

一起房屋买卖 五场诉讼大战--一起房屋买卖无效法院判赔差价案件的始末 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\\_\\_E4\\_B8\\_80\\_E8\\_B5\\_B7\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_c122\\_480397.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/480/2021_2022__E4_B8_80_E8_B5_B7_E6_88_BF_E5_c122_480397.htm) 2006年3月21日上午，一位报社朋友打电话给我，说有一下岗夫妇去年上半年买了一户二手房，支付了房款，也住了进去，但却在前几天收到了一封让其迁出的律师函，急得不行，想找律师咨询，问我是否有空能指点指点。我说，你让他们明天上午9点带着材料到我单位来，我抽时间了解情况后，再作处理吧。第二天上午，这对夫妇准时来了。从他们的神情表现，看得出来，他们很焦虑。开场白后，经引导，他们拿出了收到的律师函和买房付款凭证，并向我讲述了以下的情况。原来，这夫妇二人长期失业，男的叫甄忠和，女的叫李琴，主要靠政府的救济和日常打零工维持生计。2003年3月，经人介绍，李琴到蒋玉霞家（常州市丽景二村50幢甲单元101室）做保姆，直到2005年8月离开。蒋玉霞夫妻有一子一女，儿子名叫贾林，女儿名叫贾珍。在此期间，夫妇二人和蒋玉霞家的关系较为融洽。2004年7月6日，蒋玉霞的爱人贾志明突然去世。在贾志明去世后不久，蒋玉霞主动向李琴提出，说她们家别处还有房子，现在住的丽景二村50幢甲单元101室的房子想卖掉，问要不要。当时，李琴认为，自己家里的经济条件比较差，没有这么多的钱。但蒋玉霞却说，卖给他们一家只要15万，是十分便宜的，让他们能考虑考虑。经过慎重考虑，夫妇二人决定将该房买下。2004年12月6日，夫妇二人和蒋玉霞家达成一致，将上述房屋作价15万元，并预付房款1万元，剩余的14万元房款逐年归还。2005年3月18日，蒋玉霞腾空房屋后

，这夫妇二人全家就搬进了现在居住的丽景二村50幢甲单元101室。当时，亲朋好友和左邻右舍的人，以及蒋玉霞和其儿女、女婿也一起来祝贺了一番。同年6月，因蒋玉霞急需用钱。于是，蒋玉霞找到夫妇二人，让其想想办法，把剩余房款14万元凑给她救急。考虑到情况特殊，夫妇二人经过商量，咬牙将原来居住的大名新村南2幢甲单元303室小房子卖掉，并向亲戚朋友们借了一部分，一共凑了13万元。当月16日，在向蒋玉霞说明情况后，蒋玉霞收取了夫妇二人东拼西凑的13万元房款，并将房子的产权证和土地证一并作了转交。当时两家言明，剩下的1万元房款在2006年归还。此后，夫妇二人催促蒋玉霞办理房产过户手续。但蒋玉霞推说她儿子贾林脚不好走路，让过些时候再说。后因双方口舌之争，一拖再拖，房屋过户的事情就耽搁了下来。而现在，夫妇二人收到的律师函（该律师函是蒋玉霞儿子贾林委托律师发出的）却说他们无权居住，令其限期迁出，原因是该房屋在蒋玉霞丈夫贾志明死后通过继承程序，产权已至贾林的名下。为说明贾林是该房屋的真正产权人，该律师函还附了房子的产权证复印件加以佐证。另外，我还了解到，夫妇二人在向蒋玉霞家买房时，并没有有效证据证明贾珍、贾林知悉该房以15万的价格卖给二人，或者对此表示认可。基于上述情况，我稍加思考后向夫妇二人作了如下的分析。第一、由于贾林已成为房屋产权所有人，且其委托律师向你们发函，要求你们限期迁出，因此，你们不限期迁出房屋，马上便会遭至贾林的起诉。一旦贾林诉讼，你们极有可能败诉。第二、按照我国法律的相关规定，你们夫妇二人购买的房屋系贾志明生前与蒋玉霞的共同财产，在贾志明死亡后，该房屋实际应

属蒋玉霞、贾珍、贾林三人共有。因此，你们应当就购买房屋事宜与蒋玉霞、贾珍、贾林三人达成书面协议，或征得贾珍和贾林的书面同意。否则，该房屋买卖就有可能无效。而事实上，你们缺乏这方面的证据，这对你们是非常不利的。

