

海口一男子伪造妻子签名出售拆迁安置房造成合同无效，买方
起诉返还购房本金并赔偿，法院判决——

返还本金，并按60%过错责任赔偿

■法治时报全媒体记者 李成治

海口男子何某伪造妻子的签名，以57.6万元的价格将一套90平方米的拆迁安置房(期房)卖给罗某。3年后，安置房建好后，何某却突然向罗某提出加价20万元的要求，被罗某拒绝。当法院判决房屋买卖合同无效后，罗某起诉何某返还购房款并赔偿损失。该案历经一审二审，近日，海口市中级人民法院审理认定何某伪造配偶签名是导致合同无效的首要原因，其作为违背诚信应承担主要责任(60%)，判决何某在返还本金后，再向罗某赔偿损失。

我的签名伪造的，他卖房我都不知情，我也不同意卖房，这个合同是无效的！



AI制图

案件详情：丈夫伪造妻子签名卖安置房后反悔被起诉

2017年初，海口市龙华区八灶片区正在进行棚户区改造。作为被征收户，海口男子何某选择了一套90平方米的住房“安置指标”。在安置房尚未开工建设、具体房号都未确定的情况下，何某通过中间人，与罗某签订了房屋买卖合同，约定以每平方米6400元、总价57.6万元的价格，将这套“未来的房子”出售。

然而，这份合同从一开始就隐患重重。它不仅未填写签订日期、房屋具体坐落信息，更重要的是，在卖方“甲方签名”处，除了何某本人的签名，还有其妻子“李某”的签名。事后证明，这个签名是何某伪造的。

尽管如此，基于对合同的信任，罗某在2017年1月至3月间，陆续向何某付清了全部购房款57.6万元。作为交易条件的一部分，何某将与政府签订的征收补偿安置协议等所有原件材料，以及领取政府临时安置补助费的银行卡，都交给了罗某。此后的几年，罗某一直持有这些核心文件，并收取了政府发放的共计3.8万元的安置补助费，静静等待房子建成。

2020年4月，安置房项目终于启动选房。何某选定了一套房子后，却突然向罗某提出加价20万元的要求，否则不配合办理后续手续。双方协商破裂后，罗某于2022年首次提起诉讼，要求确认合同有效并强制履行，但何某妻子李某以签名系伪造，其不知情也不同意卖房为由，主张合同无效。

经过笔迹鉴定和法庭审理，一审、二审法院均认定，案涉房屋属于何某与李某的夫妻共同财产，何某伪造配偶签名擅自处分，且罗某作为买家未向李某本人核实意愿，存在过失，因此房屋买卖合同无效。

合同被判无效后，新的问题接踵而至。罗某支付的57.6万元购房款必须返还，但这笔钱自2017年占用至今，其间海口房价已大幅上涨，罗某的损失远不止利息。于是，她再次起诉何某到海口市龙华区人民法院，要求何某返还购房款57.6万元以及赔偿房屋差价损失(以房屋现值减去原购房价计算)和“未能使用房屋”的租金损失按每月2000元计算。

法院判决：二审法院支持房屋差价损失索赔

龙华法院经审理认为，罗某购买的是期房性质的安置房，本身具有周期长、风险高的特

点，其应自担此风险。因此，仅判决何某返还57.6万元本金，对差价损失和租金损失均未支持。罗某申请的房屋现值司法鉴定，也未获准许。罗某不服，向海口市中级人民法院提起上诉。

海口中院经审理认为，导致合同无效的首要原因是何某伪造配偶签名，该行为违背诚信，应承担主要责任(60%)。而罗某在交易时，明知房屋为夫妻共有却未向女方核实，也存在次要过错(40%)。合同无效后，罗某因信赖合同有效而丧失了与他人订立同类合同的机会。在房价显著上涨的客观背景下，差价损失与合同无效之间存在法律上的因果关系，应当获得赔偿。参考何某本人在2018年以8500元/平方米购买同小区房屋的证据，结合当前市场情况，酌定按9500元/平方米计算房屋现值。当前的房屋现值为85.5万元(9500元/平方米×90平方米)，与原合同价57.6万元的差价为27.9万元。根据何某承担60%过错责任的比例，其应赔偿的差价损失为16.74万元。由于罗某在合同履行期间已收取了3.8万余元的安置补助费，这笔钱属于“因无效合同取得的财产”，也应返还。经抵扣，海口中院改判，在返还本金后，何某需再向罗某赔偿12.9万余元。

律师说法：处分夫妻共有重大财产，必须征得双方一致同意

针对该案中折射出的法律问题，海南瑞伊律师事务所律师陈积祺进行了分析。陈积祺表示，根据法律规定，处分房屋等夫妻共有重大财产，必须征得双方一致同意。在日常房屋交易中，买家绝不能仅听信夫妻一方的说辞，务必要求所有产权共有人当面签署合同，或出具经过公证的同意出售证明。该案中，购房合同仅由一方代签，风险极高。

陈积祺指出，安置房、指标房、未办证房等“非标准房产”，因产权不清晰、周期过长、政策不确定性等因素，风险远高于普通商品房。该案中，一审法院最初认为买家应“自担风险”，也源于此。购买此类房产，须有更强的风险意识和心理准备。二审法院判决明确了合同无效后的法律后果，不仅仅是“返还财产”，还包括“赔偿损失”。当一方(尤其是卖方)存在欺诈等重大过错，导致买家错失交易机会并产生实际损失(如房价上涨)时，过错方必须赔偿。这加强了对恶意违约行为的惩戒，保护了善意买家的信赖利益。



海小文普法

法律咨询

17608998460

邮箱: fzsbs888@163.com



到美容院祛斑无效反而皮肤红肿 消费者该如何维权?

