

## 梁化岐诉霍金明、韩梓林、姜家恒 房屋买卖合同纠纷案

### 【裁判摘要】

诚实信用原则是民法的基本原则，是民事主体从事民事活动的重要遵循，是当事人进行民事诉讼的重要规范，也是审查判断违法行为的重要依据。《合同法》第五十二条中关于恶意串通情形下合同无效的规定，实质是以诚实信用、公序良俗等民法基本原则来否定和排除当事人作出的意思表示。恶意串通属于主观意识范畴，隐藏于合同当事人的内心，往往缺乏直接证据予以证明，需要根据签订和履行合同的客观行为进行分析认定，这正是此类案件的审理难点。本案中，被告霍金明在将争议房屋转让后十余年的时间内拒不协助原告梁化岐办理所有权转移登记手续，在已知一审败诉结果的情况下与被告韩梓林签订明显低于市场价格的房屋买卖合同，逃避法定义务，损害他人利益的意图明显；被告韩梓林具备一定的法律知识，具有多年代理民事案件的经验，明知房屋权属存在争议仍然与霍金明签订房屋买卖合同，且不能提交任何证据证明其主张的以房抵债事实存在，双方恶意串通，进行虚假交易的事实能够认定。德州中院在认定霍金明与韩梓林签订的房屋买卖合同无效的同时，对霍金明妨害民事诉讼的行为给予民事制裁。罚款决定书送达后，霍金明未申请复议。本案在适用具体法律规定的基础上，依据诚实

信用的民法基本原则对合同效力进行审查，将对合法权益的保护和对违法行为的制裁相结合，既维护了公平正义，又彰显了司法权威，对树立正确价值导向，推动诚信社会建设具有一定意义。

上诉人（原审原告）：梁化歧，男，1972年9月7日出生，汉族，住德州市德城区湖滨北路住宅小区10号楼3单元3层东户。

委托诉讼代理人：张吉伦，德州开发大明镜法律服务所法律工作者。

被上诉人（原审被告）：霍金明，男，1954年12月14日出生，汉族，住德州市德城区天衢办事处田龙庄村56号。

委托诉讼代理人：曹戈，山东天衢律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）：韩梓林，男，1956年5月17日出生，汉族，住平原县城区祥和街1号，现住德城区新湖大街677号贵新家园。

原审被告：姜家恒，男，1956年10月24日出生，汉族，住德州市德城区天衢路嘉诚小区4号楼4单元502号。

委托诉讼代理人：李文良，山东德联邦律师事务所律师。

上诉人梁化歧因与被上诉人霍金明、韩梓林、原审被告姜家恒房屋买卖合同纠纷一案，不服山东省德州市德城区人民法院（2017）鲁1402民初2216号民事判决，向本院提起上诉。本院立案后，依法组成合议庭进行了审理。本案现已审理终结。

