

学校编码：10384

分类号_____密级_____

学 号：X2011120100

UDC _____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

民间借贷与房屋买卖共存案的法律定性研究

——以“形为房屋买卖实为民间借贷案”为研究对象

Study on the Legal Quality of the Coexistence of Private

Lending and Housing Sales Contract

黄达康

指导教师姓名：林秀芹 教授

专业名称：法律硕士

论文提交日期：2014年10月

论文答辩时间：2014年 月

学位授予日期：2014年 月

答辩委员会主席：_____

评 阅 人：_____

2014 年 月

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):
年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（ ） 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

（ ） 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

摘要

民间借贷案件作为民事案件中最普通、最常见、也是法律关系最为简单的纠纷，长期以来在笔者就职的法院审理的民事案件中占据了四分之一以上的份额。然而，随着经济的发展，民间借贷案件中隐含的法律关系日渐复杂，一张看似简单的借条，它的背后可能是一笔赌债、一份股金、一份买卖合同的货款，甚至是一笔虚假的债务……从 2011 年开始，笔者在对该类案件的审理中，发现因民间借贷引起的房屋买卖案件由少至多，并有复杂化的趋势，在审理中颇感棘手，由于没有统一的审理规定，可供参考的案例、学说也不多，法官在审理该类案件中只能凭借经验以及基础的理论进行分析判断，但由于认识的不统一，各地法院的判决也不一，相应处理的效果并不理想，这有损裁判的公信力和司法的权威。鉴于能够结合自己的工作中遇到的问题，笔者觉得有必要从实践深入到理论中进行分析，再从对理论的思考中得出问题解决的启发，以期有益于司法实践。本文通过案例分析的形式，阐述了“形为房屋买卖实为民间借贷案”的基本表现形式、成因及特征、所涉及的法律问题，从合同法的原理出发，对此类案件所涉合同关系的法律定性问题进行探讨，结合我国的目前立法和司法现状，分析了目前司法实务中对此类案件处理的不足，进而对本案所涉的合同效力进行分析认定，并对此类案件的审理提出了几点建议，以期对解决现实问题起到一定的借鉴作用。

关键词：民间借贷；合同效力；法律定性

ABSTRACT

Private lending cases are the most common and ordinary cases of the simplest legal relation out of all the civil cases, therefore these cases made up over 25 percent of all the trials of civil cases in the people's court which I work in. However, with the rapid economic development, the implied legal nexus behind private lending cases are getting more complicated. The legal cause behind a seemingly simple receipt for a loan (IOU) can be diverse: a gambling debt, shock money, payment for goods based on a contract, or even a false debt. In the trials of private lending cases since 2011, I found that the cases on legal dispute of housing sales contract brought up by private lending relations are getting huge in amount and higher in complexity, which makes it more difficult in trials. On account of the lack of unified regulation for judgment and referable cases and doctrines, judges could just make their analysis and judgment according to the existences of experience and basic theories. But as there is a difference in the understanding of the theories and clauses, the judgment of people's court from various regions are differed. Hence the legal effect of the trials is accordingly weakened, and the credibility and judicial authority is compromised, too. Whereas I could think combining the practical issues I run into in work, with the hope to benefit the judicial practice, I think it's important to trace down the issue with theoretical analysis and then get enlightened with the solution.

