

夫妻闹离婚 房产被悄悄转移 起诉争权益 法院判交易无效

□北京盈科(上海)律师事务所 胡瑒

宋先生的妻子是女强人，将公司经营得红红火火，哪想到妻子的精明对家庭来说却是一种伤害。

在妻子提出离婚之后，宋先生经人指点查询了房产状况，才知道婚后购买的、原以为夫妻共有的房产，自己的名字却压根没在产权证上。

为此，他找到我寻求法律帮助。

而我调查后发现，他妻子的精明和处心积虑，的确给我们带来了极大的麻烦……

经人撮合 娶了女强人

这个案件的女主是精明能干的女子孙艾丝，她有過一段失败的婚姻，而男主宋启明则是老实巴交的上海男人，在遇到孙艾丝前一直大龄未婚。

2000 年，经商失败的孙艾丝与前夫离婚后到上海投奔表姐王淑珍，为了让孙艾丝再组家庭，王淑珍想起了自己的同事宋启明。

宋启明是单位里出了名的老实人，四十多岁还没有结婚，王淑珍便极力撮合孙艾丝和宋启明，两人也很快相恋。

恋爱期间，孙艾丝提起自己还想做生意，宋启明二话不说就把自己 30 万元存款都给了孙艾丝去经商，孙艾丝在 2002 创办了一间公司。

精明干练的孙艾丝在生意场如鱼得水，公司越做越大。

2003 年两人领证结婚，2005 年，夫妻二人共同贷款在市中心买了一处房产，这套房屋的首付款和贷款都是用公司利润支付的。

2011 年，随着孙艾丝公司的生意越来越兴隆，她也越来越瞧不上宋启明，两人开始分居。

此时孙艾丝明确提出了想要离婚，但宋启明没有同意。

查询房产 竟无自己份

由于夫妻关系出现了严重的裂痕，宋启明也觉得有些不安，就在别人的建议下去房地产交易中心查了一下自家房子的产权信息。

这不查还好，一查吓了一跳。

房屋上不仅没有宋启明的名字，连孙艾丝的名字都没有。产权信息上清楚地登记着孙艾丝与前夫所生之子李鹏飞、孙艾丝母亲周文梅的名字。

宋启明觉得奇怪，当初买房签约的时候他也在现场，该签字的交易文件也都签字了，怎么自己不是房产的共有人呢？这个房子到底是如何完成变更登记的呢？

可是，由于宋启明不是房屋登记的产权人，交易中心自然不愿再向他提供房子产权变更的法律文件，因此他对于这些疑问仍是一头雾水。

但有一点很清楚，妻子孙艾丝已经转移了家庭重要财产，为离婚

做好了一切准备，宋启明既焦急又愤怒。

最终，他决定拿起法律的武器保护自己的合法权益，而介绍人王淑珍也对自己表妹的行为愤愤不平，带着宋启明找到我咨询，进而宋启明委托我作为他的代理律师。

家庭财产 一问三不知

初步接触时，我发现宋启明的确对家里的财产情况太不关心了。

面对我关于夫妻财产的各种提问，宋启明都是一问三不知，明显是个老实巴交的男人，他以为妻子已经跟他生了个女儿就不会再有二心。

他告诉我，其实他曾经有一次发现过妻子写给前夫的情意绵绵的信，对此他只是表达了一下不满，也没有深究，更没有做任何防备。

为了掌握更多的案情，在接到案子后，我做了大量的调查。

调查后我发现，孙艾丝的“小动作”还不止针对房产。

孙艾丝在三个月前还完成了公司股权的转让，甚至在系争房屋的同一个小区还买了一套房子，登记在她儿子李鹏飞一个人名下。

显然，这一切都是有备而来，公司及她名下的夫妻存款已经全部遭到转移。

制定计划 先拿回房产

听了我对调查情况的通报，宋启明感到十分心寒。

他表示，从现有情况来看，夫妻关系已经没有办法再维系了，他只希望能够最大限度地维护自己的应有权益。

我在为他计划诉讼思路时，跟他明确了先要通过诉讼将系争房屋追回到他们夫妻名下，然后才能离婚分割财产这样的步骤。

而在起诉前，先要分析清楚本案的法律关系，在这个房屋上要追回的两个产权份额其实涉及两个完全不同的法律关系。

孙艾丝母亲周文梅的产权份额是通过和孙艾丝的买卖合同完成的，需要通过确认买卖合同无效的方式恢复原有登记。

