

# “娃娃房产”卖了想反悔?看法院怎么判

## 法院认定购房协议有效 法官:女儿无民事行为能力,监护人代签合同有效

本报11月23日讯 三年前,张先生看中了长沙市岳麓区某小区的拆迁安置房,房子在5岁的萌萌名下,他跟萌萌的父母签了购房协议,付了全款。哪知住了几年后,房子可以过户了,萌萌父母却反悔了,称他们帮女儿签协议不算数,张先生把萌萌一家起诉到岳麓区人民法院。

### 出售“娃娃房产”反悔

2015年5月,张先生与彭某夫妇签订《购房协议》,约定彭某夫妇将登记在其女名下的位于长沙市岳麓区某小区房屋以34万余元的价格出售给张先生。因房屋属于拆迁安置房,彭某夫妇承诺,在将来协助张先生办理产权过户事宜。

合同签订时,彭某夫妇的女儿年仅5岁。合同签订后,张先生按照合同约定向彭某夫妇支付了全额购房款,且房屋已交付使用。

谁知,数年后,等到该房屋已满足过户条件时,彭某夫妇却不愿办理过户手续。

张先生认为,彭某夫妇就是因为这几年房屋价格上涨才拒绝过户的。而彭某夫妇称,根据民法

总则,监护人不得处分被监护人的财产,因此他们帮女儿签订的购房协议无效,对给张先生造成的损失,他们愿意赔偿。

### 法院认定协议有效

该案在岳麓区人民法院一审开庭。经庭审询问,当事人均称涉案房屋已满足过户条件。

法院审理认为:虽然民法总则规定“监护人除为被监护人利益外,不得处分被监护人的财产”,但该规定并非效力性强制性规定,并不影响《购房协议》的效力。且彭某夫妇出售其女儿名下房屋时的价格明显高于按照拆迁政策所应当享有的补偿价格。同时,根据其女年龄情况,其对房产的经营与管理应当尚不具备判断和独立表达真实意愿的能力。故涉案《购房协议》系双方真实意思表示,合法有效。同时,《购房协议》签订后,张先生依约足额支付了购房款,全面履行了合同义务。

彭某夫妇及其女儿不服一审判决,上诉至长沙中院。二审驳回上诉,维持原判。

■记者 魏灿 通讯员 许振兴



11月22日,清晨,湘江江面上雾气弥漫,长沙城区也笼罩在雾气中。新华社图

## 今晨多地又有雾,能见度不足500米 雾天开车,这些行车技巧要知道

本报11月23日讯 持续多日的阴雨天气终于结束,随着天气转晴,大雾也现身三湘。今日8时,全省10条高速公路,61个收费站交通管制;昨天同一时段,20条高速、115个收费站临时交通管制,车辆只出不进。

### 大雾黄色预警来临

省气象台今天下午4时发布大雾黄色预警:预计24日早晨衡阳、永州、郴州、湘西州、张家界、常德、邵阳、湘潭、株洲、怀化北部、长沙东部及岳阳东部将出现能见度≤500米的雾,且有成片≤200米的雾,部分地区将出现强浓雾,能见度低,将对交通运输造成较大的影响。

湖南专业气象台首席预

报员邓晓春介绍,现在是秋冬季节,容易产生雾。加上前期的连阴雨天气,近地面水汽充沛,而最近天气转晴,夜晚地面辐射降温,形成空气饱和,于是产生了辐射雾。辐射雾多形成在雨、阴转晴朗的夜晚。

统计显示,23日8时,湖南大部地区雾气缭绕。平江、浏阳、新化等13县市出现能见度不超过200米的浓雾,其中浏阳、攸县、冷水江等9县市能见度仅100米。

### 我省245处路段多发团雾

省交警总队通报,截至今日8时,全省高速公路因起雾能见度低,对10条高速61个收费站实行临时交通管制,车辆只出不进。管制的高速公路集中在我省中部地区。而在22日7

时,管制范围更广,我省中部、西部、东部均有路段受影响。

民警介绍,冬天是团雾多发季,团雾又被称作交通安全的“隐形杀手”,指的是受局部地区微气候环境影响形成的小范围浓雾,尤其在高速公路上,更容易出现团雾。团雾的范围一般比较小,团雾外视线良好,团雾内能见度很低,只有几十米,甚至十几米,属于特强浓雾;团雾分布不均匀,有些区域很浓;团雾覆盖面积大小也不一致,长度从1公里到5公里不等。

