

恶意串通损害第三人利益的房屋买卖行为应为无效 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/206/2021\\_2022\\_\\_E6\\_81\\_B6\\_E6\\_84\\_8F\\_E4\\_B8\\_B2\\_E9\\_c36\\_206812.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/206/2021_2022__E6_81_B6_E6_84_8F_E4_B8_B2_E9_c36_206812.htm) 裁判要旨出卖人一房二卖，房屋产权转移到后手买受人名下，虽然没有直接证据证明后手买受人出于故意或恶意，但可以根据双方买卖关系中存在的诸多疑点和不合常理之处，推定双方存在恶意串通。案情 被告汤振华、沈莺莺、汤铭懿系夫妻女关系（汤铭懿尚未成年）。2003年8月22日，原告杨勇与汤振华、沈莺莺签订房地产买卖合同，约定三被告将自己从某开发商处预购的一套期房以143万元转让给杨勇；首期房款25万元于2003年8月25日支付，余款118万元于2004年4月30日前支付；2003年8月31日办理房屋交接；可办房产证之日内向房地产交易中心申请办理转让过户手续。合同订立后，杨勇依约支付了首期房款，汤振华、沈莺莺亦将房屋及购房资料交付给了杨勇。杨勇对房屋进行装修后出租他人。2003年11月10日，汤振华、沈莺莺以出卖系争房屋未征得汤振华同意、未通知并征得抵押权人同意及未办出产权证依法不得买卖为由，向上海仲裁委员会申请仲裁，要求确认与杨勇签订的买卖合同无效，恢复房屋原状。上海仲裁委员会于2004年3月22日裁决未支持汤振华、沈莺莺的仲裁请求。2004年4月10日以后，杨勇委托律师多次致函汤振华、沈莺莺，要求就支付余款订一个交接日期、方式，有关房产证办理及转让手续可共同委托一个中介机构办理，费用由杨勇支付。而汤振华、沈莺莺则要求杨勇将购房资料寄回，以便其办理产权手续。双方就上述问题未能达成一致。2004年6月18日，汤振华、沈莺莺、汤铭懿申领了

系争房屋的小产证；后于同年11月24日委托律师发函杨勇，提出解除合同；并于次日同被告吴成强签订买卖合同，以179万元将系争房屋转让给吴成强，当日双方去房地产交易中心办理了产权转移过户手续。杨勇遂诉请确认汤振华、沈莺莺、汤铭懿将系争房屋出售给吴成强的行为无效，确认汤振华、沈莺莺、汤铭懿解除与杨勇签订的房地产买卖合同的行为无效，杨勇与汤振华、沈莺莺、汤铭懿签订的房地产买卖合同继续履行。裁判 上海市长宁区人民法院依照合同法第八条、第五十二条第（二）项、第六十条第一款、第六十八条第一款第（三）项的规定，判决：一、汤振华、沈莺莺、汤铭懿将本市古北路1398弄8号201室房屋出售给被告吴成强的行为无效。汤振华、沈莺莺、汤铭懿、吴成强应于本判决生效之日起十日内，共同至房地产交易中心办理产权变更手续，恢复原状。二、汤振华、沈莺莺、汤铭懿解除与杨勇之间所签订的上海市房地产买卖合同的行为无效。三、杨勇与汤振华、沈莺莺、汤铭懿应继续履行双方签订的上海市房地产买卖合同。杨勇应于本判决生效之日起三十日内支付汤振华、沈莺莺、汤铭懿房款人民币118万元；汤振华、沈莺莺、汤铭懿应于本判决生效后三十日内与杨勇共同至房地产交易中心办理产权过户手续。汤振华、沈莺莺、汤铭懿与吴成强不服一审判决，提出上诉。上海市第一中级人民法院判决：驳回上诉，维持原判。评析 本案的争议焦点主要是杨勇未在2004年4月30日前付款是否构成违约，汤振华、沈莺莺主张合同已解除是否有依据以及汤振华、沈莺莺、汤铭懿与吴成强之间的买卖合同是否有效。汤铭懿在杨勇与汤振华、沈莺莺签订买卖合同时未满十周岁，属无民事行为能力人，汤振华、沈

