

房地产领域虚假诉讼研究

陆亦纯

浙江理工大学法政学院史量才新闻与传播学院, 浙江 杭州

收稿日期: 2023年2月9日; 录用日期: 2023年2月17日; 发布日期: 2023年3月21日

摘要

虚假诉讼早已有之, 而如今呈现愈演愈烈之趋势, 房地产领域更是成为常发之地。行为人通过虚构不存在的房产纠纷并提起诉讼, 意图利用法院的审判程序来规避政策或者获取有利于己的利益。这种行为一方面损害其他人的合法利益, 另一方面占用司法资源, 扰乱司法秩序。当下有关房地产虚假诉讼的研究薄弱, 文章在前人研究的基础上, 剖析房地产虚假诉讼的原因, 并提出对房地产虚假诉讼的预防与规范建议, 以供司法实践借鉴。

关键词

虚假诉讼, 房地产, 调解制度, 证据规则

Research on False Litigation in Real Estate Field

Yichun Lu

Shiliancai School of Journalism and Communication, School of Law and Politics, Zhejiang Sci-Tech University, Hangzhou Zhejiang

Received: Feb. 9th, 2023; accepted: Feb. 17th, 2023; published: Mar. 21st, 2023

Abstract

False lawsuit has existed for a long time, but now it is becoming more and more fierce, and the real estate field is becoming a common place. By fictionalizing the non-existent real estate dispute and filing a lawsuit, the actor intends to use the trial procedure of the court to evade the policy or obtain benefits in favor of himself. On the one hand, such behavior harms the legitimate interests of others, and on the other hand, occupies judicial resources and disturbs judicial order. At present, the research on real estate false litigation is weak. Based on previous studies, this paper analyzes the causes of real estate false litigation, and puts forward suggestions on prevention and regulation of real estate false litigation, so as to provide reference for judicial practice.

Keywords

False Lawsuit, Real Estate, Mediation System, Rules of Evidence

Copyright © 2023 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 前言

虚假诉讼罪系《刑法修正案(九)》的新增罪名,在此之前虽未明确“虚假诉讼”的概念,但已存在对虚假诉讼行为规制的现象。关于该罪的探讨从未停歇,实务中做法也各地不一,直至《刑法修正案(九)》的出台才平定纷争,将虚假诉讼罪单独成罪,并明确了该罪的犯罪构成[1]。此后《关于办理虚假诉讼刑事案件适用法律若干问题的解释》和相应《重点难点解读》对该罪再作进一步明确。

从司法实践来看,虚假诉讼多出现于民间借贷纠纷、夫妻离婚财产纠纷、企业破产中[2],而随着各地房屋、车辆限购政策的相继出台,房地产领域的虚假诉讼同样层出不穷。这不仅是对司法公正的侵蚀,也影响到房地产市场的稳定发展和国家政策的安稳实行。

2013年最高法发布的《关于房地产调控政策下人民法院严格审查各类虚假诉讼的紧急通知》明确了房地产虚假诉讼的基本表现,2021年《深入开展虚假诉讼整治工作的意见》明确要重点聚焦房屋买卖等领域,将为了逃避债务、逃避执行、规避国家宏观调控政策等非法目的而签订的合同认定为无效,严厉打击虚假诉讼行为。但我国对于房地产领域的虚假诉讼研究甚少,本文结合实务,以期对虚假诉讼的成因进行分析,并提出相应的防范政策。

2. 房地产虚假诉讼的现状

2.1. 房地产虚假诉讼的总体情况

截止2023年2月2日,本文以“Alpha”为检索平台,以“虚假诉讼罪”为案由,“房地产”为全文关键词,检索到虚假诉讼案件中涉及房地产的刑事判决书共计394件,其中2016年至2023年每年的案件数分别为8、16、39、89、187、36、9件。虚假诉讼罪刑事判决书总数为3254件,其中涉及到房地产的虚假诉讼案件占比为12.11%,可以得出,房地产虚假诉讼已悄然成为一种规避政策、获取自身利益的新兴手段。

