

# 瞒夫卖房,竟然有效



主持人 玮玮

夫妻双方因为感情不和,妻子瞒着丈夫将共有的房产出售,得知真相后的丈夫将妻子和买房人一起告上法庭,要求法院确认买卖无效,然而法院却驳回丈夫的起诉,认定买主在不知情的情况下善意取得房屋,认定房屋买卖合同有效。



## 案例回顾:

孟贤礼与妻子邱女士共同购买了一套房屋,房屋的产权证登记在邱女士名下。2009年12月,双方因感情不和引发离婚诉讼。诉讼期间,邱女士将房屋以58万元价格出售给蔡先生。在房屋买卖过程中,邱女士隐瞒已婚事实,还向公证部门提交单身证明,蔡先生信以为真,以为邱女士能够独立处置房屋,随后买下该房屋进行重新装修并居住。

2010年4月,孟先生和邱女士被判离婚,法院认定房屋归孟先生所有,邱女士不服,在离婚案二审期间出示了与蔡先生的房屋买卖合同。由于房屋买卖合同效力未定,法院中止了离婚案件的审理。孟先生随后将妻子与蔡先生起诉到法院,理由是妻子没有经过他同意擅自处分共有房产,房屋买卖合同应该无效,然而法院认定买主在不知情的情况下善意取得房屋,买卖合同有效。

## 案例分析:

本案中房屋属于孟先生与邱女士的共同财产,邱女士未经孟先生同意擅自以个人名义买卖该房屋。但由于买房人蔡先生在不知情的情况下善意取得房屋产权,并支付了合理的价格,因此这份“无权处分”的房屋买卖合同是有效的。这套房屋的产权证上载明了邱女士为唯一的所有权人,蔡先生“基于对物权登记的信任”,信赖邱女士对这套房屋有处分的权利,进而与其签订买卖合同,该合同显然为有效合同。

## 律师观点:

安徽安泰达律师事务所郑国栋律师分析:本案中房屋是在夫妻存续期间所购买,虽然登记在邱女士名下,仍然属于夫妻共同财产,邱女士虽在出卖房屋时,采用了隐瞒已婚事实,以及提供了自身属于单身的公证材料,证明房屋所有是其个人财产,并进行了出卖;没有将房屋出卖及房款的事情告知,显然孟先生的合法权益受到了侵害。但对于蔡先生来说,邱女士提供的房屋所有权的外在形式及其他材料,都表明房屋所有权属于邱女士所有,并且支付了相应的房款,属于善意第三人,应当取得房屋的所有权。

若孟先生认为两者之间存在恶意转让行为,应当根据最高人民法院作出的《证据规定》提供相应证据加以证明,同时在司法

实践中还有促使交易完成的理念,反之将承担不利的法律后果。二审法院以《民事诉讼法》第一百零六条(五)本案必须以另一案的审理结果为依据,而另一案件尚未审结的”之规定,中止孟先生与邱女士的离婚案件审理也符合法律的规定。

## 律师支招:

“对于本案中的房屋纠纷,孟贤礼可另行起诉要求分割共同财产,因为出售房屋的所得,属于共同财产,同时还可以依据过错原则,要求对方不分或少分财产所得。”郑国栋律师表示道。

## 案例延伸:

根据《物权法》第一百零六条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:

(一)受让人受让该不动产或者动产时是善意的;

(二)以合理的价格转让;

(三)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。

置业热线:0551-5223802

**创想地产**  
**0551-3611767**  
 总部地址:合肥市屯溪路538号华地大厦B座308室  
 资质证号:3401493 收费许可证号:01050

### 精品房源汇集

青阳路单位宿舍	2/6F	2/1	72m <sup>2</sup>	40万	2000年	简装	五十中学区
新文采花园	8/11F	2/2	105m <sup>2</sup>	56万	2005年	中装	户型佳
龙居山庄	5/6F	3/2	125m <sup>2</sup>	72万	2008年	精装	户型佳
安居苑	2/6F	3/2	115m <sup>2</sup>	70万	2000年	中装	安居苑小学五十中
香樟雅苑	5/6F	3/2	72m <sup>2</sup>	70万	2008年	豪装	
大溪地	8/11F	2/2	62m <sup>2</sup>	45万	2007年	精装	
凤凰城家家景园	3/5F	2/1	60m <sup>2</sup>	38万	2005年	简装	
创景花园	8/33F	2/1	60m <sup>2</sup>	42万	2007年	毛坯	
安托生活区	5/6F	2/1	76m <sup>2</sup>	43万	1999年	精装	家具家电齐全
杏林小区	5/6F	2/1	94m <sup>2</sup>	50万	1996年	中装	

