上 海 市 黄 浦 区 人 民 法 院

民 事 判 决 书

（2012）黄浦民四（民）初字第 1308 号

原告杨某，男，1965 年 11 月生，汉族，住所地上海市虹口区广灵一路广中四村××号××室。

委托代理人胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

委托代理人张建伟，上海邑鼎律师事务所律师。

被告周甲，女，1962 年 10 月生，汉族，户籍所在地浙江省桐庐县桐君街道迎宾路××号，现住上海市青浦区赵屯镇白石路××号。

被告周乙，男，1986 年 12 月生，汉族，户籍所在地浙江省桐庐县桐君街道迎宾路××号，现住上海市青浦区赵屯镇白石路××号。

两被告共同委托代理人葛珊南，上海市申汇律师事务所律师。

两被告共同委托代理人宋沪彬，上海市申汇律师事务所律师。

被告戴某，女，1938 年 11 月生，汉族，住所地浙江省桐庐县桐君街道迎春路××幢××单元××室。

委托代理人徐清，上海市中联鼎峰律师事务所律师。

原告杨某与被告周甲、周乙、戴某房屋买卖合同纠纷一案，本院于 2012 年 10 月 15 日受理后，依法由代理审判员张宁独任审判，于 12 月 25 日公开开庭进行了审理。原告杨某及其委托代理人胡珺、张建伟，被告周甲、周乙的共同委托代

理人葛珊南、宋沪彬，被告戴某的委托代理人徐清到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告杨某诉称，原告与被告周甲于2001年12月11日登记结婚，双方相识时原告正在筹建上海亚星塑胶容器有限公司（下称亚星公司），公司成立后双方共同经营管理，一直盈利，但公司和家庭经济均由被告周甲掌握。2010年，原告无意中发现双方于2004年购买的本市黄浦区昼锦路××弄××号××室房屋（下称系争房屋）登记在被告周甲及其与前夫所生之子周乙名下，而该房屋的首付款及贷款均由原告与被告周甲的共同收益予以支付。原告认为，对夫妻共同财产作重要处理决定时，应当由夫妻双方平等协商，取得一致意见后再作处理，而被告周甲欺骗原告，擅自处分夫妻共同财产赠与他人，侵犯原告权益，当属无效（此案另行诉讼）。双方协商未成，原告于2011年4月15日诉前调查资料时，发现被告周甲以买卖合同的形式将其产权变更为其母即被告戴某所有。被告戴某并非善意取得，其明知系争房屋系原告与被告周甲的夫妻共同财产、两人夫妻感情恶化且已分居，却与被告周甲签订买卖合同，该合同无付款时间、腾房时间、交房时间等重要条款，转让价较评估价低人民币120万元（以下币种均为人民币），不属于正常交易，且被告戴某夫妇无能力支付对价，被告戴某提供的两张银行卡款项往来频繁，凭条签名均为被告周甲笔迹，证明被告周甲以被告戴某名义开卡并掌握密码，实际控制并使用该卡，制造被告戴某向其付款的假象，恶意转移夫妻共同财产。综上，原告起诉要求确认三被告就系争房屋于2010年9月21日签订的《上海市房地产买卖合同》（合同编号1100921）无效，产权恢复至原始状态即被告周甲、周乙共同共有。

原告杨某提供以下证据：

1、结婚证，证明原告与被告周甲于2001年12月11日登记结婚，婚姻关系存续至今；

2、筹建亚星公司的文件、收据及营业执照，证明亚星公司由原告筹建，公司成立后由原告与被告周甲共同经营；

3、上海市商品房预售合同及预告登记证明，证明系争房屋于原告与被告周甲婚后购买，但原告直至2011年才知晓房屋被登记于被告周甲和周乙名下；

4、银行还贷单据及发票，证明购房款均用夫妻共同财产支出，以被告周甲名义还贷；

5、上海市房地产买卖合同及申请书，证明被告周甲与戴某串通转移原告夫妻共同财产的行为与事实；

6、上海市房地产登记簿，证明被告周甲与戴某串通转移原告夫妻共同财产目的达成；

7、上海市财政局契税缴款书及系争房屋估价结论，证明被告戴某不构成善意取得，转让价明显低于市场价；

8、本市闵行区水清路××号A××室商铺定购协议、买卖合同及产权信息，证明被告周甲转移其他夫妻共同财产的行为与事实；

9、评估报告及网站房产评估单，证明评估公司评估系争房屋转让时市场价格为488万元，网站评估价格在550万元左右，而被告周甲与戴某签订的合同价为360万元，明显做低房价；