近日,公安部交通管理局组织各地公安交管部门再次对高速公路团雾多发路段进行了每年一度的排查,共排查出年均发生3次以上团雾的高速公路路段3188处,其中湖南境内有245处。■记者 李成辉 魏灿 通讯员 张倩 张成成

### 法官说法

#### 女儿无民事行为能力 监护人可代签合同

岳麓区人民法院法官刘群介绍,根据民法总则“不满八周岁的未成年人为无民事行为能力人,由其法定代理人代理实施民事法律行为”的规定,《购房合同》签订时,彭某夫妇的女儿为无民事行为能力人,其父母以监护人的身份代其

签订《购房合同》并不违反法律禁止性规定。此外,本案中彭某夫妇出售其女名下房屋时的价格明显高于买入价格且并非唯一住房,彭某夫妇以合同无效为由进行抗辩,有悖于维护诚信的市场交易秩序,应以认定合同有效为妥。

## 护肺公益行, 辨证治咳呵护肺部健康

### ——白云山潘高寿第四届“护肺日”爱心公益活动隆重启动



近日,由白云山潘高寿主办、千金连锁协办的“用对药用好药,辨证治咳呵护肺部健康”——白云山潘高寿第四届护肺日系列公益活动在长沙举行。本届护肺日公益活动涵盖辨证治咳、防霾护肺知识科普等内容,目的是以工商联举办养肺主题公益活动的方式,更好地培养全民“养肺护肺,健康呼吸”的意识。

护肺日是一个关爱健康的标志,防霾护肺不仅是秋冬“养生任务”,更应成为习惯。白云山潘高寿对中医药防霾护肺充满信心。针对雾霾危害人体呼吸健康,潘高寿早在2013年携手复旦大学公共卫生学院开展药物防止PM2.5肺部伤害研究表明,潘高

寿蜜炼川贝枇杷膏、治咳川贝枇杷露能有效抑制炎症因子和细胞内物质分泌,促进细胞愈合与生长,有效预防肺部垃圾,减少雾霾中PM2.5对肺部健康的伤害。潘高寿还根据中医药食同源,研发推出大健康产品——潘高寿蜜之罢川贝枇杷糖,该产品与蜜炼川贝枇杷膏一脉相承,携带方便,更便于市民日常护肺。

全国护肺日公益活动自2015年在长沙启动以来,已连续三年在全国各大城市成功开展,并获得社会广泛的认可,更在2016年获得“金葵企业公民奖”的美誉。白云山潘高寿药业负责人杨东升表示:“全国护肺日以‘护肺公益’为立足点,将治咳、防霾护肺、公益、科普有机结合,营造科学护肺全民化。”

### 提醒

#### 雾天行车别急刹 不开远光多鸣笛

民警提醒,团雾天气因其能见度低、突发性强、预测困难,很容易造成驾驶人行车时骤然失去视线、应对不及时,从而导致交通事故,特别是高速公路易发生多车相撞事故。

如果驾驶员行驶在高速公路上观察到前方有团雾的发生,在距离和车速都满足变道条件的情况下,确保安全地跟随主体车流,减速驶入最右侧车道,选择就近的出口驶出,或者到服务区暂避,等待团雾消散。

如果进入团雾区域后,一定不能就地停车,容易引发连续追尾事故。此时应当立即减速,打开所有车灯,与前车保持安全车距,尽量避

免紧急制动与急打方向盘。

如果能见度非常低,且不能驶离高速公路,应选择紧急停车带或路肩停车,按规定开启危险报警闪光灯和放置停车警告标志,并将车上乘客转移至安全地带,等能见度好转时再继续行驶。

驾驶员在雾天行车,勤按喇叭,警示其他车辆,开车时尽量靠路中间行驶,不要沿着路边行车,以防刮、碰、撞防护栏,避免与路边紧急停靠的车辆相撞。

此外,应特别注意灯光的使用,雾天行车,要打开雾灯、近光灯、示廓灯,能见度低时,还应打开危险报警闪光灯,但是不要打开远光灯,远光灯照射在雾中,由于反射,眼前会是白茫茫一片,反而更看不清楚。

### 天气

#### 29日降雨再发展

省气候中心数据统计显示,全省大部已于22日转晴。

24日至25日白天,省内自西向东有一次小雨过程,其中24日部分地区早晨有大雾,吉首、张家界等湘西地区阴天有小雨,其他地区多云转小雨;25日夜间至28日,全省以晴天间多云为主;29日晚降雨将逐渐发展。

气温方面,昼夜温差大;冷空气频繁,但势力较弱,24日、26日至27日、30日至12月1日有阶段性冷空气。