莺莺作为汤铭懿的父母，依照法律的直接规定享有代理其实施民事行为的权利。父母将其与未成年子女共同享有的合同权利转让给他人，不仅是行使自身民事权利的行为，也是依据法定代理权行使未成年子女民事权利的行为，且该代理行为并未损害未成年子女的利益，故该权利转让行为应视汤振华、沈莺莺、汤铭懿三人共同行使。杨勇与汤振华、沈莺莺签订的房地产买卖合同，是双方当事人的真实意思表示，且没有违反国家法律、行政法规的强制性规定，应为合法有效。双方当事人均应当本着善意的原则，诚信履约，促成交易。而汤振华、沈莺莺在合同履行期间，向仲裁机构提出申请，要求确认双方的买卖合同无效，由于当时本市房价不断走高，汤振华、沈莺莺的行为使杨勇对其能否诚信履约产生怀疑和不安，在2004年4月30日付款日到来之前，杨勇主动致函汤振华、沈莺莺，要求就房款的给付订一个交接日期和方式，并提出委托中介机构来办理产证及产权过户手续，相关费用由杨勇自己承担。这一请求反映出杨勇要求继续履行合同并及时付款的意思表示，虽非合同所约定，但由于汤振华、沈莺莺有不愿继续履行合同的意思表示，杨勇需支付的房款数额又比较巨大，故其提出上述请求亦在情理之中，况且该请求也没有损害和妨碍汤振华、沈莺莺、汤铭懿的利益及其合同权利的实现，但汤振华、沈莺莺不愿与杨勇进行协商。杨勇认为汤振华、沈莺莺的上述行为缺乏诚信，因而主张其未在2004年4月30日前付款是行使不安抗辩权，不构成违约，合乎情理与法律。鉴于杨勇未按期付款不构成预期违约和根本违约，汤振华、沈莺莺主张行使法定解除权，缺乏依据。汤振华、沈莺莺、汤铭懿在双方的合同经仲裁裁决继续履行

、且没有证据证明杨勇已收到解除通知函并予确认的情况下，即与吴成强签订买卖合同，主观上存在明显恶意。吴成强表示其不知晓汤振华、沈莺莺此前已与杨勇签订买卖合同、并交付房屋之事实，但其与汤振华、沈莺莺、汤铭懿之间的买卖关系存在诸多疑点和不合常理之处：（一）汤振华、沈莺莺、已将房屋交付给杨勇，杨勇将房屋出租他人，吴成强在购买价格如此之巨的房屋时，未去查看房屋，不尽合理；（二）杨勇对房屋进行了装修，汤振华、沈莺莺、汤铭懿与吴成强在买卖合同中未对房屋中数额不小的装修是否转让及转让金额进行约定，有悖常理；（三）汤振华、沈莺莺在向杨勇发出解除通知函的次日上午即与吴成强签约，并同时完成了产权过户交易手续，而双方在买卖合同中明确无中介公司居间介绍，诉讼中双方均不能举证证明合同具体洽谈的过程；（四）当时正值本市房价节节上升，双方的交易价虽然高于杨勇的购买价，但与同地段类型房屋的市场价相比仍属偏低，对此双方均不能作出合理解释；（五）汤振华、沈莺莺、汤铭懿及吴成强均陈述双方是现金交易，但不能提供银行的存、取款凭证及资金来源及走向，况且179万元是一笔巨款，堆放在一起体积巨大，仅清点工作就需要花费大量时间，且按生活常理还有验证有无假币的过程，双方当事人自己完成现金交割、并将179万元现金存放在家中，亦有悖常理。由于汤振华、沈莺莺、汤铭懿与吴成强的交易行为存在诸多不合常理之处，相关证据尚不足以证明吴成强是善意第三人，根据举证责任分配的一般规则，结合日常生活经验，法院推定汤振华、沈莺莺、汤铭懿与吴成强之间存在恶意串通，损害杨勇合同利益实现的情形。故杨勇主张确认汤振华、沈

莺莺、汤铭懿与吴成强被告间的买卖合同无效。（本案二审案号为「2006」沪一中民二（民）终字第2092号）100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问  
[www.100test.com](http://www.100test.com)