10、被告戴某两张银行卡的申请表、业务底单及明细，证明该卡签名不一致，大多数为周甲所签，该卡并非被告戴某本人使用，实际支配和使用人为被告周甲，卡中钱款往来频繁，2004年8月23日至2010年12月21日异地转入及进帐达7、8

百万元，只可能是亚星公司业务流水。

被告周甲、周乙辩称，2010 年 9 月 21 日三被告签订的买卖合同真实、合法、有效，被告周甲收到了被告戴某支付的全部房款，交易完成，被告戴某善意取得房屋相应产权。系争房屋价格经过房产交易中心有关评估公司的评估，符合税务局要求的缴税标准，从而符合市场价。被告周甲将系争房屋的 50%产权售与被告戴某出于无奈，此前一个月已与原告、被告戴某协商一致。2003 年被告周甲与原告生育一女，每月其开销 1 至 2 万元；后被告周甲身体状况不佳，长期服药，药费庞大，无法经营公司；公司亏损，经济困难；此前向被告戴某借款 27 万元无力归还；亦无力承担系争房屋每月 9,000 余元的银行贷款。综上，该买卖是正常交易，原告未能证明被告周甲以戴某名义申办银行卡，其诉请没有任何事实和法律依据，应予驳回。如果法院判决买卖合同无效，则原告与被告周甲应共同偿还被告戴某购房款 180 万元。

被告周甲、周乙提供以下证据：

1、上海市商品房预售合同及发票，证明系争房屋 2004 年购入价为 2,060,627 元，被告周甲、周乙为买受人；

2、浦发银行个人贷款还款通知单、个人贷款提前还款明细清单及结清证明，证明被告周甲、周乙申请银行按揭贷款 145 万元购房，被告周甲从 2004 年 12 月 20 日起偿还银行贷款，至 2010 年 8 月 20 日尚欠贷款本金 1,176,001.61 元，于同年 9 月 13 日一次性归还 1,179,261.49 元，贷款本息全部结清；

3、中国农业银行（下称农业银行）收款凭证及个人结算业务申请书，证明被告戴某于 2010 年 9 月 10 日转帐支付被告周甲购房款 119 万元，被告周甲用该款结清银行贷款；

4、房款催缴通知单、被告周甲及戴某的银行卡交易明细，证明系争房屋首付款为622,984元，被告周甲分21万元、10万元、3万元、5,000元四次共支付352,984元，又向被告戴某借款27万元，支付了全部首付款。

被告戴某辩称，其同意被告周甲、周乙的答辩意见。原告、被告周甲与戴某商谈出售系争房屋时，被告戴某明确表示待其与丈夫去世后，房屋产权仍归原告与被告周甲所有，被告戴某愿于庭后出具书面承诺，故该买卖对原告利益并无任何损害。被告戴某购买的是房屋的一半权利，对价为180万元，即使该买卖对原告有损害，也仅是与评估价差额的64万元，且评估价与市场价差额未达到法定30%的标准。此前诉讼中，原告曾提出对被告戴某签名进行鉴定，后又撤回，实际上是撤回了自己的主张。若原告现仍存异议，仍可申请鉴定。对于原告提出戴某帐户内有180万元存款不符合常理，因并无法律规定对于公务员之外的公民拥有财产必须证明财产来源，故被告戴某无义务证明其钱款来源。使用银行帐户不代表使用人对该帐户内钱款拥有所有权，原告不能据主观臆测进行诉讼。如果法院判决买卖合同无效，则原告与被告周甲应共同偿还被告戴某购房款180万元。

被告戴某提供以下证据：

1、销售不动产统一发票、契税缴款书及农业银行签购单，证明2010年9月21日，被告戴某与周甲完成了房屋买卖手续；

2、被告戴某农业银行提取存款本息及代扣税款清单3张、银行卡取款转帐业务回单4张、转帐支付被告周甲119万元的个人结算业务申请书、2004年9月10日转帐支付开发商27万元的银行卡交易明细单、2010年9月至12月五次从银行卡中取现

