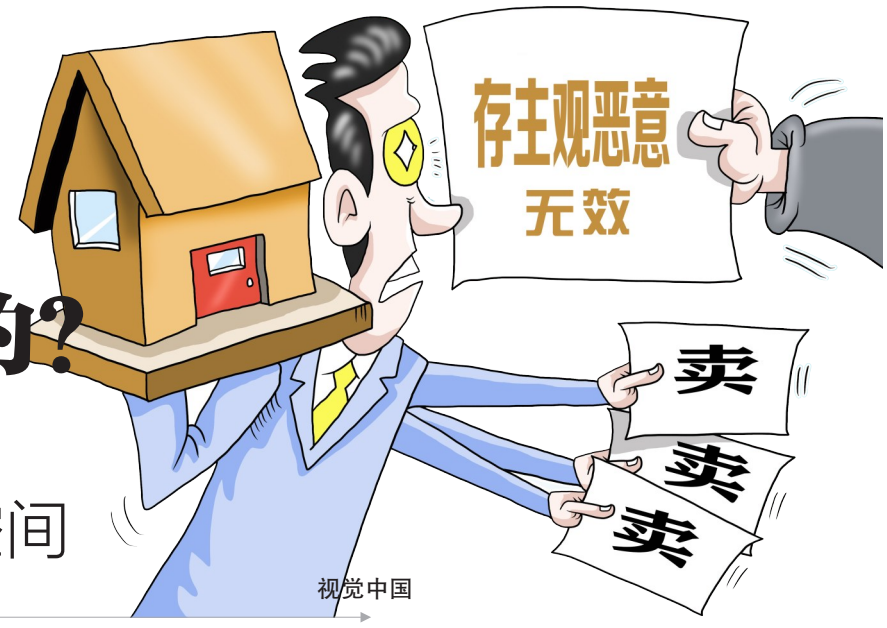
市民尤某曾购买了新吴区某小区的一套安置房，一家人也在里面住了近9年，谁知突然被告知房屋已过户到了别人名下，自己一家也被要求搬出去。昨从新吴法院获悉了这么一起案件，那么，房屋到底该归谁所有呢？

住了多年的房子怎么突然成了别人的？

买房后应及时过户 以免给“一房多卖”留下操作空间



视觉中国

案件

花钱买的房子被过户给了别人

案涉房产位于新吴区某小区内，房屋的原主人为陆某。2010年9月，陆某的父亲以陆某的名义与尤某签订一份房屋买卖合同，将这套房屋卖给了尤某。合同签订后，尤某按约支付了购房款并居住至今，不过因为当时的政策原因，房屋一直没办理过户手续。

2017年8月，原房主陆某和杨某签订了一份房屋买卖合同，约定陆某将这套房屋卖给杨某，双方还办理了抵押权人为杨某的抵押登记，同时为杨某出具了公证授权委托书。仅仅一个月后，杨某以陆某代理人的身份又与王某签订房屋买卖合同，约定王某以104万元买下这套房屋。随后该房屋被过户至王某名下，王某也立即向银行付款102万元，约定收款人为杨某。

交易完成后，王某认为这套房屋现在归其所有，于是要求在屋内居住的尤某一家立刻迁出。双方协商无果，尤某只能起诉要求确认王某签订的房屋买卖合同无效。

审理

存主观恶意 相关房屋买卖合同无效

记者了解到，法院在审理该案时，发现了几处蹊跷的地方。在王某和杨某的交易中，王某是知道这套房屋内住着其他人的，但当时的说法是“陆某父亲和别人有债务纠纷”，但具体是何纠纷，王某则表示不清楚。而在被告知房屋被人“占用”所以不能看房的情况下，王某依然同意买下了这套房屋。此外，在诉讼中，王某、杨某认可房屋市值为150万元至160万元，尤某则主张为170万元，但王某购房的实际成交价仅为103万元，这一成交价明显属于不合理的低价。