## 优质房源

编号	地址	楼层	房型	面积	价格	年代	详细信息	电话
LJ0181	凤凰城家家景园	5/6	3/2	125	66	2008	简装、户型佳、另送储藏室	5129169
LJ0182	黄山花园	5/6	3/2	115	69.8	2007	户型佳、豪华装修	5129169
LJ0185	御景山庄	1-3	别墅	250	285	2008	毛坯、环境佳	5129169
LJ0193	香樟雅苑	8/18	4/2	155	85	2008	毛坯、供暖、户型佳	5129169
LJ0195	龙居山庄	6/6	3/2	120	55	2007	简装、适宜投资	5129169
LJ0206	金鸟花园	6/6	3/2	118	56	2000	中装	5129169
LJ0207	天一家园	2/6	2/2	98	56	2009	户型佳	5129169
LJ0208	格林硅谷	1-2	别墅	360	390	2008	独栋别墅、占地两亩	5129169
LJ0213	桐城路与太湖路交口	1-2	门面	1086	1100	2008	适合做、办证、经营	5129169
LQ0084	香格里拉花园	5/6	2/2	72	43	2008	毛坯、新房	2185145
LQ0086	栈塘小区	6/6	2/2	70	34.5	2000	中装	2185145
LQ0088	斯瑞新景苑	9/13	2/2	112	47	2005	毛坯	2185145
LQ0092	罗马花园三期	4/6	2/2	81	51	2003	精装	2185145
FH0181	凤凰城	3/6	2/1	62	37.5	2006	简装,地段好,楼层好	5635160
FH0182	新景花园旁	5/6	3/2	132.77	64	2007	中装,房型好,双阳台	5635160
FH0183	龙凤嘉园	4/6	3/2	123.77	63	2006	中装,送13平方地下室	5635160
FH0184	颐和花园旁	10/11	2/2	94	61	2009	毛坯,新房	5635160
FH0185	大溪地	8/11	2/1	74	45	2007	精装,50中分校	5635160
FH0186	绿城桂花苑	8/9	2/1	130	面议	2007	精装修	5635160
FH0187	金枫苑	6/7	2/1	117	70	2002	精装修	5635160
FH0188	黄山花园	10/11	4/2	147	85	2007	简装	5635160

