

# 即墨法院发布房屋买卖合同纠纷典型案例

■青岛财经日报/首页新闻 记者 刘瑞东 通讯员 安睿

房屋买卖对每个人来说是人生中一件大事，而房屋买卖涉及的法律问题相当复杂，稍有不慎，轻则发生纠纷，重则导致损失惨重。近日，青岛市即墨区人民法院发布四起房屋买卖合同纠纷典型案例，提醒大家在买卖房屋时提高法律意识，尽量规避风险。

## 典型案例

### 卖方恶意抵押已售房产 法院判决撤销抵押权

#### 【案情简介】

黄某吉与黄某成系父子关系，2015年11月，李某通过黄某成购买黄某吉位于即墨古城的一处回迁房，李某一家四口装修后入住。2019年11月，黄某吉向法院提起诉讼，要求确认李某与黄某成签订的房屋买卖合同无效，法院经审理驳回黄某吉的诉讼请求。2021年4月，黄某吉办理了该房屋产权登记。2021年5月，黄某吉与黄某辉（黄某吉的孙女、黄某成的女儿）签订二手房买卖合同，并将房屋过户至黄某辉名下，后黄某辉以该房屋在某银行青岛分行办理贷款抵押，贷款80万元。为维护自身合法权益，李某诉至法院，要求确认黄某吉与黄某辉之间的二手房买卖合同无效，房屋恢复登记到黄某吉名下，黄某吉、黄某辉协助其办理过户手续，涂除该银行的抵押登记。

#### 【裁判结果】

李某与黄某成签订购房合同的时间为2015年11月，黄某吉在法院起诉要求确认李某与黄某成之间购房合同无效的时间为2019年11月，可见黄某吉在2019年11月之前已经知晓该房屋已售给李某。黄某辉在李某与黄某成签订的房屋买卖合同上签字，其亦清楚该房屋已售的事实。黄某吉、黄某成、黄某辉祖孙三人在知晓该房屋已售的情况下，仍然将房屋办理产权登记后过户给黄某辉，其行为属于恶意串通，黄某辉不顾房屋已售的事实将房屋抵押，其行为明显违反诚实信用原则及公序良俗，严重损害购房人李某的合法权益。根据《中华人民共和国民法典》第一百五十四条的规定“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。”因此，黄某吉与黄某辉签订的二手房买卖合同无效，黄某辉应当将该房屋过户至黄某吉名下。

第三人该银行虽称，不知该房屋已售的事实，但作为专业金融机构，出于防范贷款风险的考虑，应当按照法律、法规或行业规则、惯例对黄某辉提供的抵押物进行实地调查。该银行虽提交实地查看照片，但其提交的照片显示的房屋与法院实地查看的房屋户型、装修等完全不同。该银行在办理抵押贷款时存在重大过错，其权益不能优先于依照约定付清大部分购房款且已合法占有使用该房屋的购房人李某，为维护社会公平正义、坚持诚实守信原则，法院判决撤销银行在该房屋上设定的抵押权。

#### 【法官说法】

近年来，法院审理多起卖房后恶意抵押或者恶意转让的案件，恶意抵押或转让的行为严重违背诚实信用原则和社会主义核心价值观的要求，不利于房地产交易市场的稳定。法院坚持诚实信用和维护社会公序良俗的审判理念，坚决打击恶意破坏交易秩序的行为，同时也给银行或者小额贷款机构等金融机构敲响警钟，在办理抵押登记时一定要严格核实抵押物的产权、现状等情况，避免类似纠纷再次发生。

### 同村村民买卖宅基地合同有效 办理过户须符合行政审批条件

#### 【案情简介】

2001年，刘某与王某签订房屋买卖协议，约定刘某将位于即墨区田横镇某村的三间宅基地房屋卖给王某，房款当场支付，房屋亦交付使用。后刘某去世，王某及王某之子王小某多次要求刘某之妻程某某、之子刘小某协助办理房屋过户手续，其拒不协助，王某遂提起诉讼，要求确认房屋买卖合同有效，并要求程某某和刘小某协助办理房屋所占用的集体土地使用权的过户手续。

