

做低房价被指“恶意串通” 到手房产差点“物归原主”

□北京盈科(上海)律师事务所 胡瑾

一对小夫妻购房时为了少缴税，在中介的建议下做低了房价。

不想原房主对外欠下不少债务，一债权人得知房产被卖后向法院起诉，以买卖双方恶意串通为由，要求判决房屋买卖合同无效。

辛辛苦苦攒钱置换的房子，难道就这样还回去么？

置换房屋 夫妻求助中介

王小海和丁晓梅是一对家住南京的年轻夫妻，2005年结婚时在南京市建邺区购置了一套85平米的商品房作为婚房，结婚后一直居住在此。

由于夫妻双方均有父母在外地，婚后时常需要过来探亲，2010年小夫妻又有了自己的宝宝，因此他们渐渐觉得这套房子有点小，而且房间太少不够居住。夫妻俩平时工作非常努力，几年下来也有了一点积蓄，就筹划着将原来的房子出售，贴点钱换购一套面积稍大点的房屋居住。

2012年8月，两人开始实际操办此事，并到几家房产中介公司作了登记，将自己的房屋挂牌出售，同时委托中介寻找合适的房源。

四处寻觅 找到低价房源

很快，有家中介公司帮他们找到了婚房的买家，售价在160万元。

与此同时，另一家房产中介向他们提供了一套性价比非常高的房源，位置就在他们原来房子的附近。

上门看房后，夫妻两人都对房子非常满意。中介跟他们说，因为房东急于要出售该房屋，所以如果他们能够一次性支付全部房款，这套面积130平米的房子总共295万元就可以成交了。

王小海和丁晓梅此前已经看了不少房源，根据他们的了解，附近相似面积相同品质的房子，总价起码要高出二三十万元，如此便宜让他们大为心动。

打算出手 得知意外讯息

下定决心买房前，王小海和丁晓梅又把房款的事盘算了一下，除了原有房屋的出售款外，他们还有80万元的存款，如果付款急得话，他们打算再跟亲友筹借五六十万元，这样一次性支付房款应该问题不大。

于是，王小海夫妇很快就拍板决定购买这套房子，并提出和房主见一面再详细了解下情况。

此时中介又告诉他们，说这套房屋的房东金文伟是个浙江人，平

时不住在南京，所以不方便亲自来签署合同。

而且这个房子上有抵押债权，债权人是一家银行和一家担保公司，两家的债权加起来正好是280万元。

债权人已经和产权人金文伟达成共识，由金文伟委托担保公司的一名员工来操作所有交易手续，也由其来代收房款，代收的房款将全部用来归还这些债务，然后债权人会将房子的抵押登记注销掉，将房屋过户到王小海夫妇名下。

交易安全 获得中介保证

听了中介的介绍，王小海夫妇又有点犹豫了，因为这个流程显然跟正常交易有所区别，再加上房东不现身，这套房屋上设置的债权甚至超过了抵押时这套房屋本身的价值也违反常理。

想到这套房屋是一次性全额付款，他们不禁担心，如果付款之后产权变更之前发生什么变故怎么办？

于是，他们开始打退堂鼓了，准备再看别的房源。

此时，中介公司的业务员和金文伟委托的担保公司员工给出的说法，很快打消了他们的顾虑。

他们告诉王小海夫妇，金文伟出具的是公证委托书，所以身份都是由公证处核实的。而且金文伟是房产证上唯一的产权人，他能出示目前的婚姻状况证明，证明他目前没有配偶，不存在房屋有其他产权人的情况。

