

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

丈夫私自卖房,合同是否有效?

案例精选

正闹离婚,丈夫背着妻子卖房

2004年9月,陈先生和妻子张女士在玄武区买了一套67平方米的房子,产权证上写的是两个人的名字。

去年初,两人感情不和,闹起了离婚。去年8月份,陈先生将房子挂牌到一家中介公司,要把这套房子卖掉。

一个月后,买房人徐先生看中了这套房子,并向陈先生交了2万元的定金,双方签订了买卖合同,约定房屋总价为65万元。之后,徐先生支付了余下房款,陈先生将其中35万元用于偿还这套房子的剩

余贷款,并办理了房屋抵押注销手续。

几天后,张女士得知丈夫背着自己把房子卖掉了,立即到房管局查询,并对交易提出了异议。房管局因此停止办理这套房子的过户手续。

发现房子过户遇到了麻烦之后,买房人徐先生很气愤,打算与陈先生对簿公堂。

那么,这份房屋买卖合同有效吗?如果无效,买方徐先生能够全额要回自己的定金和房款并要求经济赔偿吗?



漫画 俞晓翔

特别提醒

买卖共有财产须共有人同意

依据我国现行法律,共有财产在出售时,须经全体共有人协商并一致同意,否则就可能产生房屋买卖合同无效。

最新的《物权法》规定:无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的,所有权人有权追回;除法律另有规定外,符合下列情形的,受让人取得该不动产或者动产的所有权:1.受让人受让该不动产或者动产时是善意的;2.以合理的价格转让;3.转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记,不需要登记的已经交付给受

让人。受让人依照前款规定取得不动产或者动产的所有权的,原所有权人无权向无处分权人请求赔偿损失。

不过,律师表示,善意取得这一说法不太好界定,在平常遇到的纠纷判定过程中,依然是撤销房屋买卖合同比较多。这也提醒购房人在买房时一定要提前确定房产是否属于共有财产,最好是看到夫妻双方或其他共有人的书面承诺,即使房产证上只有夫妻一方的名字,最好也要拿到另一方同意的规定应当登记的已经登记,不需要登记的已经交付给受

律师在线

合同无效,应退回定金和房款

记者采访江苏东南律师事务所律师魏伟了解到,陈先生和妻子张女士共同购买房屋,并且产权证登记为两个人的名字,这足以表明该房屋属夫妻共同财产。因此买方徐先生购买该房屋时,理应在征得全部

权利人同意出卖后,所签订的买卖合同才会有效。而陈先生违背张女士的意愿将房屋卖出,该行为已经违反了《物

权法》相关规定,经张女士及时提出异议,该买卖合同应属无效。陈先生应当全额退还定金和房款。至于徐先生因此造成的经济损失,因其自身存在一定过错,一般不会得到法律支持。

提醒广大购房者,为避免纠纷,在购买二手房时,应注意征得售房夫妻双方的同意,最好要求夫妻双方当面签字。

放不放心,你来说说

“放心中介”不止是能帮客户买房卖房,还应该带头恪守行业纪律。比如,不能吃差价,这非常关键。”城北的董先生说道。自快报启动“诚信经营 放心中介——第二届南京优秀房地产经纪(中介)评选”以来,报名的中介达到20多家,读者还不断来电说出自己心目中的放心中介。参与热线:84783615。

报名中介增至20多家

业界期待的“个税5年改2年”实施了,二套房房贷优惠措施颁布了,市场利好不断,中介信心增加,不少中介争当起“放心中介”。

“诚信经营 放心中介”评选活动自2008年12月8日启动以来,编辑部接到不少报名参加评选的电话。截至目前,已经有我爱我家、帝丰、淘然居、瑞居、好邻居房产、坤臣房产等20多家房屋中介公司报名参选。“我们希望通过读者的选票来肯定自己一年的成绩,将诚信经营进行到底。”这已成为参选企业的共识。

“放心中介”邀你评说

董先生前段时间通过一家中介卖了套房子,他开价86万元,中介答应帮他87万元卖出。“中介提出,多卖的1万元我们五五分成。我觉得不合适,这5000元我完全可以给购房者。”董先生表示,他谢绝了这家中介的要求,并打算向有关部门投诉。

“这个评选活动,能够表彰做得好的,批判不正当竞争,对这个行业来说是件好事。”目前,“放心中介”评选活动正在进行,欢迎读者致电《淘房》编辑部,说出您心目中的“放心中介”应该是怎样的。快报记者 张玮玲

