

# 房屋遭贱卖后又抵

## 青岛中院民一庭法官以案说法,帮市民规避房屋交

□半岛全媒体记者 李珍

买房,是目前市民都十分关注的话题,同时也是大多数人生活中的头等大事。在房屋买卖交易当中,由于房屋本身所附加的许多因素又和其他商品不同,因此出现了不少延期交房、延期过户、一房二卖等交易陷阱。面对这些纠纷时,也有不少市民不知道如何处理。近日,半岛全媒体记者采访了青岛中院民一庭专门审理房产交易纠纷的几位法官,他们用真实的案例为市民答疑解惑。



**法官侯娜**,毕业于中国人民大学法学院,硕士研究生,现任民一庭党支部委员、审判长。2004年经青岛市委组织部选调到中院工作,主要审理房地产、建设工程、房屋租赁、劳动争议、物业服务合同纠纷等案件,具有深厚的法律理论功底和丰富的审判实践经验,多次妥善处理群体性房地产诉讼案件,并成功调撤多起具有重大社会影响的案件,未发生过一起恶性信访案件。其撰写的多篇优秀裁判文书、典型案例、论文曾获得省市级荣誉,并入选青岛市建设工程施工合同纠纷十大典型案例,多次荣获个人三等功、办案能手、优秀法官、优秀共产党员等荣誉称号。

### ■案件一

## 共有房屋被贱卖抵押竟不知情

周甲、周乙是亲兄弟,原来共有一套住宅。1991年,周甲之妻王某取得涉案房屋的所有权证,建筑面积为94.02平方米。该房屋由周甲与周乙生前共同居住,后周甲一家搬走,由周乙后人周丙居住使用至今。2005年,王某起诉周丙,请求腾房,法院最终认定涉案房屋为周甲、周乙共有。

2009年9月26日,王某与苏某签订《青岛市存量房买卖合同》,将该套住房转让,合同写明转让价款为489160元,并约定三日后续房及房屋交接事宜。该买卖合同在青岛市国土资源和房屋管理局备案。此外,2009年9月21日,苏某还与王某另行签订《房地产买卖合同》一份,约定王某将涉案房屋以70万元的价格售予苏某。关于房款支付情况,除第一笔购房款23万元为农业银行划拨外,其余3笔均为现金支付。2009年9月27日,王某将涉案房屋过户至苏某名下。涉案房屋经委托的评估价值为1406300元。

2009年10月12日,苏某与第三人张某签订一份《抵押借款合同》,约定苏某向张某借款35万元,苏某以涉案房屋作为担保。之后,第三人张某将苏某诉至法院,生效判决确认苏某应偿还借款本金及利息3555250元,如苏某不履行上

述义务,张某有权以苏某涉案房产折价或者以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿。之后,涉案房屋过户至苏某名下。周丙遂起诉至法院,以恶意串通、严重侵害其他共有人利益为由请求法院判决王某与苏某的买卖合同无效。

一审法院认为,涉案房屋系周甲、周乙生前共同共有,故王某作为周甲之妻对该房屋没有完整的处分权,其未经房屋共有人的同意处分涉案房屋构成无权处分,严重损害了周丙的合法权益,且结合苏某明知涉案房屋中有人居住却未仔细查勘了解,未进行房屋交接,仅支付定金就办理房屋过户手续,出售价格低于市场价格、未能就实际支付房款的情形作出合理的说明为由认定苏某不构成善意取得,直接判令涉案房屋买卖合同无效。

二审法院认为,根据我国合同法第五十二条的规定,认定合同无效应有法定事由,是否构成善意取得不是认定合同无效的法定要件。综合本案案情分析,二审认为,王某与苏某存在主观上的故意,恶意串通损害了其他共有人的合法权益,依据《中华人民共和国合同法》第五十二条规定,依法认定涉案合同无效。

