

律师代理邹某诉刘某一、刘某一、刘某一确认合同无效纠纷案

【案情简介】

邹某（女）与刘某（男）于1993年6月22日登记结婚，双方均系再婚。刘某一、刘某一、刘某一系刘某与前妻杨某所生子女。邹某与刘某结婚后，一直居住在北京市东城区东直门南大街X号房屋内，该房系刘某承租的公房。1999年1月6日，刘某与北京市文联签订了《北京市文联1998年出售公有住宅楼房协议书》，以成本价购买了涉诉房屋。2000年11月27日，刘某领取了涉诉房屋的产权证。2014年4月15日，刘某因病去世。后邹某与刘某一、刘某一、刘某一产生矛盾，邹某于2015年8月提起继承涉诉房屋的诉讼。开庭审理中，邹某才知道，早在2010年10月8日，刘某与刘某一、刘某一私自签订了一份《存量房屋买卖合同（自行成交版）》，将涉诉房屋以38万元卖与了刘某一、刘某一，房屋产权已经变更到刘某一、刘某一名下。于是，邹某向东城区人民法院提起诉讼，主张涉诉房屋系邹某与刘某在婚姻存续期间进行房改所得，属于夫妻共同财产，而刘某与刘某一、刘某一故意隐瞒涉诉房屋是夫妻共同财产的事实，恶意串通，进行买卖，损害了邹某的合法权益，故根据《合同法》第52条的规定，确认刘某与刘某一、刘某一签订的涉诉房屋买卖合同无效。

刘某一辩称，涉诉房屋是因家里的原住房被拆迁安置所得。邹某与父亲结婚后，双方在涉诉房屋和邹某位于丰台区的房屋

轮流居住。对于涉诉房屋的买卖事实，邹某是知道的，而且邹某也收到了购房款，不同意原告邹某诉讼请求。

刘某二辩称，涉诉房屋是被告三人的母亲杨某因原有公租房被拆迁而获得的安置房产，并非归属于父亲刘某的个人承租公房。涉诉房产一直由本人及家人占有使用，由本人承担与房屋有关的费用。在涉诉房屋房改时，由本人全额出资购买，刘某没有出资，但使用了刘某的工龄，而邹某既没有出资也没有用其工龄。邹某对涉诉房屋的交易行为不仅是应知的，而且是明知的，且收取了部分购房款。涉诉房屋的交易行为不符合恶意串通的基本特征，不应当简单的通过评估鉴定价值比对实际交易价认定明显低价转让。

刘某三辩称，邹某知道涉诉房屋由刘某出售给刘某一、刘某二的事实，涉诉房屋是因被告家里的房屋拆迁安置所得，故涉诉房屋不属于刘某个人购买的房改房，该房归被告一家人所有。

本案在审理中，根据邹某申请，对涉诉房屋进行市场价值评估，估价结果为 179 万元。

【代理意见】

本人作为邹某委托的代理律师，提出了以下代理意见：

一、原告对涉诉房屋享有所有权

原告与刘某于 1993 年 6 月 22 日登记结婚，涉诉房屋系承租的公房进行房改于 1999 年 1 月 6 日购买，使用了夫妻共同存款，购买时用了刘某的 47 年工龄，并没有用其前妻工龄。其

前妻于 1988 年 8 月 18 日去世。根据《婚姻法》第 17 条规定，此房产系在夫妻关系存续期间房改所得，故为夫妻共同财产。

二、刘某行为属于无权处分，刘某一、刘某二兄妹不属于善意取得。刘某及被告刘某一、刘某二兄妹在未告知原告，更未征得原告同意的情况下，2010 年 10 月 8 日私自以极不合理的低价签订购房合同，但没有实际支付购房款，已经严重侵犯了原告对共有财产的处分权利，不属于善意取得，理由如下：

（一）违反《婚姻法》及司法解释（一）第 17 条规定

在本案中，刘某出卖此夫妻共同房产给儿女时，需要和原告协商，但本案中并没有征得原告同意，侵犯了原告对房产的共有权利。

（二）违反《物权法》第 95 条、97 条、106 条规定

根据上述法律规定，处分共同共有财产应当经全体共同共有人同意，但本案中，刘某没有人通知原告，更未征求原告同意，刘某属于无权处分。

被告刘某一、刘某二兄妹与其父亲签订的房屋买卖合同也不符合第 106 条规定的善意取得制度，根据该条规定，需要符合三个条件才能构成善意取得，买房人刘某一、刘某二兄妹不符合前两个条件，所以不是善意取得。

1. 刘某一兄妹和刘某是父子关系，有特殊利害关系，刘某一兄妹对原告和刘某的婚姻状态是明知的，房屋产权夫妻共有是明知的，他们为什么在房屋买卖之前不向原告征询出卖意见呢？