至于房屋上有这么大幅度的抵押债权，是因为房东和债权人有一些特殊的关系。为了让王小海夫妇放心，他们可以在付款当日就注销抵押登记，并且同一天可以办出产权证。

付清房款 如愿拿到产权证

听了中介等人的说辞，王小海夫妇依旧有些将信将疑，但是想想这套房子的性价比如此之高，而且问了一些朋友也说不出会有什么确定的风险，所以他们最终决定购买该套房屋。

随后，王小海夫妇和房东的代理人以及中介共同签署了一份房地产买卖合同，房屋的交易价格为295万元，税费中介费都由作为买方的王小海夫妇承担，中介费为43000元。



资料图片

2012年9月24日之前，王小海夫妇就通过银行本票和转账支付的方式向代理人支付了全部房款，对方也出具了收据。

为了降低税费，王小海夫妇接受了中介的建议，当天在房地产交易中心签署的买卖合同中将交易价定为177万元。

也确实如中介一开始承诺的那样，在支付完全额房款后，两个债权人就撤销了房屋的抵押登记，王小海夫妇顺利领到了产权证。

住没几天 收到法院传票

虽然整个交易过程中心情一直有些忐忑，但拿到这本产权证后，王小海夫妇彻底松了口气，认为之前的担心都只是自己的多虑，交易出奇地顺利和快速。

因为该房原来已是全装修状态，在领到产权证后不久，王小海夫妇趁着国庆假期搬了家，入住新居后全家人都非常开心。

可就在国庆假期结束后的第一天，刚刚入住新房的王小海就收到了一张来自法院的传票，有一个叫任伟峰的人起诉了王小海夫妇和该房屋的前房东金文伟，这让王小海夫妇疑惑不已。

细读诉状 方知事情原委

根据任伟峰的诉状王小海夫妇得知，原来金文伟于2012年7月向任伟峰借款80万元，金文伟将其房屋及原始产权证书作为借款财产担保抵押物，并将房产证原件交给了任伟峰。

但因为金文伟迟迟没有还款，任伟峰就到房产交易中心调查了该房产的情况，结果发现金文伟在挂失补办新房产证之后已将该房屋出售给了王小海夫妇。

任伟峰认为，该房屋的市场价

值远远高于该房屋的合同价，显然双方是为了让金文伟逃避债务而恶意转移房产。为了保护自己的债权，他起诉要求法院确认该房屋转让合同无效。

惊慌失措的王小海夫妇通过亲友介绍找到了在上海执业的我寻求法律帮助。

原告坚持 主张交易无效

我在了解案情后先替他们做了简要分析，然后跟承办法官进行了第一次沟通。

我认为，原告任伟峰所谓的抵押权因为未经登记，在法律上是不生效的，因此作为前房东的债权人，原告并不具备本案的原告资格，法官也基本同意我的观点。

但经过法官多次与对方律师沟通之后，对方坚持不肯撤诉。同时法官告诉我，送达给金文伟的文书都被退了回来，原来这个债台高筑的债务人此时已经跑路了。

该案在经法定程序公告送达之后，于2013年3月正式开庭审理，原告任伟峰在庭审中坚持合同价过低、房产证为补办等理由，认为王小海夫妇与金文伟属于恶意串通，始终主张该合同无效。

据理力争 并无恶意串通

对于对方的指责，我主要从三个方面来论证了合同有效的合理性和合法性。

首先，王小海夫妇和金文伟并不相识，只是因为有需要换房的需要，通过中介找到了金文伟挂牌出售的房子，并通过中介居间完成了交易，王小海夫妇和原房屋的产权人以及中介三方签订了真实有效的房地产买卖合同。

其次，王小海夫妇尽到了一定的谨慎义务，查清了有关房屋交易

的三个重要事项：

1.房屋产权人虽没有到场，但当事人看过委托代理公证书原件，对于委托人身份有过了解核实。

2.通过中介要求原房屋产权人出示婚姻情况证明和离婚证，核实该房屋无其他共有人，不侵害他人权益。

3.当事人已经通过房屋产权证了解到，该房屋上的抵押登记系某银行和某担保公司分别享有的210万元和70万元债权，其代理人也表示会将房款还给两个债权人，以撤销物权抵押登记，并办理过户登记。

最后，王小海夫妇出具付款凭证，证实了该房屋的真实交易价，因为是一次性现金支付，所以低于市场价20万元左右完全在合理范围内。

法院判决 合同真实有效

法院审理后认为，该买卖合同本身合法有效，在办理过户交易时，经房屋登记部门审核该房屋登记无他项权利后，依法办理了房屋交易过户手续。

该房屋的实际交易价为295万元，尽管向有关部门办理房屋产权交易时，以177万作为交易申报价格并向有关部门缴纳税收，但该税收问题并非法院处理范围，也不影响该交易的有效性。

原告任伟峰与金文伟在借款时虽然约定将房屋作为担保物，却仅将其房屋所有权证交给原告保管，双方未能依照法律规定到房屋抵押登记部门依法办理抵押登记，该交付房屋所有权证给原告保管的行为不发生抵押担保的效力，抵押权未生效。

原告提供的证据不能证实王小海夫妇与金文伟之间在房屋买卖交易时，具有恶意串通并侵害他人利益的故意。

因此，法院最终认定该买卖合同真实有效。

(文中人物均为化名)