第三、贾林单独取得产权，应该是通过继承财产或归并的方式实现的。至于对方究竟是如何操作的，则需要调查才能清楚。

第四、虽然你们没有确实的证据证明蒋玉霞的儿子、女儿在房屋产权继承或归并时知道该房已经出卖，但蒋玉霞作为出卖房屋的经手人，其明知房屋已经出卖，仍进行产权继承或归并，且一直不通知你们夫妇，显然是出于恶意。对于这种恶意行为，法律是禁止的。对此，你们可以依法主张权利。因此，我建议夫妇二人委托律师，详细了解贾林取得该房产的有关情况，做好应对贾林起诉的准备工作，并依法主张自己的合法权利（或要回房子，或让赔偿损失）。夫妇二人听了我的分析和建议后说，他们回去商量了再来请律师。

第二天上午，李琴给我打来电话，说我昨天上午的分析非常正确，他们已经收到了法院送来的起诉状，在起诉状中，贾林要求他们立即迁出房屋。同时，他们表示，下午就来律师事务所办理委托手续，聘请我全权处理该房屋买卖的全部事情。下午，夫妇二人带来了电话中谈到的起诉状及有关证据，并办妥了委托手续。原来，贾林单独取得房屋产权，竟然是通过法院调解而实现的！2005年11月7日，贾林向法院起诉其母亲蒋玉霞和妹妹贾珍，要求继承丽景二村50幢甲单元101室房产。当月14日，一家三人通过法院庭前调解，将该房归并给了贾林。之后，贾林凭法院的调解书将已经卖给李琴和甄忠和的房子的产权转移到了自己名下。在贾林起诉李

琴、甄忠和的房屋迁让纠纷中，该份调解书，无疑是最重要的证据。而且，基于我第一次接待时的分析，我感到，如何对待该调解书，是正确处理本起房屋买卖纠纷的关键。由于我国现行民事诉讼法律就第三人对民事调解书的再审启动程序设置缺陷，我只能以申诉的形式，向原审法院提出，以期能够使院长将案件提交审判委员会处理。于是，在2006年3月30日，我以蒋玉霞、贾林、贾珍三人在2005年11月14日房屋继承纠纷一案调解时，故意隐瞒重大事实真相，互相串通，欺瞒承办法官，致使法院作出的调解书严重侵害李琴、甄忠和夫妇二人合法权益为由，向原调解法院提出申诉，要求法院依法启动审判监督程序，撤销该调解书。后经该院院长提交审判委员会讨论决定，该院对该调解书进行再审，并在再审期间中止该调解书的执行。为此，我以该调解书业已中止执行为由，书面提请法院对贾林诉李琴、甄忠和迁让纠纷一案中止审理，法院旋即同意了这一要求。与此同时，以蒋玉霞、贾林、贾珍三人为共同被告，要求确认房屋买卖有效的一场诉讼也按计划展开。当时，我对上述确认之诉的发展作了如下的分析。如果房屋买卖有效得到法院确认，则再审案件和迁让之诉就不战而胜，但这种可能性并不太大。考虑到民事诉讼证据规则中有一条可以变更诉讼请求的特别规定。因此，即使房屋买卖有效难以成立，我也可以及时将该确认之诉变更为赔偿之诉，要求被告赔偿原告经济损失??房屋差价。当然，如果确认之诉不能成功，法院又不同意变更诉讼请求，那前面的所有努力，可能都会付之东流。最终，还是得进行一场赔偿之诉方能解决问题。但基于本案的实际情况和法律规定，我认为做这样的努力还是值得一试。当然，关

于这些方案和有关的法律风险，我均事先向当事人作了书面交代，并征得了他们的同意。在该确认之诉的诉讼过程中，基于法院倾向性意见是房屋买卖无效，我立即按计划将确认之诉变更为赔偿之诉，但法院坚持认为该等情形不能变更诉讼请求。真是一语成讖！法院认为，蒋玉霞在未征得其他共有人同意下，擅自处分共有财产，而原告李琴、甄忠和在了解该财产处于共有状态的前提下与蒋玉霞达成购房协议，均侵犯了共有人的权利，原告称被告贾珍和贾林对蒋玉霞将房屋出卖给原告是明知的，依据不足，遂判决原告和蒋玉霞间关于常州市丽景二村50幢甲单元101室房屋买卖协议无效。虽然确认房屋买卖有效之诉被法院判定为房屋买卖无效，但对于该案诉讼费的负担，法院还是让胜诉者承担了80%，我想，这与我一直强调的过错问题是有关系的。为了能尽早结束讼争，减轻当事人的诉累，我决定对该判决不上诉，待该判决生效后，立即提起赔偿之诉。确认房屋买卖有效之诉的失利，再审案件和迁让纠纷的结果自然是没有任何效果。看来，这最后的赔偿之诉是不可避免了。从某种意义上讲，赔偿之诉也是最后的毕功一役。通过前面的四场诉讼，本案的事实已经是十分的清楚。因此，最后的这一场诉讼，客观上成了一场真正的法律较量。在最后一役中，我以确认之诉中判决原告和蒋玉霞间的买卖关系无效为基础，认为蒋玉霞的行为存在明显过错为由，要求被告蒋玉霞返还原告购房款140000元，并赔偿原告经济损失100000元。被告蒋玉霞则辩称，确认之诉判决已确定原、被告间的买卖无效，故应当恢复到房屋买卖之前的状态；而当时原告并未取得该房屋，我方承担的并不是不履行合同的违约责任。购房款140000元

