

# 这些情形下，二手房买卖合同有效

在如今的房地产市场中，二手房以其相对较低的价格和成熟的配套设施吸引了不少购房者。然而，与购买期房相比，买卖二手房更容易产生纠纷。纠纷产生的原因多方面的，其中不乏因购房者或者卖房一方的认识误区所致。

## 【案例1】

### 农村房屋交易完毕，原房主的配偶能否追回房屋？

刘某和丈夫陶某在村里盖有二层小楼，且一直居住于此。在孙子出生后，刘某便进城帮儿子照看孩子。陶某一人在农村感到孤独，也想到儿子那里住，于是就擅自将小楼以30万元的价格卖给邻居杨某，双方签订了房屋买卖合同。刘某得知此事后，当即找杨某协商退款还房，但遭到杨某拒绝。

那么，这份房屋买卖合同是否有效呢？

## 【点评】

首先，按照相关法律规定，本乡（镇）范围内农村集体经济组织成员之间进行农村房屋买卖是允许的。因此，陶某与杨某所签的房屋买卖合同有效。在当前的实践中，村民之间买卖农村房屋，是否办理房产过户手续，不影响买卖合同的效力。因此，陶某收取对方房款且交付房屋后，杨某即取得了房屋所有权。

其次，刘某无权追回房屋。《最高人民法院关于适用〈民法典〉婚姻家庭编的解释（一）》第二十八条规定：“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，人民法院不予支持。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。”据此，刘某已无法追回房屋。当然，如果售价30万元明显不合理，则另当别论。

## 【案例2】

### 擅自出售共同继承的房产，交易合同是否有效？

许一、许二系兄弟，二人共同继承了父亲的一套房产。许一想把房子出卖变现，便瞒着许二带领购房人吴某看房，并向吴某出示了该套房的假房产证和一份由他伪造的许二的授权委托书。由此，吴某向许一支付了5万元定金，双方签订了房屋买卖合同。在为该房产办过户时，许二才得知卖房一事，于是，提出反对意见。

那么，吴某有权要求许一继续履行合同吗？

## 【点评】

《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。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。”

据此可知，许一与吴某所签的交易合同应当是有效的。但是，因许二知情后反对出售案涉房屋，且该房屋尚未实际交易，所以，法院不会支持吴某要求继续履行合同的请求。在此情况

下，许一无法交付房屋的行为构成违约，吴某可要求许一承担违约责任或赔偿损失。

## 【案例3】

### 售出出租房给近亲属，承租人可否主张优先购买权？

朱某将一套住房出租给陈某，双方签订了2年的租房合同。在还差2个月租房合同到期时，朱某将房屋低价卖给了亲妹妹。陈某得知后，以自己享有优先购买权为由将朱某诉至法院，要求确认朱某与其亲妹妹之间的房屋买卖合同无效。

那么，陈某的诉请能否得到支持呢？

## 【点评】

《民法典》第七百二十六条规定：“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利；但是，房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出卖给近亲属的除外。出租人履行通知义务后，承租人在15日内未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权。”这就是说，在出租人将出租房卖给其近亲属时，承租人不得行使优先购买权。

在民事法律关系中，近亲属是指配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女。本案中，朱某将房屋卖给亲妹妹符合上述规定，陈某诉请确认该房屋买卖合同无效，不会得到法院的支持。

## 【案例4】

### 原房主户籍不迁离，新房主该怎么办？

蒋某通过房屋交易平台看上一套学区房，决定全款买下。为方便女儿落户，蒋某要求把房主魏某的户口迁出时间写到合同中。于是，双方约定魏某先将其户口迁出，然后再交易，否则合同作废，同时退还全部房款。

然而，在交易完成半年后，蒋某为其女儿落户时发现魏某的户口还未迁出。于是，蒋某联系魏某要求其尽快迁走户口，魏某却以各种理由推脱，之后干脆关机消失。无奈之下，蒋某将魏某诉至法院。

那么，蒋某的诉求能否得到法院的支持呢？

## 【点评】

无论蒋某是请求法院判令魏某迁走户口，还是以魏某违约为由要求退还房款，法院均不会支持。因为，蒋某与魏某之间的交易已完成，所有权关系已无法恢复。再者，户籍管理不属于法院受案范围，单纯就迁户口为由起诉的，法院不予立案。

在遇到卖房一方不迁走户口时，可行的解决办法包括以下三种：一是向法院起诉，要求对方承担违约责任。不过，本案中虽然双方把户口迁出时间作为一个条款写在合同中，但在魏某尚未迁出户口时，双方就完成了交易，这实际上是变更了该条款，故蒋某难以要求对方支付逾期迁户口的违约金。二是新房主可以向公安派出所求助，由民警向原房主宣讲相关户籍管理政策，要求其配合工作。三是新房主可就该房屋重新申请一个户口，原房主的户口在户籍系统里会显示“空挂”，从而解决落户问题。

潘家永 律师

## 签订合同后房价上涨，房东能否要求解除合同？

### 编辑同志：

我通过房产中介相中季先生名下的一处房产，双方签订了房屋买卖合同。合同约定房屋售价为155万元，买方需在1个月内付清房款。合同签订当日，我付给季先生8万元作为定金。半个月后，该套房因一所知名中学搬迁而变为学区房，房价大幅上涨。看到这种情况，季先生欲毁约，拒绝收取我支付的房款，同时要求以支付给我违约金的方式解除合同，而我不愿意解除合同。