Key Words: Private Lending; The validity of Contract; Legal Quality

目 录

| | |
|-------------------------------|----|
| 前 言 | 1 |
| 第一章 民间借贷与房屋买卖共存案的成因与所涉的法律问题 | 2 |
| 第一节 此类纠纷的特点及成因 | 2 |
| 一、典型案例 | 2 |
| 二、纠纷产生的原因与特征分析 | 3 |
| 第二节 当前审判实务中对此类纠纷的不同处理方法 | 5 |
| 第三节 前述三种不同处理方法利弊的评析 | 6 |
| 第四节 此类纠纷所涉及的法律问题 | 7 |
| 一、房屋买卖合同与民间借贷行为二者之间存在何种法律关系问题 | 7 |
| 二、此类案件所涉的民间借贷与房屋买卖合同的效力认定问题 | 7 |
| 第二章 民间借贷与房屋买卖共存案所涉的法律关系定性 | 9 |
| 第一节 合同关系的基本理论 | 9 |
| 一、合同的概念及法律特征 | 9 |
| 二、合同法律关系的特征与基本原则 | 10 |
| 三、合同的分类 | 11 |
| 第二节 民间借贷与房屋买卖合同二者关系的法律定性 | 11 |
| 第三章 民间借贷与房屋买卖共存案所涉合同的效力认定 | 13 |
| 第一节 关于合同效力的探讨 | 13 |
| 一、关于当事人缔约能力的探讨 | 14 |
| 二、关于行为人的意思表示真实与否的探讨 | 15 |
| 三、关于是否违反法律或者社会公共利益的探讨 | 16 |
| 第二节 关于合同无效原因的分析 | 16 |
| 一、欺诈与胁迫 | 16 |
| 二、恶意串通 | 17 |
| 三、以合法形式掩盖非法目的 | 17 |
| 四、损害社会公共利益 | 18 |
| 五、违反法律、行政法规的强制性规定 | 18 |
| 第三节 民间借贷与房屋买卖合同的效力分析及法律适用 | 19 |
| 一、对此类案件中民间借贷的效力认定 | 19 |
| 二、对此类案件中房屋买卖合同的效力认定 | 20 |
| 三、对此类纠纷的审理建议 | 22 |
| 结 语 | 23 |
| 参考文献 | 24 |
| 后 记 | 25 |

CONTENTS

| | |
|--|-----------|
| Preface | 1 |
| Chapter 1 The reason why private lending and housing sales contract issues are combined in one case, and the legal issues it involves | 2 |
| Subchapter 1 The features and causes of this kind of legal dispute | 2 |
| Section 1 Typical cases | 2 |
| Section 2 Analysis on the features and causes of this kind of legal dispute | 3 |
| Subchapter 2 Different judicial treatments towards this kind of legal dispute in current judicial practice | 5 |
| Subchapter 3 Analysis on the advantages and disadvantages of the three judicial treatments elaborated above | 6 |
| Subchapter 4 The legal issues the dispute involves | 7 |
| Section 1 The legal relation between housing sales contract and private lending | 7 |
| Section 2 The problem of identifying the validity of the housing sales contract | 7 |
| Chapter 2 Identify the legal relation between housing sales contract and private lending | 9 |
| Subchapter 1 The basic theories of contractual relationship | 9 |
| Section 1 The concept of contract and its legal features | 9 |
| Section 2 The features and primary principles of contractual relationship | 10 |
| Section 3 Classification of contracts | 11 |
| Subchapter 2 Legal quality of the legal relation between private lending and housing sales contract | 11 |
| Chapter 3 To judge the validity of private lending and housing sales contract | 13 |
| Subchapter 1 Analysis on the validity of contract | 13 |
| Section 1 Discussion on the contractual capacity of the two parties of a contract | 14 |

| | |
|---|-----------|
| Section 2 Discussion on authenticity of the expressed intentions of the two parties | 15 |
| Section 3 Discuss whether or not the contract is against law or public interest..... | 16 |
| Subchapter 2 Analysis on the reason that makes a contract invalid | 16 |
| Section 1 Contract is signed in the condition of cheating and forcing | 16 |
| Section 2 Contract is signed in the condition of malicious collusion..... | 17 |
| Section 3 Those that performed under the guise of legitimate acts conceal illegal purpose | 17 |
| Section 4 Harm the public interest..... | 18 |
| Section 5 Against mandatory provisions | 18 |
| Subchapter 3 Analysis on the validity of housing sales contract and private lending, the application of law..... | 19 |
| Section 1 The validity of private lending | 19 |
| Section 2 The validity of housing sales contract..... | 20 |
| Section 3 Suggestions on the trials of this kind of legal dispute | 22 |
| Conclusion..... | 23 |
| Bibliography | 24 |
| Postscript..... | 25 |

