

卖房者以配偶不知为由欲推翻协议 买受人有几成把握胜诉？

记者 董小军

两个月前，郑先生获得一个令他感到意外的信息，曾卖房给他的朱某准备向法院起诉，欲推翻当初的房产买卖合同，对方的理由是自己卖房时妻子不知情。一年前，正是这位朋友介绍双方认识，朱某因为被银行追债，当初才自愿降价10万元急售把房子卖给了他，现在，朱某反悔，无非是想挽回10万元损失。郑先生咨询律师后心里仍不踏实，虽然这套房产早已办理了过户手续，但如果对方真的起诉，法院会如何判决却不好说。

单方卖房有效与否，是否过户至关重要

法院审理的房屋买卖纠纷，其中一些是因买卖双方签约后，房主即卖方的配偶以自己不知情为由，主张其配偶与买方签订的合同无效。产生此类纠纷的真实原因比较复杂，其中如双方签约后房价突然上涨，导致卖方后悔；也可能夫妻本来就有矛盾，因此，一方擅自作出的决定受到另一方的反对等。

对于大多数夫妻来说，房产是夫妻共同财产中价值最大的部分，因此，现行法律对房产的转让有比一般财产更加严格的规定，法院在审理此类纠纷时，对于有证据证明确实是配偶的其中一方单方出售夫妻共同房产，特别是出售登记在夫妻双方名下的房产，且在未过户时遭到另一方的反对，法院一般不支持买方要求过户的诉求。但必须指出，房产转让的情况非常复杂，法院对于此类纠纷的处理当然也不能简单化，对于一个事实的认定和案件的判断结果会受很多因素的影响。对于配偶一方坚持房产买卖合同无效，而买方坚持要求取得房产的纠纷，在一定条件下，买方的要

求也可能获得法院的支持。那么，买方需要获得法院支持的条件究竟是什么呢？

法院民事庭的法官表示，法院主要是依据《物权法》第106条规定，从以下三方面考虑买方的主张应否获得支持：

第一，看买方在受让该房产时是否是善意的；

第二，看双方在签订合同时确定的转让价格是否合理；

第三，房产实现有效转让的一个标志是依照法律规定进行登记，因此，看一个房产的受让是否有效，必须考虑其登记是否完成。

根据以上三条原则可以看出，如果买方是以合理的价格购买的，且具备善意的特征，特别是在房屋已办理过户手续的情况下，买方取得的房产会获得支持。如果房产还没有办理过户手续，即使价格合理且买方符合善意特征，卖方配偶提出异议，又有充分证据证明自己确实不知情，买方要求过户的主张就可能受阻。但此时，作为善意买方，无法取得房产的结果很可能招致其经济利益受损，此时，其可以依法要求卖方作出补偿，或者起诉索赔。

特殊情况特殊处理

如果夫妻其中一方，单方出售夫妻共同房产且未过户，只要配偶一方以不知情为由主张合同无效，就一定能获法院的支持呢？答案仍然是否定的。曾担任央视法治频道特约嘉宾的杨文战律师向记者介绍了法院曾经判决的一个案例。

10年前，罗先生与刘某签约，以45万元的价格向刘某购买其名下的一处房产，当天一次性付清了房款，刘某打了收条。之后罗先生入住该房，并多次催刘某配合办理过户手续，但对方一直不予配合。无奈之下，罗先生去年正式起诉到法院要求判令刘某协助办理涉



诉房屋的过户手续。

刘某在答辩中表示，他与罗先生是同事，自己当初并无意卖房，因为对方强烈要求购买，自己又不太清楚市场价，在酒后签了合同并收了对方的钱。合同签订后他才知道这套房产价值60万元，因此，自己是受骗了。此外，刘某还向法院强调了该房产买卖无效的第二个理由：出售房屋系夫妻共同财产，他是在妻子不知情的情况下与对方签订的协议。

刘某的妻子向法院庭表示，她是在收到法院传票后才知道房子被丈夫卖了，而她之所以一直不知道房子被丈夫单方出售的原因是，丈夫一直称，这套房子出租给了他人。

对于双方的说法，法院经过调查作出了这样的认定：现有证据不能证明原告罗先生在与刘某签订买卖合同时存在欺诈行为。刘某即有证据证明出售的房产确实与市场价相差过大，自己因“重大误解”与对方签了合同，也应根据《合同法》中的相关规定，在一年内提出变更或撤销合同的要求。而刘某在签约多年后才提出这类主张，法律依据不足。

