

“一房两卖”引发第三人撤销之诉

□法治报记者 王睿卿

这是一起“一房两卖”的案子，跨度近两年时间，历经一审二审，柳阿姨终于得偿所愿。近日，上海市一中院对本案作出终审判决，善意买受人的权利得到了保障。

购房遭遇“一房两卖”

外地回沪知青柳阿姨夫妇准备买一套房，在上海安度晚年。他们看中了位于浦东新区的一套动迁安置房，房屋价格略低于同地段商品房。2015 年柳阿姨向卖方石先生购买时，房屋还没有造好，柳阿姨按合同约定付了 70%房款，余款等到过户时支付。

次年 3 月，房屋可以办理入户手续了，柳阿姨和中介多次联系石先生，此时石先生却迟迟不露面。柳阿姨担心卖方悔约，就委托了万商天勤（上海）律师事务所张峥嵘律师提起诉讼，要求卖方继续履行合同，将房屋交付给柳阿姨。

开庭前夕，柳阿姨听说石先生另有一处动迁安置房一房两卖了，柳阿姨十分担心，怕这处房屋也被一房两卖，就自己到物业办理了手续进户装修。

开庭时，卖方拿出了一份 6 月 14 日法院的民事调解书，上面显示：石先生的前妻杜女士在 2014 年就与另一位买方葛某签订了买卖合同，因为卖方不交付房屋，葛某抢先把拆迁协议上 14 个安置人口都告到了法院，这 14 人包括石先生都一致同意把房屋卖给葛某，就这样取得了法院的调解书。

既然法院已经把房屋判给葛某，房屋不可能交付给两个买方，柳阿姨无奈只得撤诉。本来柳阿姨的买卖合同不能履行，还可以与石先生解除合同，并要求他承担违约赔偿责任。然而，柳阿姨了解到，石先生的两套安置房都卖给了别人，目前名下没有财产，恐怕没有能力归还柳阿姨的购房款，更别提赔偿违约金。

为了减少损失，柳阿姨还是希望能继续履行合同。而要继续履行合同，就必须排除法院调解书的障碍。此时，张律师告诉柳阿姨，只有一条路可走，就是依据新民诉法规定的新救济程序，“因不能归责于本人的事由未参加诉讼，但有证据证明发生法律效力的判决、裁定、调解书的部分或者全部内容

错误，损害其民事权益的，可以自知道或者应当知道其民事权益受到损害之日起 6 个月内，向作出该判决、裁定、调解书的人民法院提起诉讼”，即“第三人撤销之诉”。

提起“第三人撤销之诉”

在仔细研究石先生前妻和葛某的这份买卖合同，以及他们之间打的这场官司后，柳阿姨和张律师发现，其中有许多不合常理之处：其一，葛某的买卖合同显示日期早于柳阿姨半年，但房价却比柳阿姨贵 12 万，不符合房价一直上涨的趋势；其二，葛某自称在签订买卖合同时支付的 20 万定金没有任何转账凭证；其三，葛某 3 月底还没有拿到房屋时，就提前将剩余房款 100 万全部支付给了杜女士，把合同里约定的过户时应支付的款项也全部付清，甚至双方还签署了一份《房屋交接书》，这又与动迁安置房买卖中买方出于谨慎，没有拿到房屋以及没有过户时不可能支付全款的情况相矛盾；其四，石先生家庭有公证书约定房屋归石先生个人所有，为什么是他的前妻杜女士来出售房产？其五，葛某的律师起诉时，提交给法院的材料包括所有 14 个被告的身份证、出生证明复印件，甚至被告家庭的公证书，如果不是十分“友好”的关系，怎么可能拿到这些个人证件？其六，在原告起诉当天，被告就同时委托好了律师。正常情况下被告是不可能由原告起诉当天就知道消息，并迅速地委托好律师的。

由此，柳阿姨怀疑葛某是故意与卖方将买卖合同时间倒签，以获得比柳阿姨买卖合同的优先履行权，再抢先起诉到法院，在原、被告都没有争议和对抗的情况下，虚假诉讼取得法院调解书。