前 言

民间借贷是一种历史悠久的融资方式，随着社会经济的进步，民间借贷所涉及的领域亦随之不断扩大，其触角从传统领域向各行各业不断延伸。近年来，披着房屋买卖合同外衣的民间借贷案件时有发生，笔者对从2013年1月1日至2014年6月30日以来，全国法院已上传至中国裁判文书网的案件进行了检索，发现该类案件有120件，涉案金额达5000多万元，因涉及房产的归属，诉讼标的大，故当事人之间的争议十分激烈。笔者将此类案件统称为“民间借贷与房屋买卖共存案”，这类案件的存在使得民间借贷纠纷的类型更为复杂化，应如何对此类纠纷进行妥善的处理，众说纷纭。“不幸”的是，笔者在审判工作中遇到了此类纠纷，并为之伤神了很长一段时间；而“幸运”的是，笔者所审理的此类案件竟然戏剧性地撤诉了！在心情跌宕起伏之后，笔者着手对此类案件的研究，在查阅资料中发现，各地法院对此类案件的处理方法不一致，适用的法律不统一，在全国范围内，对此类案件的审理存在同案不同判的现象，这有损司法的权威。而国内对此类案件的研究成果极少，相关的研究成果中又极少对此类案件进行详细透彻的分析，可借鉴的方面很少。本文拟以审判实例，从相关部门法的基础理论与基本原理出发，对民间借贷与房屋买卖共存的案件进行分析，对所涉及的法律问题作出归纳总结，并从合同的相关理论，对此类案件中的民间借贷与房屋买卖合同的法律定性、法律关系以及合同效力分别进行分析论证，最终得出结论，以期从实践转入理论，再由理论回到实践，通过本文初浅的研究，为这类纠纷的处理及司法实践统一提供一定的借鉴。

第一章 民间借贷与房屋买卖共存案的成因与所涉的法律问题

民间借贷与房屋买卖，从二者的形式上及所产生的法律后果上看，是完全不同的两种民事法律关系，前者系典型的债权行为，而后者则属于物权行为。当民间借贷行为与房屋买卖行为共存于同一个案件中时，会引发何种纠纷、产生何种法律后果、司法实务中应如何对此进行定性？笔者认为在对上述这些问题进行回答前，有必要对此类案件产生的原因进行分析，归纳此类案件的特征并发现其中存在的法律问题，这样更有助于我们知己知彼、有的放矢地对此类案件进行研究。

第一节 此类纠纷的特点及成因

笔者对从 2013 年 1 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日以来，全国法院已上传至中国裁判文书网的案件进行了检索，发现该类案件仅有 120 件，但涉案金额却高达 5000 多万元，可见此类纠纷因涉及房产的归属，诉讼标的大，故当事人之间的争议十分激烈。2013 年 11 月笔者审理的一起房屋买卖合同案就是因此类纠纷引起的典型案例。

一、典型案例

原告林某与被告廖某某于 2013 年 1 月 20 日通过某房产中介公司签订《房屋买卖合同》一份，该合同约定原告向被告购买位于福建省龙岩市新罗区某街道的房屋一套，总价为 75 万元，并约定原告应于签订合同当日向被告支付首付款 20 万元，余款 55 万元待办理完房屋过户登记手续后支付。合同签订当日，原告通过案外人李某的银行账户向被告转账支付了 20 万元，被告亦全权委托原告办理上述房屋的过户登记手续并经龙岩市公证处公证。2013 年 6 月，被告将上述房屋出售给案外人，并已办理房屋产权过户登记手续。2013 年 10 月，原告诉至法院要求解除原、被告于 2013 年 1 月 20 日签订的《房屋买卖合同》并要求被告返还已支付的购房款 20 万元。原告起诉后，被告廖某某辩称，其与原告所签的房屋买卖合同并非其真实意思表示，双方

名为房屋买卖实为民间借贷。被告于2013年1月20日向原告借款20万元，被告未出具借条给原告，为降低风险，原告遂要求与被告签订上述房屋买卖合同为该20万元借款提供担保。

原告在庭审中申请了证人黄某出庭作证，该证人系某房产中介公司的员工，原告试图以证人黄某的证言证明其与被告存在房屋买卖关系。然而，证人黄某在庭审中陈述，2013年1月20日证人黄某接受原告的委托草拟了一份房屋买卖合同并加盖了某房产中介公司的印章，该合同系原告与被告所签，但二人并不存在真实的房屋买卖关系，而是以该房屋买卖合同为原、被告之间的借款提供担保。证人黄某的证言让原告始料未及，亦让本案的真相浮出水面。该案最终以庭审后原告主动向法院撤回起诉而告终。^①

