

■你问我答

问:我近期买了一套房,之前与中介签订了居间合同,后来为了节省中介费我跟买方私下交易,却意外被中介发现了,后来我又发现该房屋是对方夫妻的共有财产并不能正常销售,但是中介却没有提前告知,请问我与中介签订的居间合同是无效合同吗?能以此为由拒付中介费吗?

答:居间合同与房屋买卖合同有本质的区别,属共同财产的房屋,若未经所有共有人同意,部分权利人出售房屋的行为是无效的。但对于居间合同来说,不能如此简单认定。在司法实践中,一种意见认为,居间合同的本质是基于居间服务的委托合同,委托人只要是完全民事行为能力人且以自己名义订立居间合同,一经订立即可生效。由于对委托居间的房屋没有合法的处置权而居间不成的,不影响居间合同的效力。另一种意见认为,如果委托人对所委托居间的房屋没有合法处置权且不能形成表见代理,事后又不能得到追认的,居间合同则归于无效。如果中介经纪人履行了必要的审查义务且委托人隐瞒了权利瑕疵的,中介可按约或根据实际损失追究委托人的缔约过失责任。

问:我先买了房再买了地下车库,卖方只开出一张收款收据,未办理与产权相关的手续,将来我要卖车库,单凭一张收据能进行交易吗?

答:你首先需要调查该车库所有权归属,是开发商?是全体业主?还是人防工程?如果是开发商享有车库的产权,那么你们交易时需要签订车库的买卖合同,在你交付款项后开发商应当为你办理产权证,如果开发商不能给你办理,那么该车库可能不属于开发商,或者开发商未交车库部分的土地出让金等。如果该车库属于全体业主共有,开发商在未经业主授权情况下无权买卖车库。如果车库是人防工程,开发商也无权买卖车库的所有权。

本期主持 快报记者 费婕 咨询电话 84783628

# 买一套房打了两场官司 二十万元差点打了水漂

[案例回放] 买一套房打两场官司

张某通过某房产中介公司向黄某购买了一套二手房,总价70万元。但他做梦也没想到,买一套房却打了两场官司,首付20万元差点打了水漂。

签订买卖合同时,张某查看了房产证原件、预售合同,并到房地产交易中心进行电脑查询,结果一切正常。在支付了4万元定金后,又签订了正式的买卖合同,并支付了首付款。但在张某随后准备交易时,该套房屋却被原开发商查封了,交易中心向张某签发了“不予登记通知书”。查封的原因是,黄某向开发商购买该房时,不但拖欠尾款近10万元未支付,而且从放贷第一个月

起,就开始拖欠银行贷款。银行在贷款逾期三个月未还之后,直接从开发商的担保金账户划走了贷款本金和罚息部分。由于该房屋产权已登记在黄某名下,黄某不知去向。开发商无奈,将黄某告上法庭,诉请解除预售合同。最后法院以缺席判决,解除黄某和开发商签订的商品房预售合同。没想到的是,由于黄某已取得房产证和房屋钥匙,这让他有了可乘之机,将该房转卖给了李某。

房屋被查封导致交易受阻后,李某认为,尽管黄某拖欠尾款并逾期还贷导致了开发商的损失,但是,该房屋的产权仍然归黄某所有,双方签订的合同

合法有效。因此,李某向法院提起诉讼,要求继续履行合同。

一审法院认为,在预售合同被判令解除之后,该房屋的产权已归开发商所有。黄某对该房已丧失处置权,该买卖合同无效。李某应当向黄某另行主张债权,驳回了李某的请求。李某不服,上诉到上海市第一中级人民法院,坚持原审诉讼请求。

二审法院最后认为,尽管预售合同已判令解除,但黄某已获得产权,产权不能因为预售合同的解除而消除,双方签订的买卖合同应属有效。遂撤销了一审判决,判令合同继续履行,支持了李某的原审诉讼请求。

