律师诉讼案例

一、案例基本信息

案例类型：律师诉讼案例

业务类型：房屋买卖合同纠纷

法院判决时间：2019年12月14日

法院名称：南宁市江南区人民法院

代理律师姓名：秦婧、杨喆

律师事务所名称： 广西南国雄鹰律师事务所

供稿：广西南国雄鹰律师事务所 陈俊良

审稿：陈俊良—孙小娟—杨喆、秦婧

检索主题词：房屋买卖合同 一房二卖 恶意串通 合同无效

二、案例正文

谭某诉雷某、莫某房屋买卖合同纠纷案

【案情简介】

2017年7月17日，雷某与钟某签订《房屋买卖合同》，约定将其单独所有的房屋出卖给钟某的委托人谭某，出售总价为750,000元。当日，谭某向雷某支付定金50,000元。同年8月20日，雷某向谭某交付了房屋及不动产权属登记证明原件。2017年9月1日，雷某与谭某签订《存量房买卖合同》。

此后，由于房价上涨，雷某提出各种理由要求提高合同价款，变更付款方式，并拒绝办理过户登记。2018年7月23日，雷某以合同欺诈为由诉至南宁市江南区人民法院，要求解除上述合同。法院确认合同有效，驳回雷某的诉讼请求。

然而，雷某在挂失已交付房屋房产证原件并办理新的房产证原件后，于2019年6月30日另行与莫某签订了《房屋买卖合同》，约定出售总价为1,000,000元，并对付款方式、税费、过户登记、抵押贷款等进行了特别约定，之后便办理了过户登记。签订合同当日，雷某向莫某出具了收据，确认收到莫某支付的定金50000元。2019年7月30日，雷某将涉案房屋过户到莫某名下。同年9月11日，莫某与平安银行签订了《个人抵押贷款合同》，贷款金额为730000元，贷期为120个月，还款时间从2019年10月起，每月还款金额为8608元，并办理了抵押登记。雷某、莫某某（雷某之夫）与莫某通过谢某（莫某某之母）和莫某的银行账号进行了交易。

无奈的谭某选择向专业律师寻求帮助。2019年9月3日，广西南国雄鹰律师事务所接受谭某的委托，指派秦婧、杨喆律师为其代理人，维护谭某的合法权益。同日，谭某将雷某、莫某诉至法院，请求法院确认2019年雷某与莫某签订的《房屋买卖合同》无效；要求雷某继续履行2017年签订的《房屋买卖合同》及《存量房买卖合同》，并办理过户登记，由此产生的费用由两被告负担。谭某作为原告，雷某、莫某作为被告，钟某、莫某某作为第三人参加了诉讼。

【代理意见】

秦婧、杨喆律师经过深入调查与分析，结合本案查明的事实及争议焦点，提出了如下代理意见：

一、谭某与雷某签订的《房屋买卖合同》及《存量房买卖合同》有效双方应当继续履行。

1.2018年7月23日，雷某以欺诈为由要求撤销与谭某签订的《房屋买卖合同》及《存量房买卖合同》，2018年11月9日，南宁市江南区人民法院下达（2018）桂0105民初5637号《民事判决书》认定双方签订的《房屋买卖合同》及《存量房买卖合同》合法有效，双方应当继续履行。该判决书已于2018年12月19日发生法律效力。

2.雷某与莫某清楚房屋买卖的事实，首先讼争房屋房产上明确登记房屋为雷某单独所有，具有无需共有人同意、单独签署买卖合同的外观；其次谭某及其代理人钟某已经在讼争房屋交易前、交易中多次见过莫某某，莫某某非常清楚讼争房屋出售、交付给谭某的事实；再次，根据《婚姻法》的规定，夫妻双方可以相互代理，雷某的行为是其行使家事代理行为，应当认定出售房屋为双方共同决策；

根据最高人民法院《关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》第三条“当事人一方以出卖人在缔约时对标的物没有所有权或者处分权为由主张合同无效的，人民法院不予支持。”莫某某以不知情为由认定合同无效，没有事实及法律的依据。

