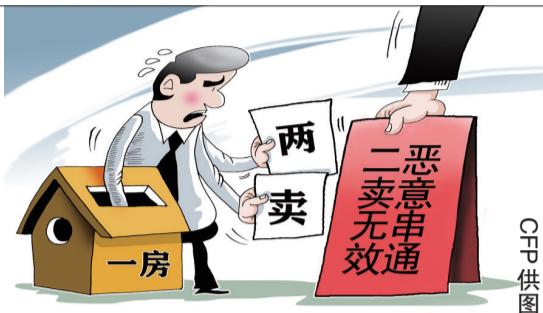


# 坐地涨价未果竟然一房二卖

法院认为:二卖合同系恶意串通,损害他人合法权益,合同无效

一对夫妇从别人手里买了一套拆迁安置房,说好等房子能领房产证时就过户,没想到几年后的一天,有人闯进来称自己才是房子的主人。记者昨天了解到,随着通州法院对一起房屋买卖合同纠纷案作出一审判决,一出涨价不成就一房二卖的闹剧落下帷幕。



## 房子卖了反悔,房主要涨20万

2017年5月,家住通州郊区的李某将自己的一套拆迁安置房以46万元的价格出售给吴某夫妇。双方签订《房屋买卖契约》后,吴某夫妇向李某支付了购房款42万元,李某将房屋交付吴某夫妇。因该房屋当时尚不具备不动产权利登记条

件,双方约定余款4万元待房屋符合办证条件并过户至吴某夫妇名下时付清。此后,吴某夫妇一直将该房屋出租给他人使用。

4年后,吴某夫妇发现李某已经领取了该房屋的房产证,便催促李某协助办理不动

产权利登记。但李某以近几年房价上涨为由,要求吴某夫妇多付20万元购房款,否则就不配合办理过户手续。吴某夫妇同意适当增加一点费用,但认为李某要20万元是狮子大开口。由于双方坚持各自的意见,因此,协商未果。

## 擅自挂牌中介,转卖过户房屋

此后,李某通过中介将该房屋以98万元对外挂牌出售。

郑某从中介处获悉上述房源,有购买意向,并通过中介与李某谈好房屋总价为90万元。因该房屋此时被吴某夫妇实际占有并出租,郑某在中介陪同看房时未能进入房屋实地查看,仅看了楼上楼下户型相似的其他房屋,就决定购买。

随后,郑某通过中介和李某签订房屋买卖合同。合同签订当日,双方到不动产登记中心办理了房屋产权变更登记手续。登记完成后,郑某将90万元以现金形式交付李某。同时,郑某的陪同人员对双方在签订合同以及交付购房款的全过程进行了录像。

随后,中介人员通过微信告

知郑某,让其拿到房产证后对外称房屋是李某向其抵债的,并告知郑某凭房产证可将目前房内的租客赶走。于是,郑某就拿着房产证去接收房屋并要求承租人限期搬离,双方因此发生纠纷。派出所出警平息纠纷后,郑某在民警陪同下更换了涉案房屋的门锁。租客发现进不去房屋后,通知了吴某夫妇。

## 损害他人权益,二卖合同无效

房子到底归谁?几方僵持不下。吴某夫妇遂诉至法院。

通州法院经审理认为,本案中,吴某夫妇与李某签订的《房屋买卖契约》依法成立并生效,合同双方均依约履行了各自的主要合同义务,吴某夫妇系案涉房屋的实际所有人。此后,李某自行办理领取了案涉房屋的不动产权利登记证书,成为

案涉房屋的登记所有权人,但不能排除吴某夫妇作为案涉房屋实际所有人的合法权益。

法院认为,李某在要求吴某夫妇增加支付20万元购房款未果后,罔顾房屋已经出售并实际交付的事实,强行违背《房屋买卖契约》约定,擅自将案涉房屋转卖给郑某,严重违背诚实信用原则,主观恶意明

显。对照普通大众买卖房屋时的一般情理、交易习惯等因素,综合考量李某和郑某在房屋交易过程中的种种行为及言行存在诸多异常,应认定李某与郑某之间签订的房屋买卖合同系恶意串通损害他人合法权益,应属无效。

本报通讯员黄琴 古林

本报记者王玮丽

## 法官说法

## 一房二卖可能涉嫌构成合同诈骗罪

该案承办法官洪峰介绍,《中华人民共和国民法典》第一百五十四条规定:“行为人与相对人恶意串通,损害他人合法权益的民事法律行为无效。”

