

王某将集资房卖给张某并答应将来房改时协助过户,十余年后房改完成但房屋未能过户。张某诉至法院,王某之妻李某却以不知情为由反诉房屋买卖无效,要求返还房屋。法院审理后认为——

夫妻双方都有权处置共同财产 购房人善意有偿取得合同有效

淇河晨报记者 夏国锋

案件回放

原房主之妻以不知情为由索要已售出十余年的房屋

1996年,王某与李某结婚,婚后王某出资购买了单位的集资房。两年后因工作原因要搬离鹤壁,经中间人介绍1998年7月王某与张某达成房屋买卖合同。王某出具证明约定“自愿将房屋以7万元的价格卖给张某,购房款交付后房屋归张某所有。注:该房王某已参加房改,房产证等其他全部手续待领取后一并交与张某”。协议签订后王某将涉案房屋交与张某,并由张某居住至今。其间王某于1999年出具证明约定“房款已全付,待房产证发放后交给张某,若有麻烦其协助解决。”

2013年5月,房管部门给该房办理了产权证后张某多次催促王某夫妇协助办理过户,未果诉至法院。不料,王某之妻李某以王某未经其同意擅自将房屋转让给张某,侵犯了其合法权利,请求法院确认当年的房屋买卖合同无效,反诉王某

退还购房款7万元,张某返还房屋。

张某辩称,王某系夫妻,对共同财产有平等处分权,自己虽未与李某直接协商,但有理由和证据相信出售房屋系王某夫妻共同意思表示,故合同有效。此外,李某不占有房屋长达十几年而未曾主张过权利,已超诉讼时效。

法庭上,王某陈述,出售房屋时确实未征求李某意见,每当李某问起时就谎称房屋一直由亲戚租住。

法院判决:反诉理由悖于常理和诚信,买卖合同有效

法院认为,涉案房屋在签订房屋买卖合同时虽没办理房产证,但不影响公民私有财产的处分权,买卖合同合法有效,双方当事人应按约定全面及时履行合同义务。

张某已按约定支付了购房款并占有、使用涉案房屋,王某应依约配合将涉案房屋过户到张某名下。

《婚姻法》规定,夫或妻在处理夫妻共同财产上的权利是平等的。当年李某夫妻准备搬离鹤壁时,经中间人介绍王某与张某签订了房屋买卖合同,张某有理由相信卖房系王某夫妻共同意思的表示,且张某在善意、有偿取得涉案房屋的基础上占有、使用涉案房屋至今,房产证办理后亦由张某占有。

李某作为房屋共有人称不知情有悖生活常理及诚实信用原则,其不得以此为由对抗善意第三人(该第三人不知道法律关系双方的真实情况,通常是指非法交易中不知情的,已经办理了登记的权利人),反诉理由不成立。李某作为房屋共有人,亦有义务协助办理房屋过户手续。

调解无效,法院依照《民法通则》第八十八条、《合同法》第六十条、《最高人民法院关于适用<中华人民共和国民事诉讼法>若干问题的解释(一)》第十七条、《民事诉讼法》第六十四条之规定判决,王某和李某于判决生效后三十日内协助张某办理涉案房屋产权转让登记。

本期案例提供

河南大正永衡律师事务所
本栏目欢迎提供新闻线索
联系电话:13903920602
13569635421
13938007252

河南新闻奖名专栏



以案说法

河南大正永衡律师事务所协办

本期嘉宾律师:温海宾

联系 电话 | 0392-3376611
18803920789

联系 地址 | 淇滨区兴鹤大街118号
天择商务中心四楼

法律条文

最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释(一)第十七条:《婚姻法》第十七条关于“夫或妻对夫妻共同所有的财产,有平等的处理权”的规定,应当理解为:(一)夫或妻在处理夫妻共同财产上的权利是平等的。因日常生活需要而

处理夫妻共同财产的,任何一方均有权决定。(二)夫或妻非因日常生活需要对夫妻共同财产做重要处理决定,夫妻双方应当平等协商,取得一致意见。他人有理由相信其为夫妻双方共同意思表示的,另一方不得以不同意或不知道为由对抗善意第三人。