于是，柳阿姨接受了律师的建议，向上海市第一中级人民法院提起了第三人撤销之诉，要求撤销卖方与葛某之间的这份法院调解书。

杜女士不同意柳阿姨的诉请。她称自己 2014 年将系争房屋出售给了葛某。2015 年石先生将该房又卖给了柳阿姨。她和前夫石先生双方没有沟通，导致“一房两卖”在此情况下，石先生也曾与柳阿姨沟通过，愿意与她解除合同，返还房款，赔偿损失。柳阿姨认为杜女士与葛某恶意串通，没有证据。

杜女士称，自己与葛某交易在先，合同应当优先履行，要求法院驳回柳阿姨的上诉。

葛某则表示，自己与杜女士素不相识，根本不存在恶意串通的情况。自己支付房款的时间也早于柳阿姨，双方约定的房价 125 万符合当时市场行情。目前自己已付清全部房款。2016 年 6 月取得民事调解书后，杜女士将相关材料和钥匙交给了自己，他便把自己的物品搬入房屋内。2016 年 10 月，柳阿姨却霸占了房屋，导致自己无法装修新房。因此，不同意柳阿姨的上诉请求。

一审法院认为，葛某有真实的房款支付记录，双方买卖合法有效，合同本身具有独立性，合同当事人也具有相对性，柳阿姨并非案件必要的诉讼当事人，因此驳回了柳阿姨的诉请。

终审改判得偿所愿

在一审完败的困境下，柳阿姨坚持提起了上诉。二审法官主动质询了被上诉人各种问题，并坚持要求当事人本人到场，否则要承担不利的后果。之后的开庭，石先生与杜女士仍然拒不到庭，但在法官的质询下，他们委托的律师的回答却露出了不少破绽。

该律师称，石先生与前妻离婚后仍居住在一起，但石先生却对前妻出售房屋表示不知情。前妻说拿到葛某 20 万现金后，为了瞒着石先生，将 20 万藏在了家中被子里，之后这笔钱又陆续用于家庭生活。

法官还调查了葛某近一年的银行账单，发现在 2016 年葛某付款 100 万给石先生前妻之前，刚刚付给石先生 20 万，如果这笔钱就是定金的话，就证明葛某的买卖合同时间是 2016 年 3 月，晚于柳阿姨的合同时间。

在各项事实和证据的基础上，二审最终判决撤销一审判决，也撤销了民事调解书。判决书中法官花费了很多笔墨，详细阐述了法官自由心证的过程。法官认定，2014 年底所谓 20 万元定金交付给石先生前妻的事实不存在，推定葛某买卖合同时间属于倒签。且葛某的种种行为有违一般房屋买受人的正常合同行为，其并非善意购买人。因此，法院认定葛某与石先生前妻签订买卖合同的目的，是为了阻止柳阿姨买卖合同的继续履行，他们之间具有明显的恶意串通行为，买卖合同应为无效，调解书应予撤销。

主笔闲话

紧急迫降



同事说：本期的“中外案志”有点不像“案志”。而在我看来，“案”，本不单指“案件”，也可以指“事件”。就像英文里的“case”，既可以指“案件”，又可以指“事件”。我们说“小 case”，绝不是说“小案子”，而是说“小事一桩”、“小菜一碟”。由此，这样的版面安排应该也不为过吧。

言归正传，本期“中外案志”刊登了一篇《十大最成功的飞机迫降事件》。之所以想要做这个内容，是由于上周的大新闻：5 月 14 日早上 9 点多，四川航空（下称“川航”）官方微博发布通报称，由川航执飞的 3U8633 重庆至拉萨的航班因机械故障备降成都，航班安全落地，旅客已有序下机休息。随着信息越来越多的被披露，大众才逐渐了解到这是一次多么了不起的迫降，堪称中国版“萨利机长”。

惊变，总是在猝不及防时发生。近万米高空，风挡玻璃突然爆裂。强风，低温，失压，缺氧，整架飞机急速下坠……机舱内一百多位乘客，飞机下方崇山峻岭。紧急时刻，机长挽救了所有人的生命。