活动贴士

本次评选共设置4项大奖。有意参选的中介可登录都市圈网(www.dsqq.cn)和好房网(www.njgoodhouse.com)下载报名表,填写后邮寄或送至:洪武北路55号置地广场0603室《淘房》编辑部,报名截至1月15日。

现金收购产权、居住权房 垫资,解决疑难杂症 热线电话:84708679,84703139

淘然居房地产

受拆迁委托急购套房50套 5天包售 房源热线:84708679

首届十佳品牌中介 公司地址:华侨路37号市房产局15楼E座 资质证书:000837

| | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 精品房源 | 常府街正规门面 751m² 4.2万/m² 营业中租金高 84708679 | 梅花山庄(特价) 7F 212m² 151万 精装高档小区 84709967 | 天安恒隆花园 10/17 159m² 209万 新空南北景观三阳台 84706129 | 五福巷 3/7 50m² 40.8万 精装双南地势好 84702659 | 新街口·洪武路 6/7 51m² 45.5万 南北市中心 84703509 | 丹凤街 6/6 54m² 45.6万 南北管气价优 84706559 | 华侨路 7/21 50m² 49.8万 东南婚装 84703509 | 汇杰广场 17/28 463m² 560万 精装宜投资 84708679 | 汇林绿洲三期 1F 155.21m² 220万 豪装地垫好 30m² 独栋家用 84706639 | 聚福园 1/6 88.2m² 109万 南北双南精装急售 84709967 | 怡景花园(拉小) 26/27 120m² 118万 全新精装朝南旺便宜 84703269 | |
| 茶南福园 2/7 50m² 38.5万 精装南北一厅 84705659 | 华隆新寓 5/7 43m² 34.2万 南北精装两室一厅 84706129 | 金基蓝钻 12/26 143m² 180万 东南新空环优 84703509 | 南湖边(96年) 5F 52.05m² 39.8万 南北全明房型佳 84706129 | 欧洲城 12/18 160m² 156万 精装送设产权车位 84706559 | 百家湖文化园逍遥居 3/4 305m² 222万 精装湖景双露台 84703069 | 大明路碧水云天 8/9 134m² 118万 豪装拎包入住急售 84701912 | 大明路商贾新园 5/11 105m² 99万 豪装全明双南送设 84701833 | 一品嘉园急售 1F 136m² 142万 4室 2厅夫子庙高档住宅 84706639 | 北苑之星 8/11 96.1m² 83万 双南豪装送设 84705129 | 总统府旁东箭道 6/7 95m² 99万 南北 3房2厅精装东边户 84702719 | 南农教师公寓00年 6/7 95m² 82万 双南 一北厅全明精装 84703759 | |
| 白下区 | 象房村 4F 66m² 46万 三室全明精装修 84706129 | 凤凰西街 3/6 70m² 55万 双南一北最佳价 84703759 | 益来广场(办公) 16/45 615m² 770万 5A 新空东南朝向 84703269 | 金虹花园 3/9 121m² 98.5万 南北管气小区 84703509 | 云河湾 8/18 65.14m² 80万 双南 豪装地垫 84706129 | 桃源府别墅 1/4 196m² 330万 湖光山色世外桃源 84703269 | 鼎新大厦 17/33 60m² 59.8万 东南 南北毛坯 84703509 | 新街口 6/7 58.1m² 57.2万 双南 05年精装全明 84703759 | 长江新村 2/6 62m² 54.8万 双南 精装全明 84705129 | 金基唐城 3/5 196m² 410万 市中心 景观地段好 84705659 | 云河湾花园 18/20 115.2m² 145万 豪装 双南小区环优 84705659 | 玄武区 |
| 海月花园 2/6 210m² 256万 豪装送120m² 2车位 84706129 | 新街口火瓦巷 2/6 63.7m² 67万 精装全明 84702659 | 黑龙江路 8/7 85m² 91万 99年房 精装三房 84706559 | 建业区 3/6 93.2m² 122万 精装全明 84706639 | 莫愁东寓 6/7 87m² 73万 精装三室 景观地段好 84705659 | 秦淮区 3/7 81m² 68万 南北价 风光带 84703509 | 半山花园 1/7 167m² 196.8万 南北 豪装送设 84706129 | 汉中路 17/18 157.5m² 118万 精装拉小学区 84703069 | 新街口门面房 940m² 808万 地地铁价 84703069 | 云锦美地 3/6 93.2m² 122万 精装全明 84706639 | 莫愁湖东路 3/7 81m² 68万 南北价 风光带 84703509 | 大明路曙光里 5/6 119m² 93万 豪装双阳台大飘窗 84701912 | 丹凤新寓 26/32 89m² 79.5万 三室 价格急售 84701833 |