市民观点

陈先生:夫妻是特殊的人身关系,购房人往往有理由认为夫妻间存在代理关系。若夫妻一方既无法证明购房人出于恶意又让法院认定合同无效,有失公平。

赵女士:法院认定合同有效,除了保障了善意第三人张某的合法权益,还可以增强人们的法制观念,启示人们要依法办事而不是想当然地依习惯办事。

案件点评

河南大正永衡律师事务所律师 于万亮

我国法律规定夫妻对共有财产享有平等的处理权,相关司法解释对“平等的处理权”要求是,夫妻双方在处理共同财产时应当彼此尊重、相互协商,在意思表示相一致的情况下共同决定夫妻共同财产的命运。

如果夫或妻一方擅自处理夫妻共同所有的财产,一般情况下应当认定该处分行为无效。但第三人善意取得该财产的,应保护第三人的合法权益。对夫或妻中不知情方所受的损失,由擅自处分夫妻共同财产的一方给予赔偿。

本案中,介绍人和王某本人均已明确说明夫妻要到外地工作,根据社

会生活经验张某自然相信卖房行为系夫妻的共同意思而非王某的擅自处分。此外,对张某居住十多年和持有房产证王某夫妇均未提出异议。因此,李某声称未签字不知情有悖生活常理及诚实信用。

其实,在社会生活中法理与道理是相通的,要因利用交易相对方的某种疏忽而谋取不法利益,在法制日臻完善的环境下很难得逞。

本案启示,在当前房屋价格不断上涨的行情下,签订购房合同一般应当要求出售方所有的共有人在合同上签字,避免给心怀不端者造成可乘之机。

为防止您的爱车夏季“中暑”,来听听维修技师、老司机们的经验之谈——

经常校正轮胎气压 重点检查油电路路

□本报记者 武丹

炎炎夏日,您是否遇到过出行时车辆无法启动、下雨天车辆进水、高温时出现爆胎甚至自燃等情况?面对高温天气,您的爱车正经历着一场严峻的考验。那么,夏季如何保养爱车,让爱车清凉过夏,关键时不再“掉链子”?

为此记者采访了专业维修技师、出租车及公交车司机,他们总结出的小知识或许对您有帮助。

尽量避免涉水勤保养

“夏季雨水增多,日常行车时要避免进气系统进水,若车辆空气滤芯受潮,进气阻力增大,您会感到车辆加速无力。”从事多年汽车维修的专业技术人员曹希国介绍,雨天行车遇到积水路面时,尽量避免涉水,水一旦进入燃烧室会造成发动机严重损坏,如连杆弯曲、断裂,缸体破损等。万一车辆在积水深处突然熄火,切忌强制启动车辆。

“这个被称为汽车的‘动力心脏’,广大车主们要给它多一些的呵护。夏季日常保养或长途出行前,需检查冷却系统、防冻液等是否正常。”曹希国边指给记者看边说,提醒车主们,夏季使用防冻液,就再也不用担心水箱“开锅”了。曹希国建议,要定期检查润滑油容量、油质情况,及时补充或更换。定时清理散热器叶片上的柳絮、树叶等杂物。

留意轮胎状态防患未然

“由于夏季路面高温,各位车主应经常检查并校正轮胎气压,及时清理轮胎表面杂物,如钉子、碎石等。不及时清理杂物将会逐渐扎

入胎体内,造成脱层,甚至爆胎。”市安顺出租车公司的司机小王说,若发现轮胎鼓包,要及时更换,避免爆胎。

小王已有20年驾龄,他告诉记者,行车途中若突遇暴风雨,停车时一定要不要停在树下,防止车辆遭到雷击。若将车辆停靠路旁,应将车辆尾灯和示宽灯打开,防止被其他车辆追尾。

夏季是车辆自燃的高发期,小王分析,司机操作不当或汽车存在隐患是造成自燃的主要原因。“车主们要重点检查汽车的油电等线路,发现线路有老化现象应及时送修。此外,车上要配备灭火器,以备不时之需。”小王建议。

正确使用空调系统时时呼吸新鲜空气

“空调内循环可以防止污浊空气进入。”有着丰富驾驶经验的公交车司机秦强说,遇到交通堵塞时,可打开内循环,防止其他车辆排出的尾气进入驾驶室。秦强提醒,内循环模式不宜长时间开启,应不时与外界换气,保证及时呼吸新鲜空气。

夏季气温高,再加上车辆在烈日下暴晒时间过长,车内温度较高。如何使用空调系统排热降温呢?