应当返还给原告，我方承担的只是利息损失；原告要求被告赔偿经济损失100000元没有依据。对于这最后一仗，我作了充分的准备。为了说明被告应当赔偿原告经济损失--房屋差价，我从被告的“合同无效赔偿直接经济损失”的思路中跳了出来，另辟了一条民事损害赔偿的思路。当时，我从三个方面作了阐述。现详列如下：首先，本案房屋买卖的无效，是被告的过错行为所造成，或者说主要是由于被告的过错行为所造成【从被告一开始的欺诈，到后续的恶意（隐瞒事实、欺瞒法院）另行卖房，这种过错是显而易见的。并且，这种过错已被确认之诉判决书所确定的诉讼费用负担部分的内容所认定】。该差价部分不仅实际存在，而且能够明确确定，在法理上，该部分也应当归属于原告。本案房屋买卖成立并实际开始履行后，房屋的实际价值与原告出卖价之间的数额不仅是完全可以确定的，而且已经为原告实际享有。此利益依附于本案的房屋之上，如果原告占有此房屋并随后取得所有权，此利益与该房屋就并不分离。但是，该房屋买卖被确认无效，需要返还时，此部分利益便在理论上从中分离并显现出来，不再依附该房屋而被予以了返还。讲得理论一点，也可以说，由于无效的房屋买卖行为产生的债权行为仅是物权行为的原因行为，两者截然分开，各自独立，物权行为并不因原因行为无效而无效，即使原因行为无效，作为物权的所有权仍然有效，此即为物权行为的独立性、无因性。并且，此种损失是由于被告的过错行为或者主要是由于被告的过错行为直接产生。因此，当房屋买卖被确定无效后，被原告实际享有的差价部分，应该作为原告的直接损失，要求被告予以赔偿。其次，将差价部分作为被告的赔偿范围符合公

平原则。被告出售给原告的房屋价款是150000元，而被告在和儿子、女儿的三方调解案件中，将本案的房屋作价210000元恶意归并给了其儿子贾林。无形之中，被告渔利了60000元。司法界的一条不成文的原则是：“不让过错方获利，不让无过错方遭受损失”法律不能让过错方因自己的故意或者过失而得到利益，也不能让善意方因自己的善意而丧失利益。这句话，便是对上述原则最好的诠释。如果本案房屋买卖无效的后果是由被告的过错造成，并且在确认房屋买卖无效后，要求原告退还房屋，即被告得到差价部分，就会产生有过错的一方不仅不会为自己的违法行为付出任何代价，相反还可以得到“意外丰厚的利润”，其违法行为的否定后果则完全由无过错（或极少过错）的原告来承担。这无疑有悖于法律基本的公平原则。同时，我们应当看到，即使让有过错的被告来承担赔偿责任原告差价部分的损失，从法律上讲，也并不会加重被告的责任。因为，被告调解案件中，已经实际获得了该差价部分。再次，将差价部分作为被告的赔偿范围有利于维护社会交易秩序的稳定。房屋乃老百姓安居乐业之本，与老百姓的生活休戚相关，买房居住是关乎老百姓一辈子的大事，所以，法律无时无刻不在保护买受人的生存利益。在此情况下，房屋差价部分的归属十分重要。在本案中，谋取利润的最大化是被告违法、违约操作的直接动因。如果对原告应当享有的差价部分不予保护，那就会产生被告即使违法、违约，也完全可以堂而皇之地违法、违约操作，从中谋取暴利。显然，这将刺激被告实施违法、违约行为。这，自然对稳定社会交易秩序不利。最后，法院采纳了我的上述代理观点，认为以房屋差价确定原告损失数额，符合法律规

定，根据房屋评估结果，综合原告的过错，一审判决被告返还原告购房款140000元，并赔偿原告经济损失79200元。一审判决后，被告并未上诉。由于我在赔偿之诉中进行了财产保全，原告夫妇二人在上述判决生效后，通过执行程序，顺利拿到了判决书确定的全部款项，并重新购置了房屋。为了表示感谢，夫妇二人还向我们律师事务所赠送了一面锦旗。至此，由一起二手房买卖引发的五起连环诉讼案件划上了一个圆满的句号，但该案各环节留给我的法律思考却远没有结束，其折射出的人性的丑恶也让我始终无法高兴……（文中所涉人名、地名均系化名）（作者：董锁洪，江苏常州张林芳律师事务所）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)