

房子卖出四年后，加价转卖被判无效

法院：系恶意串通，限期将房产过户给原买家

买房遭遇“一房二卖”：一个实际占有房屋，一个拿到产权证，那么房子该给谁呢？近日，南通通州区人民法院对一起特殊的房屋买卖合同纠纷案作出一审判决，认为卖房人李某与后一个买房人郑某签订的买卖合同系双方恶意串通，损害他人合法权益，合同无效；最终认定涉案房屋归第一个购房人吴某夫妇所有，郑某限期将上述房屋过户登记至吴某夫妇名下。

通讯员 黄琴 古林 现代快报+记者 严君臣

2017年5月，吴某夫妇与家住南通市通州区的李某签订《房屋买卖合同》，约定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。合同签订后，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4万元待房屋过户后付清。此后，吴某夫妇一直将该房屋出租他人使用。

4年后，吴某夫妇发现李某已经领取了该房屋的不动产权证，便催促过户。李某以近几年房价上涨为由，要求吴某夫妇增加购房款20万元。吴某夫妇同意适当增加一点费用，但不同意增加20万元。于是，李某便通过某房产中介将该房屋以98万元的价格对外挂牌出售。

郑某通过中介与李某谈妥购房总价为90万元。因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进入实地查看，仅看了相似房型的其他房屋后便决定购买。

随后，郑某通过中介和李某签订房屋买卖合同一份，约定李某将上述房产以90万元的价格卖给郑某。合同签订当日，双方办理了房屋产权变更登记手续。随后，郑某在自己汽车内将90万元现金交给李某，郑某的陪同人员全程录像。

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，郑某就携房屋产权证去接收房屋并要求承租人限期搬离，随即与承租人等发生纠纷，派出所出警平息纠纷。后郑某在民警陪同下更换了房屋门锁，租客发现后，便通知了吴某夫妇。

双方多次交涉无果。吴某夫妇遂诉至南通市通州区人民法院，要求确认李某与郑某签订的房屋买卖合同无效，并判令郑某将房屋过户至吴某夫妇名下。

通州区法院经审理认为，吴某夫妇与李某签订的《房屋买卖合同》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，吴某夫妇系涉案房屋的实际所有人。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，成为房屋的登记所有权人，但不能排除吴某夫妇作为房屋实际所有人的合法权益。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，违背《房屋买卖合同》约定，擅自将房屋转卖给郑某，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，综合考虑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。

综上，法院判令郑某限期将上述房屋过户登记至吴某夫妇名下，同时吴某夫妇向李某付清购房尾款。一审判决后，各方当事人均未提起上诉，并将判决内容履行完毕。

法

恶意串通，损害他人利益

“恶意串通，是指行为人与相对人互相勾结，为牟取私利而实施的损害他人合法权益的民事法律行为。恶意串通主要具有四个特征：1. 串通的当事人双方是出于故意；2. 恶意串通的当事人事先通谋而达成了合意；3. 恶意串通的目的是为牟取非法利益；4. 恶意串通的行为损害了第三人的合法权益。”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。”

关于恶意串通的规定，在一定意义上是以民法关于诚实信用、公序良俗等基本原则的规定限制当事人的意思自治。合同双方恶意串通的意思表示，隐藏于双方当事人的内心，一般需要从合同双方当事人履行合同的客观行为来进行分析认定。

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。第三，郑某对自己与李某整个交易签字和付款过程摄像，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。第四，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，意图让房屋租用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，卖人负有向购房人交付无权利瑕疵房屋合同义务，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，而是通过中介与李某共同对抗吴某夫妇房屋实际权利人，明显与常理不符。

故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。

听到熟悉的声音才放心转账 大学生被“AI换声”骗了

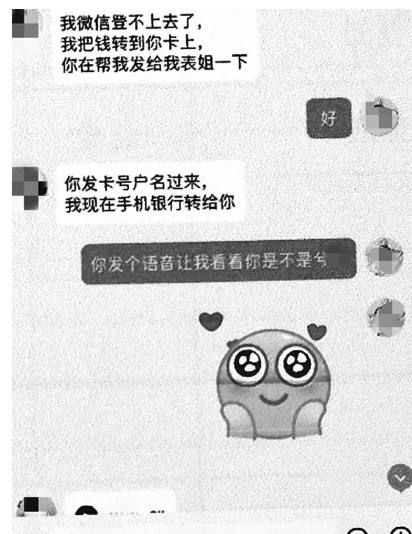
快报讯（通讯员 徐公轩 记者 张晓培）近日，徐州一高校学生琳琳（化名）接到高中同学的QQ求助信息，请她帮忙转一笔钱手术应急。琳琳害怕被骗，要求对方发来一段语音。听到对方熟悉的声音，琳琳才放心帮其转账，没想到这声音竟是AI换声。

