

# 丈夫卖房妻反悔 法院判合同有效

## 共有人之一处理共同财产,多种情形可判合同继续履行

本报记者 马云云 崔岩

### 丈夫“私自”卖房 妻子告上法庭

2014年,小刘与妻子小何在济南购买了一套预售房屋,并于2017年5月28日办理了产权登记手续。登记的产权人为小何,共有人为小刘。

2016年6月12日,小刘与小张通过房屋中介机构签订房屋买卖合同,约定该房屋以110万元的价格卖给小张。合同签订后,小张分三次交付给了小刘45万元定金,小刘则将房屋交付给小张,剩余房款约定过户后两个月付清。

2017年8月31日,小何一纸诉状告上法院,理由是该房屋系其与小刘共同财产,要求判令房屋买卖合同无效。

济南市中级人民法院经审理认为,小张与小刘签订的房屋买卖合同系双方真实意思表示,不违反法律、行政法规的强制性规定,应为有效。

涉案房屋归小何和小刘夫妻共同所有。小何虽未在房屋买卖合同中签字,但经查明,小何之前在某售房网站上发布出售涉案房屋信息,登记的联系电话为其个人电话。中介机构正是通过该网站获悉涉案房源并与小何联系售房事宜,中介也证

实小何对此知情。

同时,小张与小刘签订房屋买卖合同时,房屋尚未办理不动产权属证书。小张信赖小何与小刘,从而购买该房屋,系善意购买,且房屋买卖合同约定价格合理。故法院判决小何的主张于法无据,不予支持。

共有人之一卖房子的案例,也有合同被判无效的情况。肖某和高某是夫妻,婚后双方于2006年购买了一套住房登记在高某名下。双方感情不和后,2014年高某瞒着肖某与邹某签订了房屋买卖合同,并办理了过户登记手续。

法院审理认为,由于邹某购买房屋后,无法提供支付价款的证据,同时邹某购买房屋后多年没有要求收楼,于情理不符,于是认定邹某和高某签订的房屋买卖合同属于恶意串通,损害了肖某的合法权益,遂认定房屋买卖合同无效。

### 举证另一方知情 可判合同继续履行

共有人之一对于共同财产的处理,究竟如何认定?山东齐鲁律师事务所合伙人律师高强认为,这大致要分两种情况:一种是登记为两人共有,一人单独出售;另一种是登记为一人单独所有,一人出售。

济南中院上述判决就是

第一种情况,也就是夫妻一方擅自出卖共有房屋,此时另一方反悔,买受人要求继续履行合同,办理房屋所有权转移登记。此时,法院应当通知夫妻另一方作为共同被告参加诉讼,买受人也可以申请追加夫妻另一方作为共同被告参加诉讼。

高强分析,一般而言,有四种情形之一的,可以判决合同继续履行。包括夫妻另一方追认买卖合同的;买受人举证证明夫妻另一方知道而未表示反对的;买受人已经按照合同约定支付价款,并占有使用房屋,夫妻另一方未在合理期间提出异议的;有其他情形,可以认定买受人属于法律规定“有理由相信其为夫妻双方共同意思表示的”。

所以,在上述案例中,小何对出售房屋事宜知情成为法院判决时参考的情节之一。

“这种情况下,购房者可以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。”高强提醒,如果共有人权人不配合,尽管法院判定合同有效,但合同也难以履行。此时,出卖人应承担相应的违约责任。

高强表示,对于第二种情况,即登记为一人单独所有,一方未经另一方同意出售夫妻共同共有房屋的,如果第三人善意购买、支付合

理对价并办理了产权登记手续,这种情况下,另一方主张追回该房屋的,人民法院不予支持。

### 见房价涨了又反悔 赔了十万违约金

这种纠纷不仅发生在处置夫妻共同财产中,其他家庭成员共有房屋也可能发生类似情况。家住济南的李春、李夏、李秋是三兄妹,共同继承了父母的一套房产。三人将房屋以108万元卖给了郭建,但当时李秋没有在房屋买卖合同上签字。

几个月后房价上涨至130万元,三人反悔,决定不卖了。此后又将房屋卖给了其他人,郭建为此起诉至法院。法院经审理认为,郭建与李春和李夏签订的合同是双方的真实意思表示,双方签订的房屋买卖合同有效。合同签订后,因房价快速上涨,李家三人拒绝履行合同义务,将房子又卖给其他人,导致合同目的无法实现,构成根本违约。法院最终判决李春、李夏返还定金,并支付违约金10万余元。

高强说,这起案件中,假设李秋对哥哥姐姐卖房行为确实不知情,即便法院判决合同有效,也无法办理房屋转移登记。此时,郭建可以向签字的卖方主张违约责任。

### 友情提示

本栏目所刊登内容仅为持证发布人提交的单方程序声明,其法律效力及事实以相关行政职能部门的最终审核认定为准,本版信息不作为责任认定的依据。相关利害关系人应通过具有管理权限的职能部门或平台妥善查验各方有效信息后再行确认信息或交易。

