

全额付款房价打折

唐俊伟和秦韵是一对年轻夫妻，结婚时买了一套80平方米的商品房作为婚房。婚后不久两人有了孩子，而他们的父母都在外地，时常需要来探亲，因此他们渐渐觉得这套房子有点不够住。

夫妻俩平时工作非常努力，几年下来也有了一些积蓄，就筹划着将原来的房子出售，贴点钱换购一套面积稍大的房子。于是他们到附近的几家房产中介公司做了登记，将自己的房屋挂牌出售，同时委托中介寻找合适的房源。

很快，有一家中介公司帮他们找到了买家，而另一家中介向他们

买到打折房 被指“恶意串通” 遭诉“交易无效” 判决不予支持

□ 北京盈科(上海)律师事务所 胡璟



资料图片

推荐了一套性价比非常高的房源。

上门看房后，夫妻两人都对房子非常满意。中介对他们说，因为房东急于出售，所以如果他们能一次性支付全部房款，房东愿意打个折，这套面积110平方米的房子总共400万元就可以成交了。

唐俊伟和秦韵之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，总价起码要高出几十万元，如此折扣让他们大为心动。

于是，唐俊伟夫妇很快就决定向亲友借一些钱，全款购买这套房子，并提出和房主见一面作进一步沟通。

此时，中介告诉他们，这套房子的产权人薛春是外地人，不方便亲自来签订合同。而且房子上有抵押债权，债权人是一家银行和一家担保公司。债权人已经和产权人达成共识，委托担保公司的员工来操作交易手续并代收房款，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，将房屋过户到唐俊伟夫妇名下。

为少交税做低房价

听了中介的介绍，唐俊伟夫妇又有点犹豫了。想到这套房子是一次性全额付款，他们不禁担心，如果付款之后产权变更之前发生变故怎么办？

于是，他们准备再看看别的房源。此时，中介公司的业务员和担保公司的员工给出的说法，很快打消了他们的顾虑。

他们告诉唐俊伟夫妇，产权人出具的是公证委托书，所以身份是由公证处核实的。而且房子的产权人只有一个，他能出示婚姻状况证明，证明他没有配偶。

至于房屋上的抵押债权，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。

听了中介等人的说辞，经过一番思想斗争，唐俊伟夫妇最终决定还是买下这套房子。

随后，唐俊伟夫妇和房东的代理人以及中介共同签订了合同，交易价格为400万元，税费中介费都

由作为买方的唐俊伟夫妇承担。

随后，唐俊伟夫妇全额支付了房款，对方也出具了收据。

为了降低税费，唐俊伟夫妇接受了中介的建议，当天在房产交易中心签署的买卖合同中将交易价定为320万元。支付完全额房款后，两个债权人就撤销了房屋的抵押登记，唐俊伟夫妇很快就拿到了产权证。

才刚入住就被起诉

虽然整个交易过程心情忐忑，但拿到产权证后，唐俊伟夫妇彻底松了口气。

因为这处房子原来已是全装修状态，在拿到产权证后不久，唐俊伟夫妇就搬入了新居，全家人都非常开心。

但不久之后，唐俊伟夫妇收到了一张来自法院的传票，有一个完全不认识的人起诉了他们和房屋之前的产权人薛春，这让他们疑惑不已。

看了诉状唐俊伟夫妇才得知，原来房子的原产权人薛春曾向原告黄怀璋借款100万元，薛春将房子的原始产权证书交给了黄怀璋作为抵押。

因为薛春迟迟没有还款，黄怀璋就到房产交易中心调查了该房产的情况，发现薛春在挂失补办房产证之后，已将房屋出售给了唐俊伟夫妇。

黄怀璋认为，该房屋的市场价值远高于房屋320万元的合同价，显然双方是为了让薛春逃避债务而恶意转移房产。为了保护自己的债权，他起诉要求确认该房屋转让合同无效，让房屋产权恢复原状。

这下唐俊伟夫妇有点慌了，通过亲友介绍找到我寻求法律帮助。

我在了解案情后先替他们做了简要分析。我认为，原告所谓的抵押权因为未经登记，在法律上是无效的，因此作为前房东的债权人，他并不具备本案的原告资格，只能向薛春追

债。

但经过法官多次与对方沟通之后，对方坚持不肯撤诉。同时，法官告诉我，送达给薛春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。

法院判决合同有效

该案在经过法定程序公告送达之后，正式开庭审理。原告在庭审中坚持合同价过低、房产证为补办等理由，认为唐俊伟夫妇与薛春属于恶意串通，主张该合同无效。

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，唐俊伟夫妇和薛春并不相识，是通过中介找到了薛春挂牌出售的房子，并通过中介居间完成了交易，唐俊伟夫妇和薛春以及中介三方签订了真实有效的房产买卖居间合同。

其次，唐俊伟夫妇尽到了谨慎注意义务，查清了有关房屋交易的重要事项，包括查验委托代理公证书原件、核实委托人身份，要求出示婚姻情况证明和离婚证，核实该房屋无其他共有人，以及了解房屋抵押情况。

最后，唐俊伟夫妇出具了付款400万元的凭证，证实了该房屋的真实交易价，因为是一次性现金支付，所以低于市场价几十万元完全在合理范围内。

法院审理后认为，该买卖合同合法有效，并已依法办理了房屋交易过户手续。该房屋的实际交易价为400万元，尽管向有关部门办理房屋产权交易时，以320万元作为交易申报价并缴税，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。

原告黄怀璋与薛春在借款时虽然约定将房屋作为担保物，却仅将房产证作为抵押物，双方未能依照法律规定办理抵押登记，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唐俊伟夫妇与薛春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有效。（文中人物均为化名）

申房律师事务所
S.F. Attorneys at Law

提供专业房产及婚姻家事法律服务

地址: 恒丰路399号达邦协作广场33楼
电话: 400-6161-000

北京盈科(上海)律师事务所
BEIJING YINGKE LAW FIRM SHANGHAI OFFICE

全球视野 | 本土智慧
GLOBAL MINDSET LOCAL INSTINCT

办公地址一: 上海市静安区江苏路181号盈科律师事务所大厦
办公地址二: 上海市静安区裕通路100号宝矿国际商务中心11/2/50/51层
盈科亚太总部: 上海市浦东新区银城中路501号39楼
加入我们: 13020237763 | 案件咨询: 13062601261

“律师讲述”版由申房所、盈科所冠名推出