

未经共有人同意 卖房算不算数?

【案情简介】

原告赵乙是妹妹,被告赵甲是哥哥,二人的父亲赵君于2005年5月死亡,留下房屋三间,由其子赵甲居住。赵甲与妹妹赵乙未对该房屋进行继承分割。

2013年6月20日,哥哥赵甲将该房屋出卖给被告董某某,并同时收取了被告董某某支付的部分购房款4万元。妹妹赵乙得知后,找到被告董某某向其询问该房屋是其购买还是租住,被告董某某回答是租的,赵乙向其告知该房屋是她与哥哥赵甲的共有财产。

在让被告董某某从该房屋中迁出未果后,赵乙向当地人民法院提起诉讼,要求被告董某某将该房屋予以返还。

本案在审理过程中,法院依法追加该房屋共同共有人赵甲为被告。案件的争议焦点为赵甲与董某某的房屋买卖合同是否有效。

■黄维平
■山东宝权律师事务所



■黄维平,我国恢复律师制度后1984年开始从事律师工作,先后在山亭区法律顾问处、山东至顺律师事务所、枣庄希望律师事务所、天津至大律师事务所、山东德与律师事务所担任主任、副主任职务。

2013年8月,作为首席发起合伙人开始筹建山东宝权律师事务所。2014年1月2日经山东省司法厅批准成立,隶属于枣庄市司法局、枣庄市律师协会指导、管理的市直律师事务所。

黄维平律师带领山东宝权律师事务所的团队,竭诚为社会各界及市民服务。

主要业务范围:刑事案件的辩护与代理;行政案件的复议与诉讼代理,申请国家赔偿;民、商事案件包括:医疗事故、交通事故、婚姻家庭、环境污染、损害赔偿、知识产权、劳动人事、债权债务、金融保险、合同纠纷案件的代理;为党政机关、社会团体、企事业单位、股份与私营企业、公民个人担任常年法律顾问。



【法院判决】

房屋共有,是指两个或两个以上的权利主体,对同一房屋共同享有所有权。那么,未经房屋共同共有人同意,出卖人对外签订的房屋买卖合同,效力如何认定?

法院审理认为,赵君死亡后其名下的房屋系遗产,原告赵乙与被告哥哥赵甲作为其子女具备共同继承该房屋的权利。被告赵甲未经原告妹妹赵乙同意,无权处分该共同共有财产;被告董某某从赵甲交给的房产证中可以看出房屋的所有权人并非赵甲,且在原告赵乙及村委会有关人员陈述实际情况后,仍与赵甲签订房屋买卖合同,二人系恶意串通,损害原告赵乙的合法权益,该买卖合同无效。原告基于自己合法权益被侵害而提出的诉讼请求理由正当,法院予以支持。

法院判决:被告董某某与被告赵甲的房屋买卖合同无效;被告赵甲于本判决生效后十日内向被告董某某返还购房款4万元。

【律师评析】

审判实践中,经常遇到房屋共有人以其他共有人擅自处分共有财产为由,主张其他共有人对外签订的房屋买卖合同无效。对此问题,应区别不同的情形分别处理。

一是房屋出售时,权利登记仅为出卖人一人的,基于不动产的公示、公信原则,买受人有理由相信出卖人系房屋的完全权利人,其与出卖人之间签订的买卖合同,应认定为有效;但如有证据证明买受人存有错误,与出卖人恶意串通,损害其他共有人利益的除外。二是房屋出售时,权利登记为数人的,基于部分共同共有人不得擅自处分共有财产的法律规定,在其他权利人事后不予追认的情况下,应认定买卖合同无效;但买受人有理由相信出卖人有代理权,符合表见代理构成要件的,应确认该房屋买卖合同有效。不符合上述条件的未经房屋共同共有人同意,出卖人对外签订的房屋买卖合同均无效。

本案中,赵君死亡后其名下的房屋系遗产,原告赵乙与被告赵甲作为其子女具备共同继承该房屋的权利。被告赵甲未经原告赵乙同意,无权处分该共同共有财产;被告董某某从赵甲交给的房产证中可以看出房屋的所有权人并非赵甲,且在原告及村委会有关人员陈述实际情况后,仍与赵甲签订房屋买卖合同,二人系恶意串通,损害原告的合法权益。被告董某某辩称其购买房屋是善意取得并已经实际占有和使用的意见,根据《中华人民共和国物权法》的相关规定,不动产所有权的善意取得是以过户登记给善意受让人后方能产生,因该房屋未办理过户登记,且登记的不动产不适用实际占有或使用原则,故该房屋买卖合同无效。因该合同无效,被告赵甲基于无效合同,而取得的被告董某某已交付的部分购房款4万元应予返还。

案例精解

出售抵押房产 是否涉嫌诈骗

一个朋友说要将一套房子低价卖给我,我去看了房子觉得比较满意,他说很多人想买,如果确定要买就先付10万元定金给他,于是就给了他10万元。

随后他一直拖延办理过户手续,我托人去查询,才发现这套房子已经被登记抵押了。要求他将10万元还给我,他却一直不肯现身。

请问律师,他明知道这处房子已经抵押,还跟我签买卖合同,是否有诈骗之嫌?