请问：我可以要求季先生继续履行合同吗？

读者：邓祖清（化名）

### 邓祖清读者：

你可以要求季先生继续履行合同。

《民法典》第五百七十七条规定：“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。”可见，继续履行是违约责任的一种形式，具有强制性。只有当合同不能履行或者出现其他致使不能实现合同目的的情形时，一方当事人才无权请求违约方继续履行，而只能要求其承担赔偿损失、支付违约金等违约责任。所以，并不是违约方只要支付给违约金或者赔偿损失，就可以享有单方解除合同的权利。

《民法典》第五百八十条第一款规定：“当事人一方不履行非金钱债务或者履行非金钱债务不符合约定的，对方可以请求履行，但是有下列情形之一的除外：（一）法律上或者事实上不能履行；（二）债务的标的不适于强制履行或者履行费用过高；（三）债权人人在合理期限内未请求履行。”该规定第二款规定：“有前款规定的除外情形之一，致使不能实现合同目的的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求终止合同权利义务关系，但是不影响违约责任的承担。”由此可见，只有当出现上面所列三种情形之一，致使不能实现合同目的时，违约方才可以请求解除合同，否则，就应当继续履行合同。

本案中，你和季先生签订了房屋买卖合同，该合同系你们双方的真实意思表示，属合法有效，双方应当按照合同的约定全面履行自己的义务。该合同在履行过程中，因涉案房屋变为学区房而房价上涨，这并不属于上述法定的三种情形之一，所以，在你不同意解除合同的情况下，季先生无权通过支付违约金的方式来解除合同，而应当继续履行合同，转让房屋给你。

潘家永 律师

# 以限制再婚为条件，如此订立遗嘱是否有效？

因担心再婚妻子改嫁、保全自家财产，薛先生在病重期间立下遗嘱对相关事项作出安排。其中，他为再婚妻子继承遗产设定的附带条件为“不得改嫁”，同时签署协议并严格履行。可是，继承开始时，再婚妻子质疑该附带继承条件的合法性。对此，法院近日作出了判决。

## 基本案情

薛先生系一家电器公司的老

板，与前妻结婚多年并育有一个女儿。2018年，薛先生与前妻离婚后不久，又与小自己10岁的房

女士登记再婚，婚后双方又生育一个儿子。再婚后第4年，薛先生不幸罹患重疾。病重期间，薛先生立下自书遗嘱：本人身后名下的3套房产，第一套由自己与前妻生育的女儿继承；第二套由自己与房女士生育的儿子继承；第三套房产及所有存款、商品、基金等由房女士继承，但继承的附带条件为房女士必须签署“不得改嫁协议”，并在遗嘱执行人的监督下保证严格执行，否则不得继承遗产。

薛先生身故后，房女士诉至法院，请求确认薛先生遗嘱中限

制自己不得再婚的内容无效，同时判决其按照遗嘱继承亡夫的遗产。法院审理认为，薛先生所立遗嘱中限制房女士婚姻自由的内容有悖法律规定，应认定为无效。对于被认定无效的该部分财产，应当按照法定继承原则予以处理。

最终，法院判决房女士继承该部分遗产份额的40%，薛先生的女儿和儿子分别继承遗产份额的30%。

## 法律评析

订立一份合法有效的遗嘱，不仅是继承人合法顺利继承遗产的基本凭据，也是避免家庭成员产生矛盾的有效手段。但是，在现实生活中，因订立的遗嘱存在引发的兄弟反目、夫妻婚变等现象时有发生。因此，遗嘱人在表达真实意思的同时，亦需注重形式与内容的合法完备，尽可能地避免身后事演变成“麻煩事”。

《民法典》规定，自然人可以自由处置自己的合法财产，可以立遗嘱将个人遗产指定由法定继承人的一人或者数人继承，也可以在遗嘱或者遗赠中附加义

务，继承人或者受遗赠人应当履行义务，但所附义务不得违反法律规定。《民法典》第一千零四十二条第二款规定：“实行婚姻自由、一夫一妻、男女平等的婚姻制度。”这就是说，禁止或者破坏婚姻自由为法律所明确规定禁止。公民有权在法律规定的范围内，自主自愿决定本人的婚姻，不受其他任何人的强迫与干涉，即夫妻一方去世后，另外一方完全享有选择是否再婚的权利。

同时，《民法典》第八条规定：“民事主体从事民事活动，不得违反法律，不得违背公序良俗。”第一百五十三条规定：“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。”本案中，薛先生所立遗嘱中有关财产继承的附带条件为房女士必须签署“不得改嫁协议”并保证严格执行，这条遗嘱内容系对房女士的人身自由及婚姻自主权作出了限制与约定，明显有违公序良俗原则，属于法律规定的导致民事法律行为无效的情形。故此，对于被继承人薛先生遗嘱中被认定无效部分所涉及的财产，应当按照法定继承原则予以处理。

关于法定继承的遗产分割原

则，《民法典》第一千一百三十三条规定：“同一顺序继承人继承遗产的份额，一般应当均等。对生活有特殊困难的缺乏劳动能力的继承人，分配遗产时，应当予以照顾。对被继承人尽了主要扶养义务或者与被继承人共同生活的继承人，分配遗产时，可以多分。有扶养能力和有扶养条件的继承人，不尽扶养义务的，分配遗产时，应当不分或者少分。继承人协商同意的，也可以不均等。”据此，在对薛先生遗嘱无效部分所涉遗产按法定继承原则分割时，还应将诚实信用原则、公平原则等一并纳入考量范围，综合审查相关事实背景以及各继承人对被继承人所尽赡养、扶助义务等情况予以综合考虑，以判断作出无效认定后，是否会导致各方当事人的利益关系严重失衡。

本案中，房女士作为被继承人薛先生的生前配偶，在薛先生患病至去世期间，长期与被继承人共同生活，相较其他继承人显然尽到了更多扶助、照顾义务，符合依法可以多分遗产的情形，故法院作出上述判决。

张兆利 律师