

夫妻一方可以单独处置共有房产吗？

■本版文字 舒翼 制图 朱臻

夫妻共有房屋作为家庭财产中最重要的部分,如若夫妻一方对共有房屋进行了出售、抵押等处置,另一方提出否定时,是否就一定无效呢?近日两起案例对此给出了不同的回答。结合这两个案例,江苏东晟律师事务所刘知豪律师表示,夫妻一方处置共有房产时,需要满足“第三人善意”“支付合理对价”“办理不动产登记”这三个条件才能成立,也就是说只要满足了这三个条件,就算夫妻另一方反对,处置都是有效的。

三个条件中最重要的是“善意取得”必须成立

记者:法律中对于夫妻一方如何处置共有房产,有没有明确的规定?

刘知豪:主要依据是《民法典》及其司法解释。

《民法典》第301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、变更性质或者用途的,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。第311条规定,符合“受让人受让该不动产或者动产时是善意;以合理的价格转让;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,”这三种情形的,受让人取得该不动产或者动产的所有权。

最高人民法院关于适用《中华人民共和国民法典》婚姻家庭编的解释(一)第28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、支付合理对价并已办理不动产登记,另一方主张追回该房屋的,法院不予支持。

因此夫妻一方处置共有房产时,只有在满足了“第三人善意”“支付合理对价”“办理不动产登记”的条件下,处置才是合法有效的。

记者:如何才能满足这三个条件?

刘知豪:“善意”是指买卖人在取得标的物所有权时,主观上不知道存在某种

足以影响该买卖行为效力因素的一种心理状态。由于这种心理状态存在于人的内心,外人很难得知,故只能综合当事人交易时的客观情况加以判断。例如,可根据受让财产的性质、受让行为有无偿或无偿、出让人的意思能力,以及受让人的工作生活背景等因素,分析受让人是否知道或应当知道出让人无权转让。如果受让人知道或应当知道出让人无权转让该财产,可认定不存在善意。

善意取得制度主要是为促进并保证交易安全而设,因此没有真实交易关系,则很难有善意取得制度的适用基础。相应地,是否构成善意取得就可以通过是否存在真实交易关系加以厘定。而是否构成真实交易关系的一个重要外部客观标志,就是买受人支付了合理的对价。如果没有支付对价或支付远低于市价的对价,就很难说买受人在进行交易时主观上存在善意了。

法院可以将争议房屋交由房屋估价机构进行估价。考虑到市场交易的个体性差异和交易行情的多变性,只要评估价与合同约定对价不存在明显差异,则应认定对价属于合理范畴。根据《民法典物权编解释(一)》第18条规定,“合理的价格”应当根据转让标的物的性质、数量以及付款方式等具体情况,参考转让时交易地市场价格以及交易习惯等因素综合认定。

因此,善意取得的构成要件有四个:一是受让人须为善意;二是受让人须已支付合理对价;三是受让人实际占有该财产;四是客体物为动产或不动产。

记者:两个案例都是夫妻一方对共有房产进行了处置,结果一个被法院否定,一个被认同。出现这种差别的原因是什么?

刘知豪:我认为主要原因就是两个案例中,法院对于当事人是否属于“善意取得”作出了不同认定。

案例一中,因购房者并未取得案涉房屋的所有权,因此并不满足“受让人实际占有该财产”的条件,也就不能适用《民法典》第311条的规定,不属于善意取得案涉房屋的所有权,也不能被认定为善意第三人,当然合同无效。

而在案例二中,双方已经签订了《抵押担保合同》,同时也办理了房屋的抵押登记。同样根据《民法典》第三百一十一条规定,属于当事人善意取得其他物权,因此不动产的抵押权可以适用于善意取得制度。同时,案涉房屋是登记在周某一人名下并由其控制、支配和使用的,公司的抵押行为是基于对不动产登记簿的记载所产生的物权公示效力产生的信赖利益,符合善意取得的构成要件,因此可以被认定为善意第三人,当然合同有效。

加强信息核实可有效避免交易被否

记者:如果夫妻一方趁着另一方疏忽,与第三人暗中交易并处置共有房产,也想办法满足了“第三人善意购买、支付合理对价并已办理不动产登记”等条件,是不是另一方就没有一点办法了?另一方可以通过什么办法维护自身合法权益?

刘知豪:如果真的发生了这种情况,另一方可以根据《民法典》154条“行为人与相对人恶意串通,损害他人合法权益的民事法律行为无效”的规定,想办法证实夫妻一方是怀揣着与第三人恶意串通的目的,实施暗中交易、处置共有房产的行为,那么另一方可以依法起诉,要求确认处置共有房产的行为无效。行为一旦被确认无效,将产生溯及力,从一开始就不具有法律效力,以后也不能转化为有效。被确认无效后,因该无效行为取得的财产,应当予以返还;不能返还

或者没有必要返还的,应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方受到的损失,双方都有过错的,应当各自承担相应的责任。

记者:作为购房者,面对心仪的房产时,除了像案例一中法官提醒的那样做之外,还可以做些什么以更好地防止出现合同被法院否定的情况?

