

王林芬与TRAN THI NAM（陈氏楠）等房屋买卖合同纠纷二审民事判决书

北京市第三中级人民法院 (2014)三中民终字第05877号

上诉人（原审原告）王林芬，女，1979年10月31日出生。

委托代理人丁晖，北京市拓夫律师事务所律师。

委托代理人李彦，北京市拓夫律师事务所实习律师。

被上诉人（原审被告）TRAN THINAM（陈氏楠），女，1968年7月13日出生，越南国籍。

委托代理人于飞，北京市合川律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）吴礼光，男，1975年1月6日出生。

委托代理人刘卫兵，北京市润来律师事务所律师。

上诉人王林芬因房屋买卖合同纠纷一案，不服北京市朝阳区人民法院（2013）朝民初字第27550号民事判决，向本院提起上诉。本院受理后，依法组成合议庭进行了审理。本案现已审理终结。

2013年6月，王林芬起诉至原审法院称：我与吴礼光于2003年3月27日结婚，婚后购买北京市朝阳区武圣西里28号院3号楼1805室房屋，并于2005年取得房产证。2006年，陈氏楠承租该房屋。2007年，我与吴礼光因感情问题分居，我回原籍居住。2013年4月，我听朋友说吴礼光因房屋问题被诉讼，在向吴礼光了解情况时，吴礼光才告诉我其于2007年与陈氏楠签订了房屋买卖合同。因上述房屋属于我与吴礼光共有，陈氏楠、吴礼光在明知该情况下，未征得我同意，擅自处分房屋，双方存在恶意串通，故我起诉，要求确认陈氏楠与吴礼光签订的《商品房买卖协议》无效。

陈氏楠辩称：2007年1月，王林芬、吴礼光找到我，提出要回原籍办厂需要资金，希望我购买涉案房屋，并称会给我一些优惠。几次商量后，我们以每平米6500元成交。之后我向他们的账户分两次支付购房款，并进行签约。购房后，我一直在该房屋内办公。我购买涉案房屋的情况，眼镜市场的很多人都知情。王林芬称不知情，不属实。2012年8月，王林芬、吴礼光在未通知我的情况下偿还涉案房屋贷款，并准备再次将房屋抵押贷款。在银行要求必须去涉案房屋查看的情况下，不得不于2012年11月告知我贷款已清偿，并要求我配合再次贷款。我表示不同意，王林芬、吴礼光便向我提出多要100万元，如不同意，就自行处理房屋。在几次交涉未果的情况下，我向吴礼光提起诉讼，该案现在审理中。我不同意王林芬的诉讼请求。

吴礼光辩称：出售涉案房屋一事，王林芬不知情。我向陈氏楠出售房屋，双方不存在恶意串通。

原审法院经审理查明：吴礼光与王林芬系夫妻关系，双方于2003年3月27日登记结婚。2003年9月，吴礼光以向银行贷款方式购买北京市朝阳区武圣西里房屋（以下简称涉案房屋）。2005年8月，吴礼光取得该房屋的所有权证。

王林芬、吴礼光与陈氏楠在经营生意时相识。2006年1月，吴礼光将涉案房屋出租给陈氏楠。此后，由陈氏楠使用涉案房屋。

2007年4月28日，吴礼光作为出卖人（甲方）、陈氏楠作为买受人（乙方）签订《商品房买卖合同》。双方约定：买受人所购商品房为涉案房屋，房屋建筑面积113.46平方米；该商品房单价为每平方米6500元，总金额737490元；付款方式为2007年1月2日支付15万元、2007年2月21日商业贷款451639元（每月21日前支付3510元，2023年12月21日止）、2007年4月29日支付135851元；乙方不得连续2个月或累计3个月未能按本协议约定还本付息；甲方配合乙方办理房屋过户手续。审理中，陈氏楠、吴礼光均陈述陈氏楠以代吴礼光向银行偿还贷款的方式支付购房款。

协议签订后，陈氏楠于2007年1月2日支付吴礼光15万元、于2007年4月29日支付吴礼光135851元；并于2007年4月起代吴礼光向银行偿还涉案房屋的贷款。

2013年1月，陈氏楠将吴礼光起诉至法院，要求继续履行双方签订的《商品房买卖合同》、吴礼光协助办理涉案房屋的过户手续。现该案在审理过程中。

审理中，王林芬主张因其与吴礼光夫妻关系失和，故其于2006年底、2007年初左右离京，其对吴礼光将房屋出售不知情，直至2013年4月其方得知吴礼光将房屋出售给陈氏楠，陈氏楠、吴礼光存在恶意串通。陈氏楠予以否认，主张王林芬参与买卖房屋协商，对买卖房屋知情，并就此向法院提供证人证言。

原审法院经审理认为：本案中，涉案房屋系王林芬与吴礼光在婚姻关系存续期间购买，在无相反证据的情况下，涉案房屋属于夫妻共同财产。王林芬主张陈氏楠与吴礼光存在恶意串通买卖涉案房屋的情形，但根据查明的事实，陈氏楠与吴礼光的成交价格并不过分低于当时市场价值，且签约后双方即开始履行，从合同履行及产生争议的过程看，难以证明陈氏楠与吴礼光之间存在恶意串通之情形，故对王林芬要求确认陈氏楠与吴礼光之间签订的《商品房买卖合同》无效的诉讼请求，法院不予支持。据此，原审法院判决：驳回王林芬的诉讼请求。

判决后，王林芬不服，持原审诉讼意见上诉至本院，请求撤销原判，依法改判。陈氏楠同意原审判决。吴礼光未提出上诉。

经审理查明，本院审理查明的事实与原审法院审理查明的事实一致。

上述事实，有《商品房买卖合同》、房屋所有权证书及双方当事人的陈述等证据在案佐证。

本院认为，根据查明的事实，王林芬与吴礼光为夫妻。王林芬主张本案诉争房屋为其与吴礼光夫妻共同财产，吴礼光与陈世楠恶意串通买卖涉案房屋，侵害其合法利益。因王林芬不能提供充分证据证明吴礼光与陈世楠在交易过程中存在恶意串通情形。故王林芬请求确认吴礼光与陈世楠的房屋买卖合同无效依据不足，本院不予支持。综上，原审法院判决认定事实清楚、适用法律正确，本院予以维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第（一）项之规定，本院判决如下：

驳回上诉，维持原判。

一审案件受理费35元，由王林芬负担（已交纳）。二审案件受理费70元，由王林芬负担（已交纳）。

本判决为终审判决。

审 判 长 付 辉

审 判 员 王 伟

代理审判员 李 丹