#### 【裁判结果】

关于房屋买卖协议的效力问题，经法院对协议执笔人王某进行调查，王某称，该份协议是其执笔书写的，内容属实，并有该村委出具的一份证明，可以证明2001年刘某与本村村民王某订立房屋买卖协议约定，自愿将该三间房屋有偿转让给王某名下居住所有，并向村委申请办理宅基地使用权变更登记。法院认为，买卖协议签订的双方为同村村民，协议内容系双方的真实意思表示，不违反法律法规的强制性规定，合法有效。关于王小某要求被告协助办理过户的问题，本案涉及农村宅基地上房屋买卖，该类房屋买卖的变更登记情况涉及国家对集体土地的管理政策，需要有相关行政机关进行审查、审批，符合条件的予以办理变更登记，不符合规定的不予办理。故该请求不属于人民法院受理民事案件的范围，法院不予支持。

#### 【法官说法】

《中华人民共和国土地管理法》第十四条第一款规定：“土地所有权和使用权有争议的，由当事人协商解决，协商不成的，由人民政府处理。”因此，关于农村房屋买卖合同的效力问题，适用《中华人民共和国合同法》的相关规定（合同法虽已废止，但本案合同发生于民法典施行前，仍适用合同法规定），合同系当事人的真实意思表示并不违反法律法规强制性规定的，合法有效。同时，考虑到宅基地房屋的特殊性及我国对集体土地的管理政策，在合同有效的情况下，双方办理过户手续应由有关行政机关进行审批，不属于人民法院的受理范围，当事人通过诉讼并不能解决农村宅基地房的过户登记问题。

### 房子卖了20年原房主想毁约 法院判决房屋买卖合同有效

#### 【案情简介】

1999年12月，张某与董某签订房屋买卖协议，约定张某作价1000元将其在某村的老房子卖给同村的董某，董某及家人一直在该房屋居住使用。随着经济的发展，房价飙升，张某认为当初房价过低，决定毁约，不再配合董某办理相关过户登记手续。董某遂提起诉讼，要求确认双方签订的房屋买卖合同合法有效。

#### 【裁判结果】

张某与董某作为同村村民，经人介绍及见证签订了房屋买卖协议，张某交付了房屋、董某支付了购房款并一直在该房屋居住。法院经审理认为，房屋买卖合同是张某与董某的真实意思表示，不违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效，双方均应按约履行，故判决确认双方签订的房屋买卖合同合法有效。

#### 【法官说法】

双方当事人自愿平等基础上签订买卖协议，协议效力受法律保护，对双方当事人具有约束力。虽然房屋价格随市场行情的变化而变化，但一旦约定好价格签订了合同则不能反悔。作为守法公民不应见利忘义，丧失诚信。房子已出卖，理应诚信履行协助过户的义务。

### 子代父卖拆迁安置房构成表见代理 法院认定房地产买卖合同合法有效

#### 【案情简介】

2016年，姜某与孙某乙签订房地产买卖合同，约定：孙某乙系孙某甲之子，代孙某甲签订合同。孙某甲将其名下即墨古城片区某安置区某户住房出售给姜某，价款为46万元，并约定了定金、首付款的支付时间，尾款6万元过户当日支付。合同签订后，姜某依约支付了孙某乙定金和首付款共计40万元，并占有使用了该房屋。2018年某日，孙某乙为姜某出具一份收条，载明孙某乙自姜某处取走一份该房屋房号确认书原件，用于办理产权证，产权人孙某乙保证办理产权证后3个工作日内必须配合姜某办理过户手续。该房屋回迁房号确认书载明该房屋产权人孙某甲，代理人孙某乙，确认时间为2015年。经查，该房屋已于2018年某日办理网签。后因孙某甲、孙某乙一直未协助办理房

屋过户手续，姜某诉至法院，孙某甲辩称，其对孙某乙的卖房行为未授权、不知情。

#### 【裁判结果】

《中华人民共和国合同法》第四十九条规定“行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后以被代理人名义订立合同，相对人有理由相信行为人有代理权的，该代理行为有效。”首先，孙某甲与孙某乙系父子关系，孙某乙与姜某签订该房地产买卖合同时孙某甲已年逾七旬，房号确认书上登记的产权人为孙某甲、代理人为孙某乙，孙某乙曾给姜某提供房号确认书原件，且交付姜某该房屋钥匙，具有使姜某相信孙某乙代理孙某甲处理房屋事宜的权利外观；其次，房地产买卖合同约定的房屋价格符合当时的市场价格，姜某已按照合同约定支付购房款共计40万元，并将剩余6万元支付至法院账户，房屋已交付姜某占有使用五六年，期间孙某甲、孙某乙均未向姜某提出异议，故法院审理后认定房地产买卖合同系当事人的真实意思表示，合法有效，被告孙某甲作为该房屋的权利人应当履行过户义务。