[律师在线] 本案启示有三个方面

首先,黄某在向开发商购房时,为何在没有支付清尾款的情况下就拿到了房屋钥匙,并取得了产权证?这是开发商在房屋销售过程中应当反思的。款清交房是最基本的销售原则。

其次,在黄某逾期不还款导致开发商遭受担保金损失后,开发商诉请解除预售合同能否保护自己的合法权益?在办出产权证并签订房屋交接书之后,就意味着预售合同已经履行完毕,购房人已取得了系争房屋的物权。开发商企图通过解除预售合同来

保护自己的债权,显然出现了失误。因为预售合同的解除并不能导致物权的逆转。如果开发商向黄某主张债权,并通过拍卖系争房屋来受偿,显然就不会出现这样的情况。

最后,二审法院最终撤销了一审判决,进行了改判,让李某备感欣慰。在法律适用上,到底是否采纳物权变动理论,一、二审法官出现了分歧。二审法院积极采纳了代理人的关于物权变动的学理解释和代理观点,撤销了一审判决,体现了司法审判的公正和进步。 北方

# 占着前岳父房子六年不让 这个李先生真是无赖透顶

[案例回放] 借给前夫住的房子被占

在南京打拼了好几年的李先生,多次看房都因感觉房价太高,而最终没能下定决心买房。后来他与家住北京的孟小姐一见钟情,两人很快便谈婚论嫁。孟小姐对李先生一片痴情,并不在意恋人有无房产。孟小姐的母亲去世后,她就与父亲相依为命,一起住在父亲单位分配的一套两室一厅的房屋内。父女俩决定李先生和孟小姐结婚后,可以搬来孟家住。

住房问题解决后,一对恋人心里踏实下来,很快便领取了结婚证。李先生随即搬过来与孟小姐同住。后来,老孟患的但时不久,老孟突发急症,因抢救无效去世了,孟小

姐悲痛欲绝。

祸不单行,恰在此时,小两口的感情出现了裂痕,并一发而不可收。随后,两人协议离婚。在离婚协议书中,两人明确约定:“因李先生暂时无其他房屋居住,孟小姐同意男方暂时居住此房屋,但不能在此房屋内结婚。”

6年过去了,李先生还是没有主动归还房屋的意思。为此,孟小姐多次找到前夫,明确表示要收回房屋,却屡次遭到拒绝。李先生以仍然没有房子居住、无法腾房为由,坚决不同意将房屋归还给孟小姐。

无奈之下,孟小姐找到居委会理论。但经居委会几

次调解,李先生仍是执意不搬。孟小姐气愤之极,拨打电话报了警,想要回属于自己的房屋。可民警到场了解情况后告知,李先生与孟小姐之间的事情属于一般民事纠纷,并且有离婚协议书,应该找法院解决。

孟小姐于是到法院起诉李先生,但被告告知:由于此房屋不属于孟小姐,房产证登记人是老孟,孟小姐无原告资格,法院因而不立案。

眼睁睁看着本应属于自己的房子被前夫堂而皇之地使用着,孟小姐既焦急又无奈。“难道我真的不能从前夫那里要回我父亲的房子吗?”

[律师在线] 前夫无权利长期占房

根据现有法律规定,孟小姐完全可以要回房屋。

首先应确定房屋权利归属。根据《继承法》的规定,老孟去世后,此房屋应由老孟的合法继承人依法继承。因没有其他法定继承人,此房应由孟小姐一人继承。

根据我国现在的司法实践,法院判定房屋的权利归属,主要是参照房屋产权证书。孟小姐可以拿着必要的身份证明、申请材料到建委办理房屋产权过户手续,将父亲留下的房屋依法登记在自己的名下,一旦取得该房屋产权证书,孟小姐即可到法院起诉,依法主张自己房屋的使用权、处分权。

李先生与孟小姐在离婚协议书中的约定是合法有效的,但孟小姐是基于李先生无住处,而答应暂时由李先生居住,并不是永久性居住。根据司法实践,此种帮助一般不超过2年,而非终身。本案中,李先生已经在此房屋内居住多年,孟小姐要回房屋理由正当,李先生应予归还。

孟小姐与李先生协议离婚时答应提供帮助,以解决李先生暂时的困难,但李先生占用房屋多年拒不腾退,给孟小姐带来了较大的经济损失。如果孟小姐主张权利,要求李先生给予必要的经济赔偿,应当会得到法律的支持。 尚文