当晚11点多，琳琳接到高中同学的QQ信息，称家人做手术急需用钱，自己微信登不上去了，所以想把钱先转到琳琳微信绑定的银行卡上，让其通过微信把钱转给亲人。

琳琳害怕被骗，要求对方发来一段语音。通过语音，琳琳确定对方就是她熟悉的高中同学。之后，对方发给琳琳一张银行转账6000元的截图，并解释不同银行之间转账有延迟，家人急需用钱，让她尽快帮忙转账。其实，那张转账截图是骗子制作的虚假图片。

随后，骗子称自己的微信无法登录，无法将亲属微信推荐给琳琳进行转账，于是就将琳琳拉到一个QQ群里，让她通过发QQ红包的方式，先转给对方2000元。琳琳按步骤操作发了红包，对方收下红包就消失了，且不再回复信息，琳琳这才反应过来自己被骗了，其听到的同学声音也是假的。

警方称，AI合成声音诈骗的特点在于其高度逼真的仿真能力，通过分析受害人的语音样本，骗子可以使用人工智能工具生成与受害人声音极为相似的合成音频。这种技术的出现使得骗子能够更加巧妙地



受害人与骗子的聊天记录 手机截图

冒充亲友的身份，增加诈骗的成功几率。

警方提醒，凡是遇到自称熟人或其他人员通过短信、微信、QQ等聊天工具添加好友，并要求转账汇款时，最好当面核实对方身份和所发送信息的真实性，切勿轻信。防骗最有效的一招就是不信，无论对方怎么“换”、怎么变、怎么翻着花样骗，就是“不听不信不转账”。

继母继子为争夺遗产对簿公堂 代书遗嘱被判无效，继母分得50万

快报讯（通讯员 郭龙龙 记者 陈云龙）近日，常州市金坛区人民法院审理了一起遗产纠纷案件。原告徐女士是被告小骏、小梅的继母。2015年，徐女士的丈夫施先生立下遗嘱，将名下房屋留给徐女士居住，将所有权及未来可能的拆迁补偿都分给了儿子小骏。后来房屋果真拆迁，150万余元赔偿款全归小骏所有，徐女士于是向法院提起诉讼。在审理过程中，法官发现遗嘱并非施先生亲笔签字，应属无效，于是判决双方按法定顺序继承遗产。

徐女士与施先生是半路夫妻，2013年结婚时，其丈夫施先生已经有儿子小骏、女儿小梅，且都已成年。2015年3月，施先生病重，便委托他人代写了一份遗嘱。遗嘱中称，名下房屋由徐女士居住直至去世，但房屋所有权归儿子小骏、女儿小梅共同拥有，如果将来拆迁，拆迁补偿则全归儿子小骏。

立下遗嘱后不久，施先生去世。这套房屋于2021年迎来拆迁，根据遗嘱，拆迁补偿的1501686元全部归儿子小骏所有。徐女士失去了住处，同时也无法分到拆迁补偿款，于是向金坛法院提起诉讼，要求继承拆迁

赔偿款中的50万元。

金坛法院水北法庭受理了此案。在案件审理过程中，徐女士发现遗嘱上的签字断断续续、有些笔画甚至不能一次性书写完成，与丈夫在住院过程中相关医疗材料上的签字有较大差异，于是怀疑起了遗嘱的真实性。而小骏、小梅则坚称遗嘱确立于2015年3月，二人当时在签字现场，遗嘱是由施先生口述、他人代书的，但无法回答出具体是3月哪日签订的，并且在回答“该代书遗嘱是否有人读给施先生听”时，两人的回答亦前后矛盾。

经过对在遗嘱上签字的证明人、在场人的调查质证后，法官确证签字并非施先生本人所写。由于无法确认遗嘱具体形成于3月哪日，遗嘱人签名是他人代笔，根据《中华人民共和国继承法》，该遗嘱缺乏必要的形式要件，属于无效遗嘱，施先生遗产中所涉及房屋的拆迁款应按法定继承顺序继承。

最终，金坛法院水北法庭法官判决，小骏应支付徐女士50万元。

（文中人物为化名）



中宣部宣教局 中国文明网

分类广告 刊登热线：025-84783581、13675161757
地址：洪武北路55号置地广场1806室

综合招聘

急聘 夫子庙附近小区招保安。
13951855822

招聘 保安。13851617281

厨师待聘

待聘 厨师。19848382650

老年公寓

鼓楼区向阳养老院，有医疗、地铁口、环境好、价优。66776779

遗 失

遗失 南京亚创针织贸易有限公司食品经营许可证正本，许可证编号：JY13201150233820，声明作废。

遗失声明 夏天退役军人优待证，卡号：6216223000012918261，声明作废。

遗失 曹永劲 新华通讯社工作证，编号：2332-04227，声明作废。

遗失 南京市建邺区啤酒酒业经营部营业执照正、副本，统一社会信用代码：92320105MA1P41K115，声明作废。

遗失 曹永能 军人优待证，证号：6228240391001586779，声明作废。