

# 上海离婚纠纷律师 财产分割法律顾问 找宋长贵团队

产品名称	上海离婚纠纷律师 财产分割法律顾问 找宋长贵团队
公司名称	上海磐琨法律咨询服务有限公
价格	2000.00/件
规格参数	品牌:上海磐琨 服务名称:离婚纠纷咨询 服务名称:离婚财产咨询
公司地址	浦东新区南汇新城镇环湖西二路888号C楼（注册地址）
联系电话	13501723898

## 产品详情

丈夫瞒妻卖房，妻子主张合同无效能否获支持

### 【案情介绍】

丈夫因为生意亏本需要资金，私下卖掉夫妻共有房屋，妻子知情后诉至法院，要求确认买卖合同无效。6月4日，张家口市桥西区人民法院审结了这起确认合同效力纠纷案，依法驳回了妻子的诉讼请求。

赵某与张某是夫妻关系，双方婚后共同购买了一套楼房，房屋虽然登记在赵某的名下，但是属于夫妻双方的共同财产。赵某由于做生意亏损，在妻子张某不知情的情况下，便私自将房屋出卖给了汪某。双方签订了买卖合同之后，汪某向赵某支付了房款。由于赵某迟迟未给汪某办理房屋过户手续，后被汪某起诉至法院。收到法院传票后，赵某才不得不将此事告知张某。对此，张某以丈夫赵某未经其同意私自与汪某签订房屋买卖合同，将属于其与赵某共同所有的上述房屋出售给汪某，侵犯了她作为房屋合法所有人的合法权益为由诉至法院，请求依法确认赵某、汪某签订的房屋买卖合同无效。

法院经审理认为，赵某和汪某签订的房屋买卖合同是双方真实意思表示，内容并不违反法律、行政法规的强制性规定，亦无证据证明双方具有恶意串通损害张某合法权益的情形，双方签订的房屋买卖合同合法有效。根据《最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》第三条第1款规定，法院遂作出了上述判决。

### 【说法】

《婚姻法》规定：夫妻对共同所有的财产，有平等的处理权。《物权法》第九十七条规定，处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意。根据上述规定，我们可以得知一般无处分权人的擅自出卖行为无效。但为保护当事人的合法权益，防止大量买卖合同遭遇无效认定之命运，人民法院《关于审理买卖合同纠纷案件

适用法律问题的解释》第三条第1款规定，当事人一方以出卖人在缔约时对标的物没有所有权或者处分权为由，主张合同无效的，人民法院不予支持。据此，本案中赵某虽然对房屋没有完全处分权，其处分行为无效，但不影响其与汪某签订房屋买卖合同的成立。也就是说，买卖合同并不因无权处分而无效。

虽然汪某和赵某签订的房屋买卖合同有效，但根据上述《婚姻法》、《物权法》的有关规定，以及《城市房地产管理法》第三十八条“共有房地产，未经其他共有人书面同意的，不得转让”的规定，本案中张某对房屋买卖不知情，且不同意卖房，赵某的行为构成无权处分，故该房屋买卖协议在履行时会履行不能。对此，人民法院《关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》第三条第二款规定，出卖人因未取得所有权或者处分权致使标的物所有权不能转移，买受人要求出卖人承担违约责任或者要求解除合同并主张损害赔偿的，人民法院应予支持。这种情况下，本案中汪某可以向赵某主张合同履行不能损害赔偿或要其承担违约责任，但不能请求法院判决赵某履行合同并对房屋进行过户。

“共有房地产，未经其他共有人书面同意的，不得转让”的规定，也有例外情形。为保护市场交易安全，《婚姻法》司法解释（三）第11条规定，一方未经另一方同意出售夫妻共同所有的房屋，第三人善意购买、支付合理对价并办理产权登记手续，另一方主张追回该房屋的，人民法院不予支持。同时，《物权法》第106条规定，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：（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。也就是说，本案中如果汪某已经办理了房屋过户手续，张某就无权将房屋所有权追回，其只能按照《婚姻法解释三》第11条“夫妻一方擅自处分共同所有的房屋造成另一方损失，离婚时另一方请求赔偿损失的，人民法院应予支持”的规定，或《物权法》第106条“受让人依照前款规定取得不动产或者动产的所有权的，原所有权人有权向无处分权人请求赔偿损失”的规定，向其丈夫赵某请求损失赔偿。

随着经济的繁荣和发展，房屋交易越来越频繁，引发的纷争也是不断增加的。在此法官也建议购房人，你所购的房屋如果属于出卖人的夫妻共同财产，一定要在签订房屋买卖合同前确认夫妻双方均同意卖房，即使作为出卖人在合同上签字的是夫或妻一方，也应当要求提供其配偶授权卖房的授权委托书。

宋长贵律师团队在婚姻家庭纠纷领域执业多年，经验丰富，对离婚案件中公司股权、房产纠纷、大额离婚财产分割、子女抚养权的争取、涉外离婚等纠纷尤为专长。