上海市静安区人民法院

民 事 判 决 书

（2016）沪0106民初5070号

原告吴某甲，女，1972年10月出生，汉族，住上海市静安区。

委托代理人胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

委托代理人宫克，北京盈科（上海）律师事务所律师。

被告杨某甲，男，1967年12月出生，汉族，住上海市静安区。

被告刘某，男，1972年3月出生，汉族，户籍地上海市虹口区。

被告上海某资产管理有限公司，住所地上海市嘉定工业区叶城路912号J88室。

法定代表人唐某，职务执行董事。

委托代理人韦祖林，上海创远律师事务所律师。

原告吴某甲与被告杨某甲、刘某、上海某资产管理有限公司（以下简称某公司）房屋买卖合同纠纷一案，本院于2016年4月5日立案受理后，依法组成合议庭，于2016年9月20日公开开庭进行了审理。原告吴某甲及其委托代理人胡珺律师、被告杨某甲、被告上海某资产管理有限公司的委托代理人韦祖林律师到庭参加诉讼。被告刘某经本院公告传唤，无正当理由拒不到庭参

加诉讼。本案现已审理终结。

原告吴某甲诉称，原告与被告杨某甲系夫妻，于1999年3月22日登记结婚，婚后购置了岭南路××弄××号××室房屋（以下简称系争房屋），由原告一家人共同居住。2016年3月14日，原告发现门锁被撬后报警，始知系争房屋登记产权人已变为被告某公司。原告认为，系争房屋系其与被告杨某甲的共同财产，由原告家庭实际居住，原告对于被告杨某甲借高利贷、将房屋抵押、甚至委托出售等毫不知情，也没有见过被告杨某甲借的钱。从房屋交易的环节看，被告某公司非善意买受人，具体包括（1）被告某公司作为一家刚刚成立不久的一人独资公司，购买不能用于办公的居民住宅不合常理，且与其经营范围毫无关联；（2）被告某公司对于如何找到房源、如何认识刘某无法说清；（3）买房前从未上门看房，买房过程中从未与房屋登记人被告杨某甲和实际居住人原告联系；（4）双方交易的买卖合同内容几乎为空白，对房屋内户口迁出问题只字未提，不像正常交易中有定金、首付、尾款，而是一次性付款；（5）某公司向刘某付款的时间已经超过委托书的时间，此时刘某已经没有收取房款的代理权；（6）合同签订时系争房屋在170万到180万左右，而刘某与某公司的交易价格135万远低于市场价，且原告、被告杨某甲也未收到一分钱的房款。某公司买房后用暴力强占房屋，系与刘某恶意串通，通过高利贷手段抢夺原告家庭合法房屋，应当确认为无效行为。据此，原告诉至法院，要求确认2016年1月签署的岭南路××弄××号××室房屋买卖合同无效，恢复原有登记，某公司限期内将系争房屋返还给原告。

被告杨某甲辩称，系争房屋系婚后夫妻共有购买，属于夫妻

共同财产，其在外借款、办理公证委托等事并未告知原告，其与被告刘某并不认识，对于在公证处办理委托刘某一事系在他人授意下所为，对公证书具体内容并不清楚，对于刘某将房屋出卖一事不知情，更没有收到过刘某给予的房屋出售款，故同意原告的诉讼请求。

被告刘某未应诉答辩。

被告上海某资产管理有限公司辩称，其购买系争房屋是合法有效的，理由是（1）系争房屋系杨某甲婚前财产。杨某甲签订购买房屋合同时间是1999年3月22日，该房属于售后公房，签订合同之前先由购买人申请，再由公房管理部门审批，即杨某甲购买时间应早于吴某甲与杨某甲结婚时间，属于杨某甲婚前财产，与原告吴某甲无关；即使原告享有房屋产权份额，根据物权法的规定，权利人是以登记为准。至于是否属于夫妻共同财产，案外人无从知晓，也没有必要清楚。（2）系争房屋登记产权人只有杨某甲一人，杨某甲与刘某有合法有效的公证委托书，刘某出售房屋需要履行的各项权利义务均记载于委托权限中，刘某代表杨某甲与某公司签订买卖合同是在代理权限范围内，刘某挂牌出售、签订买卖合同、办理房屋抵押注销手续、房屋交易过户、收取房款等一系列行为都是代理权限范围内的合法授权，某公司与具有合法代理权的刘某签订买卖合同、办理过户、支付房款完全是交易正常的流程，某公司曾上门看房，某公司没有必要寻找杨某甲，更何况某公司也没有杨某甲的电话，某公司没有违法行为和不正常；（3）法律没有给房屋的交易过户确定一种模式，没有规定房款一定要分成定金、首付款、尾款，所以房屋交易方式没有违背法律规定，系合法交易；（4）房屋交易价格135万元是双方