20.9 万元的银行卡明细对账单及被告周甲向被告戴某出具的收到全部购房款 180 万元的收条，证明被告戴某已支付被告周甲全部购房款；

3、浙江省桐庐县钟山乡夏塘村民委员会出具的证明，证明被告戴某早年从事酒家经营，具有一定经济实力和资金来源，具备向被告周甲出借钱款的能力；

4、被告戴某与周丙户口簿，证明双方系夫妻关系，各自名下的财产为夫妻共同财产；

5、桐庐县地税局城关分局、杭州同仁豫实业有限公司、桐庐县供电局出具的证明及杭州市电力局聘书，证明被告戴某与周丙退休前为供电局职工，周丙为局领导干部，在职期间收入较高，退休后被告戴某经营餐饮业，两人从供电局下属三产公司按年分红，有能力积累一定财产；

6、被告戴某与周丙养老金账户及养老补贴账户存折、分红存单、1996 年购买的房屋产权证及 1999 年供电局分配的房屋产权证，证明被告戴某与周丙退休后每年的养老金及补贴、公司分红约 15 万元，尚不包括出租两套房屋的收益；

7、核发《营业执照》通知单、亚星公司股东（发起人）名单、验资报告及股东会议，证明被告戴某从 2001 年至 2008 年出资 20 万元，持有亚星公司 40％的股权；

8、武汉市帅旗塑胶金属容器专业制造有限公司企业法人营业执照及武汉亚龙塑胶金属容器有限公司外商投资企业税务登记证，证明周丙为两公司的法人及主要股东；

9、被告戴某农业银行借记卡明细对账单，证明 2010 年 9 月被告戴某支付被告周甲的 101 万元购房款系其于 2008 年 11 月所存 98 万元定期存款的本息。

经庭审质证，被告周甲、周乙、戴某对原告提供的证据 1、5、6、7、8 中评估报告、10 的真实性无异议，被告周乙对原告提供的证据 2 中的施工协议的真实性无异议，但认为与本案无关，三被告对其余证据均有异议。原告、被告戴某对被告周甲、周乙提供的证据真实性均无异议。原告对被告戴某提供的证据 1、2 中银行单据、4、6、7、9 的真实性无异议，对证据 2 中收条、证据 3、5 的真实性有异议，对证据 2-5、7-9 的关联性有异议；被告周甲、周乙对上述证据的真实性和关联性均无异议。

本院经审理查明，原告与被告周甲系夫妻关系，双方于 2001 年 12 月 11 日登记结婚，未约定实行分别财产。被告周乙为周甲与前夫所生之子，戴某系周甲之母。

2004 年 8 月 18 日，被告周甲、周乙与开发商签订上海市商品房预售合同，约定两被告购买系争房屋（建筑面积 140.37 ㎡），单价为 14,768 元/㎡，总价暂定为 2,072,984 元，两被告应于签约当日支付房价款的 10％计 21 万元（含定金 2 万元），申请贷款为 70％计 145 万元，2004 年 8 月 25 日支付 20％计 412,984 元。

被告周甲支付首付款 622,984 元，其于 2004 年 8 月 18 日刷卡支付 21 万元，于同年 9 月 10 日刷卡支付 27 万元、10 万元、3 万元、5,000 元、7,984 元共计 412,984 元。其中，27 万元的支出银行卡 955998*********1913 的持卡人登记为被告戴某，但持卡人签名处由被告周甲签自己的名字。被告周乙未出资。被告周甲向上海浦东发展银行长宁支行借款 145 万元，借款期限 20 年。后系争房屋登记为被告周甲、周乙共同共有。

2010 年 9 月 21 日，被告周甲、周乙与被告戴某、周乙签订上海市房地产买卖合同，约定双方买卖未通过经纪机构居

间介绍，系争房屋建筑面积 139.31 ㎡，占用的国有土地使用权使用年限从 2003 年 8 月 18 日至 2073 年 8 月 17 日，房屋转让价款为 360 万元，2010 年 9 月 30 日前申请办理转让过户手续，被告戴某、周乙产权共同共有。除上述条款外，该合同其他条款空白。同日，双方申请过户，契税 5.4 万元从持卡人登记为被告戴某的农业银行卡 622845*********3014（与 955998*********1913 为同一卡）中支付，持卡人签名处的名字为被告戴某，旁边留有被告周乙的手机号 139××××××××。2010 年 10 月 8 日，系争房屋登记为被告戴某、周乙共同共有。

