责任编辑 陈宏光 E-mail:lszk99@126.com

一方擅卖夫妻共有房屋的效力

□高朋(上海)律师事务所 王丹丹

依据法律规定, 夫妻关系存续期间购买的房屋, 即使只登 记在夫妻一方名下,一般也属于夫妻共有财产。

但是,这样的房屋在房产证上,仍然显示为产权人的财 产,并不能体现夫妻共有的性质。

这就造成实践中会出现夫妻一方擅自出售共有房屋的情

况,那么,这样的擅卖是否有效?它的效力会和哪些因素有关

典型案例

李某与张某为夫妻关系,定居 在上海, 但两人在南京共有一套房 屋,登记在李某名下。

王某为李某的沅房亲戚, 在南 京工作,后李某向王某表达了出售 该套房屋的意愿,并出示了房产证 书。王某看房产证上只记载了李某 -人为产权人, 随后向房屋登记机 关核实了该情况, 便与李某以市场 价格签订了房屋买卖合同。

但由于王某无法一次性支付全 部房款,便与李某商议先支付房款 的 15%, 剩余房款以分期付款的方

随后, 李某配合王某完成了房 屋的过户登记手续。该交易后被张 某知晓, 张某以该房屋为夫妻共同 财产、李某无权一人处分为由要求 王某返还房屋,王某则认为自己符 合善意取得的构成要件, 拒绝返 还。

争议焦点

该案件的争议焦点在干, 干某 取得房屋是否适用善意取得?

根据《物权法》第一百零六条 规定: "无处分权人将不动产或者 动产转让给受让人的, 所有权人有 权追回;除法律另有规定外,符合 下列情形的, 受让人取得该不动产 或者动产的所有权:

- (一) 受让人受让该不动产或 者动产时是善意的;
 - (二) 以合理的价格转让;
- (三)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

受让人依照前款规定取得不动 产或者动产的所有权的, 原所有权 人有权向无处分权人请求赔偿损 失。当事人善意取得其他物权的, 参照前两款规定。

我国善意取得制度包括了不动 产的善意取得,并规定了善意取得 的三个构成要件: 受让人受让时为 善意、以合理的价格转让和完成登 记或交付。

在前述案件中有个特殊情况, 即这次房屋买卖未实际支付价款, 这是否影响善意取得的构成。

虽说《物权法》将"合理的价 格"单独列为善意取得的构成要件 但其经常被用作判断受让人 是否善意的最核心的标准。因此, 针对未实际支付价款是否可以适用 善意取得的讨论, 也不可避免地会 与受让人是否"善意"相联系。

学界看法

目前学术界对构成善意取得是 否需要实际支付对价存在分歧, 主 要有三种观点。

第一种观点认为,只要当事人 合同约定了合理的价格,就表明第

依据《现代汉语词典》的解 释,价款是买卖货物时收付的款 项,价格为商品价值的货币表现, 表明价格具有中性,不以实际支付 为界定的标准。

所以,《物权法》第一百零六 条第二款既包括实际支付合理对价 的情形, 也应当包括合同约定合理 对价但实际未支付合理对价的情

第二种观点认为,善意取得必 须以实际支付合理对价为要件,未 实际支付合理对价并不构成善意取

其理由是:首先,善意取得制 度设立的初衷是保护交易安全,交 易行为与其他行为的区分在于有偿 性, 若是仅约定合理对价而未实际 支付, 那么并没有达到交易行为有 偿性的目的,不符合善意取得制度 的初束。

其次, 若仅是约定合理对价而 并未实际支付,那么收回受让人取 得的不动产对其也并不会产生不利

此时在真实权利人和受让人之 间, 更宜保护真实权利人。

第三种观点认为, 善意取得必 须以实际支付合理对价为要件, 但 不必全额支付该对价。

其理由是:首先,不动产的价 格较高,要求受让人一次性支付全 额价款不符合交易惯例, 也会给受 让人造成过重的负担。若是支付-定比例的价款,则既能避免名为有 偿实则无偿的虚假交易, 也符合不 动产市场的交易习惯。其次,不动 产善意取得制度对原所有权人的损 失提供了救济途径,即可以向无权 处分人请求损害赔偿。在第三人支 付了大部分对价的基础上,应当以 保护第三人利益为要,从而保护交 易安全优先。

审判实践

在审判实践中,一般法院认为 善意取得的构成要体现出不动产交 易行为的有偿性,即"约定合理对 价并已全部支付或支付了大部分"。

针对未支付合理对价或者只支 付了少部分对价的情形, 即便无权 处分人已经完成了不动产变更登记 手续,原所有权人若主张合同无效 的, 法院也会综合考量支付对价的 比例判断受让人是否善意,从而认 定是否适用善意取得制度。

