

丈夫卖房妻子叫停买卖合同仍有效 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/283/2021_2022__E4_B8_88_E5_A4_AB_E5_8D_96_E6_c36_283986.htm 秦先生将产权属于自己的一套房屋出卖时，突然遭到了妻子邢女士的“叫停”。买房的吴先生知道情况后，以秦先生到期却未能履行过户手续为由，起诉要求判令秦先生按合同约定履行过户手续、交付房屋并偿付逾期交房违约金。日前，上海市闵行区人民法院判决邢女士注销房地产权利限制登记；秦先生将房屋的产权过户至吴先生名下，交付吴先生和秦先生偿付逾期交房违约金。同时判决吴先生支付剩余房款57万元，并驳回第三人邢女士主张合同无效的诉讼请求。买卖的房产权利被限制 秦先生与妻子的婚姻关系存续期间，共同购买了中春路上的一套房屋，房屋产权仅登记在秦先生一人名下。之后，由于夫妻产生矛盾，妻子邢女士去了美国。今年6月13日，秦先生通过中介公司签订《上海市房地产买卖合同》，将房屋内的设施、设备及装修共计155万元的价格将房屋卖给了吴先生。签约前后，吴先生共向秦先生支付了定金和房款98万元，尚有未付房款57万元。秦先生由此向吴先生出具了收据及《同意书》。《同意书》载明，本人出售房屋，此房屋于2007年7月3日交付。正当吴先生享受着买房成真的喜悦时，却突然传来了一个震惊的消息：秦先生在美国的妻子邢女士在房地产交易中心申请办理了房屋权利限制手续。原来，秦先生夫妇关系多时不好，秦先生的妻子邢女士已于去年7月4日离家分居。夫妻正“忙”着进行离婚诉讼。7月5日，也就是吴先生迎接新房的日子里，邢女士在房地产交易中心申请办理房

地产权利限制的手续，房地产部门以法院已受理离婚诉讼，要求分割夫妻共同财产为原因，于7月6日作出核准。吴先生听到这个消息，一怒将秦先生告上法庭，要求判令秦先生按合同约定履行过户手续、交付房屋并偿付逾期交房违约金。诉讼期间，法院根据秦先生夫妻的具体情况，依法追加邢女士为第三人参加诉讼。离婚中的夫妇“废约”态度一致 秦先生认为，与邢女士为夫妻关系。在出售房屋时，已明确告知夫妻有矛盾，但吴先生仍然同意继续进行交易。由于邢女士对房屋在交易中心进行了限制并提出离婚诉讼，导致过户不成。正由于房屋买卖未经房屋共有人邢女士同意，故合同应为无效。邢女士称，秦先生在离婚诉讼期间，试图将实属夫妻共同财产的房屋出售。发现这一情况后，就通知中介，要求他们不能进行居间。后来得知已签订买卖合同，正在进行交易，又至房产交易中心办理了限制该房屋交易的手续。秦先生擅自处分夫妻共同财产，而吴先生在购房时也明知这一情况，故诉请要求确认买卖合同无效。针对邢女士的诉讼请求，吴先生称第三人所述事实并无证据证明。与秦先生间的房屋买卖为双方真实意思表示，并不存在双方恶意串通的事实。第三人的权利未在房产交易中心进行备案，直至2007年7月3日，交易中心也没有任何异议登记情况。本人依照二手房买卖的正常交易过程进行履行，履行过程并无过错，故不同意第三人的诉讼请求。秦先生称，自己将房屋出售吴先生，是出于还贷的压力以及对法律的无知，并非为了侵占共同财产。本人以为房屋在自己名下即可处分房屋，故对第三人的诉讼请求没有异议。第三人对房屋无直接支配权 法院认为，第三人虽然基于婚姻关系的存续而依法享有对涉案房屋与秦

先生共有的权利，但在第三人未就此提出主张且房屋产权未登记至其名下前，第三人实际并未取得对涉案房屋完全的直接支配和排他的权利，第三人对此法律后果应当有所判断。秦先生作为登记的产权人将涉案房屋出售的行为并不构成物权上的无权处分，而吴先生亦是基于对物权登记的信赖而签订了《上海市房屋买卖合同》，双方签订的买卖合同应为有效。因此，秦先生及第三人的抗辩及诉讼理由不能成立，不予采信。第三人要求确认合同无效的诉讼请求，不予支持。鉴于双方间的买卖合同依法成立并有效，故吴先生有权要求秦先生继续履行合同。现吴先生要求秦先生办理过户手续及交付房屋的诉讼请求，于法有据，予以支持。根据秦先生出具的《同意书》，秦先生未能按此约定履行交房义务，应承担相应的违约责任。吴先生要求支付逾期交房违约金的诉请，符合约定，予以支持。根据实际，该违约金暂计至判决生效之日，若判决生效后秦先生未交付房屋，吴先生可另行主张。法官指出，第三人若认为秦先生的行为损害了其利益，可通过其他途径提出赔偿。考虑到秦先生与第三人邢女士目前正在进行离婚诉讼，故吴先生支付剩余款项前，应注意通过合理途径通知第三人以有利于第三人行使权利及时保全，而第三人在秦先生交付房屋时，亦应予以配合及协助，以避免对其产生可能的不利后果。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com