秦强介绍,汽车刚启动时不要立即开启空调,应先开启鼓风机,并打开所有车窗3-5分钟,利用空调外循环系统将车内热空气排出,这会起到更好的效果。待车内温度降下后关闭车窗,开启空调,启动内循环模式,使车内空气快速循环冷却,提高制冷效率。

如果发动机长时间处于大负荷状态,应暂时关闭空调。为防止蒸发器结霜影响空调运行,空调的送风速度及温度应适当控制,不宜长时间置于最低位置。

“最好不要在车内吸烟,避免在空调运转的情况下睡觉,防止因废气进入车内而导致窒息。”秦强特别提醒。

中原传真

我省今年已查处11名厅级以上官员 四成来自群众举报

据河南商报消息 省检察院近日召开新闻发布会,通报了全省检察机关深化检务公开情况。会议透露,我省已查处11名厅级以上官员,有40%以上来自人民群众举报。

据了解,今年以来,河南检察机关立案侦查了河南省地税局国际税务处原处长耿全忠等53名县处级领导干部受贿、贪污案。根据群众举报、纪委移交、上级交办,省检察院直接立案侦查了等11名厅级以上领导干部受贿、贪污案。

据介绍,检务公开让人民群众了解了检察机关职能,也激发了人民群众的举报热情。检察机关查办的职务犯罪案件中,有40%以上来自人民群众举报。

省检察院开通 微博、微信便民平台

据河南法制报消息 近日,省检察院开通“河南检察”官方微博、微信、微视“三微”便民平台,该平台更加方便、快捷、及时、公开、透明地为群众服务。

据了解,作为全国深化检务公开制度改革五个试点省之一,自2013年启动试点工作以来,实现检务公开工作运行机制更加健全,检务公开平台建设更加完备,检务公开的内容更加丰富,检务公开的效果更加明显四个新的突破。

据介绍,正式开通的“河南检察”官方微博、微信、微视“三微”平台,更加方便、快捷、及时、公开、透明地为人民群众服务。升级版版后的省检察院互联网门户网站,设置了多个栏目以开展检察普法宣传,公布案件办案信息,提供法律服务,方便外界监督。“三微”平台还设置了如“职务犯罪预防”、“检察官风采”、“检察文化建设”等栏目,实现了“三微”平台与互联网门户网站的互联互通,信息传递更加方便快捷。

实行限时服务 优化作业流程

邮储银行助力中小微企业发展

□淇河晨报记者 杨阳

6月16日下午,记者从中国邮政储蓄银行鹤壁市分行了解到,自该行开办中小微企业贷款业务以来,截至6月10日共支持中小微企业1800多家,发放贷款金额4.1亿元,积极为我市中小微企业提供资金支持和良好的服务,为我市地方经济发展做出积极贡献。

设置专营机构, 全力服务中小微企业

为了方便企业咨询和申请贷款,拓宽服务广度和深度,该行成立专职的小企业金融部,建立“专业运营、集中作业”的组织运营体系,针对中小微企业单独设置信贷规模,实现小企业贷款业务的专业化运作。同时,还利用自身网络优势,在各县支行及城区各二级支行设置专职人员,负责本辖区的中小微企业客户申请、受理和资料收集,方便企业就近申请贷款,享受邮储银行“方便、快捷、优质、高效”的服务。

优化流程,打造方便、 快捷的融资平台

2014年1月,该行印发了《鹤壁市分行中小微企业贷款业务全流程限时服务管理办法》,文件对贷款各个环节、岗位的履职时限、履职质量等进行了

明确要求,并通过明确效能考核达到优化组织运营,提高服务效率,更好更快地为中小企业提供各项资金支持。

在中小微企业的贷款投放工作中,该行始终坚持效率优先的工作理念,率先引入时效机制,严格执行“工作日志、流程运转单”的操作,通过对各岗位、各环节进行梳理,严格执行对贷前、贷中、审查、审批等每一个贷款流程和环节的时限标准,形成高效、透明的运作机制。

通过一系列优化流程管理,提升服务效率的措施,该行中小微企业贷款处理手续得到进一步简化,作业时间大幅缩短,为企业节省了宝贵的时间资源和来回跑银行的隐性成本。截至目前,邮储银行从客户申请到拿到放款,平均时间为5个工作日。