由于这套房产属于刘某与其妻子共有，房价确实涉及其妻子的利益，刘某的妻子以不知道共有房产被出售为由主张双方的买卖无效，看起来似乎很有道理，但法院认为，这个理由有点牵强，不符合“生活常识”。因为从刘某出售房产到本案发生近10年，刘某的妻子却表示其直到收到法院传票才知道丈夫卖了房，而其所称的不知道房产被出售的原因是因为她丈夫告诉她，房子出租给了他人，如果她相信房子长期被出租，为何连租金都不过问呢？

为什么“生活常识”也可以成为法院判定事实的依据？以夫妻一方以自己不知情为由，主张其配偶与他人签订的房屋买卖合同无效这类纠纷为例，既有的法律规定显然无法穷尽现实生活中出现的每一个案例，很难进行一刀切式的规定，法院在对一些具体纠纷和争议进行判断时，除了现行的法律，必须

“运用逻辑推理和日常生活经验，对证据有无证明力和证明力大小独立进行判断”。

房产买卖是一种复杂的法律活动，须谨慎待之

杨文战律师表示，有人把房产买卖看作是一种简单的交易，实际上，它是一种法律行为，远比一些人所想象的要复杂，特别是二手房买卖，如果买卖标的属于夫妻共同财产，更需谨慎对待。

在购买夫妻共有房产时，买方应尽量要求卖方共同签署协议或者要求其配偶出具知情同意文件。

如果房产登记在夫妻两人名下，签约时肯定会要求双方共同签字。但如果房产只登记在夫妻一方名下，如果该房为婚后购买，法律上仍认定为夫妻共同财产，从安全角度讲，买方仍应要求卖方提供配偶知情同意的文件。

在房产买卖交易中，如果配偶反对共有房产被出售，在知情后应立即向买受人交涉，交涉不成立即起诉。

如确有一方单独出售房产的情况，配偶知情后不认可，应立即书面通知对方表示反对，交涉不成立即起诉。如果耽误时间过长且未公开表示反对，以后再起诉就会被动，有可能被法院认为“默认同意”。

此外，即使双方签订的合同被认定无效，不代表出售方不需要承担赔偿责任。特别是在房价波动较大的情况下，如果耽误时间过长，可能造成买家的损失，在合同被解除的同时，出售方可能被要求赔偿损失。

在现实生活中，有些人之所以瞒着配偶单方面出售房产，很大可能是因为夫妻之间本来就存在矛盾，一方想因此获得更大的利益，如果是这种情况，另一方必须立即采取有针对性的行为，除了表示异议或起诉，还要视情况申请财产保全，以免房产被办理过户。一旦办理了过户手续，而买方又构成善意第三人，房子肯定就要不回来了。

爱上网络女主播 留下一笔糊涂账

小潘长期在国外工作生活，蓉蓉是某直播平台的女主播，两人于2018年初确定恋爱关系。恋爱期间，小潘在蓉蓉的直播平台上陆续打赏10余万元。今年年初，两人因各种原因分手，小潘认为恋爱期间的多笔汇款系借款，故诉至象山法院要求蓉蓉还款。蓉蓉抗辩称这些钱并非借款，而是小潘的自愿赠与，其中部分是对方请求自己帮忙归还银行贷款、向他人借款和代账户充值，且部分钱款已经退回，并提供了相应的证据。

象山法院经审理认为，首先，本案中的原告系男女朋友关系，原告长期在国外工作生活，而被告则居住在境内，原告陈述除本案主张的之外，确实存在在几元至几百元不等的小额赠与情形，原告赠与被告部分款项用于生活消费所需符合常理。其次，被告抗辩代为归还银行贷款、向他人借款、代某直播账户充值，并提供了相关的转账记录，与原告转账给被告的时间、金额相近，且款项用途真实存在。

最后，原告转账的部分中存

在如“520”“生日”等特殊时间转账的特殊金额“5200元”等，结合当地的生活消费水平、双方的职业及交往情况，应认定该部分款项为赠与。

因此，被告的抗辩已达到高度盖然性的证明标准，而原告未能进一步举证证明其主张的成立，法院据此判决驳回了原告诉讼请求。

爱情投入需理性，有些人在恋爱过程中，将恋爱关系和金钱关系画上等号，理所当然地认为恋爱期间的所有金钱付出是自愿的，更不乏有人将金钱投入程度作为衡量感情的标尺。社会提倡正常的恋爱观、价值观，对于金钱财物，当一方过度索取时，另一方要懂得适时拒绝。

同时，提醒一些当事人，恋爱期间如果确实存在借贷的情况，借款方应出具借据，以便和双方直接共同消费、赠与款项区别开来。正确处理双方之间金钱往来，不仅可以有效预防纠纷的产生，更有利于建立和维护健康、良性的情感关系。

(袁 瑶)



公益劳动服务应成社区矫正“标配”

