

附件 2

某贸易公司与某制造公司确认已备案的商品房买卖合同因系民间借贷担保而无效纠纷二审案

【基本案件】

2015 年 3 月 25 日，某贸易公司向项某出具借条一份，约定通过某制造公司（项某系该公司股东）账户借款 2000 万元。同日，该制造公司与贸易公司签订 22 份商品房买卖合同，并予以备案。后该贸易公司未归还借款，也未履行交房义务。2017 年 11 月，贸易公司向法院提出诉讼，要求确认 22 套商品房买卖合同无效，并请求注销备案。制造公司则辩称，项某的 2000 万元借款系制造公司支付的购房款，贸易公司已开具正式购房发票，且合同经备案，故要求驳回贸易公司的诉请。

【裁判摘要】

一审法院认为，本案名为房屋买卖，实为借贷，房屋买卖本质属于流质，系以合法形式掩盖非法目的，据此判决商品房买卖合同无效，考虑备案事实，同时判决制造公司在贸易公司归还借款本息后协助办理注销备案手续。

二审法院认为，根据查明的事实，本案买卖合同实质上系为民间借贷的担保，根据最高法院《民间借贷司法解释》第 24 条，名为买卖实为借贷担保的合同并非无效，贸易公司主张合同无效于法无据，双方上诉理由均不能成立，据此，二审法院撤销一审判决，驳回贸易公司的全部诉讼请求。

【案件难点】

本案是商品房买卖合同还是民间借贷关系，需要结合案件事实，根据证据来判断，属于案件的事实判断问题。对此，最高法院（2018）最高法民终 234 号裁判要旨指出，判断法律关系的性质应基于在案证据能够证明的双方签订的相关合同情况，约定的权利义务内容及履行等双方交易的事实并结合各自主张的法律关系特征综合审查判断。最高法院（2014）民申字第 1894 号裁判规则也指出，一方当事人主张名为买卖实为借款，但不能提交借款合同、利息、还款期限、担保等足以使借款合同成立的证据，讼争合同也没有以买卖合同为名实为借款合同中通常体现出来的违约条款、返利条款等特别约定，法院对该当事人主张不予支持。最高法院（2015）民一终字第 78 号裁决规则也有类似要求，即在没有充分证据佐证当事人之间存在隐藏法律关系且该隐藏法律关系真实并终局对当事人产生约束力的场合，不宜简单否定既存外化法律关系对当事人真实意思的体现和反映，避免当事人一方不当摆脱既定权利义务约束的结果出现。

本案制造公司和贸易公司各有证据主张各自的法律关系，主张借贷关系的贸易公司提交了借条、转账凭证、对账单、询问笔录等证据，而主张买卖关系的制造公司则提交了商品房买卖合同、备案登记表、购房发票等证据。对关键的购房单价问题上，双方均各自提交与其他购房人不同成交价的购房合同等证据，各自主张本案所涉 22 套商品房购房价格是否属于合理范围。本案一二审的审理重点也在于此。

【争议焦点】

本案在确定法律关系的前述重难点之后，另外的争议焦点是商品房买卖合同的性质及法律后果、备案是否具备撤销条件等问题。对此，一二审作出了完全不同的认定，一审法院以商品房买卖系以合法形式

掩盖非法目的为由判决无效，二审法院则认为名为买卖实为借贷担保的合同并非无效并据此驳回贸易公司的诉讼请求。对此，最高法院曾有判例（2016）最高法再 113 号依照《民法总则》第一百四十六条之规定认为当事人签订房屋买卖合同的目的系为借款合同提供担保的，构成通谋虚伪表示，房屋买卖合同本身作为伪装行为无效。此后，更多法院比如前述（2018）最高法民终 234 号裁判规则则是依照最高法院《民间借贷司法解释》第 24 条意见驳回原告起诉，该判决的核心内容在于认定了签订商品房买卖合同并进行备案的方式实际上系为借款提供担保，而该判决并未否认担保行为的效力。

【律师意见及价值体现、工作效果】

针对前述案件难点和争议焦点，承办律师力争维护制造公司合法权益，补充提交证据证明涉案商品房单价合理性证据，提出证据优势规则在本案中应得以适用，但遗憾的是未能得到二审法院的支持。但在商品房买卖合同的效力及法律后果等问题上，承办律师认为即便本案依民间借贷关系认定，也不能得出商品房买卖关系无效的结论，即便不认定为商品房买卖关系，也应认定商品房买卖系为民间借贷提供让与担保或者以房抵债，据此本案备案得以必须保持，并不得撤销。承办律师的此观点最终得到二审法院的支持。最大限度的维护了制造公司和项某的合法权益。本案二审法院的判决实际上是认可了买卖合同为借贷关系提供了一种非典型性担保措施，其中备案可以作为一种形式上的手段，虽不至于有优先受偿权的法律效果，但得以依最高法院《民间借贷司法解释》第 24 条第二款规定，赋予了债权人有权申请拍卖买卖标的物，以偿还债务的方式实现债权。

本案的另一个律师价值体现是，作为一审被告的制造公司提出，希望二审中能对备案在其名下的 22 套商品房予以财产保全，因为一旦备案注销，制造公司股东项某实现民间借贷下的债权将遭遇重大障碍。此问题的核心在于，二审程序中，作为一审的被告（二审上诉人）在没有反诉的情形下，能否请求二审法院对涉案标的物进行财产保全。此问题，法律没有明确规定，承办律师最终说服二审法院并针对贸易公司的保全异议再次提出相关意见，终使本案的保全得以继续。

附：二审裁判文书、二审代理词等相关法律文书。