夫妻合谋虚假买卖房屋套取贷款非真实意思表示合同被判无效

原告周先生与被告魏女士在婚姻关系存续期间签订了一份房屋买卖合同，将周先生名下的一套房屋出售给魏女士并过户，后魏女士以该房屋办理了银行抵押贷款。现双方因关系恶化处于离婚诉讼中。周先生将魏女士起诉至法院，要求确认双方房屋买卖合同无效，并将房屋恢复登记至自己名下。日前，北京市海淀区人民法院审结了这起“特殊”的房屋买卖合同纠纷案，判决确认二人所签订的房屋买卖合同无效，诉争房屋应恢复登记至周先生名下。

原告周先生诉称，2005年，其父母为其购买海淀区房屋一套并登记在自己名下。2007年，其与魏女士登记结婚。其因创业需要资金，且魏女士的身份可以获得银行低息贷款，便与魏女士商议后，以套取银行低息贷款为目的，在2009年与魏女士以明显不合理的低价签订了《存量房屋买卖合同》，将房屋过户至魏女士名下，并以魏女士名义、以该房屋为抵押物，取得了银行低息贷款80万元。周先生称，签订房屋买卖合同后，魏女士未偿还贷款也没有支付购房款，办理过户的所有税费及贷款的各种费用均由周先生承担，同时房屋也一直实际由周先生及其父母占有使用。双方签订虚假《存量房屋买卖合同》真实意图是获取银行低息贷款，该行为属于以合法形式掩盖非法目的，依法应被确认为无效合同。

被告魏女士辩称，该房屋是周先生对其的赠与，并通过房屋买卖的形式向银行贷款。房屋买卖合同是双方真实意思表示，经过房产部门登记、纳税、过户，依法有效。买卖过程中有周先生向其赠与房屋的成分和利用房屋贷款的客观要求，但当时法律不禁止夫妻之间买卖房屋，不禁止利用买卖房屋贷款，不存在以合法形式掩盖非法目的。周先生的诉请无事实及法律依据。房屋贷款80万元已经交给周先生使用，因此不同意周先生的诉讼请求。

法院经审理后认为，意思表示真实是民事法律行为应当具备的基本条件之一，行为人与相对人以虚假的意思表示实施的民事法律行为无效。根据已查明的事实，魏女士作为购房人并未按合同约定支付购房款，且周先生与魏女士均认可双方签订房屋买卖合同有将诉争房屋进行抵押，获取银行贷款的目的。另一方面，现该房屋的房产证书由周先生的父母保管，该房屋由周先生及其父母占有使用，对此，魏女士作为房屋买受人未能予以合理解释。诉讼中，魏女士虽抗辩称周先生基于双方的夫妻关系向其赠与诉争房屋，但双方赠与关系是否成立均不改变双方没有买卖诉争房屋意思表示的事实，故法院对魏女士的该项抗辩意见不予采信。基于以上事实，法院认定周先生与魏女士没有买卖诉争房屋的真实意思，其二人所签订的《存量房屋买卖合同》应属无效，诉争房屋应恢复登记至周先生名下。

法官说法

民法总则第一百四十六条对虚假意思表示实施民事法律行为无效进行明确规定，是对合同法对于合同无效条款的重大扩展。

民法总则实施前，以往对民事法律行为无效的判断，法律依据限于《中华人民共和国合同法》第五十二条的五种情形。如果民事法律行为与意思表示人的真实意思不一致，则只有在认定真实意思为“非法目的”的情形下，才能依据合同法第五十二条规定的“以合法形式掩盖非法目的”，认定该民事法律行为无效。但在实践中，对于“非法目的”的确认，从当事人举证及法院认定方面都存在很大难度，不具备很好的操作性。

民法总则实施后，对于虚假意思表示实施的法律行为，在第一百四十六条第一款明确规定该行为无效。据此，民事法律行为无效的情形范围扩展。在现行民法总则施行后，如果民事法律行为与意思表示人的真实意思不一致，将不再需要判断该真实意思表示是否为“非法目的”，即可认定该民事法律行为无效。