持卡人登记为被告戴某的农业银行卡 955998*********1913（后换卡号为 622845*********3014）自 2004 年 8 月至 2010 年 9 月之前异地转入帐和异地存款金额近 600 万元，2010 年 9 月 10 日，该卡内 119 万元转入被告周甲浦发银行还贷账户，转帐单据由被告周甲一人填写，被告戴某名字为被告周甲所签。同年 9 月 14 日，浦发银行长宁支行出具结清证明：被告周甲在该行办理的系争房屋按揭贷款结清。

同年 9 月 22 日，持卡人登记为被告戴某的农业银行账户 622848*********8618 转出 12.4 万元至被告周甲的账户，登记为戴某的农业银行账户 622845*********3014 于同日取现 5,000 元，9 月 30 日取现 10 万元，11 月 30 日取现 4.5 万元，12 月 1 日取现 4.9 万元。同年 12 月 2 日，被告周甲出具收条："本人于 2010 年 9 月至 12 月间收到戴某购房款 5,000 元、10 万元、4.5 万元、4.9 万元、1.7 万元，共计 21.6 万元，连同戴某银行转帐给我的 131.4 万元，以及 2004 年 9 月戴某借给我的购房款 27 万元用于抵扣本次购房款，现戴某应支付我的 180 万元购房款已结清。"

另查明，亚星公司于2001年6月28日成立，由被告周甲出资60%计30万元，任法定代表人（执行董事兼经理），被告戴某出资40%计20万元。2008年6月26日，被告周甲、戴某分别将30%、40%股权转让给被告周乙。2010年1月22日，被告周甲将剩余30%股权转让给案外人许某，被告周乙任法定代表人（执行董事兼经理）。亚星公司2002年至2007年净利润总计为842,965.50元，2008年至2010年净利润总计为163,508.29元。

1996年10月24日，被告戴某购买浙江省桐庐县城镇房屋春江综合楼A幢×××室（建筑面积117.22㎡），价格为111,089.39元。1999年1月7日，位于浙江省桐庐县迎春街××幢×-×××室住宅房屋（建筑面积57.86㎡）登记于被告戴某名下。被告戴某2010年、2011每月养老金分别为1,899.80元、2,243.80元，2011年其每月另有固定收入608元。被告戴某丈夫周丙2011年每月养老金不足3,000元，2010年每月另有固定收入230元，每季度另有固定收入900元。2010年10月27日，周丙存折支取1.3万元、3,000元，同日被告戴某办理建设银行桐庐支行一年期定期存款1.6万元。2010年12月20日，被告戴某存折支取3.1万元，周丙存折支取5,000元。2011年1月13日，周丙、被告戴某分别办理建设银行桐庐支行一年期定期存款2万元、1.6万元。

2004年，被告周甲与案外人上海丰鼎置业发展有限公司签订定购协议，被告周甲购买本市闵行区水清路××号A××室商铺。后该商铺的正式买卖合同买受人变更为被告周乙，并登记为被告周乙所有。

2011年，原告曾就系争房屋向原上海市黄浦区人民法院起诉

本案三被告，要求确认系争房屋为原告与被告周甲共同共有。该案审理中，原告申请对系争房屋2010年9月21日的市场价格进行评估，上海城市房地产估价有限公司于2011年11月22日出具估价报告：系争房屋2010年9月21日的房地产公开市场价格（含室内固定装修现值及部分不易移动设施、设备现值）为488万元，折合每平方米建筑面积单价35,030元；原告申请对被告戴某农业银行账户开卡申请及其他业务底单上的签名进行笔迹鉴定，本院通知被告戴某本人出庭，但其以身体不适、现不在上海为由未到庭，其代理人称其提交法院的戴某的签名并非当面办理，而是由被告戴某家属提供，故本院未委托鉴定。后原告申请撤诉，本院予以准许。

本案审理中，三被告申请本院向上海八达国瑞房地产土地估价有限公司（下称八达公司）调取2010年9月21日其出具的关于系争房屋交易价格的评估单电脑存根或相关记录，八达公司出具的《房地产市场询价意见单》记载询价总价360万元，核价说明栏中记载"50％份额买卖，双方为母女关系（提供公证书）"；就该意见单的使用范围，八达公司向本院出具《情况说明》："我公司出具核价单中的纳税核价价格仅为税务主管提供涉税房地产最低纳税价格提供参考意见，仅用于缴纳税收的目的，不作为确定市场成交价格的用途使用。市场价格应以高院指定的评估公司出具的房地产评估报告为准。"

