

# 原告吕红梅与被告戴吉龙、董亚男、董继荣、第三人闫广霞确认合同无效纠纷一案

**关键词** 民事 确认合同无效纠纷 经验法则

## 裁判要点

如签订契约前后的相关事实明显违背日常生活经验法则，并达到能够排除合理怀疑的程度，则应对契约的效力予以否定。

## 相关法条

《中华人民共和国合同法》第五十二条第二项。

## 基本案情

2015年3月23日，戴吉龙、董亚男向吕红梅借款60000元，双方签订借款合同书，约定借款期限自2015年3月23日至2015年6月22日，利率为月利率3%，代祥文、董继荣为戴吉龙、董亚男的上述债务提供连带保证责任，保证期间为借款到期日两年。当日，吕红梅向董亚男转账支付60000元。借款合同到期后，戴吉龙、董亚男一直未偿还借款本金，仅支付了2016年3月23日前的全部利息。2016年11月7日，戴吉龙因涉嫌犯诈骗罪被采取刑事强制措施，至今仍羁押于汪清县看守所。2017年5月23日，吕红梅诉至本院，要求判令戴吉龙、董亚男偿还借款本金60000元并支付自2016年3月23日起至还款之日止的利息（按照年利率24%计算），代祥文、董继荣承担连带清偿责任。2018年4月10日，本院作出（2017）吉2426民初603号民事判决，支持了吕红梅的诉讼请求。

另查明，2015年8月1日，戴吉龙向吕红梅、许宇航借款200000元，双方签订借款合同书，约定借款期限自2015年8月1日至2015年10月30日，利率为月利率3%，董继荣为戴吉龙的上述债务提供连带保证责任，保证期间为借款到期日两年。当日，吕红梅向戴吉龙支付了200000元。借款合同到期后，戴吉龙仅偿还了借款本金100000元并支付了2016年3月31日前的全部利息。2017年10月24日，吕红梅、许宇航诉至本院，要求判令戴吉龙、董亚男偿还借款本金100000元并支付自2016年4月1日起至还款之日的利息（按照年利率24%计算），董继荣承担连带清偿责任。2018年4月10日，本院作出（2017）吉2426民初1152号民事判决，支持了吕红梅、许宇航的诉讼请求。

再查明，董亚男与戴吉龙系夫妻关系，董亚男与董继荣系姐妹关系，董亚男与闫广霞原系妯娌关系（闫广霞与戴吉龙的弟弟戴吉安已于2017年7月离婚），董亚男与张培兰系大姑姐与弟妹的关系。闫广霞与董继荣的委托代理人张培兰曾签有一份《房屋买卖合同》，其主要内容为“《房屋买卖合同》，甲方（卖方）董继荣，乙方（买方）闫广霞，甲乙双方同意就下列房屋买卖事项，订立本契约，共同遵守：一、甲方自愿将坐落在明月镇新安路157-3-27号的房屋（房屋建筑面积86.62平方米，产权证号0003604、丘地号2021、规划用途住宅）出售给乙方，乙方已对甲方所要出售的房屋作了充分了解，愿意购买该房屋。二、甲乙双方议定的上述房屋成交价为人民币（大写）壹拾伍万元；（小写）150000元。三、双方同意将本契约签订之日起由甲方保证上述房屋权属清楚。若发生与甲方有关的产权纠纷或债权债务，

概由甲方负责清理,并承担民事诉讼责任,因此给乙方造成的经济损失,甲方负责赔偿。四、本契约在履行中若发生争议,甲乙双方应采取协商办法解决,协商不成时,任何一方均可向人民法院起诉。五、上述房屋办理过户手续所需缴纳的税费,由甲乙双方自行约定。六、本契约未尽事项,甲乙双方可另行议定,其补充协议经双方签章后与本契约具有同等效力。七、本契约经双方签章确认后生效。甲方(卖方):董继荣(签字),委托代理人:张培兰(签字),乙方(买方):闫广霞(签字)。2017年10月11日。”闫广霞称,因董继荣曾欠其5万元借款未还,故与董继荣协商,将董继荣所有的涉案房屋作价15万元卖与闫广霞,其中5万元房款以借款相抵,闫广霞另向董继荣支付10万元房款。2017年10月11日,闫广霞与董继荣的委托代理人张培兰在安图县房屋产权管理中心递交了房屋所有权转移登记申请书,其中董继荣的联系电话一栏实际上填写的是董亚男的电话号码。2017年11月1日,吕红梅曾质问董亚男为什么把涉案房屋偷偷卖掉,董亚男称:“不卖不行”。