如果他再不还款,我能否要求公安机关介入? ——周先生

山东为众律师事务所 段成侠

公安机关对介入类似民事纠纷往往持比较谨慎的态度,周先生购房时遇到的问题属于民事欺诈,一般来说难以认定为诈骗犯罪,建议周先生还是通过民事途径解决该纠纷。

离婚争抚养权 咨询判决依据

我和妻子结婚5年,有一个3岁的儿子,现在因为她有婚外情,我和她打算离婚。

对于财产没有什么争议,关键问题是我和她都希望争取儿子的抚养权。

请问律师,法院在对孩子的抚养权问题作判决时,主要会参考哪些因素?如果是因为她的婚外情导致我们离婚,法院是否会考虑将儿子的抚养权判给我? ——苏先生

山东为众律师事务所 段成侠

根据《婚姻法》的规定,离婚后,哺乳期内的子女,以随哺乳的母亲抚养为原则。哺乳期后的子女,如双方因抚养问题发生争执不能达成协议时,由人民法院根据子女的权益和双方的具体情况判决。

实务处理中,法院一般会根据夫妻双方的下列因素考虑优先抚养权:

- 1、已做绝育手术或因其他原因丧失生育能力的;
- 2、子女随其生活时间较长,改变生活环境对子女健康成长明显不利的;
- 3、无其他子女,而另一方有其他子女的;
- 4、子女随其生活,对子女成长有利,而另一方患有久治不愈的传染性疾病或其他严重疾病,或者有其他不利于子女身心健康的情形,不宜与子女共同生活的。

除此之外,法院还会考虑各方的经济状况,经过综合评价后作出最终的判定。

对外转让宾馆 应否告知房东

我租了一处房产经营宾馆,租期是20年,签订协议后投资进行了装修改造,现在经营了4年多。最近有人想跟我全盘接收这处宾馆来经营,条件也基本谈妥了。

请问律师,我将宾馆转让,是否需要告知房东或者得到房东的同意?如果我们不跟房东说,签订的协议是否有效? ——陆先生

山东为众律师事务所 段成侠

陆先生想转租其实是有风险的,如他私自转让,很可能构成转让无效的结果。因此,陆先生在转让之前还是应征得房东的书面同意。

律师在线

当您需要法律咨询,或者专业指点,或者希望通过诉讼途径解决纠纷时,请与律师热线:0632-3330625联系,专业律师将为您提供高效服务。

普通动产一物两卖之合同效力

■韩德东
■市中区人民法院

一物两卖或一物多重买卖的情况在现实生活并不少见,“买卖是人类最早、最基本的交易行为,多重买卖,自古有之,在物价波动之际,最为常见。”多重买卖合同的效力认定,涉及到出卖人与买受人,先买受人与后买受人之间的权利保护与其之间利益平衡,他们所形成的法律关系较为复杂。

在审判实践中法官也有不同的认识,有的认为应当支持和保护先订立合同的权益,应认定为有效合同,其他后订立的合同均为无效。有的认为订立了合同且支付价款,就有效,应当优先给予保护。有的认为合同一经签订,只要不违反法律的有关规定,就是有效合同。

山东某汽车销售公司于2013年5月6日与甲公司签

订挖掘机买卖合同。甲公司从山东某汽车销售公司购买一台特定40型号小型挖掘机,价格35万元,并约定甲公司在20日内一次性交付货款。同时山东某汽车销售公司在货款付清时交付车辆。合同约定一方违约向守约方支付百分之二十的违约金,同年5月16日山东某汽车销售公司就同一标的物又与乙公司订立买卖合同,将该40型号的挖掘机以48万元的价格卖给乙公司并当时货款两清,合同已完全履行。5月26日甲公司要求山东某汽车销售公司履行合同时,得知已将标的物交付于乙公司。后甲公司诉到人民法院,要求解除山东某汽车销售公司与乙公司之间的合同,判令山东某汽车销售公司交付40型号的挖掘机,并赔偿相关的经济损失。

法院审理认为,山东某汽车销售公司与甲公司订立挖掘机

买卖合同后,又与乙公司就同一标的物签订的买卖合同,属多重买卖合同,其责任在山东某汽车销售公司,并且没有证据显示后合同山东某汽车销售公司与乙公司之间存在恶意串通的情形,且双方均系真实的意思表示,不违反法律的有关规定,因此山东某汽车销售公司与乙公司签订的合同有效。现该标的物40型号的挖掘机已转移,故法院不能支持。山东某汽车销售公司按合同约定支付甲公司相应的违约金。

我国的现行法律承认多重买卖合同的效力。

《中华人民共和国物权法》第十五条规定,当事人之间设立、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。该规定明确了多重买卖合同的效力,也明确承认

了物权变动的原因与结果的区分原则。最高人民法院相关的司法解释也持相同立场。

《合同法解释(二)》第十五条明确规定,出卖人就同一标的物订立多重买卖合同,合同均不具有合同法第五十二条规定的无效情形,买受人因不能按照合同约定取得标的物所有权,请求追究出卖人违约责任的,人民法院应予支持。

《最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》第三条规定,当事人一方以出卖人在缔约时对标的物没有所有权或处分权为由主张合同无效的,人民法院不予支持。出卖人因未取得所有权或处分权致使标的物所有权不能转移,买受人要求出卖人承担违约责任或者要求解除合同并主张损害赔偿的,人民法院应予支持。最新的司法权威性解释也同样承认多重买卖合同的效力。