创新金融产品, 着力降低企业融资成本

通过深入企业调研和上门服务,根据企业的资金需求规律等实际情况,该行积极进行产品创新,在抵押期限和额度使用上进行创新。小企业贷款“一次评估,三年有效,循环使用,随用随取”,贷款支用方便、快捷。客户可根据资金投入随时支取,灵活性强,极大降低了客户抵押、评估以及不必要的利息支出等费用,同时节省了每年跑银行办贷款的隐

性成本。真正地实现了邮储银行“您全心经营,我全力助您”的服务理念,使邮储银行和地方政府经济建设工作更加紧密地融合在一起,为我市经济发展注入了新的活力。

同时,该行还通过实地调研和走访,积极探索新的服务思路,了解到中小微企业抵质押物不足的实际困难,于2013年11月与鹤壁市同信担保投资有限公司合作,推出了“担保公司担保小企业贷款”,扩大了服务支撑中小微企业的范围,为更多的企业提供了融资渠道,有效地解决了企业资金不足的实际困难。

搭建服务平台,主动对接 中小微企业融资需求

为提高贷款投放的针对性,该行积极搭建服务平台,组织开展各类“送金融产品进企业”活动,有效对接中小微企业融资需求。

一方面,该行与金山、浚县、鹤淇等产业集聚区合作,深入开展“送金融产品进企业活动”。为了更好地支持企业经济发展,本着“解决实际问题,支持企业,助力发展”的宗旨,破解中小企业融资难的瓶颈,该行与金山、城北工业园区签订战略合作协议,采取“银行+园区+企业”模式,对园区进行信用授牌,并对园区企业进行信用等级评价,实行“四优先”政策(利率、授信、调查、放

款优先)。该行成立了专门活动领导小组,主动上门为企业“一对一”量体裁衣服务,加大信贷支持力度,努力破解中小企业融资难题,为企业提供“一揽子”金融服务,将“送贷款进企业”做实做细。目前,已经与全市6个工业园区建立了良好的合作关系。

另一方面,该行充分利用政府平台,开展“助力中小微企业成长”银企对接会、座谈会等活动,制定涵盖融资、结算、理财等内容的标准化、专业化金融服务方案,主动送金融服务上门。

活动开展以来,累计为园区企业举办金融大讲堂13期,为中小微企业主提供金融知识服务,并实施“名单制”管理,真正做到储备一批、培育一批、投放一批。同时,积极与行业协会对接,由协会推荐或组织召开座谈会,信贷经理对特色行业或园区实行批量化作业,开辟中小企业贷款绿色通道,优化审查审批流程,提高业务操作效率,加快贷款支持速度。

“放款快,服务好”,这是邮储银行服务中小微企业的承诺,在客户中赢得了良好的口碑。为进一步实现邮储银行“进步与您同步”的目标,下一步,该行将进一步优化作业流程,不断提高作业效率,积极探索,加快产品创新,为企业提供更加方便、快捷、优质的金融服务,为我市经济的腾飞做出积极的贡献。



日前,淇滨工商分局对流通领域重点商品的质量进行了大检査。检查共抽检31个批次的商品,包括化肥、农药、钢筋、水泥等,总货值40多万元。这也是该局历年对商品抽检范围最广、品种最多、货值最大的一次。图为执法人员在抽检钢筋。

本报记者 陈海寅 通讯员 刘金明 摄

公 告

以下人员长期旷工,根据《中华人民共和国劳动合同法》第三十九条第(二)款相关规定及《河南能源化工集团有限公司员工奖惩暂行规定》第三十九条第(二)款第(7)条相关规定,经矿研究,决定与以下长期旷工人员解除劳动合同,请相关人员在2014年7月4日之前到矿劳资科办理相关手续,特此公告。

孙超	王保朋	耿玉明	李国权	李麒
徐文胜	殷志文	赵林瑞	许敏	许璟
霍文龙	王思雨	付海平	吴青	杨守岭
翟飞龙	王齐	尚春明	吴江伟	张宁帅
常陈	纪智强	齐广云	董树超	李海广
万东征	程丽	胡春成	赵志广	李苗苗
马飞	谭长金	郭金美	刘海亮	

鹤壁煤电股份有限公司第十煤矿
2014年6月18日