

案件回放

甲公司与王某签订房屋买卖合同,约定甲公司有经济条件时可以赎回。王某离婚后,将房屋过户给妻子李某,致使甲公司赎回无望,双方就此诉至法院。法院审理认为——

# 房屋买卖有效 擅自处置违约

□淇河晨报记者 夏国锋

## 一份协议暗含两个买卖合同埋隐患

2005年8月,甲公司因资金周转困难与王某签订了一份房屋买卖合同,约定甲公司将其名下4间房产卖给王某,将来有经济条件时再以原价赎回,其间,王某不经甲公司同意不得将房产转让给第三人。协议签订后,王某向甲公司交了房款,甲公司将4间门面房过户到王某名下。

2007年3月,甲公司诉至法院要求赎回房产,并请求对双方讼争房产采取财产保全措施,查封双方讼争房产。2007年6月,法院审理认为房屋买卖合同系有效协议,但甲公司未提供已具备赎回房产经济条件的证明,该请求法院不予支持。甲公司不服上诉,2008年5月,上级法院审理认为,该协议约定了两个房屋买卖合同,第一个房屋买卖合同是出卖人甲公司将其4间门面房卖给王某,已履行完毕;第二个房屋买卖合同是按原价赎回,且在该合同中约定了一个条件,即具有经济条件时赎回。法庭上,甲公司未能提供证据证明合同约定的条件已成就,故法院维持原判。

## 擅自过户合同约定 房产酿纠纷

2008年5月19日,王某与其妻李某

在法院调解离婚,双方达成离婚调解协议,王某同意将处于查封状态的讼争房产划归李某。

由于甲公司赎回房产的诉讼未得到法院支持,2008年6月12日,法院裁定解除对4间房产的查封,事后王某持法院离婚调解书将4间房产过户给李某。

2008年6月24日,甲公司再次诉至法院申请追加李某为本案共同被告,要求撤销王某与李某的转让行为。法院审查认为,甲公司与王某为房屋买卖合同纠纷而要求追加李某为共同被告,行使的是撤销权纠纷,不属于同一法律关系,且讼争的房产在生效离婚调解书中划归了李某,并已办理了过户手续,因此不应合并审理,驳回甲公司追加被告申请。

2009年4月,甲公司又向法院提出申请,要求追加李某为本案第三人参加诉讼。王某辩称,甲公司不具备合同约定的经济条件,且根据《物权法》规定,对自己的不动产或者动产依法享有占有、使用、收益和处分的权利,请求依法驳回其诉讼请求。第三人李某辩称,自己不是合同当事人,该房产纠纷与自己无任何关系,不应将她列为第三人,其享有房屋所有权,请求驳回甲公司的诉讼请求。

## 赎回房屋无望, 但可追究违约责任

山城区法院审理认为:甲公司与王某签订的房屋买卖合同为有效合

同,从协议内容来看,该协议约定了两个房屋买卖合同,第一个房屋买卖合同已履行完毕,第二个房屋买卖合同赎回还未进行。本案中甲公司将房产过户到王某名下后,王某即取得了该房产所有权。从物权法上讲,王某对该房产享有出卖、处分等合法权利,王某将其所有的房产处分给李某,符合物权法相关规定。与此同时,王某将该房产处分给李某的行为违反了该房屋买卖合同“不经甲公司同意不得将房产转让给第三人”的约定。无论甲公司是否具备房屋买卖合同约定的回购条件,王某的行为已构成违约,应承担违约责任。根据合同法的规定,王某可采取继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式承担责任,但此前王某的离婚调解书已发生法律效力,且房产也已过户到李某名下,继续履行是不可能了,只有赔偿损失可行。鉴于甲公司坚持要求赎回该房产而不变更诉讼请求,法院依法驳回了甲公司的诉讼请求。

本期案例提供:  
山城区人民法院  
本栏目欢迎提供新闻线索  
联系电话:1390320602  
13669635421  
13938007252

道之正 法至衡  
本期嘉宾律师:  
河南大正永衡律师事务所  
李海楨  
联系电话:  
0392-3376611  
13939228861  
联系地址:  
淇滨区兴鹤大街118号  
天择商务中心四楼

## 处置合同约定财物要谨慎

□夏国锋

在生活中,通过订立合同约定双方行为、保障各自权益是再平常不过的事,然而由于缺乏法律知识或考虑不周全常导致当事人权利义务不对等,一不小心就可能出现违约,得不偿失。

本案中,王某与甲公司签订房屋买卖合同时,未对甲公司约定的“不经

甲公司同意不得将房产转让给第三人”条款提出对等要求,如甲公司几年内不赎回房产王某有权自行处置,致使事后自己处置该房产时受制于合同条款,权益蒙受损失。其次,王某知道该房产涉及合同而变更所有权,除了缺乏沟通外也不排除因房屋升值收益大于违约成本而不愿归还。因此订立合同时考虑周全,事后对合同约定财物处置要谨慎。