梁化歧上诉请求：撤销一审判决，改判：1. 涉案房产德州市德城区湖滨北路住宅小区10号楼3单元3层东户属于上诉人所有。2. 被上诉人韩梓林协助办理涉案房产的过户手

续。3. 一、二审诉讼费由被上诉人承担。事实和理由：1. 姜家恒与霍金明之间的以物抵债行为合法有效。霍金明以涉案房产折抵姜家恒的人工费用，是双方真实意思表示，不违反法律强制性规定。以物抵债是消灭债权债务关系的重要途径，法律并没有禁止性规定。霍金明将涉案房产的购房合同、钥匙交给姜家恒，二人到物业公司办理了变更手续，同时姜家恒将人工费的相关凭证交给霍金明，之后姜家恒对涉案房产进行了装修。上述行为表明霍金明已经实际交付了涉案房产，姜家恒有权对涉案房产进行处分。2. 梁化歧与姜家恒之间是房屋买卖合同关系，不是以物抵债合同关系，法院应当认定其合同效力。2004年8、9月份，姜家恒以25万元的价格将涉案房产卖给梁化歧。霍金明、韩梓林虽提出异议，但是没有提交相反证据。2004年8、9月份开始至今，梁化歧一直在此居住生活。3. 霍金明与韩梓林之间签订的房产买卖合同，应当认定无效。霍金明明知涉案房产已经抵顶给姜家恒，自己无权处分，且其已经收到了一审法院的民事判决书。在此情况下，将涉案房产转让他人明显存在主观恶意。韩梓林对于涉案房产买卖行为的真实性负有举证责任，但其没有提交相关证据予以证明，故应当承担不利的法律后果。韩梓林在涉案房产的转让过程中，违背日常生活经验法则，存在主观恶意。在霍金明与韩梓林签订的购房合同中，既没有载明合同签订时间，也没有载明交款时间和交房时间；同时，也没有霍金明的收取购房款的证据。该行为导致梁化歧无法办理涉案房产的过户手续，损害了梁化歧的合法权益，依据《合同法》第五十二条第二项的规定，法院应当认定该房屋买卖合同无效。4. 本案房产涉及四次转让，各受让人之间必然存在利害关系；各受让人有义务向法院提交相关证据，证实受

让的真实性、合法性。一审法院没有查明二审法院发回重审要求查明的事实。5. 被上诉人恶意串通，损害上诉人的利益，故意干扰民事诉讼活动，法院应依法予以制裁。霍金明在原二审期间，与韩梓林对涉案房产签订买卖合同，双方存在恶意串通行为，一方面损害了上诉人的合法权益，另一方面干扰了正常的诉讼秩序。依据《中华人民共和国合同法》第五十九条的规定，当事人恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益的，因此取得的财产收归国家所有或者返还集体、第三人。如果霍金明收取了韩梓林 62 万元的购房款，应当依法予以收缴。

霍金明辩称，上诉请求没有事实与法律依据，请求驳回上诉，维持原判。

韩梓林辩称，一审判决适用法律正确，依法应予维持。上诉理由不当，应当依法驳回。

姜家恒述称，同意上诉人的诉讼请求。一审判决不顾事实，错误驳回梁化歧的诉讼请求，应当依法改判。

梁化歧向一审法院起诉请求：确认德州市德城区湖滨北路住宅小区 10 号楼 3 单元 3 层东户房产归原告所有；判令韩梓林、霍金明协助办理上述房产过户手续；确认霍金明与韩梓林之间对于德州市德城区湖滨北路住宅小区 10 号楼 3 单元 3 层东户房产的买卖关系无效；诉讼费由三被告承担。

一审法院认定事实：德州兆日投资有限公司是德城区湖滨北路住宅小区的开发商，在建设过程中，因兆日公司拖欠被告霍金明工程款，兆日投资公司将住宅小区 10 号楼 3 单元 3 层东户折抵给霍金明，2002 年 6 月 20 日，双方签订“商品房出售合同”一份。并办理了房产证明（证号为：鲁德字第 S46371 号）。后因霍金明欠被告姜家恒人工费，2004 年元

月份，霍金明将上述房产折抵给姜家恒，但没有办理过户手续。同年 8-9 月份，姜家恒将以上房产以 25 万元的价格卖给原告梁化歧，梁化歧自 2005 年开始居住至今，原告多次要求被告办理房产过户手续，两被告至今没有办理。一审法院（2014）德城民初字第 3361 号案件审理中，原告于 2014 年 11 月 3 日申请对涉案房产进行诉讼保全，并提供担保。2014 年 12 月 2 日，一审法院对霍金明所有的德城区湖滨北路住宅小区 10 号楼 3 单元 3 层东户房产（房权证：鲁德字第 s46371 号）进行了查封。再查，2017 年 3 月，霍金明、韩梓林签订房屋买卖协议，霍金明以自己所有的德城区湖滨北路住宅小区 10 号楼 3 单元 3 层东户房产作价 62 万元抵偿所欠韩梓林借款，2017 年 3 月 9 日，韩梓林取得鲁（2017）德州市不动产权第 0002647 号不动产权证书。以上事实，有当事人当庭陈述，《商品房买卖合同》、房产证存根、物业管理费单据等书证在卷证实。