2. 争议房经过房地产评估公司评估，房产市场价值为179.85万元，而被告却以381632元的极低价购买，二者价格相差4.7倍，显然是不正常的，是在串通造假。

3. 买卖双方之间没有购房资金往来，刘某二自称所有钱款都是现金，没有转账，没打收条。这是极不符合常理的。

（三）违反最高人民法院《关于贯彻〈民法通则〉若干问题的意见（试行）》第89条规定，本案刘某擅自处分房产给儿女刘某一、刘某二，应当认定为无效。

三、综合刘某与刘某一、刘某二整个购房行为，来推知其内心，他们属于恶意串通，损害了原告利益，按照《合同法》第52条“恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益。”规定，合同无效。理由如下：

1. 合同双方系父母子女，有特殊利害关系。

2. 刘某一、刘某二明知房改房是原告与刘某婚姻存续期间购买，明知房改房只使用了刘某一人的工龄47年，与其去世多年的生母无关。

3. 刘某是最清楚房屋性质的，但卖房时没有告知原告，也没有征求原告意见。目的就是隐瞒后老伴，侵犯后老伴合法权益，出发点就是恶意的。

4. 被告刘某一、刘某二在开庭中的多个陈述前后矛盾，不能自圆其说，其在故意编造事实，能够反映出其内心的恶意。比如：

(1) 编造了原告儿子李某某借款的事情，但提不出任何借条、转账记录等证据！

(2) 还称用李某某债务折抵了购房款，这也不符合正常逻辑。“以房抵债”的说法有悖常理，一是债务在哪呢？二是即便有债务也是另一种法律关系，与本案无关。

(3) 还称邹某知道卖房之事？既然明知、应知，证据何在呢？

对于上述不合理或瑕疵之处，当事人在庭审时未作出合理解释，可以推定其主观心态是恶意。

5. 刘某二称自己支付的房改款，是不对的。刘某去世后，刘某二把他的很多物品管理起来，包括支付的房改费收据。其拿着收据，不代表其支付的房改款。

6. 刘某一、刘某二在未支付房屋对价的情况下牟取了利益，使原告利益受损。

综上，代理人认为，是否“恶意串通”系个人心理活动，对其认定应采取推定方式，在综合分析相关证据的基础上，按照《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第九条之规定，依照日常经验、行为习惯等，根据盖然性原则予以判断和认定。只要存在高度盖然的可能性，则可择优判定某种事实，从而在最大限度内反映案件真实情况。

通过上述当事人不符合常理的行为，可以看出，当事人双方就是串通起来签订了虚假的购房合同，刘某将房屋过户给儿女，侵犯后老伴合法权益。故刘某与被告人之间签订的《存量房屋买卖合同》符合《合同法》第 52 条规定，是无效的。

【判决结果】

东城区人民法院经审理，作出一审判决。认为刘某一、刘某二于2010年10月8日购买涉诉房屋时虽登记在刘某一人名下，但涉诉房屋系在刘某与邹某夫妻关系存续期间取得的所有权，故涉诉房屋应当认定为刘某与邹某共同所有。在此情形下，刘某未经共有人邹某的同意，擅自将涉诉房屋出售给刘某一、刘某二属于无权处分；刘某一、刘某二在购买涉诉房屋时应明知邹某对涉诉房屋享有共有权利，不构成善意取得。判决确认买卖合同无效。

刘某二不服提出上诉，北京市第二中级人民法院经审理认为：根据相关司法解释的规定，当事人对恶意串通事实的证明，人民法院确信该待证事实存在的可能性能够排除合理怀疑的，应当认定该事实存在。故应对当事人的诉辩意见进行详细审查，并根据当事人提供的证据，结合讼争房屋相关情况、日常生活经验，审查邹某主张的恶意串通的事实存在的可能性是否能够排除合理怀疑。原审法院未对上述事实予以查明，故裁定发回原审法院对本案重新审理。

重审法院认为：恶意串通，损害第三人利益的合同无效。根据查明的事实，涉诉房屋的所有权系刘某在与邹某夫妻关系存续期间购买取得。涉诉房屋应为刘某与邹某的夫妻共同财产，归二人共同所有。因涉诉房屋系刘某与邹某的夫妻共同财产，刘某出售该房屋时未取得邹某同意，而被告刘某一、刘某二对涉诉房屋应归刘某与邹某二人所有的情况是明知的。而且，根据房地产估价报告，刘某与被告刘某一、刘某二在2010年10月8日就涉诉房屋进行买卖时的交易价格远远低于涉诉房屋当

