

这些情形下 二手房买卖合同有效

核心 阅读

在如今的房地产市场中,二手房以其相对较低的价格和成熟的配套设施,吸引了不少购房者。然而,与购买期房相比,买卖二手房更容易产生纠纷。纠纷产生的原因是多方面的,其中不乏因购房者或者卖房一方的认识误区所致。



1

农村房屋交易后原房主配偶能否追回房屋?

● 案例 ●

刘某和丈夫陶某在村里盖有二层小楼,一直居住于此。在孙子出生后,刘某便进城帮儿子照看孩子。陶某一人在农村感到孤独,也想到儿子那里住,于是擅自将小楼以30万元的价格卖给邻居杨某,双方签订了房屋买卖合同。刘某得知此事后,当即找杨某协商退款还房,但遭到杨某拒绝。那么,这份房屋买卖合同是否有效呢?

● 说法 ●

首先,本乡(镇)范围内农村集体经济组织成员之间进行农村房屋买卖,国家是允许的。因此,陶某与杨某所签的房屋买卖合同有效。

目前实践中,村民之间买卖农村房屋,是否办理了房产过户手续,不影响买卖合同的效力。因此,陶某收取对方房款、交付房屋后,杨某即取得了房屋所有权。其次,刘某无权追回房屋。《最高人

民法院关于适用〈民法典〉婚姻家庭编的解释(一)》第28条规定:“一方未经另一方同意出售夫妻共同所有的房屋,第三人善意购买、支付合理对价并已办理不动产登记,另一方主张追回该房屋的,人民法院不予支持。”

据此,刘某已无法追回房屋。当然,如果售价30万元明显不合理,则另当别论。

2

擅自出卖共同继承房产,交易合同是否有效?

● 案例 ●

许一、许二系兄弟,二人共同继承了父亲的一套房产。许一想把房子变现,便瞒着许二,带领购房人吴某看房,向其出示了该套房的假房产证和一份由他伪造的许二的授权委托书。吴某向许一支付了5万元定金,双方签订了房屋买卖合同。在给房子办过户时,许二才得知卖房一事,并极力反对。那么,吴某有权

要求许一继续履行合同吗?

● 说法 ●

《最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》第3条规定:“当事人一方以出卖人在缔约时标的物没有所有权或者处分权为由主张合同无效的,人民法院不予支持。出卖人因未取得所有权或者处分权致使标的

物所有权不能转移,买受人要求出卖人承担违约责任或者要求解除合同并主张损害赔偿的,人民法院应予支持。”据此,许一与吴某所签的交易合同应当是有效的。但因许二知情后反对,且房屋尚未实际交易,所以,法院不会支持吴某要求继续履行合同的请求。许一无法交付房屋的行为构成违约,吴某可要求许一承担违约责任或赔偿损失。

3

售卖出租房,承租人可否主张优先购买权?

● 案例 ●

朱某将一套住房出租给了陈某,并且双方还签订了2年的租房合同。在还差2个月租房合同到期时,朱某将房屋低价卖给了自己的亲妹妹。陈某得知后,以自己享有优先购买权为由将朱某诉至法院,要求确认朱某与其亲妹妹之间的房屋买卖合同无效,自己可以优先购买该房屋。

● 说法 ●

《中华人民共和国民法典》第726条规定:“出租人出卖租赁房屋的,应当在出卖之前的合理期限内通知承租人,承租人享有以同等条件优先购买的权利;但是,房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出卖给近亲属的除外。出租人履行通知义务后,承租人在15日内未明确表示购买的,视为承租人

放弃优先购买权。”

就是说,在出租人将出租房卖给其近亲属时,承租人不得行使优先购买权。“近亲属”是指配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女。本案中,朱某将房屋卖给亲妹妹,符合上述规定,陈某诉请确认该房屋买卖合同无效,法院不予支持。

潘家永



读者信箱

员工居家加班,不慎触电身亡是否构成工伤?

编辑同志:

为保证与客户签订大额订单,我丈夫回家后收到公司电话,要求其居家加班准备相关技术资料。我丈夫为此在开电脑时不慎触电身亡。而没有为我丈夫办理工伤保险的公司,以我丈夫系“在家死亡”为由拒绝给予工伤赔偿。请问:公司的理由成立吗?

读者 陈佩佩

陈佩佩读者:

公司的理由不能成立,即其应当给予工伤赔偿。

根据《工伤保险条例》第14条规定第(一)项之规定,职工在工作时间和工作场所内,因工作原因受到事故伤害的,应当认定为工伤。即认定工伤应当具备工作时间、工作场所、工作原因“三工”要素。

关于“三工”的界定,《人力资源社会保障部关于执行〈工伤保险条例〉若干问题的解释(三)》(人社部发〔2025〕62号)第1、2、3条分别规定:“《条例》第14条和第15条规定的‘工作时间’的认定,应当考虑是否属于法律规定的或者用人单位要求职工工作的时间。包括但不限于:(1)法律规定的工作时间;(2)劳动合同约定的工作时间;(3)用人单位规定的工作时间;(4)完成用人单位临时指派或者特定工作任务的时间;(5)加班时间。”

“《条例》第14条规定的‘工作场所’的认定,应当考虑是否属于与职工履行工作职责相关的区域以及因履行工作职责所需的合理区域。包括但不限于:(1)用人单位能够对职工从事日常生产经营活动进行有效管理的区域;(2)职工为完成某项特定工作所涉及的单位以外的相关区域;(3)职工因工作来往于多个与其工作职责相关的工作场所之间的合理区域。”

“《条例》第14条规定的‘因工作原因’的认定,应当考虑职工履行工作职责与其所受伤害是否存在因果关系。包括但不限于:(1)因从事本职工作生产经营活动受到伤害;(2)因完成用人单位指派的工作受到伤害;(3)因维护用人单位正当利益受到伤害;(4)工作期间在合理场所内因解决必需的基本生理需要受到伤害,不包括完全因个人原因造成的伤害。”

正因为你丈夫根据公司要求居家加班准备技术资料、在开电脑时不慎触电身亡,符合上述“三工”要素,决定了“在家死亡”不能成为公司推卸工伤赔偿责任的理由。

律师 颜东岳