<b>金益泉</b> 83423834 招聘业务员十名高薪 安乐园 69m² 44.8万 5/6 双南 建宁路 69m² 50万 4/6 双南 燕子巷 64m² 46.8万 2/6 77精 金陵新八村 64m² 46万 6/6 精装 康居新寓 68m² 58万 7/7 精装	<b>裕居源</b> 凤虹苑 67m² 62m² 50.5万/产 怡馨花园 101m² 98m² 52.1万/产 良城美景 4/6 109m² 115万/产 乔虹苑 67m² 59m² 51.8万/产 洪家园 68m² 42m² 28万/产 南虹苑 67m² 42m² 28万/产	<b>和会街双学</b> 金海市场 70m² 52.5万 4/6 精装 五所村 70m² 55.5万 5/6 精装 汽轮四村 51m² 46万 5/5 精装 燕子巷 51m² 48万 4/7 双南 秦虹路交通银行斜对面 龙苑四村 1/7 58m² 50万/产 怡馨花园 1/11 99m² 100万/产 乔虹苑 3/6 50m² 40.5万/产 霞光里 3/6 96m² 92万/产 宇泰园 1/7 78m² 51万/产 金蔷薇苑 1/7 77.19m² 64.5万/产	<b>帝丰</b> 86494466 86496126 兴达新寓 1/7 58m² 48万 兴达新寓 1/7 85m² 73.8万 兴达新寓 2/7 66m² 55.6万 兴达新寓 4/7 78m² 68万 兴达新寓 5/7 66m² 57万 兴达新寓 6/7 113m² 113万	<b>华隆新寓</b> 7/7 88m² 76.8万 7/7 81m² 72万 4/7 45.5m² 33万 7/7 62m² 53.8万 7/7 62m² 53.8万	<b>聚众</b> 58.8万双南 81765397 建设新村 43m² 5/5 40万 丹凤街 104m² 3/7 102万 银城花园 48.5m² 7/7 40万 新街口 52m² 7/7 42.5万 丹凤街 59m² 7/7 40万 四方新村七村 73m² 3/7 65万 好房佳盛花园 57m² 6/7 65万 象房村 92m² 6/7 60万 景明佳园 72m² 5/6 26.5万 后宰门邮局旁 68.7m² 5/6 61万 三所村 14m² 3/5 31万 清江西苑 123m² 4/19 126万	<b>天润城</b> 93.94m² 1/9 40.2万 104m² 5/11 44.5万 104m² 毛坯 83992651 90.06m² 5/7 48万 2/5 157m² 84万 2/5 157m² 84万 163m² 6/7 63万 46m² 1/1 22万 46m² 1/1 22万 164m² 17 18 79 万 128m² 3/11 72 万 83.11m² 3/11 41.8万 128m² 3/11 72 万 111m² 4/11 50万 128m² 3/11 72 万 94m² 11/11 50万 105m² 2/9 50万	<b>明发滨江新城</b> 6/6 81m² 77.3万 5/7 63.17m² 49.8万 5/6 58m² 48万 80.1m² 2/7 71.8万 50.1m² 2/7 42.5万 55m² 4/7 38.6万 43m² 4/7 30.2万 55m² 4/7 38.6万 57m² 6/6 43.3万 55m² 5/7 48.8万	<b>江北专版</b> 6/7 88m² 76.8万 5/7 81m² 72万 4/7 45.5m² 33万 7/7 62m² 53.8万 7/7 62m² 53.8万
---	--	--	--	---	---	--	--	---

**东吴水苑** 品质生活区 三层独栋别墅 1888元/m²起送120m²花园  
咨询电话:025-57602209 57603911

**君驰华庭 欧式联排别墅** (每户送独立花园)  
购买君驰华庭的五大理由之一 公寓价格 别墅享受  
4280元/平米起 现推出**特价房** 数套 3920元/平米  
(三月份购房有惊喜)  
现场售楼:江宁禄口宁溧路 售楼热线 52778401 52627210 免费专车看房