经过协商达成的，原告认为当时的市场价 170 至 180 万元也没有证据佐证。综上，某公司通过正常合法的途径购买系争房屋，并已经完成交易过户，支付了对价，希望法院驳回原告诉请。

经审理查明，原告吴某甲与被告杨某甲系夫妻关系，于 1999 年 3 月 22 日登记结婚。系争房屋内户籍共有五人，包括原告吴某甲、被告杨某甲及杨某甲之子杨某乙、之父杨某丙、之母邵某。

同日，被告杨某甲与上海某（集团）公司就系争房屋签订《上海市内销商品房出售合同》，房屋建筑面积 53.67 平方米，总房价为 140500 元。1999 年 8 月 12 日，被告杨某甲与中国建设银行上海分行房地产信贷部就系争房屋签订《个人住房公积金借款合同》及《个人住房抵押合同》，借款金额为 98000 元，原告吴某甲作为房屋共有人在《个人住房抵押合同》第九条第 2 项“抵押物共有人保证”一栏内签字、盖章。审理中，原告吴某甲、杨某甲均称，结婚当日他们是上午办理婚姻登记，下午去买的房。房屋首付款 4 万余元中，原告吴某甲出了 2 万，被告杨某甲出了 2 万余元。

1999 年 11 月 26 日，系争房屋登记产权登记在杨某甲一人名下，类型为新工房 2，用途为住宅。后被告杨某甲将房贷还清。审理中，杨某甲陈述，最后剩余的公积金贷款 30800 元是有人帮他还的，具体是谁记不清了。

2014 年 8 月 11 日，案外人许某与借款人杨某甲签订《抵押借款协议》，借款金额为 15 万元，并在系争房屋上办理了抵押权登记。审理中，被告杨某甲陈述：因其经营的小店重新开业需要资金，我就向许某借款 5 万元，但写了 15 万元的借条。该 15

万元打入其银行卡中，我取出10万还给案外人小王，自己拿了5万。

2014年11月11日，案外人陈某甲与借款人杨某甲签订《抵押借款协议》，借款金额为35万元，并在系争房屋上办理了抵押权登记。审理中，被告杨某甲陈述：我在工行岚皋路支行开了一张卡，陈某甲向我银行卡内打进来35万，写了一份35万的合同，我当场取出35万现金给了案外人小王，小王给了我1万块。写35万借款合同的时候没有向他们借款的打算，只是因为之前借的5万元还不出来，他们当时威胁我，如果不签35万的借款合同就要伤害我的家人，所以我只能签了，但原来15万元的借条也没有收回。

2014年11月11日，杨某甲（委托人）与刘某（受托人）在上海市宝山公证处申请办理委托书公证，委托事项为出租或以不低于人民币60万的对价出售登记在杨某甲名下的位于上海市闸北区岭南路××弄××号××室房产相关事宜。委托期限为2015年2月11日至2016年2月10日。委托权限为1、代为签订定金协议；2、代为签订、修改、解除房地产买卖合同……8、代为收取房价款（委托人、受托人账户均可）……。公证书办理过程中，公证员朱某对被告杨某甲做了《询问笔录》，部分内容为：申请办理何公证？答：办理委托公证，本委托人是坐落于上海市闸北区岭南路××弄××号××室房屋的权利人，现在因我做生意向他人借款，我向出借人承诺如果不能按时清偿债务的话我同意将房屋出售或者出租以清偿债务。届时我可能自己忙于债务清偿事宜，没有时间办理房产的事宜，所以委托刘某办理相关事宜。问：你的婚姻状况？答：我和妻子吴某甲于1999年登记结婚，仅有一

次婚姻。问：上述房产来源？答：上述房产确实是我和妻子吴某甲的结婚后购买所得，她知晓并同意我出具委托书处理该房产。问：该房产是你们夫妻共同财产，售房必须由妻子吴某甲取得同意。答：我知道，我承诺妻子吴某甲同意出售房屋。问：对受托人身份、资质、代理权限是否明确，是否完全信任受托人的行为能力？答：受托人是我朋友，……本人对受托人的身份情况明确，完全信任受托人的代理行为。问：根据你提供的委托书，该委托书中没有写明你们的借款或者债务事实，也就是说这个委托不是以你能否清偿债务为生效条件，委托书只以时间为唯一生效条件，到期无条件生效，受托人持委托书即可处分房产，你是否明白？委托书不应该用作担保，可能与你原先认知有出入，你是否继续办理。答：我明白的。请公证处受理。