本院认为，本案争议焦点在于三被告于2010年9月21日签订的《上海市房地产买卖合同》是否存在恶意串通及合同效力的认定。

根据案件查明的事实，（1）原告与被告周甲未约定实行分别财产，故双方在婚姻关系存续期间取得的财产应为夫妻共同财

产。（2）被告戴某系被告周甲之母，被告周乙系被告周甲与前夫所生之子。（3）系争房屋购买于原告与被告周甲婚后，被告周乙并未出资，购房贷款由被告周甲按月偿还。（4）三被告称在2010年9月21日签订买卖合同前曾与原告协商一致，原告予以否认，三被告未提供证据证明，故认定该合同的签订并未征得原告同意。（5）三被告于2010年9月21日签订买卖合同，签约时原告与被告周甲夫妻关系已恶化，该合同并未约定付款时间、交房时间等重要条款，大部分条款均系空白。（6）被告周甲与戴某称2004年购买系争房屋时，被告周甲曾向被告戴某借款27万元（农业银行账户955998*********1913）；2010年9月10日签订合同前，被告戴某转账支付被告周甲购房款119万元（农业银行账户622845*********3014）；2010年9月22日被告戴某转账支付被告周甲购房款12.4万元（农业银行账户622848*********8618）、2010年9月30日被告戴某账户取现5,000元、2010年11月30日取现4.5万元、12月1日取现4.9万元（农业银行账户622845*********3014），加上无证据证明的1.7万元现金，共同构成被告戴某完全履行买卖合同、已支付被告周甲全部购房款180万元。而持卡人登记为被告戴某的农业银行账户955998*********1913与622845*********3014系同一账户，该账户自2004年8月至2010年9月之前异地转入帐和异地存款金额近600 万元，从农业银行调取的该账户的银行业务凭证上的签名来看，大部分为被告周甲所签，而被告戴某未证明上述资金来源及其经济能力；被告戴某并未证明该27万元系借款及其曾向原告与被告周甲请求返还该款，亦未证明其出借该款的资金来源，而该款于2004年的签购单上的持卡人签名处却直接由被告周甲签其本人名字，同

一账户转账支出的119万元的银行业务凭证亦由被告周甲一人办理、签名，该款转账时三被告尚未签订《上海市房地产买卖合同》。（7）系争房屋2010年9月21日的市场价格经评估为488万元，而三被告签订的合同价格仅为360万元，较评估市场价低128万元。

从上述事实看，被告戴某签约时明知原告与被告周甲婚后购买系争房屋、2010年下半年双方夫妻关系已恶化，三被告签订《上海市房地产买卖合同》并未征得原告同意，合同约定的转让价系明显不合理的低价，故被告戴某并非善意购房人。三被告用农业银行账户955998*********1913与622845*********3014转账与取现，以期证明被告戴某已支付购房款，达到转移被告周甲与原告夫妻共同财产的目的，因该账户实际上由被告周甲持有、控制、使用，故三被告虚构的被告戴某支付购房款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利益，依法应当认定三被告于2010年9月21日签订的《上海市房地产买卖合同》无效，系争房屋产权应予恢复原状，驳回三被告要求原告与被告周甲共同偿还被告戴某购房款180万元的诉讼请求。

综上，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、第五十九条、《中华人民共和国物权法》第一百零六条第一、二款、《中华人民共和国婚姻法》第十七条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》第十九条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（一）》第十七条第二项之规定，判决如下：

一、确认被告周甲、周乙、戴某于2010年9月21日

就上海市黄浦区昼锦路××弄××号××室房屋签订的《上海市房地产买卖合同》（合同编号：1100921）无效，恢复该房屋产权原状为被告周甲、周乙共同共有，被告戴某应于本判决生效之日起十日内协助被告周甲、周乙办理过户手续；

二、被告周甲、周乙、戴某要求原告杨某与被告周甲共同偿还被告戴某购房款人民币 180 万元的诉讼请求，不予支持。

案件受理费人民币 35,600 元（原告已预缴），因本案适用简易程序，减半收取，计人民币 17,800 元；财产保全费人民币 5,000 元，共计人民币 22,800 元，由被告周甲、周乙、戴某共同负担，并应于本判决生效之日起十日内支付原告杨某。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于上海市第二中级人民法院。

代理审判员　张　宁

二〇一二年十二月二十五日

本件与原本核对无异

书　记　员　周　玲