| 恒隆花园 11/18 50m² 四套打包 销售价格 84703269 | 一中旁 5F 46m² 47万 精装修 设施全 84709967 | 华富园 4/6 85.5m² 95万 98年小 区 豪装三房 84706559 | 爱达花园 6/7 73m² 52.5万 南北 简装 84703509 | 南苑·畔园(居) 6/7 64m² 40.5万 南北 婚装 84703509 | 宏图上福园 5/6 88m² 105万 新空全明 84706559 | 东方城 6/7 68m² 53万 精装 湖景 84706639 | 洪武高层 16/25 67m² 58万 精装全明 84701912 | 一中旁00年 9/9 106.3m² 106万 一中学 南北全明 84706639 | 安民村 11/6 59.15m² 48.6万 全明 精装修 84705129 | 南苑·宇园 5/6 66m² 57万 南北 婚装 84703509 | 华静家园 3/11 122.61m² 149万 三南 精装 84706129 | 湖景花园 16/18 156m² 169万 新空 湖景 84709967 |
| 琥珀巷 1/25 83m² 63万 南北 三室一厅 84709967 | 月牙湖纯门面 1/8 1724m² 3000万 急售 价格可商量 84703269 | 汇林绿洲 11/1 121.17m² 300万 知名 社区 84706559 | 安民村 2/6 64.2m² 53万 南北 精装 84703509 | 润花园 4/11 86m² 103万 南北 全明 拎包入住 84709967 | 九成新寓 4/7 81m² 68.8万 精装 全明 84701833 | 湖景花园 6/17 122m² 165万 三南 湖景 84706129 | 淮海新村 4/7 53m² 56.5万 精装 南北地势 84702659 | 月牙湖畔之星 16/19 140m² 180万 精装 湖景 84703069 | 汇林绿洲 7/11 95.41m² 140万 新空 全明 84706639 | 舒心苑 3/11 108.5m² 92.8万 南北 精装 送设 84706129 | 丽景华庭 7/11 89.7m² 76万 豪装 全明 84701833 | 墨香山庄 4/11 76m² 67.8万 双南 精装 送设 84705129 |
| 黄浦花园 4/7 92.3m² 108万 精装 双南供暖 84709967 | 月牙湖花园 4/5 136m² 162万 精装 高档小区 84709967 | 急聘业务员30名 待遇面议 84708679 84703139 | 安民村 2/6 64.2m² 53万 南北 精装 84703509 | 白鹭花园·莺歌苑 2/6 42m² 32.8万 南房 型佳 84703509 | 丽景华庭 5/11 88m² 72万 新空全明 双南(更名) 84701833 | 锁金四村 5/6 52m² 46.2万 精装 拎包入住 84705129 | 金陵国际花园 28/36 145m² 280万 南北 精装 豪装 84706129 | 月牙湖雅舍 1/6 76.5m² 82.5万 精装 价优 84703069 | 新城世纪园 2/6 118.8m² 119万 精装 全明 84706639 | 万科光明城市 4/18 97m² 98万 精装 阳光好 84703269 | 映山管华(08) 11/12 160m² 143万 毛坯 二期 84706559 | 新世界中心 80/44 204.5m² 185万 精装 办公 84706559 |
| 凯悦天琴(多) 13/18 150m² 170万 豪装 双南地段 84706559 | 紫金山庄 1/6 66m² 74万 精装 全明 84709967 | 鼓楼区 29/33 38m² 58万 精装 单身公寓 84706559 | 安民村 2/6 64.2m² 53万 南北 精装 84703509 | 白鹭花园·莺歌苑 2/6 42m² 32.8万 南房 型佳 84703509 | 良辰美景 5/6 89.2m² 83万 精装 双南 84701912 | 新世界中心 80/44 204.5m² 185万 精装 办公 84706559 | 梅花山庄 3/9 143.6m² 168万 南北 全明 84709967 | 长阳花园 2/6 127m² 139万 豪装 拎包入住 84701833 | 龙苑 16/18 159.2m² 185万 南北 全明 送车 84706559 | 万科光明城市 4/18 97m² 98万 精装 阳光好 84703269 | 映山管华(08) 11/12 160m² 143万 毛坯 二期 84706559 | 阅城国际 10/12 171m² 130万 新空 送露台 84703759 |