2.2. 房地产虚假诉讼的特点

第一,诉讼主体之间身份特殊,往往有身份牵连,还有可能存在中介介入[3]。研读实务中案例后可知,房地产虚假诉讼案件一般可分为两类,一是甲与乙存在或者即将存在房产纠纷,甲为了逃避纠纷、防止房子强制执行落入乙手中,遂串通丙捏造虚假事实,伪造“以房抵债”的合同提起虚假诉讼;二是甲与乙之间并无真实纠纷存在,出于逃税、逃避限购政策等目的互相串通,虚构房产纠纷。在第二类虚假诉讼中,双方当事人互不相识又无钻法律漏洞的意识,实则由一些深谙虚假诉讼之道的“专业人士”充当中介机构在其中进行周旋,确保虚假诉讼的顺利进行。

第二,行为人为了缩短诉讼进程,尽早获得生效裁判文书,多会选择调解结案[4],且在获取生效裁判文书后选择强制执行。因为调解属于当事人双方共同达成,自主空间更大、能动性更强,且法院主持

制作的调解书效力同判决书一样，都具有强制执行力，基于诉讼目的的非正当性，故大量房地产虚假诉讼案件当事人都选择采取这种方式结案。若属于双方当事人恶意串通、损害案外人利益的情形，则基于调解的优势，自然愿意达成具有既判力的调解书；若发生在双方当事人虚构法律关系、逃税或规制限购等目的，为了尽快获得生效裁判文书且降低法院对其案情审理的完整度，当事人往往会通过诉讼调解达到自己的目的，取得法院调解书之后再请求法院进行司法确认。如此方式利用了法院对调解书只作形式审查的漏洞，以此保护自己虚假诉讼的行为不被识破。

3. 房地产虚假诉讼的原因分析

3.1. 调解制度的局限性

调解制度是我国一项重要的调解民事纠纷的法律制度，但如今却逐渐成为行为人追求自身利益的司法手段[5]。虚假调解多发的原因主要有以下三点：一是调解员队伍还没有完全达到专业化、职业化的要求。当可能存在虚假诉讼的风险时，对纠纷处理者的法律水平要求较高，须在调取证据、审查证据链、事实判断等方面更加专业和谨慎。二是法院对调解率的盲目追求。这既是法院应对“调撤率”考核的功利需要[6]，也是法官为减轻工作压力的消极选择。三是调解过程中的原则淡化。在当前司法实践中，调解因当事人对纠纷达成一致协议，故法官容易放松对基础事实的查明，导致房地产虚假诉讼不能及时发现和制裁。同时，调解书与裁定书、判决书不同，其调解的内容与结果并不会进行网络公示，与案件有利害关系的人员无从得知自己的利益已然受损，虚假诉讼的危害进一步扩大。

3.2. 自认规则及证据规则的缺陷

不可否认，自认制度有其特殊性。一方面，它可以克服证据存在的缺陷，便于法庭查清事实，提高审判效率；另一方面，正因它赋予了当事人在庭审中的一部分自由，法官也无法对其进行制衡，导致虚假诉讼时有发生。

我国民事诉讼中对于举证责任规定的原则为“谁主张，谁举证”，而自认规则可以免除对方当事人的一部分举证责任。房地产虚假诉讼中的当事人为了促成案件尽快结案，对于其中的主要事实进行自认，特别表现为对“以房抵债”协议或者房屋买卖合同的承认，将举证责任从对方当事人身上免除了，弱化了相应证据的证明力，也推动了案件的结案。由于当事人对主要事实积极自认，法官难免掉以轻心，对案件证据的审查疏于实质、流于形式，导致房地产虚假诉讼的当事人有了可趁之机，为恶意虚假诉讼铺平了道路。

