

夫妻共有房子出售时,仅一方签名有效吗?

□本报记者 焦曙光

夫妻共有房子出售时,仅一方签名有效吗?市民王先生就遇到这个问题,针对他的情况,记者请教了律师来解答。

王先生的烦恼

卫东区从事个体经营的王先生来电咨询称,2007年他在朋友的介绍下买了一对夫妻位于卫东区的一套二手房,当时谈价钱的时候这对夫妻都在场,都同意卖房,作为介绍人的朋友也全程参与了谈判的过程。但是,双方谈成签协议时对方妻子因有事不在家只有其丈夫一人签了名。没有想到,却引发一堆的麻烦。

王先生说,因为是朋友介绍,协议也非常简单,就是一张收条,上面就简单地写了几句话,说明了一下双方买卖房屋的意思及卖方证明已收到了房款,其他内容都未体现。付款后对方把房产证、交款条等材料交给王先生,截至目前,王先生一家已经在该套房产中居住了10年,双方中间多次见面,对方从来没有提任何异议。

2007年的交易价格是16万元,经过10年时间该套房产已升值到50万元,现在王先生想把房产证过户到自己名下,但和对方联系时对方丈夫却说他妻子不同意卖房,当时卖房时她不知道也没签名,因此卖房无效,现在他要求王先生要么按市场价格再增加房款,要么就退房。王先生感到很无奈,求助本报想了解自己和对对方签订的“收条”是不是有效合同,该如何维护自己的合法权益?

律师说法

记者就王先生遇到的问题咨询了河南大乘律师事务所的马文峰律师。马文峰表示,首先合同形式是



资料图片 图文无关

指当事人合意的外在表现形式,是合同内容的载体。我国《合同法》第10条规定:“当事人订立合同,有书面形式、口头形式和其他形式。法律、行政法规规定采用书面形式的,应该采用书面形式。当事人约定采用书面形式的,应当采用书面形式。”王先生和对方签订的合同虽然只有寥寥的几句话,但内容上已明确了双方买卖房屋的意思表示,且已证明王先生已支付完了全部房款,因此属有效的书面合同形式。

其次,合同的有效与无效,是指合同因符合或不符法定条件而发生的法律后果。有效合同指合同具有法律效力,符合法律规定,亦即具有法律上的约束力,能

够实现当事人预期合同目的;无效合同是指合同不具有法律效力,不符合法律规定的要件,亦即不具有法律约束力,不能实现当事人预期的合同目的。《合同法》规定,依法成立的合同,受法律的保护,如果一方当事人不履行合同义务,另一方当事人可以依照本条规定及合同的具体约定要求对方履行或承担违约责任。

再次,王先生和对方丈夫于2007年签订的名为“收条”的购房合同,不违反国家法律、法规强制性规定,是在中间人介绍并见证下买卖双方平等、自愿的基础上协商一致的结果。虽然根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第37条第4款规定“共有房地产,未经其他

共有人书面同意的”,不允许进行转让。但根据《物权法》第15条规定:“当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同,除法律另有规定或者合同另有约定外,自合同成立时生效;未办理物权登记的,不影响合同效力。”这是对不动产物权变动的原因与结果进行区分的规定,意思是合同是否有效,从签订之日就已经确定,不能通过是否履行来判断,是否履行涉及的是当事人是否违约的问题。同时根据《中华人民共和国婚姻法》第十七条第二款规定:“夫妻对共同所有的财产,有平等的处理权。”最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(一)》第十七条第(二)项:“夫或妻非因日常生活

需要对夫妻共同财产做重要处理决定,夫妻双方应当平等协商,取得一致意见。他人有理由相信其为夫妻一方共同意思表示的,另一方不得以不同意或不知道为由对抗善意第三人。”

从上述法律及司法解释规定中不难看出,我国《物权法》对不动产交易中的合同效力和物权变动是区分规定的,房地产法中要求的“书面同意”要件,在婚姻法及相关司法解释中已不再做强制性要求。事实上,我国《城市房地产管理法》颁布实施于1994年,有些规定与后来制定的合同法的“鼓励交易”原则相冲突,部分规定已不能适应剧烈变动的时代要求。同时,新法优于旧法是法律适用的一个原则,故应优先适用婚姻法及司法解释,夫妻一方处理重大共同财产时,他人有理由相信这是其夫妻一方共同意思表示,另一方不得以不同意或不知道为由对抗善意第三人。而且双方交易、交付、入住已长达十年,卖方均未提出任何异议,且有中间介绍人可以证明房屋买卖是双方真实意思表示,卖方在房价上涨后反悔有违诚信原则。