法官介绍，根据我国法律规定，恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益的，合同无效。根据证据可以确认，无论是陆某与杨某的交易中，还是王某购买房屋时，原房主陆某都是知道房屋早已出卖并交付给尤某的事实的，所以陆某在该房屋上已无权再获取额外利益，并负有配合办理过户的义务。但陆某为了谋取非法利益将房屋二次出卖，主观上恶意明显。

同时，王某方面在买房时也没尽到合理的注意义务，在明知房屋被他人占用所以不能看房的情况下，王某不作进一步深究，该行为有违正常的交易常理、常识。法院认为，王某和杨某没有实地看房，也不去核实、了解他人占用的原因，是在故意回避与前一购房人尤某见面，直至变更完成产权登记再上门要房，目的应当是为了顺利取得房屋的所有权。所以，陆某与王某买卖房屋的行为有恶意串通损害尤某利益的嫌疑，最终法院判决该买卖合同无效。

提醒

举证有难度，买房前应详尽了解房屋情况

法官介绍，在房屋买卖中，因政策或双方协议等原因，常存在签订买卖合同、支付购房款后未能及时办理房屋过户的情形，这便为一房二卖甚至一房多卖留下了操作空间。例如在该案中，尤某想要取得房屋的产权登记，必须先起诉确认陆某和王某签订的《无锡市存量房买卖合同》无效。而在一房二卖或多卖情形下，因为串通行为大多较隐蔽，尤某要举证证明后买受人存在恶意，进而构成恶意串通往往存在一定难度。

法官还提到，对于此类纠纷，虽然法律没有明文规定适用推定理论，但司法实践中，法院通常会结合主、客观要素，观察交易样态及其交易过程在整体上是否合乎正常的社会交往和商业交往规则、是否超越了合理的竞争秩序，来综合认定其目的是否违背了善良风俗。如该案中，陆某与王某的交易过程有违常理，价格也明显不合理。

（晚报记者 甄泽）

“最美陶文化院落”尽显“陶式生活”优雅

本报讯 23日，在以陶瓷文化为特色的宜兴市丁蜀镇，西望村周菊英等寻常人家的院落上了“最美陶文化院落”评比候选名单。东南大学建筑学院副教授沈旸等有关方面专家组成的评委会，按丁蜀陶式生活主题，根据院落整洁度、美观度、设计实用度等因素进行综合评分，遴选出20家入围最终评比。

陶瓷是丁蜀镇传统产业，当地陶瓷产业从业人员在社会总人口中占比较大。丁蜀镇陶瓷产业集群的密度和规模以及陶瓷文化的丰富形态，构成了当地旅游服务产品的基本要素。其中，陶瓷人家的生产生活场景，犹如“裹着璞玉的紫砂原矿石”，是呈现丁蜀特色旅游服务面貌的内涵素材。陶瓷人家的院落蕴含丰富的陶瓷文化，成为群众生活文明、富庶的重要体现。在当天产生的“最美陶文化院落”候选对象当中，陶瓷人家为自家院落取了“拈花小筑”“静心小院”“漾艺空间”等名字，整体上体现了“陶式生活”的社会氛围。

下一步，当地将进一步激活“百馆（百家陶瓷艺术场馆）千店（千家规模型陶瓷门店）万家作坊（陶瓷创作生产）”的陶文化资源，使陶都丁蜀镇的陶瓷文化骨架紧致、血肉丰匀。“宜兴陶瓷工业的遗址遗迹，以及活态的采矿选矿、制作生产、艺术加工等等，在丁蜀镇有着全方位的展示，有空间布局，有时间跨度，形同大型场景式陶瓷文化露天博物馆。”丁蜀镇党委副书记、镇长伍震球透露，眼下，原宜兴紫砂工艺二厂作为工业文创基地，将利用9栋历史建筑及相关工业遗存，全方位展示上世纪八十年代苏南乡镇企业的风貌，融入当代陶艺元素，建成具有“国际范儿”的中国陶瓷艺术展示窗口。丁蜀镇黄龙山矿业遗址将被打造成独一无二的宜兴紫砂矿藏科学场馆，通过内涵发掘，立体呈现宜兴陶瓷文化艺术的独特魅力。

（何小兵/文、摄）