**●济南融均商贸有限公司不慎丢失开户许可证,核准号:J4510020689302,账号:90101010142050000976,声明挂失作废。**

**●济南市历城区唐王镇于家村村民委员会开户许可证丢失,J451002496202,声明挂失作废。**

**●冠县美二天美食城营业执照正副本丢失,注册号:37152500107944,声明作废。**

**●金乡县森茂建筑工程有限公司公章丢失,编号3708280001639,声明作废。**

### 寻人启示

2018年8月10日,在淄博市博山区东街道珑山社区良西村9号楼2单元102门口捡拾一女婴,望其父母速来认领,60日无人认领,按弃婴依法安置。  
联系电话:0533-8400813  
联系单位:淄博市社会福利院



小夫妻共有一套房,一方在另一方不知情的情况下把房子卖了。这种情况下,当时签订的房屋买卖合同有效吗?近日,济南市中级人民法院发布的一起案例具有很强的典型意义。专家表示,这类案件要分不同情况来具体分析。

**公告声明**  
省级媒体 权威发布 全天咨询 手机微信  
18615502833 18615502822 18615502811  
【山东各地】证件挂失/企业声明/拍卖/公告程序等

●莒县新家园水暖经营部丢失通用定额发票(并列三联)伍拾元213mm\*77mm)300份,发票代码:有奖通用定额发票(伍拾元),号码:01290001-01290300,,特此声明作废。

●阳谷县怡心园老年公寓机构信用代码证丢失,代码:M613715210048950J,声明作废。

●张国华执业药师注册证书丢失,注册证书编号:372217020604特此声明。

●芳源环保(永春)有限公司税号9135025766183576T丢失增值税专用发票一份(发票联和抵扣联),代码3700171160,号码00826021,声明作废。

●注销公告  
东营市源丰市政工程有限公司统一社会信用代码91370500MA3BX5BM6U,经股东决定,拟向公司登记机关申请注销登记,清算组已成立。清算组成员:范荣宝(负责人)、尚凡贞,请相关债权人自本公告发布之日起45日内向公司申报债权,特此公告!

东营市源丰市政工程有限公司2018年09月07日

●注销公告  
龙口市平安消防水带有限公司统一社会信用代码91370681673172974J,经公司股东会决议,拟向公司登记机关申请注销登记,清算组已成立。清算组成员:范荣宝(负责人)、尚凡贞,请相关债权人自本公告发布之日起45日内向公司申报债权,特此公告!

●注销公告  
中国通信集团有限公司聊城分公司两台电梯注册登记表及电梯登记证于2018年8月丢失,注册代码:311037156620170038、注册代码:311037156620170069,特此声明!

●东营市至俊娱乐有限公司遗失营业执照正本,统一社会信用代码:91370502MA3M418P2Q,声明作废。

●东营市昱辉新能源有限公司遗失营业执照副本,统一社会信用代码:91370502MA3C72PG7D,声明作废。

●东营市鼎丰企业管理咨询有限公司遗失营业执照正副本,统一社会信用代码:91370502MA3BXT9414,声明作废。

●沈睿遗失执业医师资格证书,证书编号:20163711062319910517021,签发日期:2016年12月02日,发证机关:山东省卫生和计划生育委员会,特此声明!

### 天天出报>>>今天办理\*明日见报>>>送报上门

●赵成春,身份证不慎遗失,证书号:371425198110040039,声明挂失,丢失件作废。

●烟台市芝罘区市场监督管理局2016年1月4日核发的山东中铁旅游广告集团有限公司烟台市环海路火车票代售处(注册号:3700010001496)营业执照正副本丢失;组织机构代码证(代码:57776948)正副本一并丢失,声明作废。

●枣庄市工商行政管理局2015年12月24日核发的山东中铁旅游广告集团有限公司枣庄市文化路火车票代售处营业执照正副本丢失,声明作废。

●滨城区彦洋熟食二店丢失滨州 市工商行政管理局滨城分局于2015年09月21日颁发的营业执照正副本,注册号:37160260033565,特此声明挂失。

●注销公告  
阳谷县英雄文化传媒有限公司(统一社会信用代码:91371521326139731C)经股东决定,拟向公司登记机关申请注销登记,清算组已于2018年9月6日成立,请债权人于本公告发布之日起45日内向本公司申报债权,特此公告。

阳谷县英雄文化传媒有限公司2018年9月7日

●刘依依出生医学证明不慎丢失,编号:M370463945,父亲:刘宇鹏,母亲:宁艳艳,声明挂失。