

房屋买卖需要前妻同意吗？

法律援助故事



林女士六年前买了套动迁安置房。之所以买这套房，是朋友介绍说上家家里分了好几套房，急用钱，所以拿出一套卖。刚好林女士想改善家里的居住环境，就和上家签订了房屋买卖合同。当然，购房价肯定比周围二手房便宜，但和二手房可马上过户不同，这套房还要等几年才

能过户。因为上家还未办出小产证。不过在林女士把房款给了上家，上家就把房子交给了林女士。

装修后，林女士和家人住了进去。而房产证的事，一等六年就过去了。林女士打听到这套房可办产权证了，上家也拿到了产权证，就去找上家，希望他能配合办理产权过户手续。可上家却说当初是借钱给林女士，把房抵押给林女士，双方不存在买卖合同关系。且当初分这套房时，上家和前妻还没离婚，前妻对这套房享有十个平方米，而且他还给前妻写过承诺，说好要给前妻相应面积的折价款。上家还说，他和林女士

签订房屋买卖合同时，前妻不知情，现在知道了，不同意卖，所以不愿配合林女士办理过户手续。于是，林女士将上家告上法庭，要求上家协助办理产权转移登记手续，将房屋产权转移登记至林女士名下。法院追加了上家的前妻作为第三人参加诉讼。前妻在法庭中陈述，她后来知道房屋出售的事，所以在与上家离婚时，要求主张面积折价款。

依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。林女士与上家签订房屋买卖合同应为合法有效。上家辩称双方不存在买卖合同关系，并未提供相应的反驳证据，不应得

到法院的支持。

《物权法》规定，处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。本案所涉的房屋，上家与其前妻均确认前妻享有十个平方米的面积，由此认定上家对这套房所占权利份额超过三分之二，即使前妻不同意出售这套房，上家亦有权对这套房作出处分。

此外，根据作为第三人的前妻自述，其后来知道房屋出售的事，其与上家离婚时，仅主张分得相应的

价款。而且前妻也并无证据证明其在本次诉讼发生前，曾向林女士就这套房屋买卖提出异议。现在，这套房屋产权已登记在上家一人名下，且产权过户已不受限制，故林女士的诉讼请求于法有据，应当得到法院的支持。法院采纳了我方的观点，判决支持了林女士的诉讼请求。

上海市申房律师事务所主任 孙洪林 律师

申房律师事务所
法律咨询热线：
021-63546661

你讲我评

宣先生因夫妻感情不合，一时冲动办理了离婚手续，房子、孩子全给了前妻。离婚后，亲朋好友帮他介绍了一位女士。女士是家里独女，愿意接受无住房的宣先生，令宣先生很感动。两人登记结婚后，宣先生住到了妻子家。有过一段失败婚姻，加上新婚妻子对他嘘寒问暖，宣先生十分珍惜新建立的小家，与妻子感情融洽。

宣先生是出租车司机，收入如数交给妻子。宣先生对妻子唯一的意见是，妻子总不愿随他去老家看母亲。一次，母亲生病住院，宣先生正逢值班，便说服妻子前去探望。结果妻子上午去，午饭前就回来了，且只给了婆婆300元。宣先生很是不爽，两人第一次发生争吵。之后，宣先生的情绪一落千丈，上班也没心思，收入也就随之下降。可怜的是，他还要每月按原来的收入交钱给妻子，那边单位固定的份子钱也必须交。宣先生无奈之下，瞒着妻子私下向老丈人前后借了10000元用于交份子钱。妻子得知后，便告知婆婆，母亲免不了数落儿子一番。就此事，宣先生与妻子又发生了争吵，甚至闹到要分手。经双方家长出面，两人表面上和解，隔阂也深了。