时的市场价值。三被告没有证据证明原告邹某同意刘某出售涉诉房屋，亦没有证据证明邹某与刘某之间存在用借款抵偿购房款的约定事实。由此，被告刘某一、刘某二取得涉诉房屋的所有权不构成善意。据此，本院认为，刘某与被告刘某一、刘某二在签订房屋买卖合同的过程中存在恶意串通的情形，判决刘某与刘某一、刘某二之间签订的买卖合同无效。重审一审作出后，三被告不服一审判决，提出上诉。北京市第二中级人民法院经开庭审理，认为一审判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。故驳回上诉，维持原判。

【裁判文书】

1. 北京市东城区人民法院（2016）京 0101 民初 2691 号民事判决书

2. 北京市第二中级人民法院（2016）京 02 民终 10904 号民事裁定书

3. 北京市东城区人民法院（2017）京 0101 民初 1456 号民事判决书

4. 北京市第二中级人民法院（2018）京 02 民终 4072 号民事判决书

【案例评析】

本案一波三折，经过两年多的诉讼进程，两级法院进行四次审理、四次判决，最终以原告邹某胜诉告终。本案最终能够胜诉，是因为把握住了两大关键点，也是本案的两个焦点：

一、涉诉房屋是否为邹某与刘某的共同财产？

邹某与刘某于 1993 年 6 月 22 日登记结婚，涉诉房屋系承租公房进行房改，并于 1999 年 1 月 6 日购买，使用了夫妻共同存款，购买时用了刘某的 47 年工龄，并没有用其前妻工龄。根据《婚姻法》第 17 条及婚姻法司法解释二第 19 条规定，此房产系在夫妻关系存续期间房改所得，故为夫妻共同财产。

而被告认为，涉诉房屋曾系其亲生母亲承租的公房拆迁后获得，所以认为是其家庭财产，或者是其父亲刘某的个人财产，原告不应享有权利份额。被告表述在法律上是不能得到支持的，其生母承租的公房拆迁，获得的房屋仍是使用权房而不是产权房。其父在与原告婚姻存续期间进行房改，公房转变为了私有产权房，依据法律规定，此种性质的房产就属于夫妻共有。

二、刘某出售涉诉房屋给子女刘某一、刘某二是否构成恶意串通？

所谓恶意串通，是指当事人主观上明知或应知某种行为将对国家、集体或第三人造成损害，但仍进行沟通或联络，并相互配合或共同作为，实施了损害国家、集体或第三人利益的行为。恶意串通，是当事人的一种主观心理意识，看不到摸不着，司法实践中必须通过当事人外在的行为，结合日常生活经验法则，排除合理怀疑后，从而做出推论和判断，进行认定。

在本案中，根据多次开庭审理查明的事实以及双方当事人的陈述和举证，诉争房屋买卖行为确实存在诸多不合常理之处，比如买卖双方的关系、卖房价格远远低于市场价值、双方没有证据进行了房款给付、几十万房款用现金给付、被告还称用欠款顶房款但又没有证据证明、买卖房屋过程不合常理等；这些

不正常的行为、不符合常理的行为，推知买卖双方存在恶意串通，所以法院最终采纳了代理人的意见，支持了原告的诉讼请求。

【结语和建议】

一、对恶意串通，一定要提供充足的证据证明当事人的行为不符合常理。

法院对恶意串通，还是持从严掌握的态度，本案发回重审，要求重审法院做进一步的查明、必须排除合理怀疑就是明证。所以当事人在以恶意串通为由诉讼无效时，一定要仔细分析案情，把各种细节都要考虑到，提供充足证据，充分论理，才能获得法院的采纳。

二、对房改房屋，夫妻尽量登记为两人的名字。

对房改房屋，尤其是再婚夫妻，尽量登记两个人的名字。目前这种诉讼，很多是因为再婚家庭子女间引起纠纷，造成当事人的诉累。

三、亲情比金钱重要，不要为了金钱利益，而不顾亲情。

本案中，邹某与刘某再婚也有 20 年之久，感情也比较融洽，但就因为一套房改房，子女与继母产生矛盾，而走上漫长的诉讼之路，耗费精力物力财力，是每个人都不愿意看到的。如果当事人在做事时，少些私心，多考虑考虑亲情，少看金钱利益，家庭将会更和谐，社会也将会更和谐。

声 明

本电子文档由微信公众号 "智法 AI" (ID: WitLegal) 编辑整理, 仅供个人学习使用, 未经许可, 不得用于商业用途或任何营利性活动。

本电子文档仅供参考, 不构成法律建议或政策解读, 亦不具有法律效力。文件名所示的发布或生效时间仅供参考, 具体内容请以官方最新发布版本为准, 使用时建议自行核实最新内容。若电子文档存在内容错误、涉嫌侵权或其他问题, 请通过微信 (sunquanxuefa) 联系处理。我们将及时核查并依法处理。