

特殊情况下善意第三人合同权益的保护 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/480/2021_2022__E7_89_B9_E6_AE_8A_E6_83_85_E5_c122_480099.htm 众所周知，保护善意第三人的合法权益是维护社会诚信原则，实现社会经济秩序稳定的必然要求。今天我们的大多数人越来越感觉到社会诚信丧失，很多人感到没有安全感，这造成了人们日常交往和经济活动的保守猜疑甚至是怀疑，严重的影响了社会良好的发展进程。所谓交易过程中的善意第三人是指出卖人在和买受人达成交易合同转移标的物的过程中，买受人已经开始履行或履行完毕，但标的物实际尚未交付转移的情况下，出卖人又把同一标的物订立第二份合同转移给第三人，并履行完毕转移了标的物对第三人，而始终没有告知买受人或买受人被蒙蔽，这种情况多发生在转移不动产无权的交易行为中，法律上产生合同债权和物权的冲突。这种物权和债权冲突情况下的法律适用问题一直是法学界争论的焦点，一直以来就有两种对立的观点，一种是主张物权优先与债权的原则，即无论什么情况下只要存在物权和债权竞合情况下，以物权的权属登记为依据来确定物权的归属和由此推定债权的发生；另一种观点是以诚信原则保护合法的在先的合同债权，根据不同的情况区别不同物权转移程序是否合法来确定物权的取得是否有效、来确定是否是用物权优先原则，如果物权的转移是违法的或侵害了在先得债权人的利益，便不得适用物权优先原则。实际上这些争论的焦点是合同权一种善意第三人的合法在先合同权益是否应当受法律的严格保护，是不是因为取得了物权就彻底否认善意第三人的合同权利，那么

我们的诚信原则以及公平原则又如何解释呢？我们知道在多数情况下，当物权遭遇债权时有一个习惯的法律适用原则，就是物权优先于债权。这是由于债权依实物或合同约定的方式期限发生权力转移，而物权以产权的法定程序特定机关登记转移为物权转移的唯一依据。实践中经常发生一些合同交易中物权和债权冲突的情况，如大量的不动产和知识产权交易过程中以及车辆等由国家颁发的权属证明的一些财产的交易或转移过程中。这些物权的转移一般是先发生合同约定的债权后发生物权的等级转移行为。但实践中一些合同交易行为中物权买卖双方产权交易中故意怠于行使办理物权的转移手续，而引发很多交易行为中物权和债权的冲突，法律上一般依照物权优先标准确定物权不发生转移或发生转移，但是人之间产生交易行为无效或有效的债权纠纷。而这种情况的发生往往是一方或双发恶意行为产生的，一方恶意行为必然侵犯另一方的权益，实现物权交易的套期保值，而双方恶意测试为了逃避国家法律监管，必然侵犯第三方和国家的利益。因而必须对恶意的物权交易行为进行严格的法律制裁。正确适用物权交易行为过程中合同债权和物权的关系，如果物权交易中一方的恶意交易行为，即使是办理了产权的转移登记我们也不能简单的认为物权转移行为的合法有效，或者买卖双方为了逃避债务而草率的进行了物权的转移登记这样的物权转移行为合法有效，因此我们不能在任何情况下一刀切的适用物权优先法律原则，对侵害合法有效的在先第三人权益的物权交易行为应当排除物权优先的法律原则。这些情况大量发生在今天的房地产市场上。时下房地产市场上开发商为了获取高额利润，而又无充足的自有开发资金，为了逃

避这方面的障碍，房产商经常用各种手段炒作商品房销售，进行不真实的房屋预售或销售，操纵房屋价额，损害购房人权益，扰乱房地产市场秩序。最典型的就是开发商的“一房二卖”行为，而法律上对“一房二卖”合同效力及由此引发的产权争议的多种规定，在司法实践中造成了不同适用解释，合同效力和物权优先的冲突是此类案件的处理更加复杂，如何正确分析适用此类案件对打击房地产市场上开发商违规操作，维护购房人的合法权益，稳定房地产市场秩序显得至关重要。

“一房二卖”合同的法律效力及权属争议分析 多数人认为，最高法院对房地产预售合同中的一房二卖的司法解释是明确了先后合同均有效的司法解释，只是依据是否产权登记过户来确认谁真正取得房屋所有权。有以下几种情况，一是先和开发商签订合同者，由于开发商违约又将同一房屋卖与第三人并以过户，前者可能是指签订合同后或部分履行，或者约定了产权办理时间正在办理。但是，按照物权以登记确定产权转移的标准的原则判断，无论如何后面的买房人拥有了房屋产权。因此，最高法院规定此种情况下，卖方人可以获取已付房款数双倍的赔偿。对此一般认为两份合同均有效，只是存在合同率违约的问题。但是，这样的一刀切认识是值得商榷的，因为物权不允许同时在一个所有物上设定两份产权归属，更严重的是，开发商利用法律的疏漏大量的虚假买卖房屋获取房屋开发假设成本，从“一房二卖”合同中获取更多的资本、而最终损害了先期买房人的利益，炒房炒地，哄抬价格。严重的扰乱了房地产秩序和社会稳定。法律秩序和尊严被践踏。实际上，我们不难发现，“一房二卖”第二份合同的签订，本来就是一个民事欺诈行为，并且损

