

一房二卖:岂能恶意串通!

法院判决:合同无效

□记者 吉德龙 杨亦周



亭湖法院法官张璐正在接受记者采访。
杨亦周 摄

一对曾经情同姐妹的朋友两度对簿公堂,为的是“一女二嫁”的房产。

李慧(化名)以55万元将房子卖给好姐妹张萍(化名),张萍陆续支付40多万元房款并且装修入住。没想到,15万的尾款成为“姐妹情”破裂的导火索。而就在张萍诉诸法律想要完成房屋产权变更期间,李慧和商业伙伴金洁(化名)签订了《存量房买卖合同》,将房屋转让给金洁,成交价格为82万元。

“一房二卖”,到底谁才是房子的主人?

带着疑问,4月6日,记者来到亭湖法院进行了采访。民一庭法官张璐告诉记者,“张萍第一场官司中要求李慧将房屋产权变更登记至她名下的诉

讼请求被法院驳回,主要因为案涉房屋在合同履行过程中已被李慧出售给他人并办理了产权变更手续,所以,即使张萍立即支付剩余房款,她要求过户的目的也无法实现。”

也就是说,在张萍打官司的过程中,案涉的房屋已经悄悄地换了主人。

是默认生米煮成熟饭,还是另辟蹊径期待柳暗花明又一村?不久后,张萍打起了第二场官司。这一次她改变了诉求:请求法院依法确认李慧和金洁签订的《存量房买卖合同》无效。“我上一次起诉到法院要求过户,在开庭审理期间,李慧和金洁恶意签订了买卖合同,并办理过户手续,属于恶意串通,侵犯了我的合法权益。”庭审中的张萍思路比第一次打官司时清晰得多。

“李慧和金洁到底是不是恶意串通?这是案件的关键。”张璐表示。

“经过法庭调查,李慧和金洁签订房屋买卖合同的行为发生在张萍起诉李慧变更产权的诉讼过程中。”张璐说,“同时,我们还发现,二人卖房合同约定的款项交付、过户以及腾房时间均是合同签订当日,体现了双方的交易极为仓促,这与一般房产交易习惯是不相符的。加上金洁作为买家,花费了大额资产购买房产,却不实地考察案涉房屋的使用状况(价值),而仓促购买,这更是不符合常理的。”“一切的证据表明,李慧和金洁的交易行为存在恶意串通。”

张璐说,法院最终认定张萍与李慧曾经签订的房屋买卖协议双方真实意思表示,不违反法律和行政法规的强制性规定,系有效合同。而李慧和金洁两人恶意串通,将房屋产权变更登记,损害了张萍的物权期待权。“李慧和金洁签订的《存量房买卖合同》无效,案涉房屋应变更登记到李慧名下。”

案涉房屋接下来故事,就让李慧和张萍双方继续诉说了。

吉言法语:

张萍的第一场官司被驳回,第二场官司找准了发力点,找到了矛盾的本质,取得了截然不同的结果。所以说打官司,角度很重要!

《中华人民共和国民法典》第7条规定,民事主体从事民事活动,应当遵循诚信原则,秉持诚实,恪守承诺。第

吉言法语

71



咨询热线:18921886299(微信同号)

154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。

张萍的第二场官司就是找到了对方存在恶意串通的硬伤。所谓恶意串通,是指行为人与相对人相互勾结,为牟取私利而实施的损害他人合法权益的民事法律行为。双方相互勾结损害他人合法权益的行为,具有明显的违法性,应该给予否定性评价,从而保护受到侵害的第三人的合法权益。

这个案件告诉我们,每一位公民在行使民事权利时,都应遵循诚信原则,秉持诚实,恪守承诺,进行交易时杜绝侥幸心理,做知法、懂法、守法的好公民。

当然,如果张萍在第一场官司期间申请对该房产进行保全,后面也就没有那么多的曲折了。申请财产保全,使其处于人民法院的有效监控之下,避免当事方“见财起意”,这是个好主意!



欢迎发表观点,提出宝贵建议,请关注微信公众号《盐城说法》

本期专栏由亭湖区人民法院提供支持

射阳检察院

召开党风廉政暨风险研判工作联席会议

盐城晚报讯 近日,射阳检察院召开第一季度党风廉政暨风险研判工作联席会,院机关委员会书记主持会议,县纪委监委第十五派驻纪检监察组全体人员、全院条线负责人参加。

会上,该院各条线负责人逐一汇报一季度党风廉政工作情况及二季度打算。派驻纪检监察组长宣读了《关于向县纪委监委移送党员及公

职人员涉嫌违纪违法问题线索的实施办法》,并通报了相关违法违纪案例。

该院机关委员会书记对下一步党风廉政建设工作提出三点建议,要常态化开展“三个规定”、新时代政法干警“十个严禁”、检纪检规等制度规定学习;要强化责任担当,抓好队伍建设,提升队伍凝聚力;在确保完成核心业务数据指标的同时,也要保证案件质效。 赵春波

盐城经开区法院

防疫一线践行初心

盐城晚报讯 “疫情就是命令,防控就是责任”。连日来,盐城经开区法院青年干警们在疫情防控极度严峻复杂的形势下,自告奋勇、主动请缨,以志愿者身份积极投入到疫情防控工作中。他们参与联防联控,防止疫情扩散蔓延,用实际行动践行共产党员的初心和使命,让党旗在防控“疫”线高高飘扬。

抓早抓小,防范有力。该区法院干警迅速行动分组下沉一线,包联绿地天成苑小区,昼夜不停歇,挨家挨户上门走访、地毯式逐户摸

排登记,建立小区2000余户房屋基础信息台账,做到户户底数清、情况明,确保早发现、早报告、早隔离、早诊断、早治疗措施落到实处。

精准落实,成效明显。该区法院干警坚持把好交通卡口“外防输入”的第一道关口,在盐城经开区收费站G15沈海高速出入口第二检测点,干警们24小时轮班,协助货车闭环管理工作,确保各环节井然有序,做到不漏一车、不漏一人,累计检测货车2000余辆、抗原核酸检测采样3000余人。 段彬

大意丢失手机 求助民警找回

盐城晚报讯 4月8日,张某骑车外出办事,在阜宁县益林镇附近将一部手机丢失,价值3000余元。

等到回家时,张某一摸口袋才发现手机不见,他用家人手机拨打其手机,发现手机已处于关机状态。4月9日中午,张某再次拨打手机,发现手机开机了,定位在罗桥镇一家超市

附近,张某随即来到罗桥派出所报警请求帮助。民警了解情况后赶到现场调查。经了解,该手机被王某捡到,王某等了近1个小时也不见人来找。当时手机没电无法开机,也联系不上失主。9日中午,王某借了一个充电器给手机充电,时间不长民警也找到其家中。

蔡明奇 邱其富

中国公证 CHINA NOTARY

湖公证处 电话:88316307

地址:盐城市亭湖区人民中路76号

盐都公证处 电话:88320196

地址:盐城市青年中路26号圣华名都大厦2幢10楼

建湖公证处 电话:87081508

地址:建湖县人民南路440号(建湖县人民南路666号)



盐城仲裁委员会

YANCHENG ARBITRATION COMMISSION

签订合同 选仲裁
解决纠纷 靠仲裁

规范合同 降低风险

仲裁热线:4007107113

传真:0515-88377958

咨询电话:86663121 86663651
86663902 86663309

官方网址: http://www.yczcw.cn

地址:盐城市亭湖区毓龙东路17号
(毓龙桥东侧路南)

盐城政法

邮箱:ywzfbjb@163.com 联系电话:88191802

盐城市委政法委 全程支持(第386期)