### **裁判结果**

安图县人民法院于2018年6月5日作出(2018)吉2426民初6号民事判决,判决:确认被告董继荣与第三人闫广霞之间的关于明月镇新安路157-3-27号的房屋(房屋建筑面积86.62平方米,产权证号0003604、丘地号2021、规划用途住宅)的《房屋买卖合同》无效。宣判后,双方当事人均未提出上诉。判决已发生法律效力。

### **裁判理由**

法院生效判决认为：本案的关键点在于闫广霞与董继荣间的《房屋买卖合同》及董亚男、闫广霞陈述的签订该契约前后的相关事实是否明显违背日常生活经验法则。

闫广霞在庭审中陈述的关于涉案房屋的交易存在以下疑点：

1. 闫广霞表示当年借给董继荣 50000 元时未要求对方出具欠条，而闫广霞与戴吉安离婚时仅口头约定该借款归闫广霞所有，离婚协议书并未体现此款项；
2. 关于房款交付的时间，其在庭审之前曾表示是在签订合同当天，而在庭审中却说肯定不是签订合同当天；
3. 关于房款交付的地点，其在庭审之前曾表示是在涉案房屋内，而在庭审中却说是在安图长兴河边；
4. 闫广霞称其交付的 10 万元房款是一直放在家中的现金，如此大额的房款并不是从银行取出，交付 10 万元房款时也未要求董继荣出具收条，交付房款时也无他人到场；
5. 在本院询问闫广霞涉案房屋的具体楼号、层数、面积时，闫广霞均是在董亚男提醒下才予以回复，且其不知道董继荣何时购买的涉案房屋；
6. 当本院要求闫广霞出示涉案房屋钥匙时，闫广霞经董亚男提醒后在董亚男的包中翻出；
7. 闫广霞称钥匙有两把，除在庭审中展示的一把外，另一把在闫广霞的女儿手中，但当董亚男说另一把在张培兰手中时，闫广霞又无法作出合理解释；
8. 闫广霞称其在与丈夫离婚后，与董亚男关系并不好，但涉案房屋钥匙却保存在董亚男处，闫广霞对此无法自圆其说。

董亚男在庭审中陈述的关于涉案房屋的交易存在以下疑点：

1. 当吕红梅质问董亚男为什么把涉案房屋偷偷卖掉时，董亚男称不卖不行，其解释为怕给戴吉龙加罪；
2. 董亚男称其知道房屋以

150000 元的价格卖给闫广霞的事实，但不知道董继荣是委托张培兰办理的，但房屋所有权转移登记申请书中董继荣的电话是董亚男的，其又解释是因为董继荣没在安图，涉案房屋的事均由董亚男来应付，因此，其不可能不知道董继荣委托张培兰出卖涉案房屋的事实，董亚男的陈述前后矛盾。

从一般常理理解，如董亚男与闫广霞的陈述出现上述疑点中的某一点，尚可解释为个案的特殊性，但诸如本案一并出现如此多的疑点，难以偶然性自圆其说，实属不符合交易习惯并有悖常理。关于涉案房屋的买卖的整个过程均存在重大疑点，严重违背日常生活经验法则。鉴于董亚男、董继荣确实负有向吕红梅偿还至少 16 万元债务的义务，本院有理由怀疑涉案《房屋买卖合同》并不能反映客观事实，并确信《房屋买卖合同》系董亚男、董继荣等人与闫广霞恶意串通的产物，该可能性能够排除合理怀疑。董亚男、董继荣等人与闫广霞的恶意串通严重损害了吕红梅的合法权益，而恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益的合同当属无效，故对于吕红梅的诉讼请求，本院予以支持。被告董亚男、第三人闫广霞的辩解意见，缺乏事实和法律依据，本院不予采信。

案例编写人：胡征光 安图县人民法院