3.3. 考核机制的内在缺陷

近年来，量化考核成为衡量法官工作的一项重要制度，结案数量、结案率、上诉率、发回改判率、调解率成为评价法官业绩的主要指标，但这些考核标准中并未加入调解效果等其他辅助指标，使得法官过于追求这些指标的完成，忽视了对公正司法价值的追求[7]。

在房地产虚假诉讼中，行为人及中介机构正是发觉了此种现象存在，利用法官办案压力大、追求快速结案的心理，提起虚假诉讼。行为人为了获得生效的调解书方便后续的强制执行，多会捏造案情简单的“以房抵债”合同或房屋买卖合同，法律事实清楚，减轻法官的审核压力，又因为双方当事人都明显表示出了愿意调解的意愿，出于多方考虑，法官往往会根据伪造的合同出具相应的调解书。

4. 房地产虚假诉讼的防范治理

4.1. 科学规范民事调解制度

为了应对虚假诉讼多用调解结案引发的种种问题，本文建议提高法院审查标准，并建立相应防范机制。

首先，最高院在2016年《关于防范和制裁虚假诉讼的指导意见》中特别指出，“要加强对调解协议的审查力度。对双方主动达成调解协议并申请人民法院出具调解书的，应当结合案件基础事实，注重审查调解协议是否损害其他人的合法权益，尤其是对人民调解协议进行司法确认的案件，按照民事诉讼法司法解释要求，加强对执行依据的审查，着重审查基础法律关系的真实性”。这对法院调解程序提出了新的要求，不能因当事人解决纠纷的合意达成后就放松对事实、证据的查明和审理，要特别警惕该合意的合法性，以及调解书是否是在合法、自愿的基础上作出的。故对调解书的自愿履行提出了新的要求，若当事人提出司法确认时，法院应在谨慎思考、分清是非的基础上裁判，慎用国家强制力。

其次，注意转变过分追求调解结案率的错误观念。房地产领域是虚假诉讼易发、多发领域，对于有虚假嫌疑的房地产虚假诉讼案件，不能仅仅依据证据表面进行裁判，也不能机械适用证据规则，需要加强对证据的实质性审查，并着重审查借贷事实中的疑点^[8]，防止出现追求调解结案率而引发诸多虚假诉讼案件的现象。

最后，调解制度的过度运用使得虚假诉讼案件频发，因此有必要建立调解结案的监督和追责机制，有利于科学规范法官的调解行为。同时，考虑在操作制度中加入虚假调解的防范程序与相关机制，如建立立案警示和虚假诉讼嫌疑报告制度，并在诉讼服务中心开展虚假调解的警示宣传，及时告知群众虚假诉讼的法律后果，引导当事人诚信诉讼和诚信调解。

4.2. 加强对证据和当事人自认的审查

虚假诉讼进入案件审理程序的关键不仅在于当事人手段具有隐蔽性，还在于法官过于依赖证据所证明的案件事实。但是案件事实并不等于客观存在的现实情况本身，其经过一系列伪装，案件事实就被行为人隐瞒或篡改，偏离了原先的轨道，使得司法人员难以识别。因此，把握虚假诉讼涉及的证据内容关键在于正确运用证据规则。

其一，重视实物证据审查。实物证据因其客观性和稳定性在证据链中发挥着重要作用，其往往伴随着案件的发生而产生，一般情形下不会像言词证据一样容易受到人的主观因素的影响而呈现虚假或失真的状态。办案机关在审查证据时，应以实物证据为中心，作为构建证据链的基础再辅之以言词证据，反复比对言词证据与实物证据之间相互印证或相互矛盾的地方，围绕实物证据去构建证据体系。例如，在办理房地产虚假诉讼案件时，在比对犯罪嫌疑人和证人有关基础事实发生的时间、地点等细节时，不仅要比较双方在同一细节的描述上是否一致，更应将各言词证据的内容与客观性证据所体现的信息进行全面对照，力求揭开虚假诉讼的面纱。

