

两人合伙买房 结果被第三人捡了“大便宜”？

原告周先生起诉同事王女士,称其私下低价出售共同投资的房子;
被告王女士称周先生实际上没有履行协议

十多年前,周先生和同事王女士共同在广州投资买了一套房子,不料王女士私下将房子卖出,他直至2017年年底才得知此消息。为此,周先生向广州市海珠区人民法院起诉,要求确认王女士卖房合同无效,此诉求得到法院支持。二审时,广州中院认为周先生不符合起诉条件,撤销了一审判决,驳回周先生的起诉。被告王女士则表示,周先生实际上没有履行协议。周先生告诉新快报记者,他认为二审裁定在认定事实和适用法律上存在错误,于2019年10月10日向广东省高院申请再审。

■新快报记者 何生廷



■制图:廖木兴

原告 150万元的房子 60万元就被卖掉

周先生、王女士是同事。2005年10月2日,两人出资购买了广州市海珠区赤岗北路18号泓景花园某栋1104房的房产(以下简称1104房),该房产的建筑面积为75.32平方米,当时购买的折后价为471450元,首付141450元,另外加上购房税等费用,合计155240元,双方各承担一半;他们约定,余下33万元向银行贷款,年限20年,还贷由两人各承担一半。周先生告诉新快报记者,当时房屋登记在王女士名下,两人按照约定支付了相应比例的房款。

2005年11月29日,周先生与王女士签订《协议》,约定周先生向王女士支付一定款项,王女士退出该房产的投资,两年后王女士协助周先生办理房产过户事宜。《协议》签订后,银行贷款等款项支付事宜均由周先生负责。

周先生称,他给王女士支付了7万多元之后,王女士一直未协助他办理房产过户,后经交涉,直至2017年年底他才得知这套房产早在2011年被王女士以60万元出卖给朱某秋,而“当时的市



■图为涉案房产所在小区泓景花园。受访者供图

场价约为150万元”。

自周先生和王女士买下1104房,这套房子就由周先生管理、经营。他认为,王女士在他不知情的情况下,与购

房者朱某秋串通,损害了他的合法权益,于是于2018年11月16日向广州市海珠区人民法院提起诉讼,将王女士、朱某秋告上法庭。

购房者 购房交易合法 不存在恶意串通

在一审时,王女士表示,她和周先生确实于2005年10月共同出资购买1104房,到了11月她签协议退出投资。不过周先生没有按协议的时间将77620元支付给她,后因房价上涨,她就没有继续坚持退出投资。

后来在离婚纠纷一案中,她需要支付给前夫30万元,其代理律师梁某就借给她20万元。由于短时间难以一次性偿还,梁某提醒王女士,她的前夫随时会要求分割婚内购买的1104房,遂建议王女士将该房产卖给他。

当时王女士表示,房子虽在她名下,不过是和别人共同投资的,还签订过放弃协议,不过梁某表示仍可以出售。在进行房产交易时,她才发现房子被过户给梁某的母亲朱某秋。

在庭审中,被告朱某秋提交了银行流水,以此证明她与王女士之间的房屋交易行为合法有效,她实际上是以80万元的价格向王女士购买了涉案房产,全部购房款均已付清。朱某秋认为,她作为买方属于善意的第三人,不存在任何与被告

王女士进行恶意串通的行为,原告所说以不合理低价成交、损害原告利益的说法不能成立。

为何《广州市存量房买卖合同》约定的房屋交易价格仅为60万元?对此,朱某秋答辩称,这是考虑到王女士有借款未还,以及为了应对缴税事宜所进行的变通,实际成交价为80万元。

原告周先生则表示,对被告朱某秋提交的银行流水不予认可,认为朱某秋与王女士之间的债权债务关系与本案无关。

一审 售价明显低于市价 判决买卖无效

王女士与周先生签订的协议显示,在2005年11月29日前,周先生支付给王女士的投资款77620元,双方协商两年后将房产证的王女士的户名更改为周先生。

2011年1月20日,王女士与购房者朱某秋签订《广州市存量房买卖合同》,总金额为60万元。据房管部门出具的档案资料显示,2011年1月30日,该房屋登记已转至朱某秋名下。