刘知豪:对于购房人而言,要想规避交易风险,应当注意以下四点。

一是诚信交易,不要为贪图便宜或其他目的,签订明知会损害他人利益的买卖合同。

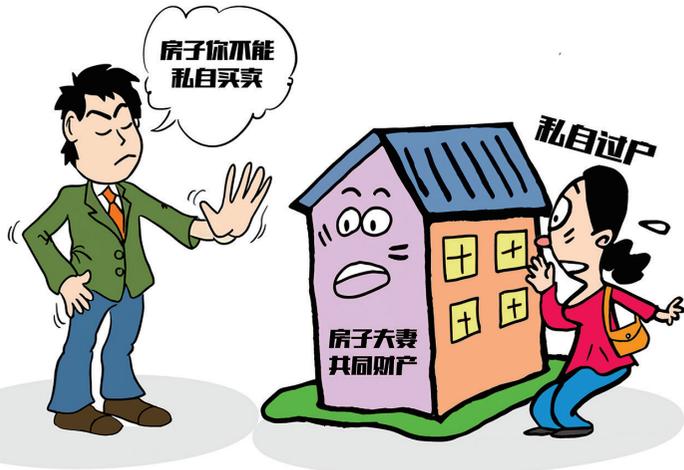
二是审慎交易,签订买卖合同前,购房人务必核实房主身份证明、房屋权属证明,询问房屋共有情况,尤其是房主婚姻状况,及其配偶对交易是否知情并同意,尽量去交易房屋处,实地看房

并了解房屋的占有使用情况,尽量直接与房屋产权人签约。对于代理人签约的情况,要严格审查其委托代理手续,并与产权人核实情况。

三是寻求专业服务。对于缺乏经验的购房人来说,可以选择一家信誉良好的中介机构提供居间服务,借助中介机构丰富的交易经验和较为便利的信息查询条件,以降低交易风险,一旦发生纠纷也更容易获取有利证据。

四是确保房屋已经办理完毕过户登记手续,这是善意取得生效的关键条件。

刘知豪 江苏东晟律师事务所律师,主要从事民商事诉讼业务。



都是夫妻一方单独处置共有房产,结果却大不一样

案例一:夫妻一方出卖共有房屋,另一方反对被法院认可。

原告张某某与被告李某某系夫妻,共同拥有一处房产。2024年3月,被告李某某在未与张某某商量的情况下,私自与郝某某签订协议,将夫妻共同拥有的房产卖给郝某某。

张某某得知房子被卖后,多次与郝某某联系沟通,告知其不同意出售该房屋,要求解除其妻子与郝某某签订的协议。因郝某某不同意解除购房协议,张某某将李某某、郝某某一并诉至河南省周口市商水县法院。

案件受理后,承办法官耐心和当事人沟通,告知当事人案涉房屋属于共有房产。因该房尚未交付,也未办理过户手续,因此不符合《最高人民法院关于适用〈民法典〉婚姻家庭编司法解释(一)》第二十八条“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、支付合理对价并已办理不动产登记,另一方主张追回该房屋的,人民法院不予支持”的规定,郝某某无法取得房屋所有权。

经过法官释法明理,最终原告、被告双方达成协议,同意解除购房协议,被告李某某退还郝某某购房款,并支付利息,当庭一次性支付完毕。

法官表示,夫妻共有房产是夫妻共同财产中重要的组成部分。现实生活中,经常出现夫妻一方擅自出售共有房产的行为,也引发了不少社会矛盾。因此,购房人欲购买此类房产时应注意审查房屋的权属情况。签订房屋买卖合同应要求卖方夫妻双方共同到场签名并出示结婚证;其中一方若因故无法到场的,也应出具合法有效的书面授权手续,以有效规避由此引发的交易风险。

案例二:夫妻一方抵押共有房屋,另一方默认被法院视为知情。

周某与程某是一对夫妻,有一套共有房屋。该房产一直登记于周某名下,且一直处于出租等经营状态,程某对周某个人对外进行出租获利并未提出异议。双方都承认,周某定期将案涉房产租金的一半以上转账给程某,并有转账凭证。

后周某与某公司签订《抵押担保合同》。程某知道后提出反对,一是认为周某未经她同意,擅自抵押共有房产,合同应属无效;二是认为公司并非善意相对人,对案涉房屋中程某共同所有的部分没有抵押权;三是认为担保合同中有“配偶声明”,公司未尽到合同审查义务,不知道配偶拒绝抵押的真实想法,应承担自身失查责任。故程某请求法院判定抵押合同无效。

法院审理后认为,程某对案涉房屋登记在周某一人名下并由其控制、支配和使用,长期采取了默认态度,否则即应办理共有权利登记,但其一直未予办理,依法应推定程某对周某抵押涉案房屋知道或应该知道。程某关于周某与某公司签订的担保合同无效的主张不能成立。

关于某公司是否为善意第三人,法院认为周某作为丈夫,以登记在其一人名下的共有房产对外抵押,某公司基于对不动产登记簿的记载所产生的物权公示效力产生的信赖利益应予保护,符合相关法律法规的立法精神和保证市场交易秩序稳定和交易安全之原则。

虽然担保合同上附有“配偶声明”,但该担保合同亦明确约定,乙方(周某)保证合法拥有抵押物的处分权,抵押物如系共有财产,乙方须出具其他共有人同意抵押的书面证明。本案中,案涉房产为周某、程某夫妻共同财产,但无证据证明周某按照该条款约定,如实陈述其不具备抵押物的处分权,故而担保合同中附有的“配偶声明”,不应理解为对某公司必须尽到的合同审查义务,亦无相关法律法规要求抵押权人签订合同时,必须对担保人婚姻状况及配偶声明尽到审查义务。故程某关于某公司签订抵押合同时未尽到审查义务,主观上存在重大过失,不符合善意取得的主张,缺乏事实和法律依据。

最终一审法院判定抵押合同有效。程某上诉和申诉后,都被法院驳回。