一审法院认为，《中华人民共和国物权法》规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力。德州兆日投资有限公司与被告霍金明签订了《商品房出售合同》约定，将其开发的座落于德城区湖滨北路住宅小区 10 号楼 3 单元 3 层东户房屋卖给霍金明。该合同系双方真实意思的表述，不违反国家强制性规定，合法有效。被告霍金明已经办理房屋产权证，拥有对该房的处置权利。被告姜家恒系被告霍金明的工程实际施工人，由于霍金明拖欠其人工费，又将该房抵账转卖给被告姜家恒。本案中被告姜家恒自 2004 年元月份起已经实际占有该房屋，但霍金明办理涉案房屋产权登记时，将涉案房屋登记在自己名下。2016 年 8 月 9 日霍金明向一审法院出具的证明

中，承认因欠人工费将涉案房屋抵给姜家恒所有，没有办理过户手续的事实。根据物权法的规定，涉案房屋所有权并未转移，所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。被告姜家恒将霍金明名下房屋卖给原告梁化歧没有法律依据，原告请求依法确认德城区湖滨北路住宅小区 10 号楼 3 单元 3 层东户房归其所有的诉讼请求，不应予以支持；庭审中，合议庭已向原告释明可以主张债权债务关系，原告明确坚持其诉讼请求，不予变更。韩梓林与霍金明之间的合同关系与本案原告主张的确认之诉不是同一法律关系，同原告没有直接利害关系，梁化歧在该合同中既不享有权利，又不承担义务，其无权要求确认该合同关系无效，故原告请求依法确认被告霍金明与韩梓林之间对于德城区湖滨北路住宅小区 10 号楼 3 单元 3 层东户房产的买卖合同无效的诉讼请求，不应予以支持。被告霍金明未到庭，是对其诉讼权利的处分，应当予以认可。判决：驳回原告梁化歧的诉讼请求。案件受理费 7300 元，诉讼保全费 2520 元，共计 9820 元由原告梁化歧负担。

本院查明，二审调查中，在回答“在签订买卖合同之前，你到房子里看过吗”这一问题时，被上诉人韩梓林陈述：“看过，也进去房子看过，梁化歧在里边住着，当时我敲门进去的，当时梁化歧老婆在家里，梁化歧的妻子说是用两套房子抵的，因为孩子上学方便，没有房产证。”二审中，当事人没有提交新证据。本院对一审查明的事实予以确认。

本院认为，本案当事人争议的焦点问题有两个：一、上诉人梁化歧应否取得本案房屋的所有权。二、被上诉人霍金明与被上诉人韩梓林签订的关于本案房屋的买卖合同是否有效，韩梓林应否协助办理房屋过户登记手续。本院根据本

案事实及有关法律，对当事人争议的焦点问题作如下分析认定：

关于第一个焦点问题，上诉人梁化歧应否取得本案房屋的所有权。根据霍金明于2016年8月9日出具的证明、姜家恒于2014年11月13日出具的证明以及各方当事人在一、二审中的陈述，应当认定霍金明与姜家恒之间、姜家恒与梁化歧之间就本案房屋交易问题达成的协议具体明确，即以抵顶债务或支付部分价款的方式由受让方取得房屋所有权。此种交易方式属于在房屋转让方不能支付前期欠款时，根据实际情况经双方协商后对相应权利义务作出的调整，属于当事人的真实意思表示，并不违反法律、行政法规的强制性规定，而霍金明未提交相应证据证明在上述房屋交易过程中双方曾约定以办理产权登记手续作为合同成立或生效要件。本案房屋早已交付，梁化歧自2005年起实际居住至今，已经形成了稳定的占有使用状态。因此，应当认定霍金明与姜家恒之间、姜家恒与梁化歧之间达成的房屋转让协议已经成立并生效，各方均应遵守合同约定，梁化歧应当取得本案房屋的所有权。