2014 年 11 月 19 日，上海市宝山公证处就前述委托出具编号为（2014）沪宝证字第 15341 号的公证书。

2015 年 9 月 28 日，案外人陈某乙与借款人杨某甲签订《抵押借款协议》，借款金额为 85 万元，并在系争房屋上办理了抵押权登记。审理中，被告杨某甲陈述：85 万借款合同是到花桥一个公寓办的，并办理公证。该 85 万打入我建行卡，当场取了 54000 元交给一个姓韩的，姓韩的说这 54000 是给公证处的费用，姓韩的写了张纸条给银行柜台，转给许某 15 万，转给陈某甲 50 万，转给吴某乙 14.6 万；之后，姓韩的开车带我去找大王，大王在车上逼我又写了借条，借条被大王拿走了，大王给了我 2 万。

2016 年 1 月 27 日，被告刘某作为杨某甲的代理人（甲方）与某公司（乙方）就系争房屋签订《上海市房地产买卖合同》，转让价款共计人民币 135 万元。合同约定甲乙双方通过上海某房

地产服务有限公司金沙江路分公司居间介绍买卖房屋；乙方于交易过户当日支付房款人民币135万；房屋有抵押信息，具体内容请至房地产登记机构查询登记簿。合同对交房日期、户口迁移等内容未做约定。审理中，被告某公司称，买房时是公司员工李某（已经离职）与刘某电话联系，没有委托中介，后来刘某委托的中介只是打合同，某公司没有支付过中介费。

2016年1月29日，案外人许某、陈某甲、陈某乙分别以抵押所担保的债务已经履行为由注销了各自的抵押权登记。

2016年1月29日，被告刘某以杨某甲的代理人名义与受让人某公司共同向房屋登记机关提交了《上海市房地产登记申请书》。

2016年2月14日，系争房屋变更登记至被告某公司名下。

2016年2月22日，被告某公司通过网上银行向被告刘某转账135万元，用途为购房款。

2016年3月14日，被告某公司派人强占房屋，原告吴某甲报警。

审理中，原告吴某甲陈述，系争房屋一直由原告一家人居住，被告某公司从未上门看房，亦未联系原告等，并提供了上海市静安区临汾路街道岭南路××弄居民委员会出具的《证明》，内容为“兹有我小区杨某甲和吴某甲自1999年3月22日结婚后购买房屋岭南路××弄××号××室。自同年搬进居住至2016年3月14日前从未搬离和出租该房屋”。被告某公司辩称，认可系争房屋之前由原告吴某甲和被告杨某甲居住，2015年12月下旬刘某曾带某公司员工看房，并表示里面有户口，看房时房屋内只有生活物品，没有人在场，前述《证明》不能否定某公司看房的事实，

但某公司未能就看房过程提供相关证据。

审理中，原告吴某甲称，2016年1月的房屋市场价为170-180万，并以经济困难为由拒绝就系争房屋市场交易价格申请评估。被告某公司称，考虑到系争房屋存在多重抵押和五个户口的情况下，135万是当时交易的合理价格；如果不存在户口和抵押的情况，房屋市场价为150-160万，亦拒绝向法院申请价格评估。为此，本院就系争房屋2016年1月的市场价格向上海某物业顾问有限公司询价。2017年3月9日，上海某物业顾问有限公司出具《房地产价格咨询意见书》，系争房屋2016年1月的市场买卖价格为180万元。原告吴某甲、被告杨某甲均对询价意见表示认可，被告某公司则对询价意见不予认可。

以上事实，由原告提供的结婚证、户口本、上海市内销商品房出售合同、上海市房地产登记申请书、委托书、公证书、房屋买卖合同、抵押借款协议、抵押权登记证书、被告杨某甲提供的借款合同、公证书、银行卡历史明细清单、被告某公司提供的中国建设银行单位客户专用回单，上海市静安区临汾路街道岭南路××弄居民委员会出具的《证明》，上海某物业顾问有限公司出具的《房地产价格咨询意见书》，本院依职权调取的询问笔录、当事人的陈述等证据予以佐证。

本院认为，公民、法人的合法的民事权益受法律保护，任何组织和个人不得侵犯。本案争议焦点有两个，一是系争房屋是否属于原告吴某甲和被告杨某甲的夫妻共同财产；二是若原告吴某甲是系争房屋共有权利人，其能否追回房屋，恢复房屋原有的权利登记、使用状态。对此本院作如下分析。