不久，宣先生患突发性耳聋，不得不住院治疗。由于钱都是妻子掌管，宣先生要2000元看病，妻子只给了1500元。妻子的抠门令宣先生郁闷不已，办理出院手续时有6000元的自费部分，宣先生只得厚着脸皮向母亲伸手。出院后，宣先生就负气回老家休养。在他休养期间，妻子没来看望过，连一个问候电话也没有。老家亲戚过世，宣先生通知妻子参加大殓，妻子说什么都不肯来。之后宣先生回到上海，恰逢外甥过生日，妻子不仅不参加，还不愿给礼金，宣先生只得向同事借钱。妻子对婆家人如此冷漠，令宣先生伤心不已，一气之下，便提出经济分开，从此不再给妻子交钱。之后双方分居。没多久，妻子不仅换了门锁，不让丈夫回家，还向法院起诉离婚。眼看第二桩婚姻又要破裂，宣先生欲哭无泪，便拉着妻子找到我。

现场，丈夫情绪十分激动，一股脑把平时的委屈说了出来，奇怪的是，妻子基本上沉默，对丈夫的指责也不反驳。我分析这对夫妻对婚姻还是留恋的，可能是平时缺乏沟通，遇事喜欢钻牛角尖。妻子不知错在哪，丈夫的“控诉”使她恍然大悟，意识到自己有些事确实太过分。我对他们说了四点：第一，婚姻存续期，夫妻双方

的收入和债务是共同的，丈夫交给妻子的钱属夫妻共同财产，如离婚，是要进行分割的。同时丈夫在外的债务如用于家庭生活的，妻子也必须承担。第二，家庭中夫妻是平等的，任何一方都不能损害对方的利益。丈夫看病要支出，妻子应尽照顾义务。第三，既然两人相爱，就应对对方的亲属以礼相待。婆婆生病住院，妻子应尽到媳妇的责任。亲戚中必要的礼尚往来妻子应主动给予。第四，夫妻间发生矛盾应相互理解，相互沟通，不应冷暴力，使双方的矛盾从量变到质变。我的一番话还是起作用的，妻子当场表态，以后好好过日子，并表示将到法院撤诉。

人民调解员 青云

【律师点评】

夫妻间的相处之道，从某种角度讲，也是门学问，要经营好自己的婚姻绝非易事，相互尊重、相互关心应是基础。希望宣先生和妻子能真正接受调解员的调解，携手共同走下去，白头偕老。

这里我们来谈一下与夫妻共同财产有关的法律知识。夫妻在婚姻关系存续期间所得的下列财产，归夫妻共同所有：(一)工资、奖金；(二)生产、经营的收益；(三)知识产权的收益；(四)继承或赠与所得的财产，但遗嘱或赠与合同中确定只归夫或妻一方的财产的除外；(五)其他应当归共同所有的财产。要强调的是，如夫或妻一方是通过法定继承取得的财产，一般应归夫妻共同所有。如夫或妻一方是通过遗嘱继承，遗嘱只确定只归夫或妻一方的财产，则非归夫妻共同所有，而是属于一方的财产。另外，如夫妻一方的婚前财产，一方因身体受到伤害获得的医疗费、残疾人生活补助费等费用，一方专用的生活用品等，是属于夫妻一方所有的，非夫妻共同财产。

当然也不是说，对于夫妻财产的问题，只是有法律规定，没有其他的可能性。夫妻可以约定婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产归各自所有、共同所有或部分各自所有、部分共同所有。约定应当采用书面形式。没有约定或约定不明确的，适用《婚姻法》的规定。夫妻对婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产的约定，对双方具有约束力。

另外，夫妻对婚姻关系存续期间所得的财产约定归各自所有的，夫或妻一方对外所负的债务，第三人知道该约定的，以夫或妻一方所有的财产清偿。

孙鸣民 律师

房价涨 承诺书依旧要履行

律师手记

戴先生本来是不想打官司的，找律师也是实在没办法。具体是怎么回事，这要从老房子说起。

老房是使用权房，承租人是父亲，父母和戴先生三人的户口在老房子处。后来老房拆迁，分了一套商品房，承租人还是父亲，安置对象为父母和戴先生三人。房子分好后，戴先生本来和父母一起住，婚后期仍与父母同住。后来有了孩子，三代人住不下了，戴先生一家就搬出去了。几年后，父母出资把这套房购买为产权房，当时购房手续是由戴先生的大姐帮着办的，让父母没想到的是，产权证放在了父亲和大姐的儿子小综名下。大姐说，两个老人在家，产权证放家里不安全，就把产权证拿回了自己家，说是替两位老人保管。想着是自己的女儿，父母