尽管事后，机长刘传健坦言，“其实那时候我真没把握，其实我当时心里也是喊完了，完了”，但不可否认，他依然是这次事件中当之无愧的英雄。

训练有素，经验丰富，才能处变不惊，才能从技能上升到直觉。历史上，还有哪些“最佳”迫降？欲知详情，请看 B7。王睿卿



代驾朋友因争吵离开 醉酒男子驾车竟睡着获刑

近日，江西省南昌市西湖区人民法院审结了一起危险驾驶案，法院判决：被告人熊某犯危险驾驶罪，判处拘役 3 个月，缓刑 3 个月，并处罚金人民币 2 万元。

2018 年 2 月 8 日晚，被告人熊某跟朋友在南昌市红谷滩新区怡园路某酒店吃饭。席间，熊某喝了一瓶左右红酒。当晚 9 时许，被告人熊某让罗某驾驶一汽车送其回家，途中两人因言语不合发生争吵，行至南昌市西湖区孺子路系马桩路口红绿灯附近，罗某下车离开。随后，熊某驾驶该辆汽车继续行驶至八一大道路口等红绿灯时，因酒醉扒在方向盘上睡着，导致后方车辆前进困难，造成道路严重拥堵。经群众报警后，22 时许，公安交警到达现场将被告人熊某查获。后将熊某带至南昌大学第四附属医院抽取血样。经司法鉴定：熊某的血样中检出乙醇成份，其含量为 173.51mg/100ml。2018 年 2 月 26 日被告人熊某经公安机关电话传唤到案。

法院认为，被告人熊某违反交通运输管理法规，在道路上醉酒驾驶机动车，已构成危险驾驶罪。被告人熊某具有自首情节，且自愿认罚，可从轻处罚。根据其量刑情节及悔罪表现，可对其适用缓刑。故依法作出如上判决。

私设黑电台卖药 三男子扰乱无线电秩序获刑

近日，内蒙古自治区科尔沁左翼后旗人民法院公开审结一起扰乱无线电通讯管理秩序案件，三男子因在甘旗卡居民楼内架设“黑电台”，犯扰乱无线电通讯管理秩序罪被判刑。

2015 年 11 月，王某使用虚假身份信息在甘旗卡镇某小区内租了一套住宅楼。12 月下旬，王某在未取得相关部门审批的情况下，便召集其姐夫安某、表哥包某将无线电天线设备安装在其租住的住宅楼楼顶，将无线电主机设备安装东侧卧室内，违法调试并占用广播频率播放非法药品广告进行电话销售，严重影响了广播电视台广播节目正常播出。后经检测王某使用的无线电设备发射功率为 1000W。

法院经审理认为，被告人王某、安某、包某违反国家规定，共同擅自使用无线电频率，干扰无线电通讯秩序，情节严重，其行为均已构成扰乱无线电通讯管理秩序罪，应追究其刑事责任，分别判处三名被告人有期徒刑 6 个月缓刑 1 年至有期徒刑 1 年缓刑 1 年不等，并处罚金 2000 元至 5000 元不等。

拒给付婆婆赔偿款玩失踪 一女子犯拒执罪被判徒刑

一女子领取丈夫医疗事故死亡赔偿款近 30 万元后，法院判决女子分给婆婆 4.9 万余元。判决生效后，女子却拒不给钱。近日，安徽省安安市裕安区人民法院当庭作出判决，以犯拒不执行判决、裁定罪，判处被告人胡某有期徒刑 1 年，缓刑 1 年 6 个月。

2008 年，胡某的丈夫王某因医疗事故死亡，经协商，医院支付赔偿款 29.6 万元。后胡某仅支付给古稀之年的婆婆吴某 5000 元。如此分配令婆婆深感不公，提起诉讼。法院判决胡某返还 4.9 万余元。胡某没有自觉履行。吴某申请强制执行，胡某继续无视生效判决，隐瞒行踪，逃避执行。2017 年 10 月 27 日，胡某被公安机关抓获归案。同年 11 月 6 日，胡某家人将全部应执行标的款 7.6 万余元如数送缴法院，并与吴某达成协议，取得谅解。

法院认为，胡某对人民法院判决、裁定有能力执行而拒不执行，情节严重，其行为构成拒不执行判决、裁定罪。胡某当庭认罪、悔罪，归案后其亲属履行了全部执行义务，可以对被告人予以从轻处罚。为维护法院裁判的严肃性和公信力，打击拒执犯罪，法院依法作出上述判决。王睿卿 整理