具体到本案中,首先,郑某交易前后并未对案涉房屋进行现场查看,明显异于通常房屋买卖中普通大众的购房行为。其次,案涉房屋通过中介出售时存在案外人租赁使用情形,但郑某并未在购买前向承租人核实房屋权属,不排除其存在回避知晓房屋其他权利人之故意。再次,郑某对自己与李某整个交易签字和付款过程进行

摄像,该行为超出一般房屋买卖购房者的谨慎程度,存在为今后其他权利人主张房屋权属事先预备对抗证据的可能性。其次,郑某根据中介人员的嘱咐,与李某共同虚构“以房抵债”的事实,意图让房屋租赁人退出并由郑某掌控案涉房屋,双方存在通过中介人员虚构事实损害其他房屋权利人利益的意思联络。最后,卖房人负有向购房人交付无权利瑕疵房屋的合同义务,但郑某在购房后至今未要求卖方交付案涉房屋,且在收房发生纠纷后仍未向卖方主张权利,而是

洪峰法官提醒,当一房二卖导致一方买受人购房目的不能实现时,该买受人可以请求解除合同,返还已付购房款及利息,并可以请求出卖人赔偿经济损失等责任。此外,如果卖房人有非法侵占买受人购房款的意图或非法占有购房款后拒绝归还或无力归还,还可能涉嫌构成合同诈骗罪被追究刑责。

## 行李被人错拿 车站帮忙追回

晚报讯 “您好,我的箱子被人拿错了,这个不是我的,咋办啊?”6日17时50分左右,一学生拿着行李箱走进南通汽车客运东站值班室焦急寻求帮助。

此时,正在办公的值班长陈霞放下手中的工作,了解事情经过:原来,该同学姓王,是南通大学的学生,乘坐15时扬中到南通的大巴车,下车想拿行李箱时,发现自己的箱子已不在行李舱内,只留下手中的这个小箱子,在下客区等了许久也未见有人前来交换,无奈之下只好

到值班室请求帮助。

值班长陈霞立刻查看了下客区监控并通过旅客信息表进行逐一排查,终于找到了和王同学拿错行李箱的同一学校的学生。由于她匆忙赶回学校,竟未发现拿错箱子。两人分别于第二天到值班室认领了各自的行李箱,里面的东西一样不少,均对工作人员表示感谢:“由于你们的认真、细致和高效,我们才能顺利拿回行李,太感谢了!”

通讯员顾冬娟 王荣  
记者严春花

## 两名老人迷路 警方及时救助

晚报讯 近日,海安市公安局城北派出所连续救助了两名迷路老人。

2日中午11时许,城北派出所民警在巡逻时发现一名老人站在路边、神情恍惚,身边无人陪伴,此时路口车来车往,老人处境十分危险。见此情况,民警立即赶到老人身边,先将老人搀扶至路边安全处,随后耐心询问老人的家庭住址和家人联系方式。

经询问得知,老人今年91岁,由于路况不熟,加之年纪大记性差,出来遛弯一不小心迷路了。幸好老人记得自己儿子的工作单位和姓名,通过老人提供的信息,民

警顺利找到其儿子,最终帮助老人安全回到家人身边。

3日上午10时许,城北派出所值班室接到辖区群众报警,一名老人独自坐在福利院门口,疑似迷路了。值班民警迅速赶赴现场。

经了解,老人外出找不到回家的路,也说不清楚姓名和家庭信息,身上没有任何证件。经老人同意,民警将老人搀扶到警车上,安全带到派出所。之后,民警一边安抚老人情绪,一边给老人端上温水,随后通过系统查询到老人的身份信息,并成功联系上老人的女婿。

记者张亮 通讯员李秋

## 刺猬现身超市 民警暖心放生

晚报讯 昨天上午,市公安局崇川分局虹桥派出所民警将救助的一只国家“三有”保护动物刺猬放生。

7日上午9时许,虹桥派出所社区民警接到辖区新建路小润发超市老板求助,称早晨开门时在超市的仓储空间内发现了一只刺猬。民警立即赶到现场,找到了这只刺猬。经仔细检查,刺猬并无明显外伤,但可能受到了惊吓,一直蜷缩在角落里。民警随后将刺猬带回派出所,为其准备了食物和水。



民警将小刺猬放归大自然。在民警的细心照顾下,小刺猬逐渐恢复了活力。

经沟通联系动物园专业工作人员,在确认该刺猬具备放生条件后,昨天上午,民警成功将小刺猬放归大自然。

记者张亮 通讯员吴彤