没多想就同意了。而他们当初是让女儿把产权证登记在父亲和戴先生名下。

几年后，戴先生的大哥从外地回来，想把户口迁到父母这里，便向大姐索要户口簿，这才发现产权证登记在父亲和小综名下。于是召集家里人，一起找到了小综。经协商，小综向戴先生出具了一份承诺书，其中写明他所持有的一半产权放弃，归还给戴先生，并协助戴先生办理产权过户手续，而且他放弃产权后，没有任何条件和附加要求，并将户口迁出，放弃居住权。有了这份承诺书，戴先生心放下了。但之后，他多次和小综商量过户的事，对方总是推脱，后来看房价涨了，小综就反悔了。

这才有了戴先生找我们律师事务所，希望我们从法律上帮助他。我们将小综以及戴先生父母告上法庭，要求确认这套房屋50%的产权归戴先生所有，被告配合戴先生办理房屋产权变更手续。

针对我们的起诉，小综辩称，承诺书不是他自愿写的，也不是他想出来的，是戴先生拿着打印好的材料找到他，逼着他写的。庭审中，我们提出，具备下列条件的民事法律行为有效：(一)行为人为具有相应的民事行为能力；(二)意思表示真实；(三)不违反法律、行政法规的强制性规定，不违背公序良俗。本案中，小综出具承诺书时，是完全民事行为能力人，而且承诺书中的内容不违反法律、行政法规的强制性规定。小综在该承诺书上署名的行为，可以确认该承诺书是其真实意思表示。而小综所称是戴先生逼他写的，并没有证据证明，不应得到法院的采纳。

本案在法院的主持下双方达成了调解协议，确认这套房屋产权中小综名下50%份额归戴先生所有，被告配合戴先生办理这套房屋产权变更手续。

黄华明 律师

扫一扫，房产律师在线答疑

线上线下

新民法谭，既是您手中这份沪上著名纸媒的法治类周刊，又是新媒体时代您的“掌上法律顾问”。

新民法谭已推出“房产律师”和“的哥信箱”两个专栏，法谭君邀请沪上多位知名律师，组成栏目强大的顾问团，回答粉丝

在房产和婚姻方面的各类法律问题。

本报读者如果有房产方面的法律问题希望咨询律师，如今也多了一个新渠道，可以扫一扫，关注新民法谭微信公众号，并给法谭君留言，律师会在

线免费提供法律服务。

法谭推出免费在线法律咨询后，得到了谭粉与读者的大力支持。接下来新民法谭将会有更多的改变出现，希望大家多多捧场，新民法谭就是您的掌上法律顾问。



更多精彩内容，请关注新民晚报法治类微信公众号“新民法谭”(微信号“xmft2013”)

电脑“遗嘱”难被认定

纪老伯和老伴育有四女一子。说起这个儿子，一直是老夫老妻俩最疼爱的，先不说是纪老伯四十岁时得子，关键是儿子从小到大懂事、听话，学习好，工作也好，从来没有让老两口操过心。但儿子的婚姻却成了纪老伯和老伴的一块心病。

儿子五年前离的婚，两套房子一人一套，孩子被前儿媳带走了。之后，儿子一蹶不振，做什么也提不起劲来。还好，去年经人介绍，儿子结识了一位

金女士，让他生活回归了正常。半年后，两人领了结婚证。可三个月前，儿子突发疾病，住进了医院，结果就再也没有出来。老两口如今还沉浸在丧子之痛中，可儿子的身后事，纪老伯不得不处理。前段时间，金女士找到纪老伯，提出她在丈夫的电脑中，发现了一份写好的“身后安排”，就是遗嘱，里面明确说了丈夫名下的房子归她所有。金女士要求纪老伯和老伴配合她办理房子的过户手续。纪老

伯根本不懂什么电脑的事，也从来没有听儿子提起过遗嘱的事。

听了纪老伯的讲述，杨晔律师对他遇到的问题进行了法律分析。保存在计算机中以“身后安排”等形式出现的所谓“遗嘱”，因不具备自书遗嘱“由遗嘱人亲笔书写，签名，注明年、月、日”的形式要件，一般很难被认定是遗嘱人的自书遗嘱。

本报记者 江跃中