关于第二个焦点问题，被上诉人霍金明与被上诉人韩梓林签订的房屋买卖合同是否有效，韩梓林应否协助办理房屋过户登记手续。

关于合同效力问题。《中华人民共和国合同法》第五十二条规定：“有下列情形之一的，合同无效：（一）一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；（二）恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益；（三）以合法形式掩盖非法目的；（四）损害社会公共利益；（五）违反法律、行政法

规的强制性规定。”梁化歧应当取得本案房屋的所有权，而该房屋现登记于韩梓林名下，霍金明与韩梓林签订的房屋买卖合同是否合法有效直接影响梁化歧的合法财产权益，故梁化歧有权提起确认合同无效之诉。对于霍金明与韩梓林之间是否存在恶意串通，损害梁化歧利益的行为，应从以下几个方面进行分析：霍金明与姜家恒、姜家恒与梁化歧之间的房屋交易行为均发生在2004年，梁化歧自2005年开始即已实际占有使用本案房屋，对于以上事实霍金明应当清楚；霍金明与韩梓林之间的房屋买卖合同签订于原一审判决作出几个月后，当时霍金明对案件诉讼情况及原一审判决结果已经清楚，在此情形下与韩梓林签订房屋买卖协议恶意明显；双方在该房屋买卖合同中约定成交价格为62万元，约定付款方式为一次性付款，而霍金明与韩梓林均未提交购房款交付证据；韩梓林主张其与霍金明之间实际属于以房抵债法律关系，但对于其主张的前期借款情况未提交相应证据予以证明；根据本案房屋所处位置、建成时间和建筑面积分析，双方约定的成交价格明显低于市场价格；韩梓林自认从2008年开始从事法律工作，多次代理诉讼案件，具有一定的法律知识，在明知梁化歧居住于该房屋且主张所有权的情况下仍然与霍金明签订房屋买卖合同有违通常交易习惯。综合以上因素考虑，应当认定霍金明与韩梓林就涉案房屋签订的买卖合同存在恶意串通，损害他人利益的情形，属于无效合同。如韩梓林与霍金明之间确实存在债务纠纷，可依法另行解决。霍金明在将本案房屋抵顶给姜家恒十几年后，在明知本案原一审判决结果的情况下，又与韩梓林签订房屋买卖协议且协助其办理产权登记手续，属于恶意串通损害他人合法权益，



违法情形明显，本院根据《中华人民共和国民事诉讼法》的规定对其进行处罚，另行制作处罚决定书。

关于韩梓林应否协助办理过户手续问题。《中华人民共和国合同法》第五十八条规定：“合同无效或者被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。”因霍金明与韩梓林签订的房屋买卖合同属于无效合同，故韩梓林有义务协助将本案房屋的产权恢复登记至真正权利人名下。根据合同约定，梁化歧应当取得本案房屋的所有权。根据本案实际情况和相关法律规定，从减轻当事人诉累、妥善化解矛盾纠纷的角度考虑，韩梓林应当协助梁化歧办理产权变更登记手续，将本案房屋产权变更登记至梁化歧名下。

综上，梁化歧的上诉请求成立。经本院审判委员会讨论决定，依照《中华人民共和国合同法》第五十二条第二项、第五十八条、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第二项规定，判决如下：

一、撤销山东省德州市德城区人民法院（2017）鲁1402民初2216号民事判决；

二、被上诉人霍金明、韩梓林签订的关于德州市德城区湖滨北路温泉小区10号楼3单元3层301号房屋的买卖合同无效；

三、德州市德城区湖滨北路温泉小区10号楼3单元3层301号房屋归上诉人梁化歧所有，被上诉人韩梓林于本判决生效之日起十日内协助梁化歧办理该房屋的产权变更登记手续，将该房屋产权变更登记至梁化歧名下。

一审案件受理费 7300 元,诉讼保全费 2520 元,共计 9820 元,由被上诉人霍金明、韩梓林、原审被告姜家恒负担;二审案件受理费 7300 元,由被上诉人霍金明、韩梓林、原审被告姜家恒负担。

案例报送单位:德州市中级人民法院民一庭  
编写人:王玉敏、宋兆源