害了先前合同权利人的合法权利，无论第二个卖房人是否知晓该房屋是否已经出卖石善意或是恶意，但开发商肯定是恶意的了。从先前卖房人的角度看，开发商和第二次购房人都是恶意的了。因为按照现行的房地产房屋预售合同监管制度来看，暗箱操作的几率很低，第二次购房人完全不知情不可能。但是，由于信息的不对称，开发商始终处于优势地位，不能排除第二次购房人完全不知情的情况。从保护第一份有效购房合同人利益的角度客观来评价，对于第二份合同是否是开发商和购房人恶意串通损害第三人利益的判断标准应当是：第二份购房合同的售价是否高于第一份，如果是等于或低于第一份合同就应当认定为恶意串通，若是高于可以认定为第二个购房人不知情。但无论如何，第一次购房人的利益肯定是被侵害了。因此，最高法院的司法解释同样规定了，由于开发商签订合同时隐瞒该房屋已卖与第三人的事实导致合同被撤销的，第二次购房人可以要求双倍的已付房款赔偿责任。这是典型的民事欺诈行为，也属于消费者权益保护法保护范畴。同时，最高法院还规定了，购房人以开发商和第三人恶意串通损害其所购房屋取得权益为由要求宣告第二次出卖行为无效的，人民法院应当支持。最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第八条规定：具有下列情形之一，导致商品房买卖合同目的不能实现的，无法取得房屋的买受人可以请求解除合同，返还自己已付房款及利息，赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付房款一倍的赔偿责任：（一）商品房买卖合同订立后，出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人；（二）商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人。

第九条规定：出卖人订立商品房买卖合同时，具有下列情形之一，导致合同无效或者被撤销、解除，买受人可以请求返还已付房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付房款一倍的赔偿责任。（一）故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实或者提供虚假的商品房预售许可证明；（二）故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实；（三）故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人或者为拆迁补偿安置房屋的事实。第十条规定，买受人以出卖人与第三人恶意串通，另行订立商品房买卖合同并将房屋交付使用，导致其无法取得房屋为由，请求确认出卖人以第三人订立的商品房买卖合同无效的，应予支持。

无效民事行为的现行法律规定 无效民事行为是指不具备有效民事行为的生效条件，而对民事行为设立双方不产生法律上的约束力的行为。《中华人民共和国民法通则》第五十八条规定：下列民事行为无效：（一）无民事行为能力人实施的；（二）限制民事行为能力人依法不能独立实施的；（三）一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危，使对方在违背真实意思的情况下所为的；（四）恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益的；（五）违反法律或者社会公共利益的；（六）经济合同违反国家指令性计划的；（七）以合法形式掩盖非法目的的。无效的民事行为，从行为开始起就没有法律约束力。《中华人民共和国合同法》第五十二条规定：有下列情形之一的，合同无效：（一）一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；（二）恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益；（三）以合法形式掩盖非法目的；（四）损害社会公共利益；（五）违反法律、行政法规的强制性规定。第五十四条规定：下列合同

，当事人一方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销：
（一）因重大误解订立的；（二）在订立合同时显失公平的。
一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危，使对方在违背真实意思的情况下订立的合同，受损害方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销。无效民事法律行为之产生之日起就不具有法律效力。民事法律行为被确认无效后，双方应返还各自从对方取得的财产。民事法律行为主体不合格，欺诈或胁迫行为，恶意串通损害第三人利益以及违反法律和公共利益而无效。但是，合同法规定对欺诈或胁迫的民事法律行为，在违反国际利益情况下当然无效，在不违反国家利益情况，当事人已经履行并接受的可以确认其效力，进行变更或部分撤销。为此最高法院出台了相关的司法解释，最典型的是房地产开发过程中的“一房二卖”合同。我们承认产权登记是物权所有权转移的唯一标准，但是，我们必须同时承认以非法的手段和方式、披着合法外衣取得的产权，我们要撤销这样得来的产权。对此，我们可以这么理解合同法所说的民事欺诈行为，在不违反国家利益情况下，当事人接受的，可以认定民事法律行为有效。这里仅仅是限定于合同双方当事人，不牵涉第三方。如果出现了第三方，且第三方利益因此受到了损失，我们不能从法律上认定这样的当事人双方认可就是有效的观点。因为，所谓的国家利益是什么？太模糊了！我们认为这里的国家利益一般是国家的税收和国有财产损失，国家的法律尊严和国家法律保护的他人利益也属于国家利益保护范围。诚如上面的房地产开发活动中的“一房二卖”，两份先后不同时间合同都有效的观点不能成立。对第一份合同来说只要签订具备生效条件就应当确认其效力，

保护其合法权益。无论第二合同是否已经产权过户。我们承认产权登记是物权所有权转移的唯一标准，但是，我们必须同时承认以非法的手段和方式披着合法外衣，我们要撤销这样得来的产权，让它回归真正的归属者。当然，我们可以具体规定，对那些仅仅签订合同不打算实际履行的第一份购房合同人，打算利用房地产市场波动谋利者，故意回避产权过户问题，而造成开发商重新出卖该房屋的，应当确认第二次购房人产权过户和购买行为的合法有效。所以，应当对物权优先的法律原则做出限制性的规定，这样才能正确地保护善意当事人的合法权益，正确实施物权和债权的法律冲突，维护法律的尊严和社会的诚信。 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