉讼法的规定予以制裁。

离婚后，董雅娴在未经申曲然同意的情况下，擅自将302号房屋以220万元的总价出卖给他人，并实际取得全部购房款，因此，申曲然有权利要求多分割董雅娴因出卖302号房屋所得的购房款。

实务难题7房屋价格上涨，卖家反悔，法院能否判决继续履行？

典型案例

2016年7月16日，苗爱云（买受方、乙方）通过北京某某房地产经纪有限公司（以下简称某某公司）购买了张自强（出卖方、甲方）位于北京市海淀区新晨家园的X号房。根据双方所签订的《北京市存量房屋买卖合同》（以下简称《买卖合同》）约定：房屋总价款1400万元，定金10万元，于合同签订当日支付；买方选择分两次支付除商业贷款和定金之外的所有成交总价款；拟贷款金额为400万元。

因合同是格式条款，约定：买方第一次支付购房款770万元，于产权转移登记办理之前即合同签订之日起90日内支付。第二次支付购房款220万元，买方在过户前一天通过资金监管的方式支付。合同约定买卖双方最晚应于合同签订之日起90日内，共同向房屋权属登记部门申请办理房屋权属登记手续，如合同履行期间，因产生需要延长申请办理房屋权属转移登记时间的情况，买卖双方应当另行签订书面补充协议。

因某某公司审批要求服务合同必须体现佣金，且苗爱云当时并无购房资格，需要先卖掉名下两套房屋，张自强同意给苗爱云五个半月的置换期，双方另于2016年7月29日重新签署《补充协议》，将合同延期执行至2016年12月31日，某某公司作为丙方予以见证。《补充协议》第2条明确约定：经甲、乙、丙三方友好协商，三方任何一方对另一方或另两方作出承诺，都会以《补充协议》《证明》或《承诺书》等书面形式体现，三方不存在也不认可口头约定或承诺。第5条约定：由于乙方原因导致合同未能按照原约定履行完毕，经甲、乙方友好协商，同意按照

如下方式解决，即甲、乙双方于2016年7月16日签订的《买卖合同》及甲、乙、丙三方签订的《居间合同》延期执行至2016年12月31日。因上述合同履行延期，原甲、乙、丙三方约定的权利义务履行时间顺延。如延期合同仍未履行完毕，甲、乙双方均有权以书面形式通知违约方解除双方之间签署的《买卖合同》，且无须征得他方的同意，丙方的居间服务费按《居间合同》约定执行。第7条违约条款约定，除甲、乙、丙方签署的《买卖合同》《居间合同》《补充协议》等合同及协议中对违约责任另有约定外，甲、乙任何一方违反本协议的约定，违约方均应向守约方支付房屋成交总价款20%的违约金。

2016年7月16日《买卖合同》签订当日，苗爱云支付张自强定金10万元。因2016年北京市二手房市场处于火热上升时期，《买卖合同》签订后二手房市场的购房价格都持续上涨。2016年8月25日、26日及27日，苗爱云分16笔向张自强支付第一次购房款90万元。张自强在收到款项后却迟迟不配合进行房屋核验，并又通过电话方式要求苗爱云将剩余首次购房款支付到张自强妻子龚某名下银行卡中。

2016年10月5日，张自强首次提交房屋核验不通过后，某某公司多次催促张自强配合提交房屋核验材料，张自强以需要补办结婚证、房屋缺少测绘页、人不在北京、家中有客人来访等各种理由不配合，直至2016年12月8日才再次提交房屋核验。

2016年11月15日苗爱云通过购房资格审查，2016年12月22日张自强通过房源核验。此后，苗爱云及某某公司均多次电话、短信催促张自强配合办理网签手续，但张自强还是以各种理由推脱并拒绝办理。

此时，海淀区新晨家园周边二手房屋每平方米价格已经上涨了5000元。

2017年1月9日，某某公司发出书面告知函，以未配合房屋权属转移登记手续、未配合办理面签、网签等原因，要求张自强于2017年1月14

日前配合办理上述事宜。

2017年1月13日，张自强向法院提起诉讼称，其与苗爱云于2016年7月16日签订《买卖合同》《居间合同》，由苗爱云购买其北京市海淀区新晨家园X号房，约定房屋成交价格1400万元，苗爱云于合同签订当日支付定金10万元，并口头约定合同签订7日内第一次付款770万元，过户前一天第二次付款220万元，另商业贷款400万元。逾期付款超过10日的，其有权解除合同，苗爱云应按成交总价款的20%向其承担违约责任。合同签订当日，苗爱云支付定金10万元。2016年7月29日，其与苗爱云及某某公司签订《补充协议》，约定由于苗爱云未按约定时间和数额第一次付款，导致合同未能按照约定履行完毕，双方同意所签订的《买卖合同》及《居间合同》延期至2016年12月31日，如延期仍未履行完毕，双方任何一方均有权以书面形式通知违约方解除合同。2016年8月25日、26日及27日，苗爱云分16笔向其支付第一次购房款90万元，其余购房款至今未付。鉴于苗爱云未按《买卖合同》及《补充协议》约定向其支付第一次购房款，且《补充协议》约定的合同履行最后期限已过，其于2017年1月13日向苗爱云、某某公司发出书面《解除合同通知》，通知解除上述合同、协议，并要求苗爱云承担违约责任，但被对方拒绝签收。