首先，系争房屋属于原告吴某甲和被告杨某甲的夫妻共同财

产，原告吴某甲是房屋的共有权利人。根据婚姻法规定，夫妻在婚姻存续期间取得的财产，属于夫妻共同财产。结合本案，虽然被告杨某甲在登记结婚当日由其一人签订系争房屋的买卖合同，但原告吴某甲系作为房屋共有人在《个人住房抵押合同》上签字、盖章，房屋产权是婚后登记到杨某甲名下，杨某甲在办理对刘某的委托书公证手续时亦承认系争房屋是婚后购买的夫妻共同财产，而被告某公司并无其他证据证明系争房屋房款全部由被告杨某甲婚前出资，故可以认定系争房屋属于原告吴某甲和被告杨某甲的夫妻共同财产，被告杨某甲未经原告吴某甲同意处分夫妻共同财产损害了原告吴某甲的合法权益。

其次，纵观被告某公司购买系争房屋的整个过程，本院认为，其在购买房屋过程中存在诸多不合常理之处，具体如下：（1）被告某公司所述上门看房过程不合常理。根据上海市静安区临汾路街道岭南路××弄居民委员会出具的《证明》，系争房屋一直由原告吴某甲家人居住，若某公司上门看房，刘某理应通知房屋实际使用人，而原告吴某甲、被告杨某甲对此均予以否认。即便如某公司所述，曾在刘某带领下看房，但某公司对于看到的屋内留有生活用品等情况未积极主动地向房屋实际使用人核实确认。因此，现有证据无法认定被告某公司曾派人上门看房。（2）系争房屋为居民住宅，而被告刘某与被告某公司所签房屋买卖合同中对于住宅买卖可能涉及的户籍迁移、交房日期等重要细节均未作出约定；（3）被告某公司支付的135万房款较房屋市场交易价格偏低。根据本院询价结果，系争房屋2016年1月市场交易价格为180万元，而某公司仅仅支付了135万，所支付的对价较市场价偏低。即便如被告某公司所述如果系争房屋不存在户口和

抵押的情况，房屋市场价为150-160万，该价格也低于房屋市场价。（4）被告某公司向被告刘某支付房款的时间已经超过了授权委托的时间。根据杨某甲对刘某的授权委托书，刘某的受托时间截止到2016年2月10日，而某公司付款时间为2月22日，早已超过刘某的受托时间，对此某公司未能作出合理解释。故本院难以认定被告某公司系善意买受人，且某公司未支付合理对价。综上，被告某公司与被告刘某所签《上海市房地产买卖合同》应属无效。根据合同法规定，合同无效后，因合同取得的财产应当予以返还。故原告吴某甲要求确认房屋买卖合同无效、恢复原有产权登记并收回房屋的诉讼请求，于法有据，本院予以支持。被告某公司所提其基于刘某的公证委托系合法购买房屋的辩称意见，本院不予采纳。鉴于被告某公司房款支付时间已经超过了被告刘某的受托时间，且原告吴某甲、被告杨某甲均否认收到过刘某给付的房款，故对于被告某公司所付135万元房款，某公司可以通过另案诉讼主张权利。被告刘某经本院合法传唤，无正当理由，拒不到庭参加诉讼，视为其对于自身诉讼权利的放弃，由此产生的法律后果由其自行承担。据此，依据《中华人民共和国民法通则》第五条、《中华人民共和国婚姻法》第十七条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（三）》第十一条第一款、《中华人民共和国合同法》第五十二条、第五十八条、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二条之规定，判决如下：

一、确认被告刘某代理被告杨某甲与被告上海某资产管理有限公司于2016年1月27日就上海市静安区岭南路××弄××号××

室房屋签订的《上海市房地产买卖合同》无效；

二、被告上海某资产管理有限公司应自本判决生效之日起十日内，协助被告杨某甲恢复房屋原有产权登记，将上址房屋产权户名由被告上海某资产管理有限公司名下变更为被告杨某甲名下，交易产生的税、费（如有）由被告上海某资产管理有限公司、被告刘某承担；

三、被告上海某资产管理有限公司应自本判决生效之日起十日内将上址房屋交还给原告吴某甲。

案件受理费 16950 元（原告已预缴），由被告杨某甲、被告刘某、被告上海某资产管理有限公司各承担 5650 元。

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。

审　判　长　　朱海燕

代理审判员　　魏　凯

人民陪审员　　高贵荣

本件与原本核对无异

书　记　员　　洪　捷