而李鹏飞的份额则更为复杂，根据我调到的买卖合同，当初从开发商处购买的时候，房子就直接登记在了李鹏飞和孙艾丝名下，但当时李鹏飞并未成年也没有收入，买



资料图片

房款全部是孙艾丝支付的，理论上只能从撤销赠与的角度着手。

精明妻子 作充分准备

虽然是同一套房屋的纠纷，但两案是要分开进行还是合并在一案处理，连法院立案庭法官都拿不定主意，据说最后还是经过了讨论，决定先从后一个买卖认定无效的案件开始。

事实上，孙艾丝确实有备而来，她不仅请来了很有名望的资深律师作为她的代理人，而且准备了充分的证据，其中包括周文梅在买房过程中向孙艾丝支付 180 万元的转账凭证，以及周文梅夫妇的经济情况等详细证明，力图说明这是发生在母女之间的一个有对价支付的正常交易。

显然，和宋启明相比，长期在商海里浮沉的孙艾丝绝非等闲之辈，她具备一定的法律知识和财务知识，因此我们面临的局面格外不利。

面对对方几乎天衣无缝的“房产交易”的证明材料，我反复核查、思考，终于找到了刻意作假的蛛丝马迹。我发现，长期生活在浙江余杭的周文梅，却是用上海青浦某银行的卡向女儿汇款的，该卡的开户行所在地正是孙艾丝公司的所在地。

我猜想，以孙艾丝“狡猾”的思维和谨慎的行事方式，她很有可能长期以来都是使用母亲名字的卡来进行公司资金操作的，这既便于公司运作，又便于转移夫妻共同财产。

庭审提出 “买卖”应无效

但口说无凭，我之后费了很大的周折，终于调到了周文梅的银行卡从开卡到每一笔转存款凭证的银行底单。细察签名可以看到，有一些签名是“孙艾丝代”，有一些签的虽然是周文梅的名字，但笔迹明显是孙艾丝的。

虽然一开始孙艾丝的代理人不认可这些是孙艾丝所签，但当法官释明如果否认就要缴费做笔迹鉴定后，他们转而认可了这些签名是孙艾丝所为。

围绕所有证据，我对本案形成了完整的代理意见。

首先，被告周文梅并非善意取得该处房产，其明知系争房屋系原告与被告孙艾丝的夫妻共同财产、两人夫妻感情恶化且已分居，却与被告孙艾丝签订买卖合同，该合同中约定了付款时间、腾房时间、交房时间等重要条款，不属于正常交易。

其次，被告周文梅夫妇无能力支付对价，被告周文梅提供的两张银行卡款项往来频繁，凭条签名均为被告孙艾丝笔迹，足以证明被告孙艾丝以其母周文梅名义开卡并实际控制并使用该卡，制造被告周文梅向其付款的假象，恶意转移夫妻共同财产。

再次，根据房地产评估报告对系争房产价值的评估，系争房产转让时的市场价格为 488 万元。

而孙艾丝与周文梅签订的合同价为 360 万元，明显低于正常的房价。

综上，我方起诉要求确认三被告就系争房产签订的房屋买卖合同无效，产权恢复至原始状态即被告孙艾丝、李鹏飞共同共有。

法院判决 产权须恢复

经过法官的仔细审理，最终法院作出以下判决：

被告周文梅签约时明知原告与被告孙艾丝婚后购买系争房屋、2010 年下半年双方夫妻关系已恶化，三被告签订房屋买卖合同并未征得原告同意，合同约定的转让价系明显不合理低价，故被告周文梅并非善意购房人。

三被告用两张银行账户转账与取现，以期证明被告周文梅已支付购房款，达到转移被告孙艾丝与原告夫妻共同财产的目的，因该账户实际上由被告孙艾丝持有、控制、使用，故三被告虚构的被告周文梅支付购房款 180 万元的情况，本院不予采信。

三被告的上述行为已构成恶意串通，其目的在于损害原告的合法权益，依法应当认定三被告于 2010 年 9 月签订的房屋买卖合同无效，系争房屋产权应予以恢复原状，驳回三被告要求原告与被告孙艾丝共同偿还被告周文梅购房款 180 万元的诉讼请求。

从判决可以看出，法院完全支持了我方观点。

在此我想提醒各位，在权利受到侵害时一定要相信专业律师的力量，切勿莽撞行事，而要注重调查、诉讼的技巧，准确把握起诉的先后顺序，以维护自己的合法权益。

(文中人物均为化名)