

委托公证房屋买卖合同无效案例

朱群峰 律师

2017-5-31



近年来，高利贷团伙利用委托公证这一手段，将债务人的房屋随意处置的案例屡见不鲜，各法院判决也不径相同，在这里分享一个案例。

案情：2014 年底，陈某通过朋友认识了张某，陈某向张某借款人民币 160 万元，借期 2 个月，陈某实际拿到 80 万元，为此办理了 160 万元的借款公证，同日还办理了陈某委托李某出售自有房屋的委托公证。借期届满后，陈某联系张某还款，但此时张某已失联。一个月后，陈某发现自己的房管已过户到朱某名下。无奈下，陈某向法院起诉确认房屋买卖合同无效。

陈某委托律师后，律师仔细阅看了材料，发现本案中的委托公证书，并没有委托受托人李某收取房款的授权。律师决定在诉状中不披露该情况，准备在庭审中给对手一个措手不及。

庭审过程中，这一问题突如其来地抛出，彻底打乱了对方的阵脚，在律师一再逼问下，对方接二连三出现了纰漏，买受人认可了在购房时看过该份委托公证，对其内容明知且无异议，但仍然将所谓购房款打给受托人李某。同时确认了在购买房屋时没有看过系争房屋，没有支付过中介费，居间协议与买卖合同也有诸多重大的差异等情况。

据此，法院认为受托人李某与购房人朱某在房屋买卖过程中有诸多不合常理的做法，且购房者朱某明知受托人李某无权取得房款，仍将房款打给李某。受托人李某与购房者朱某存在恶意串通，损害第三人的情形，依据《合同法》第 52 条第 2 款的相关规定，确认买卖合同无效，房屋产权返还于陈某。

通过这一案例，可以看到，法院对于审理该类案件中，如果委托公证是合法有效的，且没有在被相关公证机关撤销的情况下，对于买卖房屋的全过程系审理的重点。因此，是否能找出重大的瑕疵甚至是相对方存在的重大过失和过错是此类案件能否胜诉的关键。