虽然上述案例的处理过程极具戏剧化，但是由本案所引出的法律问题却不容忽视。笔者将类似的案件暂时统称为“民间借贷与房屋买卖共存案”，此类案件大多表现为在民间借贷中借款人在向出借人出具借条的同时，双方又签订房屋买卖合同将借款人的房屋出售给出借人；少数表现为借款人在向出借人出具借条的同时，出借人与第三人（第三人绝大多数为借款人的亲朋好友）签订房屋买卖合同将第三人的房屋出售给出借人。

二、纠纷产生的原因与特征分析

归纳起来，此类纠纷一般存在以下特征：第一，此类纠纷因民间借贷而起，却以房产交易的形式存在，因涉案标的物系房产，价值较大，当事人在诉讼中会刻意隐瞒对自己不利的关键事实，处理起来比一般案件更加棘手。第二，房屋买卖合同及与之相关的一切手续形式上是合法的，难以从合同中判断房屋买卖双方的真实意图。第三，在审理过程中发现此类型案件的原告仅以民间借贷和房屋买卖合同这两种法律关系中的一种为由向法院起诉，并且只向法院提交证明其所诉请的法律关系的证据（即，若原告以民间借贷为由向法院起诉，则其只向法院提供证明其与被告存在民间借贷关系的证据，若原告以房屋买卖为由起诉，则其只向法院提供证明其与被告存在房屋买卖合同关系的证据）。第四，房屋买卖合同双方所签订的房屋买卖合同通常只

^① 福建省龙岩市新罗区人民法院（2013）龙新民初字第6574号原告林某与被告廖某某房屋买卖合同纠纷案卷宗。

对总房价和购房款支付方式的约定较清楚，但对交房、过户手续的办理、违约责任的承担等交易细节的约定不明或者无约定，与交易常规不符。第五，房屋买卖合同中的买受人已付的购房款金额与民间借贷中的借款金额一致，即房屋买卖合同中的买受人是民间借贷中的出借人（债权人），而房屋买卖合同中的出卖人一般是民间借贷中的借款人（债务人）或者是与借款人关系密切的第三人。

笔者通过对此类案件的审理结合国内相似的审判案例，^①分析认为此类案件的形成主要有以下原因：

（一）民间借贷的出借人为防范资金风险的催生。随着市场经济的发展，各行业对于周转资金的需求量不断上升，为获得资金，许多人将方便快捷的民间借贷作为临时周转或者救急的手段。然而民间借贷中的出借人为降低出借资金的风险，采取了各种方法加以防范，以房抵债作为一种防范方式由此兴起，这种方式在现有的政策和法律环境下，比办理房屋抵押登记手续更为简便、高效，从而催生了此类案件。

（二）当事人试图规避有关禁止流质条款的法律规定。根据我国《担保法》、《物权法》有关禁止流质条款的规定，债权人以债务人到期不履行，直接将房屋过户到自己名下，违反了我国法律的强制性规定，一旦发现应一律按照无效认定。然而，上有政策，下有对策，当事人利用了法律的滞后性，采取签订两份各自独立的民间借贷合同和房屋买卖合同的方法，以之避免其所进行的交易被法院认定无效。

（三）房屋中介机构的推波助澜。部分中介机构主动牵线搭桥，居间介绍借贷双方以签订房屋买卖合同的形式为借款进行借款担保，变相交易，将此方式作为一项业务谋取经济利益，更助长了此类纠纷的产生。

（四）现行的民事诉讼证据规则存在一定的局限性。目前我国的民事司法审判采取通过运用证据规则，对当事人提交的证据进行审查认定，以上述手段来还原案件事实，可这种法律上的还原无法真正等同于客观事实，从而形成了法律事实与客观事实的矛盾，这可能给当事人利用诉讼追求不法目的的机会。

（五）违法成本低。根据《民事诉讼法》关于妨害民事诉讼强制措施

^① 潘胜华. 从一起名为房屋买卖合同案件引发的法律问题[J]. 法制与社会, 2013, (4): 67-75.

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

廈門大學博碩士論文摘要庫