#### 【法官说法】

本案中，法院在综合考虑买卖房屋的具体情节基础上，判断代理人是否具有代理权限或者是否构成表见代理，判断买卖合同是否系当事人的真实意思表示，进而做出合同效力的认定。

## 胶州法院送法暖企走深走实“项目落地年”



授课现场。

■青岛财经日报/首页新闻 记者 刘瑞东 通讯员 杨瑞国

为深入贯彻落实“项目落地年”工作要求，进一步优化法治化营商环境，同心同向推动现代化上合新区高质量发展，近日，胶州市人民法院审判委员会专职委员刘娟应邀带队来到软控股份有限公司，围绕企业经营常见的法律问题，送上了一套定制化的“法律大餐”，参会人员涉及营销、贸易、业务、综合管理、法务等岗位共140余人。

授课过程中，胶州法院民二庭负责人根据企业需求，就企业中常见的法律风险防控、诉讼时效、证据留痕等进行详细讲解。授课结束后，公

司员工就公司财务、招投标注意事项等问题进行现场咨询，法官以通俗易懂的语言进行详尽细致地解答。公司员工表示，此次培训内容深入浅出，针对性强，对公司日后工作具有很强的指导性。

此次活动是胶州法院推动“项目落地年”走深走实的具体实践，充分发挥了基层法院在基层法治建设中的关键作用。下一步，胶州法院将继续围绕企业发展需求，不断加强同辖区企业沟通交流，主动提供精准法律服务，全面提升司法服务保障营商环境的能力和水平。

## 平安市北消防专栏

第 91 期

### 市北消防深入重点单位开展消防宣传培训

■青岛财经日报/首页新闻 记者 蒋世龙 通讯员 崔鹏

为扎实做好重点单位火灾防控工作，切实提升重点单位消防安全管理水平和自救能力，坚决遏制火灾事故，近日，青岛市市北区消防救援大队水清沟消防救援站到辖区重点单位青岛市中心医院开展消防宣传培训。

培训中，宣传人员结合医院火灾案例深入浅出地讲解了医院火灾的危险性，深刻剖析医院诱发火灾的因素和预防措施，并结合医院建筑物多、人多、易燃可燃化学制剂多等特点，从火灾的形成、发展与日常重点科室、重点部位可能存在的消防安全隐患防范，如何开展火灾隐患排查，如何正确使用火电用气，如何扑救初期火灾，如何正确拨打“119”火警电话，如何组织人员疏散逃生等进行了详细讲解，现场演示了灭火器、消



消防宣传培训现场。

火栓等消防器材的使用方法。

本次消防宣传培训，使重点单位微型消防站人员进一步掌握了消防安全知识，切实增强消防安全意识，为全面提高重点单位消防安全保障能力奠定了良好基础。

主办：青岛市市北区消防救援大队  
地址：青岛市市北区威海路166号

平安开发区消防专栏 第311期

### 开发区消防开展劳动密集型企业安全大检查

■青岛财经日报/首页新闻 记者 蒋世龙 通讯员 刘春凯

为切实做好火灾防控工作，进一步提高辖区劳动密集型企业的消防安全意识，坚决预防和遏制火灾事故的发生，近日，青岛经济技术开发区消防救援大队深入辖区劳动密集型企业开展消防安全大检查，全力提升单位火灾防控能力和水平。

检查过程中，大队监督执法人员详细查看了企业负责人对本单位消防安全工作落实情况，重点对室内外消防设施建设及水压保障，灭火器、应急灯等消防设施器材的配置及维护保养记录，安全通道、消防通道是否畅通，企业中是否存在安全隐患等进行了彻底检查。同时，询问了单位“四个能力”落实、安全防火、消防演练等情况，提醒单位要从思想上高度重视消防工作，加强消防安全管理，落实消防安全责任，强化对员工的消防安全教育宣传。强调单位要制定消防灭火和应急疏散预案，并定期开展演练，切实提升劳动密集型企业火灾防控能力，确保企业在生产运营中的消防安全。



安全大检查现场。

此次检查，进一步强化和规范了辖区劳动密集型企业消防安全的管理，确保辖区消防安全形势的稳定，为火灾防控工作的顺利开展打下了坚实的基础。

主办：青岛经济技术开发区消防救援大队  
地址：青岛经济技术开发区江山南路666号卓亭广场