比如案号为 (2018) 桂 0722 民初 106 号的案件:

夏某与黄某系夫妻关系,两人 共同共有一套房产,房产登记在黄

2016年12月, 黄某因与夏某 夫妻关系紧张,企图及早转移夫妻 共有财产, 未经夏某同意且在夏某



什么是"善意取得"

善意取得, 是指财产占有人向第三人移转动产 所有权或为第三人设定其他物权, 即使动产占有人 无处分动产的权利, 善意受让人仍可取得动产所有 权或其他物权的制度。

善意取得应该符合下列条件:

(一) 出让人无权处分;

(二) 受让人受让该不动产或者动产时是善意 的; 第三人必须是善意的。善意亦称不知情, 指不 知存在足以影响法律效力的事实的主观状态。我们 这里所说的善意是指第三人不知道占有人系非法转

善意取得, 是第三人不知并不应知转让人是非 法转让, 一般是误信其为所有人或其他有处分权的 人。例如,错误地认为动产的承租人、借用人、受寄 人、运送人是所有人或其他有处分权的人,并且依转 让物当时的环境,他也不应知道占有人系非法转让, 如果是对让与人的行为能力、代理权的范围、意思 表示的瑕疵发生误解。不受善意取得的保护。

第三人受让该不动产或者动产时是善意的。这 里的善意, 是指取得标的物的第三人不知道或者不 应当知道占有人为非法转让。

这里不仅不要求第三人有出让人有权处分的确 信、而且是推定任何参加交易的第三人都具有这种 善意。物权法对这种善意的保护, 是公信原则的体 现。与之相对应的就是恶意第三人。恶意就是第三 人依当时的情况知道或应当知道转让人无让与的权 利。即根据当时的环境, 依交易的一般情况, 可以 得出让与人无权让与的结论、则第三人应视为恶 意。例如第三人以不正常的低价购买物品, 如无相 反的证据, 应认为是恶意

(三) 以合理的价格转让:

(四) 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

不知情的情况下, 将上述夫妻共有 房屋以180万元出卖给黄某某,并 约定了首付款 54 万元以及其后的

之后, 黄某某支付了购房款几 万元, 黄某便协助黄某某办理了不 动产变更登记手续。

夏某起诉主张黄某与黄某某恶 意串通订立的房屋买卖合同无效。

法院认为, 黄某与黄某某签订 的房屋买卖合同约定的房屋价格明 显低于市场同类房屋交易价格,该 合同侵犯了夏某的合法利益,应为 无效合同。

同时, 黄某某只支付了部分对 价,大部分房屋对价没有实际支 付,不符合《物权法》第一百零六 条关于善意取得的规定,不能适用 善意取得制度。

又如案号为 (2017) 沪 0117 民初 12623 号的案件:

周某与周某某系夫妻关系 两 人共同共有一套房屋并登记在周某 一人名下, 在两人离婚诉讼期间, 周某擅自将该房屋出售给汪某和刘

汪某和刘某支付了全部价款, 周某配合其办理了不动产变更登记

后周某某提起诉讼,要求确认 周某与汪某和刘某之间的买卖合同 无效,而汪某和刘某则认为应该适 用善意取得制度,取得房屋的所有

法院认为,周某某并未提供足 够证据证明周某与汪某、刘某之间 的存在恶意串诵,该合同有效。

该合同约定的房屋总价合理, 且汪某与刘某已经支付全部价款, 已成为系争房产的产权权利人, 汪 某和刘某已经通过善意取得的方式 取得了系争房屋的所有权。

重点提示

通过前面的分析和实际判例可 虽然学术界对于善意取得是否需 要实际支付对价尚存在争议, 但是审 判实践中绝大多数法院的观点是需要 实际支付对价的。

并且其中大多数案例显示,对价 不仅需要支付,还需要支付大部分甚 至是全部。

因为在涉及不动产交易时, 若是 无权处分人在受让人完全未支付价款 或只支付了少部分价款的情况下,就 配合受让人办理不动产变更登记手 续, 明显不符合人之常情, 也不符合 正常的市场交易规律,有恶意串通之

此时,适用善意取得就应当更加 谨慎,目前审判实践中的做法就是在 立法未明晰的情况下的谨慎之举

上海固字金属门窗有限公司经股东决定即日起注销,特此公告瞻谢(上海)光学眼镜中心统一社会信用代码:91310116MA1 IR IV91M

东决定即日起注销,特此公 镜淘(上海)网络科技有限公司:

会决议即日起注销,特 海华索鞋业有限公司给 云状以即日起汪销, 特此 海九层塔环保科技有限公

东决定即日起注销, 特此公告 海 璞 鼎 投 资 管 理 有 限 公 司

司清算组申报债权,特此 海鹏通电器有限公司经股