儋州王女士咨询：我在一家美容院花费2万元购买了祛斑疗程，商家承诺无效退款。经5次护理后，斑点不仅未消，反而出现皮肤红肿、敏感。我要求退款，对方辩称是正常排毒反应，需继续付费修复。请问，我该如何维权?

解答：商家的行为可能涉嫌虚假宣传与经营欺诈。您的维权步骤：第一，立即停做并到正规医院皮肤科就诊，获取诊断证明(证实皮肤损伤与美容服务存在关联)，这是最关键的证据。第二，收集所有证据：服务合同、付款凭证、商家宣传材料(特别是无效退款承诺)、沟通记录。第三，向市场监督管理部门投诉举报，指控其虚假宣传、可能使用不合格产品，并要求调查。根据消费者权益保护法，经营者提供商品或服务有欺诈行为的，您可要求退一赔三(增加赔偿金额为服务费的三倍)。若协商投诉无果，可凭上述证据向法院提起诉讼。

开发商因商业纠纷逾期交房 购房者能要求增加违约金吗?

琼海符先生咨询：我购买了一套在建商品房，合同约定2023年12月交房。开发商与施工方存在工程款纠纷导致停工，到了交房期后，开发商通知称因“恶劣天气影响施工”延期3个月。合同约定逾期交房违约金为“日万分之一”，极低。请问，我能否主张违约金过低，要求增加?

解答：可以。首先，开发商以“恶劣天气”为由主张不可抗力免责，但若其主要原因是商业纠纷，则不能免责。您需要收集停工真实原因的线索(如相关报道、业主群信息)。其次，根据民法典及相关司法解释，约定的违约金低于造成的实际损失(例如，您因此产生的额外租房费用、贷款利息损失等)，您可以请求法院或仲裁机构予以增加。司法实践中，可参照同地段房屋租金标准或贷款市场报价利率(LPR)计算实际损失，以证明合同违约金明显过低。建议先发函正式交涉，若不成，可联合其他业主提起诉讼。

对交通事故认定书有异议 如何申请复核?

琼中白先生咨询：我驾驶小车在城区道路正常直行，一辆电动自行车从右侧非机动车道突然左转弯闯出，我紧急刹车仍发生碰撞。我认为电动自行车违法左转弯且超速，应负全责。但交警部门出具事故认定书，以“机动车经路口应观察”为由，判我承担次要责任(对方主责)。请问，这个认定是否合理?如何推翻?

解答：事故认定书并非不可推翻，但需充分证据和理由。根据《道路交通安全法实施条例》，非机动车通过路口也需遵守信号和规定。该案关键点在于：1.电动自行车是否在路口左转弯?若事发地非路口，其违法行为更重；2.其速度是否经鉴定超速(电动自行车限速25km/h)。您可以在收到认定书三日内向上一级交警部门申请书面复核，重点提交证据，如行车记录仪视频(证明其突然窜出)、对方车辆是否属机动车(超标电动车可能被鉴定为机动车)等；若复核维持，在后续的民事赔偿诉讼中，仍可向法庭举证，请求法院依法重新划分赔偿责任比例，法院有权根据证据情况不采信或调整责任划分。

邻家小孩踢打宠物犬被咬伤 饲养者需要负责吗?

三亚费女士咨询：我饲养的拉布拉多犬已办理狗证、定期打疫苗。昨晚在小区拴绳遛狗时，邻家小孩突然冲过来用力踢打犬只，狗受惊吓后咬伤其小腿。邻居要求我承担全部医疗费、营养费及精神损失费，并威胁报警。请问，我需要负责吗?

解答：根据民法典第一千二百四十五条，饲养动物致损适用无过错责任原则，但若证明损害是因被侵权人故意或重大过失造成的，可以不承担或减轻责任。该案中，小孩主动挑衅、踢打犬只，其监护人存在监护失职的重大过失。您需要立即固定证据：1.寻找现场监控或目击证人；2.记录与家长沟通的内容(可录音)；3.强调您已尽到拴绳这一关键管理义务。即使警方介入或对方起诉，这些证据将有力支持您主张减轻责任。建议暂不私了，可表明愿意在划分责任后依法承担相应部分。

(法治时报全媒体记者 李成治整理)

名为投资合伙 实为民间借贷

海口美兰法院审结一起合同纠纷案，判决被告向原告偿还借款本金及逾期利息

本报讯(法治时报全媒体记者何海东 通讯员李昊 叶娟)投资10万参与号称“每月稳赚8000”的项目，本想通过投资项目收取分红，没想到不仅分红没拿到手，差点连本金都要不回来。近日，海口市美兰区人民法院审结一起民间借贷纠纷案，依法判决被告向原告偿还借款本金及逾期利息。