## “海燕”袭菲 伤亡惨重 联合国拨2500万美元助菲赈灾

据新华社联合国11月11日电(记者 倪红梅 顾震球)联合国人道主义事务办公室11日宣布,从联合国中央应急基金首批拨款2500万美元,为受台风“海燕”影响的菲律宾灾区提供人道主义援助。

据介绍,联合国有关机构将与国际移民组织一起,用这笔拨款向受灾者提供紧急食品、饮水、居住及医疗救助等。

联合国秘书长潘基文当天与菲律宾外长德尔萨里奥通电话,向受灾民众致以慰问。联合国负责人道主义事务的副秘书长阿莫斯于12日抵达菲律宾,与非外长、联合国当地人道事务协调员一同发起应对台风“海燕”的行动方案。

## 巴西世界杯门票 发售次轮异常火爆 23万张球票 7小时卖光

据新华社巴西利亚11月11日电 2014年巴西世界杯门票于11日进行第二阶段发售工作,约23万张门票在国际足联(FIFA)官方网站上开始发售后7小时即告售罄。

明年是巴西继1950年之后再次举办世界杯,球票申请量超过620万张,几乎是正式发售球票数量的两倍之多。在初始阶段可购买的球票总数只有110余万张。焦点赛事的球票并未在本轮进行发售,如在圣保罗的揭幕战、在里约热内卢的决赛、两场半决赛以及东道主巴西所有的小组赛。

球票第三阶段的发售将于12月8日进行,届时FIFA关于32支球队比赛的时间与地点也已经经过抽签决定。

根据规定,每个球迷可以申请64场比赛中最多7场比赛的球票,而每人每场申请购买张数不能超过4张。



据英国《每日邮报》11日报道,日前,加拿大摄影师汤姆·罗波波登上约305米高的建筑顶端,拍下一系列令人惊叹的城市景象。他所进行的这项名为“登顶”的摄影活动,要求参与者爬到摩天大楼的顶端,并走到建筑边缘拍下自己看到的壮观景象。(据《环球时报》)

## “双十一”网购狂欢落幕,除支付、物流压力外,350亿元销售数据显示——

# 网络经济为拉动内需提供新动力

□新华社记者 张遥 韦慧

数亿人参与的“网购狂欢”以350亿元落幕,“新经济”的活力凸显。在巨大的交易额背后,除了支付系统和快递公司面临的巨大考验外,而更值得关注的是,劲爆成交额透露的诸多信息。

有观点认为,电商造节只是将线下销售搬到线上,但事实并非如此。通过大数据分析,中国消费者一些出人意料的行为方式和心理图谱浮出水面。

上网理财成消费新宠。“双十一”以最短时间销售额破亿元的,不是家电,也不是女装,而是首次参加“双十一”的互联网金融产

品。开卖仅10分钟,淘宝理财“双十一”产品国华人寿华瑞2号成交金额1亿元。“双十一”网购时间过半,有8家店铺进入“亿元俱乐部”,其中就有3家互联网金融店铺销售过亿元。今年以来大热的互联网金融产品表现抢眼,成为消费新宠。

服装仍是网购主力军。“双十一”卖出了约50亿元的服装,女装销量是男装的6倍,行业规模与格局也可以管窥一二。

网购盛宴蔓延海外。首次开启的“双十一”网购海外专场上,港澳台及海外的总交易金额约2.2亿元人民币,国际转运平台处理5.4万笔订单。“国际版淘宝”为

中国低迷的外贸出口打开另一种思路。“我们更关注数字背后的东西,通过数字我们怎么样去真正地理解市场的力量。把做五六百亿、做千亿、做万亿的能力,放到真正地帮助更多的企业转型升级上去,真正地让整个社会通过各种各样的经济手段进行运转。”阿里巴巴集团执行主席马云在11日傍晚的媒体见面会上说。

狂欢效应凸显变革的可能。在电商行业流传的一个分析是,数据不等于数字,它不仅仅是每个月有多少订单、多少商品或二维码,甚至可以告诉你,顾客会不会再来、为什么没有来。

## 法律条文

中华人民共和国物权法  
第三十九条 所有权人对自己的不动产或者动产,依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

中华人民共和国合同法  
第一百零七条 当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

第一百零八条 当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行合同义务的,对方可以在履行期限届满之前要求其承担违约责任。

第一百一十条 当事人一方不履行非金钱债务或者履行非金钱债务不符合约定的,对方可以要求履行,但有下列情形之一的除外:  
(一)法律上或者事实上不能履行;  
(二)债务的标的不适于强制履行或者履行费用过高;  
(三)债权人在合理期限内未要求履行。

