

母亲替女儿签合同卖别墅 买主入住后房主反悔拒过户

法院判决合同有效,限判决生效后十日内协助原告办过户手续

本报记者 孟凡萧
通讯员 潘辉 蒋国强 曲平

陈华欲将自己的别墅出售,其母亲贾倩与买主李伟商谈好价格与付款方式。在李伟支付房款之后,贾倩将以女儿名义代签的购房合同等证件通过中间人转交给李伟。

在李伟将别墅装修好并住进之后,陈华却以买卖合同上不是自己亲笔签名为由,拒不履行合同约定协助李伟办理过户确权手续。无奈之下,李伟一纸诉状将陈华告上法庭。



案情>> 签订购房合同之后,拒不履行合同约定

家住东昌府区的陈华,拥有一套私人别墅,由于平时很少居住,再加之自己需要一些资金,就想着将别墅出售。她将自己出售别墅的想法告知了自己周围的朋友。李伟通过一个朋友得知陈华欲出售别墅信息,并经这位朋友与陈华的母亲贾倩就房屋的价格、付款方式等达成一致意见。

协商一致后,李伟当天

就按照商定方式向贾倩指定的账户汇款500万元,同日贾倩将陈华的《商品房买卖合同》、交款单据六张、入住交款通知单、维修基金交款凭证等通过中间人交付给李伟,贾倩为李伟出具用被告陈女士的身份证复印件书写的收据一份,收款金额为500万元,收据署名为陈华,经比对,收据上的签名与《商品房买卖合同》中

买受人陈女士的签名笔迹一致。

在签完购房合同之后,李伟一家将所购别墅装修,并搬入了刚刚买的别墅里,等着陈华给自己过户,谁想陈华说买卖合同非自己所签,自己也从未授权任何人代为出卖房屋,对买卖合同不予承认,还反咬一口说李伟作为买受人,明知房屋的产权人是陈华,却未征求陈

华本人的意见,有重大过错,所以她不同意继续履行合同。

多次协调未果,李伟很不甘心,他认为既然签订了购房合同并且他也按照商议好的方式支付房款,陈华就必须按照合同办事。李伟一纸诉状将陈华告上法庭,要求判定签订的房屋买卖合同有效,判令陈华继续履行合同,配合办理过户手续。

法院>> 构成表见代理,合同合法有效

聊城市东昌府区人民法院审理了此案。在庭审中,房屋买卖中间人孙峰出庭作证证实,2012年陈华找他的哥哥,说出卖别墅的意愿,他的哥哥转述给他之后,他与李伟联系,并与李伟达成买卖意向。贾倩通过他转交给李伟涉案房屋的交款单据、商品房买卖合同、入住交费通知单、维修基金收据等购房手续。李伟将购房款通过他转交给陈华,贾倩以陈华的名义给李伟出具的收款收据。他对收款收据和商品房买卖合同上“陈华”的签名做了专门比

对,发现签名一致后转交给李伟。庭审中陈华承认收据与房屋买卖合同以及在《商品房买卖合同》上陈华的签名均系其母亲贾倩书写。

根据《中华人民共和国合同法》第四十九条相关规定,从陈华交付给李伟的购房手续上看,各种购房手续均显示房屋的所有人系陈华,如陈华不同意出让房产,不可能将全部购房手续转交给其母贾倩,贾倩将购房手续交付李伟,李伟有理由相信贾倩系代理被告处理房产。

从陈华与李伟订立的房屋买卖合同合同看,合同上的签名与《商品房买卖合同》上陈华的签名完全一致,李伟也有理由相信系被告本人所签;从用陈华身份证复印件书写的收据看,李伟也有理由相信系陈华所为,即使不是陈华亲自签名,李伟也有充分的理由相信是经其同意后的授权行为;从孙峰的证言看,陈华通过孙峰的哥哥表达要出让房屋的意愿,孙峰才与李伟联系房屋买卖事宜,孙峰及李伟均有理由相信贾倩系代理被告处理房产。

陈华与母亲贾倩的关系上看,陈华如与母亲不联系,不可能将全部购房手续放在母亲处,特别是身份证件,如与母亲在一起生活,对母亲处理房产的行为不可能不知情。

综上,法院认为,贾倩以陈华的名义与原告订立房屋买卖合同的行为构成了表见代理,陈华应对贾倩的民事行为应承担法律责任。合同合法有效,限陈华于判决生效后十日内协助原告办理过户确权手续。

