

解读《物权法》实施后变化:夫妻共有房房主有权卖 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/453/2021_2022__E8_A7_A3_E8_AF_BB_E3_80_8A_E7_c36_453121.htm 开栏的话 10月1日起

，《物权法》开始正式实施。这部惠及千家万户民生的法典，将对我们的生活带来哪些改变？从今天开始本报推出“法官案解物权法”系列报道，请北京市第一中级人民法院法官，结合现实中与群众生活关系最为密切的具体案例，解读《物权法》实施后将会带来的变化。过去购买二手房的人经常会被卖房人突然反悔所困扰，一旦卖房人以所卖房屋是夫妻共同财产，夫妻一方对卖房一事并不知情也不同意，要求解除买卖合同，买房人在大多情况下只能干瞪眼，顶多获赔点违约金，而《物权法》实施之后，二手房主再想以这招儿反悔，就难以奏效了。 现实案例 张军和李丽1997年结婚

，2003年两人购买了一套一居室住房，房屋产权证上登记的是张军的名字。2006年底，张军家又购买了一套面积更大的商品房，就想把先购买的小房子卖掉。张军通过中介公司与郭某签订了房屋买卖合同，约定将房子卖给郭某，后双方办理了房屋产权过户手续。没想到在张军与郭某签订房屋买卖合同不久，一居室所在位置的房价从每平方米9000元，涨到了12000元。张军和李丽向法院起诉郭某，以所售房屋是婚姻存续期间的共同财产，张军卖房未经李丽同意为由，要求法院判令郭某将该房屋返还张军和李丽。 不同结果 物权法实施之前法院可能认为，根据我国《婚姻法》、《合同法》的有关规定，婚姻关系存续期间购买的房产系婚后共同财产，属于夫妻双方共同所有，一方擅自处置属于无权处分。据此

法院判令张军与郭某签订的房屋买卖合同无效，张军返还郭某价款，郭某腾退房屋并协助张军对房屋进行恢复登记。物权法实施之后法院在审理此案中重点审查郭某在购买该房屋时是否与张军有恶意串通行为？法院在查清买房人郭某与张军素不相识只是根据自己需要善意买房后，判决郭某取得房屋产权，不需要将该房屋返还张军和李丽。法官解案按照《物权法》的有关规定，谁是房屋的权利人，谁就有权处置房屋。而善意的第三人判断房屋权利人的重要标准是房屋产权证上登记的姓名。张军和李丽共同购买的房屋，产权证上登记的是张军的名字，则善意第三人就完全有理由信赖张军有权处置该房产。这样一来，郭某购买张军名下登记的房产并经过户取得所有权是完全合乎法律规定的。在这里，《物权法》更为关注对善意第三人的保护。那么如何处理《物权法》和《婚姻法》之间的冲突？法官说，《物权法》是新法，《婚姻法》属于旧法，法律适用的一般原则是新法优于旧法。此外，《物权法》本身就是规范物的归属和利用的基本法律，因此法院在审理此类案件时，应首先适用《物权法》。夫妻一方如果想保护自己在家庭财产中的合法权利，在房屋产权证登记时就应要求作为共有人一并登记，或者到产权登记机关追加登记自己作为共有人。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