| 梅花山庄 3/9 143.6m² 168万 南北 全明 84709967 | 长阳花园 2/6 127m² 139万 豪装 拎包入住 84701833 | 君临国际 29/33 38m² 58万 精装 单身公寓 84706559 | 安民村 2/6 64.2m² 53万 南北 精装 84703509 | 白鹭花园·莺歌苑 2/6 42m² 32.8万 南房 型佳 84703509 | 蔚蓝星座 14/23 118m² 100万 新空 南北全明 84706129 | 雨花区 5/13 116m² 91万 含税 全明 84703759 | 绒庄新村 5/7 45m² 43.8万 双南 全明 84701912 | 辰龙广场 7/27 53.23m² 49万 含税 精装 采光好 84705659 | 龙江·枫雅苑 16/18 159.2m² 185万 南北 全明 送车 84706559 | 腾达雅苑 1/6 105m² 86万 三室一厅 二卫 84701912 | 一品丽庭 6/11 138.5m² 178万 4房 3南 精装 环境好 84709967 | 仁仁翠竹园 6/11 126.4m² 132万 豪装 双南 84701833 |
| 绒庄新村(多) 2/6 72m² 66万 双南 三室 精装 84705659 | 典雅居 18/28 114m² 96万 新空 全明 84709967 | 名城世纪园 2/6 118.8m² 119万 精装 全明 84706639 | 安民村 2/6 64.2m² 53万 南北 精装 84703509 | 白鹭花园·莺歌苑 2/6 42m² 32.8万 南房 型佳 84703509 | 蔚蓝星座 14/23 118m² 100万 新空 南北全明 84706129 | 雨花区 5/13 116m² 91万 含税 全明 84703759 | 儒林雅居 10/11 122.81m² 169.5万 南北 豪装 房型佳 84706129 | 鼎新大厦 18/32 60m² 60.8万 03年 婚装 84706559 | 南汽建设新村 4/5 50m² 41万 精装 全明 84706559 | 万科光明城市 4/18 97m² 98万 精装 阳光好 84703269 | 映山管华(08) 11/12 160m² 143万 毛坯 二期 84706559 | 阅城国际 10/12 171m² 130万 新空 送露台 84703759 |
| 儒林雅居(多) 11/11 91m² 125.8万 高楼层 小区 84706559 | 凤凰和鸣苑 15/17 89.49m² 124万 新空 南北 84706559 | 名城世纪园 2/6 118.8m² 119万 精装 全明 84706639 | 安民村 2/6 64.2m² 53万 南北 精装 84703509 | 白鹭花园·莺歌苑 2/6 42m² 32.8万 南房 型佳 84703509 | 蔚蓝星座 14/23 118m² 100万 新空 南北全明 84706129 | 雨花区 5/13 116m² 91万 含税 全明 84703759 | 瑞金北村 6F 73m² 62.2万 双南 一北 84705129 | 凤凰花园城 2/7 137m² 123万 双南 双2 84702659 | 苏宁环球(办公) 22/28 317m² 397万 高回报 84703269 | 万科光明城市 4/18 97m² 98万 精装 阳光好 84703269 | 映山管华(08) 11/12 160m² 143万 毛坯 二期 84706559 | 阅城国际 10/12 171m² 130万 新空 送露台 84703759 |
| 通宇花园 9/12 104m² 112万 双南 豪装 84706639 | 凤凰花园城 2/7 137m² 123万 双南 双2 84702659 | 名城世纪园 2/6 118.8m² 119万 精装 全明 84706639 | 安民村 2/6 64.2m² 53万 南北 精装 84703509 | 白鹭花园·莺歌苑 2/6 42m² 32.8万 南房 型佳 84703509 | 蔚蓝星座 14/23 118m² 100万 新空 南北全明 84706129 | 雨花区 5/13 116m² 91万 含税 全明 84703759 | 王府园 2/7 68.5m² 69万 精装 全明 84702659 | 凤凰花园城 2/7 63.7m² 62万 双南 全明 84706129 | 今日家园 21/30 260+100m² 7200元/m² 办公 急售 84706129 | 万科光明城市 4/18 97m² 98万 精装 阳光好 84703269 | 映山管华(08) 11/12 160m² 143万 毛坯 二期 84706559 | 阅城国际 10/12 171m² 130万 新空 送露台 84703759 |