苗爱云辩称，其通过某某公司与张自强于2016年7月16日签订《买卖合同》《居间合同》，后因某某公司审批要求服务合同必须体现佣金，双方另于2016年7月29日重新签署《补充协议》。2016年7月16日合同签订当日，其向张自强支付定金10万元，后来因为房屋价格持续上涨，为表示其购房的诚意后又陆续支付购房款90万元。但张自强在收到款项后迟迟不配合进行房屋核验。房屋核验通过后，某某公司多次电话、短信催促张自强配合办理网签手续，但其以各种理由推脱并拒绝办理。2017年1月9日，某某公司发出书面告知函，但张自强仍拒绝配合办理上述手续。付款金额巨大且涉及双方切身利益，不可能通过口头方式

随意进行处置，不存在口头约定合同签订7日内第一次付款770万元的事实。《补充协议》中的“乙方原因”是指其当时不具备购房资格，并非指其未按约定时间和数额第一次付款。首次提交房屋核验不通过后，直至2016年12月8日才再次提交房屋核验，其间某某公司答复其均是张自强不配合提交房屋核验材料，其存在重大过错。合同签订当日，张自强知晓其当时并无购房资格，需要先卖掉名下两套房屋，且同意给其五个半月的置换期并签订《补充协议》，将合同延期至2016年12月31日。其自始至终都在积极履行合同约定义务，并不存在违约情形，房屋不存在限制交易之情形，以其的资金状况也完全有履行合同的能力。双方在《买卖合同》及《补充协议》中对于付款时间并未明确约定属于约定不明确，因为二手房价格持续上涨，张自强才故意拖延时间不积极配合办理房屋核验，还拒绝配合网签，其行为已构成严重违约。另外，张自强主张的违约金数额过高，故其不同意张自强的诉讼请求。

法院审理后认为，合同是确立当事人权利义务关系的依据，经依法成立的合同具有法律效力。本案中，苗爱云与张自强签订的《买卖合同》《补充协议》，内容不违反法律、行政法规的强制性规定，具有法律效力。

根据《买卖合同》《补充协议》约定的内容及买卖交易流程，苗爱云主要负有采取商业贷款方式支付购房款之义务，张自强则主要负有配合产权过户、交付房屋之义务，双方将合同主要内容履行完毕的时间延期至2016年12月31日。合同签订后所涉及的交易流程包括：购房资格核验与房源核验、评估房屋、网签、面签、批贷、缴税、产权转移、抵押登记、银行放款。其中，苗爱云购房资格核验及张自强房源核验是进行网签合同备案及其他后续流程的前提条件，虽双方约定委托某某公司实际办理，但仍属双方买卖合同项下应向对方履行的义务。实际履行中，苗爱云依约向张自强支付了定金及部分购房款，同时出售自有房屋以取得购房资格核验，张自强亦委托某某公司进行房源核验。后苗爱云购房

资格及张自强房源核验分别先后于当年11月、12月获得通过，但张自强后以苗爱云未支付第一次购房款及合同履行已超约定限期为由，拒绝办理网签等后续交易流程，由此引发双方纠纷。

庭审中，张自强主张苗爱云未按约定支付第一次购房款已构成违约，且其有权依《买卖合同》《补充协议》约定、法律规定解除合同并已实际向苗爱云发出解除合同通知，苗爱云则对此予以反驳。其中，张自强主张口头约定支付第一次购房款时间之事实，并以《补充协议》相关内容进行印证，但其未就所谓口头约定事实向本院提供相应证据，并对《补充协议》相关内容作出合理解释。张自强另主张苗爱云应于《买卖合同》中约定的办理产权转移登记时间之前即合同签订之日起90日内支付第一次购房款，但事实上双方已通过《补充协议》将《买卖合同》履行期限整体延期，其中《买卖合同》原约定各事项的办理期限亦应作相应顺延，张自强的该项主张与《补充协议》约定不符，本院无法采信。相反，苗爱云主要向本院提供某某公司经办人张学文的微信聊天记录内容及张学文的证人证言为据。其中证人证言证实，所提交房源核验曾被退回，后多次催告张自强提供证明文件配合核验，现有短信可查的催告事实集中在当年11、12月间，但均因张自强提出的各种原因未果。张自强对于曾提交结婚证明文件并配合核验之事实及房源核验于12月22日通过之事实无异议，对证言所述其他事实未予认可，更提出当年11月即已提交结婚证明文件之事实，但张自强就此积极及消极主张均未向本院提供充分证据加以证明。房源核验通过时间已逼近双方约定的履行期限届满之日，依据房屋买卖交易各项步骤的履行顺序，显然在如此短的时间内已无法完成约定的交易事项，故张自强作为出卖人应对履行房源核验义务延误导致全部约定事项无法在限期内完成承担主要责任。张自强主张苗爱云未按约定支付第一次购房款已构成违约，但其未能就其主张的事实向本院充分举证，故其主张有权依《买卖合同》及《补充协议》约定、法律规定解除合同，缺乏事实及法律依据。在合同未解除情形下，双方应当本着诚实守信、维护交易安定之原则，积极协商确定合