二、雷某与莫某签订的《房屋买卖合同》因恶意串通损害谭某的利益应当为无效合同。

雷某在判决生效后拒不履行判决，并且恶意串通莫某将讼争房屋过户到莫某名下，意图逃避继续履行与谭某之间的合同义务。

1.雷某与莫某主观上存在恶意，其持有法院生效判决，该判决书是公开公示的，雷某明知应当继续履行与谭某之间的合同，但仍然与莫某勾结、串通。判决生效后，钟某代表谭某仍然积极与雷某进行协商，但2019年5月22日沟通无果后，雷某立即在2019年6月30日与莫某签订《房屋买卖合同》并在2019年7月30日即完成了过户手续，过户手续之匆忙及紧迫，完全就是为了以最快时间将讼争房屋转移权属登记，逃避履行合同的义务。

2.雷某以明显低于市场价格将房屋转让给了莫某。根据原告提供的二手房app截图可以显示，讼争房屋在2019年期间的市场价格为8800元/平方米，讼争房屋的总价款应当为120-130万。然雷某仅以100万元的价格出售给莫某，明显低于市场价格。

3.雷某与莫某签订的合同存在多处不合理的情形：

（1）合同内容极不合理：从合同约定的付款方式来看，付款人及收款人均不是合同的双方当事人，房款是否真实交付不清楚，存在为了转移财产制作证据的可能；从合同约定交房时间来看，合同约定第2笔款交付之日即是交房之日，莫某于2019年7月3日交付第2笔款，但至今未主张过交房。从合同约定的交房方式来看，合同约定通过微信或短信的方式交房，完全不符合正常房屋买卖的习惯。

（2）合同履行具有众多疑点，讼争房屋从2017年8月20日开始就交付给谭某居住，谭某在接收房屋后即装修换锁。莫某从来没有看过讼争房屋，交易前也没有去不动产登记中心查询房屋是否存在抵押、查封的信息，与常理不符。

（3）如按照雷某与莫某口头约定的，讼争房屋存在租约，那么莫某为何不要求雷某出示租赁合同、解除租赁合同也不主张房屋转移登记后的租金？

4.谭某自2017年8月20日合法占有讼争房屋至今；

根据《第八次全国法院民事商事审判工作会议(民事部分)纪要》第15条：“审理一房数卖纠纷案件时，如果数份合同均有效且买受人均要求履行合同的，一般应按照已经办理房屋所有权变更登记、合法占有房屋以及合同履行情况、买卖合同成立先后等顺序确定权利保护顺位。但恶意办理登记的买受人，其权利不能优先于已经合法占有该房屋的买受人。对买卖合同的成立时间，应综合主管机关备案时间、合同载明的签订时间以及其他证据确定。”

综上所述，雷某与莫某恶意串通损害第三人谭某的利益，根据《中华人民共和国合同法》第五十二条的规定，雷某与莫某签订的合同为无效合同。而谭某与雷某签订的合同已经法院生效判决认定为有效合同，并合法占有该房屋，权利优先于恶意办理登记的权利人，其要求雷某继续履行合同的诉请合法有据。

【判决结果】

2019年12月14日，南宁市江南区人民法院审理后判决确认被告雷某与被告莫某于2019年6月30日签订的《房屋买卖合同》无效；被告雷某继续履行2017年7月17日签订的《房屋买卖合同》及2017年9月1日签订的《存量房买卖合同》，且应与莫某协助原告将涉案房屋过户至原告谭某名下，所产生的费用由两被告共同负担；驳回了第三人莫某某的诉讼请求。该判决已于2020年4月9日生效。

【裁判文书】

南宁市江南区人民法院经审理后认为，尽管雷某与莫某签订的《房屋买卖合同》形式上具备买卖合同的条件且履行完毕，但从双方的购房款履行和转账情况分析，双方只是形式上的资金往来，并非真实的购房款支付。代理律师申请法院调查，法院调查后发现，从银行的转账记录中反映出，雷某、莫某某（雷某之夫）与莫某通过操纵谢某（莫某某之母）和莫某的银行账号，编造出支付购房款之事，莫某实质上并未支付购房款。法院要求雷某提供涉案谢某的建行账号从2019年6月至12月的明细，雷某未提供，为此应承担不利后果。结合原告的质证意见，谢某名下的建行账号在以莫某名义贷款730000元的还贷开始后转出款项用于还贷之事实成立。因此，莫某并未实际支付购房款给雷某，雷某、莫某某以出售房屋的名义将涉案房屋过户至莫某名下的行为，系双方恶意串通损害第三人合法利益的行为，应属无效合同。雷某与莫某签订的《房屋买卖合同》被认定无效后，被告雷某与莫某存在过错，涉案房屋过户至谭某名下所产生的费用应由两被告负担。谭某应支付的剩余购房款，由谭某按照合同的约定履行支付义务。