其二，限制言词证据的适用。实物证据对于案件事实的证明是静态且片段的，其记录下案件事实却无法主动向人类展示，实物证据只能反映案件事实的一个片段或一个环节，无法完整还原事件全貌。故对于虚假诉讼案件的认定，言词证据也处于至关重要的地位。言词证据与客观事实的关联性更为紧密，其能反映整个案件事实，但是虚假诉讼案件尤为特殊，其言词证据的证据数量较大，庭审法官基于当事人的自认及高度盖然性的证明标准而忽视了对言词证据的进一步核实，致使法庭调查环节中的核实证据流于形式。因此，庭审法官对有虚假诉讼嫌疑的案件应主动限制言词证据的使用并进行严格审查。例如，当法官发现言词证据之间相互矛盾、或是言词证据与实物证据无法相互印证时，更应该让言辞证据直接暴露在庭审中接受检验和审视。证人出庭作证就是其中一种方式。

4.3. 建立内部识别机制和外部宣传机制

为了应对虚假诉讼案件规制程序的滞后性，应当建立法院内部的识别机制，同时与公安机关、检察机关构建配套协作机制。

第一，建立一个信息关联平台。考虑到房地产虚假诉讼案件的当事人手段具有隐蔽性，为了有效遏制虚假诉讼泛滥，法院可以结合公安机关、检察机关建立一个信息关联平台，录入当事人的诉讼信息，并形成专门的房地产关联案件信息调查小组，审查是否存在多起类似诉讼案件等。法院可以结合案件的发生时间、对方当事人等重要因素综合分析涉诉案件的真实性。若是当事人涉及到多起诉讼案件、案件存在相似性的则予以重点关注和审查，并据此形成一份完整的虚假诉讼分析报告，提供给主审法官根据案件情况具体做出判断。

第二，各方司法主体加强对诚信诉讼的宣传及虚假诉讼的警示宣传，在立案阶段告知当事人虚假诉讼的后果以及需要承担的法律后果，辅之以真实案例进行宣传教育，使得群众对自己的诉讼行为有一个基本的判断，不至于为了蝇头小利而走上犯罪的道路。

5. 结语

房地产虚假诉讼不仅破坏了房地产市场的稳定性，而且大大浪费司法资源，同样是对司法权威的亵渎。因此，文章在搜集大量实务案例的基础上对虚假诉讼罪在房地产领域的实际适用情况进行分析，从总体态势入手得出“房地产领域同为虚假诉讼罪的高发领域”的结论，根据足够数量的样本，分析房地产领域虚假诉讼的基本特征。进而深入分析我国房地产虚假诉讼的高发因素，试图从根源了解房地产虚假诉讼的成因，同时提出相关完善建议，以期对房地产虚假诉讼能进行更好地防范和规制，从而真正遏制房地产虚假诉讼的发生。

参考文献

- [1] 孙思远. 虚假诉讼案件追诉的程序和证据问题研究[D]: [硕士学位论文]. 上海: 华东政法大学, 2020.
- [2] 武晓红, 武少安. 也论虚假诉讼的刑法规制——兼析《刑法修正案(九)》第三十五条[J]. 兰州大学学报(社会科学版), 2016, 44(5): 176-183.
- [3] 王琍, 周斌, 季庆. 房地产虚假诉讼现状及预防犯罪的对策研究[J]. 犯罪研究, 2014(1): 84-87.
- [4] 亓旭岩. 浅析诉讼欺诈行为的定性及处罚[J]. 法学杂志, 2009(11): 39-41.
- [5] 张艳. 虚假诉讼类型化研究与现行法规定之检讨——以法院裁判的案件为中心[J]. 政治与法律, 2016(7): 151-160.
- [6] 冯燕萍. 论民事审判中虚假诉讼的刑法规制[J]. 法制与社会, 2012(24): 115-117.
- [7] 吴芳. 虚假诉讼罪的司法认定[J]. 人民检察, 2015(24): 61-63.
- [8] 毕慧. 论民事虚假诉讼的法律规制[J]. 浙江学刊, 2010(3): 161-164.