此外,在与开发商广州天地房地产开发有限公司签订的《泓景花园住宅认购书》中,登记的客户名为原告周先生,此外物业公司在2016年7月3日出具的收款收据载明,客户名称为王女士、

周先生两人。

经审理,海珠区法院认为,《协议》和原告提交的《泓景花园住宅认购书》,可以证明两人共同投资购买了涉案房屋,加上王女士对此予以确认,对此事实法院予以认定。

关于两名被告买卖涉案房屋的行为是否构成恶意串通,王女士提交的民事调解书可以证明,被告朱某秋的儿子梁某是王女士此前离婚财产纠纷案件的委托代理人,梁某理应清楚王女士包括涉案房屋在内的财产状况,王女士也将该房屋是与别人共同投资且签订放弃协议等情况告诉过梁某,故被告朱某秋称其是善意第三人的说法缺乏理据,不予采信。

而银行流水中,明确注明为购房款的仅有599300元,另20万元用途不明,并非被告所述的80万元,即使真实交易价格为80万元,也明显低于当时的市场价格。

法院认为,被告朱某秋在购买涉案房屋时不实际查看涉案房屋,且取得产权后多年未交接涉案房屋,与正常的房屋买卖交易习惯不符。

为此,法院认为,两名被告的买卖行为具有串通的故意,损害了原告对该房屋的合法权益。2019年4月30日,海珠区法院作出判决,两名被告就1104房签订的买卖合同无效,1104房恢复登记至被告王女士名下。

二审

原告不符合起诉条件 撤销一审判决

一审判决之后,朱某秋不服,向广州中院提起上诉。她认为,她购买涉案房屋是合法有效的交易行为,周先生与王女士之间的法律关系只能由他们自行解决,朱某秋与此并无任何关联,不应因此而影响到她对涉案房屋的合法物权。

周先生则向新快报记者表示,涉案房产在2011年的市场价为150多万元,王女士以60万元超低价卖出,明显不符合常理。涉案房屋交易后朱某秋在七八年时间里一直没有任何看房与收房行为,有违常理。

在二审时,王女士表示,一审判决认定事实清楚,适用法律正确,请求法院驳回上诉。

在审理后,广州中院认为,涉案房屋此前原登记在王女士一人名下,本案中,周先生虽主张其已向王女士付清了协议约定的投资款,但并无确切证据证明,且王女士对该主张予以否认;另周先生所主张的付款事实亦未经生效裁判确定,故本案不能确认周先生对涉案房屋享有实际的物权权利。

在此情况下,周先生以其对房屋的合法权益受损为由提起诉讼依据不足,因其不符合《民事诉讼法》关于“原告是与本案有直接利害关系的公民、法人和其他组织”的起诉条件,故驳回周先生的起诉。

2019年9月4日,广州中院作出民事裁定书,撤销海珠区法院的判决,驳回周先生的起诉。

原告

证据链完整 已向广东高院申请再审

对于广州中院作出的民事裁定,周先生表示不服,于10月10日向广东省高级人民法院提起再审申请,请求对本案进行再审。

周先生表示,他向法庭提供的《协议》、《泓景花园住宅认购书》、泓景花园计价表、向开发商的付款凭证等证据形成了完整的证据链,清晰地证明申请人为涉案房屋的实际权利人。

他告诉新快报记者,他提交的银行流水清单表明已实际向王女士(指定的收款人)履行了付款义务。他认为,本案为确认合同效力之诉,而非不动产物权侵权之诉,二审以不能确认申请人“对涉案房屋享有实际的物权权利”为由,认为申请人与本案没有直接利害关系进而驳回申请人的起诉,系适用法律错误。

为此,他向广东高院申请再审,请求依法撤销二审裁定,维持一审判决。对于本案进展,新快报记者将持续关注。