第一,《物权法》第九十七条规定,处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或动产作重大修缮的,应当经占份额三分之二以上按份共有人或全体共有人同意,但共有人之间另有约定的除外。共有物的处分包括事实上的处分(如加盖房屋、装修房屋)和法律上的处分(包括转让、抵押、质押)。共同共有物的处分必须经全体共有人同意,部分共有人擅自对共有物进行处分的构成无权处分。所以,王某转让房屋不仅需要经过周丙的同意还需要经过除自己以外的所有周甲后人的同意,故王某出售房屋的行为构成无权处分。

另外,不应以受让人是否构成善意取得作为判断合同效力的标准。善意取得,是指财产占有人无权处分其占有的财产,如果他将该财产转让给第三人,受让人取得该财产时处于善意,则受让人将依法及时取得对该财产的所有权或其他物权,其立法目的在于保护交易安全。



**法官孙琦**,法学硕士。本科就读于中国海洋大学法学院,研究生毕业于中国社会科学院研究生院,现任青岛市中级人民法院民一庭审判长。于青岛市中级人民法院从事民事审判工作十余年,长期从事房地产、建设工程、劳动争议、土地承包和执行异议之诉等案件的审判工作。

### ■案件二

## 一房二卖机关算尽,房主被告上法庭

2005年,崔某与于某签订房地产买卖合同,购买于某坐落在本市的房屋一套,约定签订合同之日崔某支付定金2万元,待办出房产证三日内,崔某支付于某24万元并办理过户手续,剩余40万元房款通过贷款方式进行支付。

后双方签订补充协议,约定崔某提前支付首付款20万元给于某,剩余房款待房产证办理完毕后,按原合同履行,于某把房屋相关证明及钥匙交给崔某保管。后崔某分多笔支付于某购房款共计46万余元。于某将涉案房屋交付给崔某并由崔某居住使用至今。

由于于某以该房屋抵押进行贷款,双方未及及时办理房产证过户手续。在于某还清其该笔银行借款,解除了涉案房屋上设定的抵押权,取得了涉案房屋的房产证后,于某并未协助崔某办理过户手续,而是多次以该房屋为抵押,与多家银行签订抵押贷款合同,并办理抵押物登记。

2009年,于某又与其妻弟陈某签订房地产买卖合同,将涉案房屋卖给陈某,并协助陈某办理了房屋的产权过户手续,由陈某取得涉案房屋产权证。后陈某再次以涉案房屋为抵押物向银行进行贷款,而其还贷明细显示,存在多笔由于某妻子(即陈某姐姐)的转账还款。

法院审理认为,于某与崔某就涉案房屋签订的房地产买卖合同系双方真实意思表示,合法有效。崔某已按合同约定支付大部分购房款,于某应当按照约定,在房屋具备过户条件时协助崔某办理房屋产权过户手续。崔某要求于某履行房屋买卖合同,协助办理涉案房屋的过户手续,符合双方合同约定及法律规定,依法予以支持,同时崔某应当将房屋尾款支付给于某。

对于于某与陈某签订的房屋买卖合同,因陈某与于某签订的房屋买卖合同存在恶意串通情形,损害了崔某的合法权益,该房屋买卖合同无效。

我国合同法规定,恶意串通,损害国家、集体或者第三人利益的,合同无效。本案中,于某在与崔某签订房屋买卖合同,收受大部分房款并已经将房屋交付崔某使用,只是由于涉案房屋事先存在抵押贷款,在房屋进行交易时房产证并不在于某手中,故于某与崔某约定待办出房产证后再办理过户手续,交付剩余房款。而于某在其还清银行贷款,撤销房屋上抵押并取得房产证以后,非但没有履行买卖合同义务,而是多次以该房屋设置抵押进行贷款,恶意地为涉案房屋办理过户手续人为地设置障碍。于某该种行为为自己利益不正当地阻止合同约定的办理过户条件的成就,应当视为条件已经成就,崔某有权依据合同要求于某履行协助办理过户手续的义务,并支付于某收取剩余购房款。

对于于某与陈某签订的房屋买卖合同,陈某自认其知晓涉案房屋已经出卖给于某并交付使用多年,在此情形下,陈某仍与于