因此,马文峰建议王先生可以在中间人的撮合下和卖方进行谈判,争取协商解决双方争议,如卖方坚持要求按市场价补足差价或解除合同,王先生也可以依法向卫东区人民法院起诉以维护自己的合法权益。

最后,马文峰提醒广大市民:在进行二手房交易的过程中,为了稳妥起见,建议在签订房屋买卖合同时,应先搞清楚卖方房屋所有者的产权状况。如房屋为夫妻共有,应当有夫妻双方签字,如果一方在外地不方便到现场签字的,也应出具经过公证的授权委托书。交易完成后,应及时办理过户,以避免日后发生争议。



线雕提升,你了解多少?

近年来,线雕提升术在医美行业非常火爆,同时,各种线雕的说法也五花八门,那么关于线雕提升术,您真正了解多少?下面由我市知名整形美容专家安一峰为您详细解答。

线雕提升术是向皮下植入医用可吸收缝合线(ppdo蛋白线),通过对老化皮肤的刺激,提升改善皱纹进而实现面部提升的目的。整个过程仅需30分钟,避免了手术除皱的漫长恢复期与带给求美者的心理压力。

线雕艺术提升术虽然采用植入的方式,但与一般注射填充去皱类产品的原理也不尽相同。一般注

射类产品是通过填充的方式将面部皱纹抚平,而线雕提升术是利用可吸收蛋白质组成的线,植入到需要提升的部位,通过线体的提拉,从而改善皱纹、松弛等现象,更能作用于身体其他部位,维持皮肤整体年轻。线雕艺术提升术创伤少,恢复时间短,3-5天即可恢复社交活动。

传统的除皱手术一般利用手术进行皮下剥离、多余皮肤切除、然后进行缝合提升,从而达到治疗

的效果。传统拉皮手术需全身麻醉,手术损伤大,恢复时间长。线雕艺术提升术高效抗衰老、防止老化,面部线条修正,改善肤质。

线雕艺术提升术无副作用,总的来说,适合面部埋线的人群年龄一般在30岁到50岁之间皱纹较多、皮肤松弛的人群。面部蛋白线提升技术对于提拉松弛的肌肤,改善脸型,消除过早老化问题是十分有效的。不过,线雕却不是人人都

可以驾驭的,要知道,面部骨骼肌肉神经结构复杂,在脸上动刀埋线或是注射都需要非常谨慎。

线雕手术的重中之重是主刀医生的技术,一台看似简单的线雕提升术,需要整个医护团队的配合与付出,并不是一张美容床一双手套就能完成的。线雕埋线是外科手术,严谨规范的治疗首先是保证您的手术安全,然后才能体现您的治疗效果。(依美)

自然美 安全美

ANYIFENG
安一峰医疗美容

美丽热线: 2210666

地址: 平顶山市中兴路与曙光街
交叉口金健医院四楼

平顶山建市60周年“点通传奇教育杯”文学创作大赛

文字见证历史
佳作续写辉煌

主办:平顶山日报社 平顶山市文联 承办:平顶山点通传奇文化培训学校
协办:河南新机遇文化传媒有限公司 河南万恒源网络科技有限公司

赞助:鹰吉电器城



比赛分组:公开组、学生组,公开组创作题材:诗歌、散文、微小说,均限制1000字以内;学生组为指定内容创作,以讴歌平顶山60年大发展为主题,创作题材不限,限制1000字以内。

作品要求:应征作品文字准确、简洁、易于传播。作品应有较强的艺术表现力和感染力;应征作品不得有侵犯第三方著作权或其他知识产权等侵权行为,由此引发的一切责任应由征者承担;参加过其他比赛并获奖的作品禁止参与本次比赛。

征集方式:本次文学创作大赛作品征集时间2017年4月5日至2017年9月30日。平顶山市写手

均可参赛,作品征集邮箱:pds wx cz ds @ 163 . com。应征作品,请注明作者姓名、详细地址及联系电话。联系人:丁先生。电话:0375-4973581。

奖项设置:征集作品将在网络投票平台上进行展示,每月15日根据投票情况和评委组意见评选12篇优秀作品入围并在平顶山晚报上展示。10月份邀请评委组入围作品进行最终评选。公开组评选出金奖、银奖、铜奖作品,给予现金奖励,金奖可获得1000元;学生组评选出一、二、三等奖。奖品是由鹰吉电器城提供的全自动洗衣机、电磁炉、电水壶等。