(文中人名均为化名)

○小链接

表见代理

表见代理是指行为人虽无代理权,但由于本人的行为,造成了足以使善意第三人相信其有代理权的表象,而与善意第三人进行的、由本人承担法律后果的代理行为。表见代理实质上是无权代理,是广义无权代理的一种。若无权代理行为均由被代理人追认决定其效力的话,会给善意第三人造成损害,因此,在表见的情形之下,规定由被代理人承担表见代理行为的法律后果,更有利于保护善意第三人的利益,维护交易安全,并以此加强代理制度的可信度。

农行聊城分行召开领导班子、领导干部述职会议

1月8日,农行聊城分行召开领导班子领导干部述职会议,该行领导班子全体成员、各部室总经理分别就2013年工作进行述职、述廉,员工代表对领导班子、领导干部全年工作情况进行了民主评议,全行民主管理及党风廉政建设力度不断加强。(焦博)

农行聊城分行“春天行动” 综合营销活动全面启动

新年伊始,农行聊城分行全面启动“春天行动”综合营销活动。该行认真贯彻落实党的十八届三中全会精神和上级行工作部署,以“同业争排头,系统创一流”为指导,围绕“网点竞争力提

升、负债业务营销、信贷结构优化、中间业务转型”等四个主题,明确主攻方向,落实考核激励,细化工作措施,力争打好首季攻坚战,为全年实现跨越式发展奠定基础。

(焦博)

中国金融工会来聊慰问农行聊城分行困难员工

1月9日,中国金融工会张鸣起主席率慰问团来聊城慰问农行聊城分行困难员工。慰问团一行来到该行茌平县支行困难员工耿令毅的家中,详细询问了耿令毅的病情、家庭情况和生活情况,张鸣起主席代表中国金融工会表达

了慰问和关怀,并送上了慰问金。

中国金融工会宋萍副主席、王海光部长;山东省银监局张孟军书记、田钢主任;省行胡晓毅副行长、郑家圣主任;聊城银监分局郭虎英局长;聊城分行付晓行长陪同活动。

(焦博)



撇下残疾孩子 女子离家出走

本报聊城1月13日讯(记者 孟凡萧 通讯员 崔希珍)

孩子是娘身上掉下来的肉,不管孩子好与坏当娘的对孩子都不离不弃,可是东昌府区的张兰在发现满月的孩子患有先天性精神运动发育迟缓(智障儿)之后多次欲遗弃孩子。其丈夫王亮为抚养孩子,提出与张兰离婚。

王亮、张兰都是80后,两人于2009年4月6日经人介绍,相识一段时间后,双双到婚姻登记机关领取了结婚证。2010年5月份生一男孩叫王小宝,孩子出生后,感到跟正常的孩子不一样,满月后到医院一查,孩子是先天性精神运动发育迟缓(智障儿),无法治愈。

妻子一下子懵了,如天塌下来,从此后,张兰对孩子冷落到冰点,动不动就朝丈夫发火,并对孩子不管不顾。还曾一度产生过遗弃孩子的想法,被丈夫制止了。

后来,张兰多次一个人离家出走。虽然家人多次挽留,但回国都没留住张兰的心。最后一次出走是2011年11月份,夫妻二人既没吵也没闹,家人谁没告诉竟不辞而别。

出走后,丈夫王亮多方打听张兰的消息也没能打听到。期间王亮多次抱着孩子去张兰娘家,每次都被拒之门外,有时还用暴力驱赶,至今出走两年多的时间里,张兰从未向家打个电话,更谈不上对亲生孩子问寒问暖。

王亮见张兰已无心跟自己和孩子生活,于是2012年6月一张诉状起诉到法院,要求法院判令与妻子离婚。法官对他们多次做工作,考虑到孩子的状况,本着能成全一个家庭,决不拆散一个家庭原则,想给他们一次合好的机会。最后,法院判决他们不准离婚。

时隔半年之后,王亮见张兰还没有回心转意的意思。2013年8月份,再次向法院提出与妻子离婚。法院通过多种途径联系张兰,都没能联系到。法院只好公告送达,缺席审理。最后判决,准予王亮与张兰离婚,孩子由丈夫王亮抚养,张兰承担抚养费。

(文中人名均为化名)