## 蜀山区

编号	地址	楼层	房型	面积	价格	年代	详细信息	电话
LJ0192	奥林花园	2/6	3/2	110	65	2006	精装	5129169
LJ0197	盛世名城	3/6	2/1	65	42	2005	中装	5129169
LJ0198	金色池塘	9/18	2/2	90	52	2009	环境佳、学区好	5129169
LJ0203	大溪地	2/6	3/2	106	72	2008	豪华装修、环境佳	5129169
LJ0204	美丽华花园	2/6	2/2	102	56	2006	中装	5129169
LJ0205	省高级人民法院宿舍	3/6	2/1	76	41.5	1999	中装、户型佳	5129169
LJ0209	金凯花园	1-3	别墅	370	458	2006	独栋别墅、豪装	5129169
LJ0212	绿城桂花苑	4/4	6/3	262	260	2007	豪装、高端住宅	5129169
LJ0217	望江路与潜山路交口	1/6	门面	239	1.5万平方	2008	中装、租金即高、返租稳定	5129169
LJ0220	翠竹园	3/6	3/2	121	53	2006	中装	5129169
FH0189	康居时代家园	5/6	3/2	128	73	2003	精装修	5635160
FH0190	博澳丽苑	8/32	2/2	94	53	2010	毛坯	5635160
FH0191	岳西东村	4/6	3/1	97	62	2002	精装修	5635160
FH0194	翠庭园	5/6	4/3	163	62	2001	精装修	5635160
FH0195	悉尼阳光花园	5/6	2/2	64	45	2010	毛坯	5635160
FH0196	岳西新村A区	1/6	2/2	87	53	2000	小户型位置好	5635160
FH0197	森林樾堡(金色领地)	15/18	1/1	50	29	2009	地段好小公寓总价低	5635160
FH0198	翡翠园	5/6	2/2	90	60	2000	地段好房型好采光好	5635160
FH0199	凤凰城一期	3/6	2/1	62	38	2005	精品小户型地段好	5635160
FH0200	龙居山庄	6/6	4/2	118	53	2005	学区房房型好	5635160
FH0201	颐和50中分校旁	6/6	3/2	95	47	2005	学区房位置好	5635160
FH0202	龙居山庄锦龙居	4/6	2/2	80	48	2005	地段好楼层好采光好	5635160
FH0203	颐和花园旁	2/6	3/2	120	75	2005	精装三室房型好	5635160
FH0204	龙凤嘉园	5/6	3/2	123	64	2008	性价比比高户型好	5635160
FH0205	大溪地三期	13/18	2/1	94	64	2010	简装	5635160
FH0206	世纪新城	5/6	3/2	130	88	2005	精装修	5635160
FH0207	琥珀山庄	6/6	3/1	108	71	2006	精装修	5635160
FH0208	汉嘉都市森林	2/6	3/2	129	83	2008	精装修	5635160
FH0209	信旺华府骏苑	10/28	2/2	121	66	2009	毛坯	5635160
FH0210	凤凰城家家景园	6/6	4/3	154	65	2005	简装	5635160
FH0211	金色池塘	5/6	2/1	86	65	2007	精装修	5635160
FH0212	家天下	5/11	2/1	89	55	2007	简装	5635160
FH0213	亲亲家园	5/6	2/1	89	55	2008	简装	5635160

## 新站区、庐阳区

编号	地址	楼层	房型	面积	价格	年代	详细信息	电话
LJ0200	香江生态丽景	3/11	3/2	110	60.5	2009	毛坯、观景房	5129169
LJ0201	吟春园	10/11	3/2	127	72.5	2007	毛坯、户型佳	5129169
LQ0085	国城花园	3/7	4/2	163	62	2006	精装带电梯	2185145
LQ0087	橘郡万绿园	1/6	2/2	96	59.5	2004	毛坯 光线好	2185145
LQ0089	苹果公寓	6/11	2/2	81	42	2005	精装	2185145
LQ0093	香江世纪名城	4/6	2/2	81	51	2005	精装	2185145
LJ0202	兴华苑	1/6	3/1	83	42	2008	简装、户型佳	5129169
LQ0090	凤阳二村	4/6	3/1	100	55	2000	精装地段好	2185145
LQ0091	凌花苑	3/6	2/2	83	43	2001	精装	2185145
LJ0194	银湾湾花园	9/11	4/2	157	86	2008	毛坯、供暖、户型佳	5129169
LJ0196	罗兰德小区	4/6	3/2	135	88	2001	单位大院、环境佳	5129169
LJ0216	安然绿洲花园	10/11	3/2	118	65	2009	精装、户型佳	5129169
LJ0218	合瓦路单位宿舍	4/6	2/1	70	36	1998	中装	5129169
LJ0219	元一滨水城	10/18	2/2	109	72.5	2009	高档住宅、环境佳	5129169

## 包河区、政务区

编号	地址	楼层	房型	面积	价格	年代	详细信息	电话
FH0192	明星苑	3/6	3/1	91	57	2006	精装修	5635160
FH0193	省直家园	6/6	3/2	133	84	2004	精装修	5635160
LJ0199	宋都西湖花园	12/18	2/2	89	55	2008	毛坯、户型佳	5129169
LJ0214	绿缘居	5/11	3/2	142	74	2009	毛坯、环境佳	5129169