

委托卖房卖出别墅争夺战



案情回放

父母代儿卖房 中途突然“反悔”

拿到法院判决书的那一刻,买房人陈先生终于放下了心中大石;打了三四个月的官司,等待了三四个月,江宁区的这套总价210万元的别墅终于真正属于自己的了。

据陈先生回忆,今年春节前后,他通过中介以210万元的总价购买了江宁区一套别墅。这套别墅的主人是一家施工队的老板,别墅是别人抵押给他的工程款。尽管未去房产局更名,但是张先生有着法院的民事调解书,证明这套别墅属于张先生。然而,陈先生购买这套别墅时,与他接洽的卖房人却不是张先生,而是张先生的父母,即老张夫妇。陈先生说,因为有了这民事调解书和授权卖房委托书,他和老张夫妇很顺利地在房产局缴纳了相关契税,并且办理了过户手续。

可就在等待房产证出件的过程中,问题来了。“张家人突然反悔说不卖了,我当然不同意啊,契税都交了。”陈先生说,在双方僵持的同时,张先生一纸诉状递到了法院,以他父母无权卖他房子、授权卖房委托书非他所写为由,请求法院判决该别墅买卖合同无效。随后,就是长达三四个月的诉讼煎熬。

直到前不久,法院判决书终于下来了:虽然房产证还未出件,但物权已经在房产管理部门出件过程中发生了变更,即该别墅已经在买方陈先生名下了。因此,法院判决买卖合同有效,该别墅归买方陈先生,卖方张先生及其父母协助办理后续手续。

漫画 俞晓翔

律师出马

法律优先保护善意第三人

本期律师:江苏钟山明镜律师事务所律师 蒋德军

核心法理:善意第三人的利益受法律优先保护

“就本案而言,即便卖房人张先生老夫妇手中的授权卖房委托书不是出自张先生之手,其父母老张夫妇无权代卖别墅,但遵循‘优先保护善意第三人’的法理,法院依然会判决买房人陈先生胜诉。”江苏钟山明镜律师事务所律师蒋德军说,因为老张夫妇是以市场正常价卖房给陈先生的,双方已到房产管理部门办理了产权变更手续,且陈先生在此产权变更过程中是善意的,

这三方面因素完全符合《物权法》第106条规定的不动产物权善意取得要件(即:受让人受让该不动产或者动产时是善意的;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。),因此法院才会判决卖方张先生及其父母协助买方陈先生办理后续手续。

蒋德军强调说,善意第三人即不知占有有人为非法转让而取得原物的第三人,本案中的陈先生在买房时并不知道卖方老张夫妇无权转让那套别墅,他以正常市场价买入别墅就属于善意第三人。

小贴士

防范卖家反悔三步走

在房屋买卖纠纷中,卖家反悔是一种常见现象。对此,蒋德军给买房人支了招:

交易前,购房人要先审查交易房屋的产权情况,即产权是否清晰、证件是否齐全,这要到房产管理部门查询,确保房屋产权清楚。假如卖房人有“另一半”,那么最好征得房东夫妻俩的同意,最好让夫妻两人都要签字。假如一方委托另一方卖屋子,或者一方不方便到场签字,那么被委托的一方要出示授权委托书,而授权书最好是经过公证的。交

易时,要慎重签订交易合同,对交易房屋位置、面积、产权情况、交易价格、付款方式、违约责任等主要合同条款约定明确,以防发生歧义,必要时邀请中介机构、律师、公证机关见证合同。交易后(即签订合同后),要全面、及时、诚信履行合同,履行合同时要保存履行手续。如遇卖方反悔、违约,应当适时提起诉讼,请求法院确认交易合同效力,并责令出卖方限期协助办理过户手续,以期物权实现。

快报记者 周彤



碧瑶花园

精装合同化、清单式交付、精装修验收、房屋产品使用说明、精装网络服务平台、专业精装客服团队、五星级品牌精装修、环保材料全应用、精装流程全解读



碧瑶花园二期·奥体核心板块独家纯9层

碧瑶花园9大精创 用于心 精于行

品鉴热线 (TEL) 84701188/84726455

项目地址:奥体中心乐山路188号(地铁1号线终点站3号出口西面约200米)

开发商:南洋地产(南京)有限公司 http://www.baguo.cn

超五星
精装
Baguo

超高效
节能
Baguo

超低
容积率
Baguo

超高
得房率
Baguo

精装
合同化
Baguo

清单式
交付
Baguo

预售许可证:宁房预第20110012号 本广告仅供参考 最终以售楼部公示为准