【案例评析】

此案的核心争议焦点为被告雷某与莫某签订的《房屋买卖》合同效力如何认定？此案属于《民法典》施行前的法律事实引起的民事纠纷案件，因此适用当时的法律、司法解释的规定。根据当时的《民法总则》第一百五十四条及《合同法》第五十二条第二项之规定，具有恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益情形的，合同无效。

然而，根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第一百零九条之规定，人民法院认定民事案件构成恶意串通事实的证明标准为排除合理怀疑，即要求当事人对其提出的存在恶意串通的事实主张，应提供充分的证据以达到足以排除合理怀疑的证明标准，否则，其主张的恶意串通的待证事实便难以认定。因此，对于原告举证证明的证明标准要求很高，许多案件的当事人因举证不能而导致其合同无效的主张无法得到法院支持。对于恶意串通事实的证明，成为许多案件成败的关键。

面对艰巨的挑战，代理人从各方的法律关系出发，以事实为基础，找准各方行为作为切入点，积极细致且全面地寻找证据，提交了包括合同、收据、判决书、微信记录、天然气充值记录、装修收据、订货清单以及各种发票证照等22项证据，总计达63页。除此之外，代理人通过法庭上的发问及辩论，找出了大量的诸如被告莫某未去看房、未查看租赁合同等诸多疑点及矛盾之处，让两被告在事实面前百口莫辩。并且，代理人申请法院调查，法院依职权调查出了相关证据。由此形成事实上谭某、雷某双方的合同生效且原告积极履行、合法占有使用与被告雷某拒绝履行、不守诚信、伙同被告莫某及其他亲友恶意串通的鲜明对比。抽丝剥茧地勾勒出了各方合同履行及交易的完整证据链。由此，雷某与莫某因恶意串通损害谭某的利益，其签订的合同无效的主张最终获得了法院的支持。

【结语和建议】

本案涉及在恶意串通情形下合同无效的问题。现行的《民法典》第一百五十四条规定：“行为人与相对人恶意串通，损害他人合法权益的民事法律行为无效”。虽然《民法典》对该制度进行了调整，理论界也存在一定的争议，但无可否认，在立法及司法实践中该制度具有独特的价值，为第三人合法权益保护提供了明确的裁判指引。从立法目的上看，该制度旨在对恶意串通损害他人利益的行为进行否定性评价，确定其违法性，通过其法律行为无效的后果防止行为人通过表面“合法的外衣”侵害他人利益来实现自己的利益，维护和谐稳定的社会经济秩序。

判断是否属于恶意串通导致合同无效的情形，通常应从主观及客观两方面认定。一是，当事人主观上是否存在损害他人利益的动机及故意，互相具有意思联络，二是客观上第三人是否因该法律行为遭受损害。主观要件恶意本质上是伦理道德的法律化表达，大多数情况下是无法被直接证明的，而是需要结合相关证据加以佐证、推定。

在司法实践中，虽然法律明确规定了法律行为无效的情形，但法院通常会尽量尊重合同当事人之间的意思自治，维护交易秩序的稳定，尽量避免认定合同无效。除了司法解释规定的较高的证明标准外，由于恶意串通通常在出卖人与第三人之间进行，出卖人与第三人一般对恶意串通的事实予以保密，这使得买受人举证变得十分困难。

我们建议，一方面，各方当事人在交易的过程中应当遵循诚实信用原则，尊重和敬畏双方达成的合意，加强自我约束。另一方面，当事人在遭到恶意串通情形的侵害时，应大胆拿起法律武器维护自己的合法权益，寻求专业律师的帮助。此外，法官在审理此类案件时，可视情况进行依职权调查程序，挖掘案件的基本事实，保护受侵害方的合法权益。