■法眼观潮 杨维立

近日，全国人大常委会会议分组审议《社区矫正法》草案，其中第45条规定：社区矫正机构可以根据社区矫正对象的个人特长，考虑其个人意愿，组织其参加公益活动，修复社会关系，培养社会责任感。有委员建议把上述条款修改为“社区矫正机构应当根据社区矫正对象的健康状况和劳动能力，考虑其个人意愿，组织其参加社区劳动服务，修复社会关系，培养社会责任感”。对此，笔者深表赞同。

“社区劳动服务”与“公益活动”并无实质差别，都是指矫正对象根据社区矫正机构的安排所进行的公共服务方面的无偿劳动，是矫正对象承担刑事责任、接受刑罚处罚的一个载体。社区劳动服务是改造的前提，改造是社区劳动服务的目的。矫正对象通过各种力所能及的劳动服务，可有效改造人生观、价值观、世

界观，修复社会关系，培养社会责任感，这已被中外的司法实践所证明，成为多年来行之有效的教育育人的办法之一。

最高人民法院曾发布《社区矫正实施办法》，其中第16条规定：“有劳动能力的社区矫正人员应当参加社区服务，修复社会关系，培养社会责任感、集体观念和纪律意识”。但从实施情况来看，有些地方的“社区服务”流于形式，导致社区矫正效果差强人意。究其原因有很多，包括矫正对象参加社区服务时间不足、走过场，奖惩力度不够等，因此，要求矫正对象应当参加社区劳动服务活动更显重要且必要。如果只是规定矫正对象可以参加社区劳动服务，就明显缺少约束力，必将消解法律的严肃性、权威性。

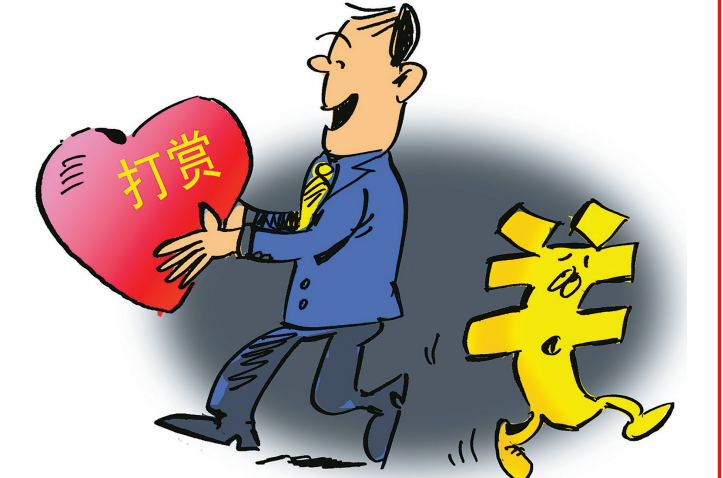
社区矫正是一项系统工程，其中社区劳动服务是一项重要措施，应成为矫正对象必须履行的义务，它对于促进社区矫正对象

顺利融入社会，预防和减少犯罪都意义重大且深远。

因此，社区劳动服务必须成为社区矫正的“标配”。在此基础上，待《社区矫正法》正式出台后，还应制定具体的实施办法，对社区劳动服务的时限如何



确定、质量要求、纪律等作出具体规定，并借鉴国际上的成功经验，建立完善奖惩制度和考核评价机制，形成倒逼效应，不断提升社区劳动服务质量和效果，确保《社区矫正法》得到正确有效实施。



本版制图 庄豪

撒泼耍横咬伤交警 大胆女子“作”进监狱

今年6月22日下午，何某驾车自东向西行驶到慈溪市匡堰镇某村附近的一个路口，她打算向左转弯，去附近一家超市送货。正值杨梅上市时节，周边来往车流量极大，为保障道路畅通，交警部门在该段路口设置了多个路障，引导车辆有序通过。

为赶时间，何某让坐在副驾驶座的姐姐下车，把交警设置的路障移走，自己则在车上打亮左转向灯，准备左转弯。正在路边指挥交通的交警发现后立即上前制止，并告知其该段路口正实行交通管制，不能直接左转，需往前

开一段路后掉头。但无论交警如何解释，何某执意要在此处左转弯。

眼看要造成交通堵塞，交警要求何某立即将车开走，但何某仍不愿配合，并开始撒泼耍横。警告无果后，交警依法将何某拉出驾驶室，并将其带至路旁，同时向指挥中心汇报。

此时的何某仍不停冲交警大喊大叫，最后她竟张口将执法交警的手背咬伤。

近日，慈溪市人民法院经审理，以妨害公务罪判处何某有期徒刑七个月。(左边边)