据了解，陈某邀请李某共同投资沙场项目，李某投入10万元，双方签订投资合同，约定李某投资人民币10万元给陈某用于项目运作，并在合同生效后半年内不得撤资，陈某保证每月给其投资分红8000元至15000元。合同履行过程中，陈某未依约向李某分红，李某决定撤资，要求陈某退还投资款10万元以及分红96000元。多次催要无果后，李某起诉陈某，要求支付投资本金、分红款及利息共计13万余元。

美兰区人民法院经审理认为，虽然双方签订的是投资合同，但合同条款约定李某享有固定收益，且不承担经营管理，也不承担经营风险。该约定不符合合伙协议“共享收益、共担风险”的法律特征，双方的法律关系应认定为民间借贷，10万元款项实为借款本金。故依法判决陈某向李某偿还借款本金10万元及逾期利息，驳回原告李某其他诉讼请求。

该案承办法官表示，民间借贷与投资合伙存在本质区别。投资合伙的核心是共同经营、风险共担、收益共享，而借贷的核心是还本付息，无论借款人经营状况如何，都需按约定归还本金和利息。该案中，李某追求的是一种固定回报，而非与企业经营效益挂钩的浮动收益。因此，法院依法将案涉“合同”定性为民间借贷。

法官提醒，广大市民在进行民间投资活动时，务必明确法律关系的性质，签订规范的借款合同或合伙协议，避免因约定不明引发纠纷。切勿被“高额回报”“保底分红”等宣传所迷惑，要清醒认识到高收益往往伴随高风险，所谓的“固定回报”投资可能不受法律保护，最终导致自身权益受损。

一少女起诉父亲，要求增加艺术培训、出国留学等费用作为抚养费未获法院支持，法官说法——

增加抚养费 应兼顾父母经济负担能力

■法治时报全媒体记者 何海东 通讯员 林玉洁 陈飞

离婚协议中约定了子女的教育费用，但当孩子就读私立学校甚至计划出国留学时，原定的费用标准是否依然适用?子女能否要求父母承担高额教育支出?近日，海口市美兰区人民法院审结一起抚养费纠纷案，厘清了父母对子女的义务与合理负担的边界。

案情回顾：女儿起诉父亲，要求增加艺术培训、出国留学等费用作为抚养费

原告小美(化名)的父母于2008年4月结婚，同年8月生育小美。2016年6月，小美父母因感情不和办理离婚登记，并签订《离婚协议书》，载明：小美交由女方抚养，初中毕业前的抚养费由女方承担，上高中及大学的费用由男方承担。

小美于2023年9月起就读于私立中专，并由父亲支付了学杂费5000余元。上中专后，小美母亲与留学中介签订留学协议，计划未来将孩子送出国留学。小美认为，其在私立中专的学费、艺术培训费、生活费以及未来出国留学的相关费用，均属“高中及大学阶段费用”，理应由父亲承担。但父亲仅愿意根据当地生活水平支付抚养费，其现在的经济能力无法承担留学费用。

小美遂诉至法院，要求父亲增加并一次性支付高中至大学期间的抚养费。

法院判决：父亲仅支付女儿自高中起的抚养费及学费直至年满十八周岁止

美兰区人民法院经审理认为，根据民法典的相关规定，父母对子女有抚养、教育和保护的义务。案涉离婚协议中关于子女抚养费的约定系双方真实

意思表示，具有法律约束力，父亲应依约承担女儿高中及大学阶段的抚养费与学费。但小美要求一次性支付，既无必要，也无依据。父亲应根据离婚协议的约定逐月支付小美的抚养费及学费直至小美成年，支付标准应根据当地生活水平及小美实际需求综合考量；学费以实际发生的数额为准，但该费用应有合理必要限度，超出部分应以父亲的意愿为准。

关于补习班、出国留学费用的支付问题，法院认为，法律规定抚养费以必要为限，对于涉及数额较大的应协商确定，未经父母同意的高额费用的支出没有法律依据，父母可以拒绝支付。

该案中，小美诉请父亲负担其出国留学的费用、课外上艺术类学习班的费用，但该项费用非普通家庭抚养孩子的必要支出，且未实际发生，其父亲亦不同意承担。故小美该项诉请理据不足，不予支持。美兰区法院遂判决父亲向小美支付自高中起的抚养费及学费直至小美年满十八周岁止，驳回小美的其他诉讼请求。

该案承办法官表示，抚养费、学费的认定，需以“必要且合理”为原则，兼顾父母经济负担能力与子女受教育权益，综合考量认定。子女尤其是已成年的子女，如确需父母帮助支付高额抚养费、学费等，应当优先与家庭成员进行坦诚沟通，积极争取支持，或者寻求社区、学校、调解委员会等第三方机构的帮助，理性、平和地解决问题，从而最大程度地维护家庭关系的和谐，也为问题的最终解决创造有利的条件。