## 市民观点

张先生:王某明知与甲公司签有赎回合同还把房产过户给其妻,有故意之嫌,王某应将房屋归还甲公司。

熊女士:王某行为实属不该,但甲公司签署这样的合同时就应该意识到风险,也有责任。

## 案件点评

### 山城区法院金融审判庭法官 李志伟

根据《物权法》的规定,本案争议的4间房产已经办理过户登记手续,王某对该房产享有所有权,依法享有处分的权利。离婚协议是双方在自愿平等的前提下签订的,所以王某将房产过户给李某的行为是合法有效的。

合同法规定,当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行合同义务的,对方可以在履行期限届满之前要求其承担违约责任。而违约责任可以分为继续履行、采取补救措施或者赔偿损失。本案中房产已经转让给李某且办理了过户手续,王某与甲公司的合同约定的回购条款因标的物不在王某名下而构成了事实不能,依照合同法规定,该情形已不符合要求对方履行的条款。因此,对于回购条款不能履行的违约责任,由王某赔偿甲公司损失为宜。

## 我省十余个厅局委干部调整 涉及省发改委、财政厅等

据河南商报消息 近日,河南省工业和信息化厅副厅长职务;  
免去刘晓云的河南省发展和改革委员会副主任职务;  
免去赵亚平的河南省地方税务局局长职务;  
任命刘宛康为河南省安全生产监督管理局局长;  
任命刘建新为河南省发展和改革委员会副主任(挂职一年);  
任命朱焕荣为河南省财政厅副厅长;  
任命胡五岳为河南省统计局局长;  
任命宋虎振为河南省畜牧局局长(正厅级);  
任命陈义生为中共河南省委、河南省人民政府机关事务管理局局长;  
任命赵景春兼任河南省新闻出版局(河南省版权局)局长。

免去张国伟的河南省安全生产监督管理局局长职务;  
免去刘宛康的河南省国防科学技术工业局局长职务、  
该中心教授黑里贝特·柯尔特表示,一旦这种基因发生变异,其携带者的血小板就会更容易黏附,这显然会增大患心脏病风险。研究人员正在寻求一种检测方法,以帮助拥有该基因的人尽早知晓这一情况。  
研究人员还建议说,具有这种基因的人可以通过健康饮食、运动、戒烟和每天服用少量阿司匹林(约100毫克)来预防心脏病。

## 德国研究人员 发现“心脏病基因”

据新华社慕尼黑11月11日电(记者 朱晨)德国心脏中心的研究人员近日发现了一种“心脏病基因”,这种基因的变异会让人罹患心脏病的风险增加约15%。

德国《图片报》11月11日报道说,位于慕尼黑的德国心脏中心分析了3万多名心脏病患者的相关数据并进行了推算。计算结果显示,约64%的德国人拥有这种“心脏病基因”。

## 朝鲜空姐换装 裙子略短 整体时尚



朝鲜空姐换新装(右)。

据环球时报消息 韩联社11日的报道称,作为朝鲜唯一的国际航空公司,高丽航空空姐换装的消息吸引了大家的眼球。专门从事对朝旅游的“高丽旅行社”当天在其“脸谱”网网页发布了穿着新服装的朝鲜空姐照片。新服装(图右)与旧服装

分析称,空姐换装有可能是朝鲜最高领导人金正恩亲自下令的结果。金正恩今年7月视察平壤安顺机场时表示,机内服务人员(空姐)的服装也应该按时代要求制作,同时要为旅客提供更好的机内餐饮服务。

## 中国银行业监督管理委员会 鹤壁监管分局公告

(2013年第14号)

根据业务发展需要,依据《中华人民共和国银行业监督管理法》和《金融许可证管理办法》有关规定,淇县农村信用合作联社宏达信用社和淇县农村信用合作联社铁西分社”经中国银行业监督管理委员会鹤壁监管分局批准予以更名,现予以公告。

淇县农村信用合作联社宏达信用社  
机构编码:  
E0037U341060009  
许可证流水号:  
284442  
批准变更日期:2006年7月20日  
住所:河南省鹤壁市淇县永达路北段永昌牧业发展有限公司大门南侧  
邮政编码:456750  
电话:0392-7228456  
发证日期:2013年10月29日

淇县农村信用合作联社宏达信用社  
机构编码:  
E0037U341060004  
许可证流水号:  
284441  
批准变更日期:2006年7月20日  
住所:河南省鹤壁市淇县铁西工业路中段路北  
邮政编码:456750  
电话:0392-7228456

以上信息可在中国银行业监督管理委员会网站上(www.cbrc.gov.cn)查询。