

上诉人富川瑶族自治县地产公司与被上诉人朱斌商品房销售合同纠纷二审民事判决书

广西壮族自治区贺州市中级人民法院（2015）贺民二终字第127号

上诉人（一审被告）：富川瑶族自治县地产公司。

法定代表人：王欣，该公司经理。

委托代理人：何天红，广西众望律师事务所富川分所律师。

被上诉人（一审原告）：朱斌。

委托代理人：柳泽溪，广西汇豪律师事务所律师。

上诉人富川瑶族自治县地产公司因与被上诉人朱斌商品房销售合同纠纷一案，不服（2014）富民二初字第52号民事判决，向本院提出上诉。本院于2015年3月16日受理，并依法组成审判员凌丽琪担任审判长，代理审判员莫美新、蒙晓华参加的合议庭，于2015年4月27日公开开庭进行了审理。书记员李红担任法庭记录。上诉人富川瑶族自治县地产公司的委托代理人何天红，被上诉人朱斌的委托代理人柳泽溪到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

一审法院经审理查明，原告朱斌与被告富川瑶族自治县地产公司签订以下四份房屋买卖合同：1、合同编号为住宅房买卖（2007）2-6号商品房买卖合同及补充协议，房屋总价为288426元；2、合同编号为商铺买卖（2011）2-6号商品房买卖合同及补充协议，房屋总价为119574元；3、合同编号为住宅房买卖（2007）2-7号商品房买卖合同及补充协议，房屋总价为288426元；4、合同编号为商铺买卖（2007）2-7号商品房买卖合同及补充协议，房屋总价为119574元。原告购买被告开发的位于富川瑶族自治县富阳镇城东摩托车商贸城内第1号楼2-6住宅、第1号楼2-6商铺、第2号楼2-7住宅、第2号楼2-7商铺共四套房屋，以上四套房屋的合同总价款为816000元。上述四份《商品房买卖合同》均约定被告应当在2008年10月31日前将经综合验收合格的商品房交付给原告使用，在商品房交付使用后180日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第1、2项处理：1、买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起三十日内将买受人已付房价款退还买受人，并按已付房价款的0.5%赔偿买受人损失。2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的0.2%向买受人支付违约金。同时，上述四份《商品房买卖合同》的补充协议也约定标的（住宅、商铺）的价款包括出卖人为买受人代办房地产证件应交缴到县财政局、税务部门、土地局、建设局、房管所的有关税费，该款额与实际交缴税费金额存在不足或结余的，均由出卖人自行负责。合同签订后，原告朱斌于2008年10月10日通过富川瑶族自治县农村信用合作联社向被告富川瑶族自治县地产公司（城东经营部的帐号442612010100135978）付购房款现金共412204元。同日富川瑶族自治县地产公司城东经营部出具收款凭据，凭据载明：“收到朱品勇交来第2-6号房购房款206102元、收到朱斌交来第2-7号房购房款206102元”。2009年1月23日，原告朱斌将尚欠400000元购房款交至郑剑义、梁志雄处，同日郑剑义、梁志雄出具收款收据，收据载明：“兹收到朱斌购房款肆拾万元整（¥400000元），朱斌、朱品勇所购摩托车市场2-6、2-7房已全部

付清”。2010年10月被告向原告交付了富川瑶族自治县富阳镇城东摩托车商贸城内第1号楼2-6住宅、第1号楼2-6商铺、第2号楼2-7住宅、第2号楼2-7商铺共四套房屋。综上，原告朱斌共支付了购房款812204元给被告，以上四套商品房的全部价款已支付完毕。原告至今未取得上述四套房屋的产权证书，遂诉至法院。

另查明，梁志雄系富川瑶族自治县地产公司与原告签订住宅房买卖（2007）2-6号、商铺买卖（2011）2-6号商品房买卖合同及补充协议的委托代理人；郑剑义系富川瑶族自治县地产公司与原告签订住宅房买卖（2007）2-7号、商铺买卖（2007）2-7号商品房买卖合同及补充协议的委托代理人。

同时查明，富川瑶族自治县地产公司于2007年5月21日任命郑剑义为富川瑶族自治县地产公司城东经营部负责人。

一审法院经审理认为，原告朱斌购买被告富川瑶族自治县地产公司建设开发的位于富川瑶族自治县富阳镇城东摩托车商贸城第1号楼2-6住宅、第1号楼2-6商铺、第2号楼2-7住宅、第2号楼2-7商铺共四套房屋，双方签订的《商品房买卖合同》系当事人真实意思表示，不违反法律、行政法规的强制性规定，亦不损害国家、集体和他人的利益，原告作为买受人，已经按照合同约定履行了支付购房款等全部费用的义务，原、被告之间的商品房买卖合同合法有效，应受法律保护。被告提出原告于2009年1月23日向时任富川瑶族自治县地产公司城东经营部负责人郑剑义及梁志雄所交400000元购房款并未进入富川瑶族自治县地产公司账户，郑剑义及梁志雄所收款项属于个人行为作为抗辩。本案中，郑剑义既是富川瑶族自治县地产公司与原告签订住宅房买卖（2007）2-7号、商铺买卖（2007）2-7号商品房买卖合同及补充协议的委托代理人也是富川瑶族自治县地产公司任命的城东经营部的负责人、梁志雄亦是富川瑶族自治县地产公司与原告签订住宅房买卖（2007）2-6号、商铺买卖（2011）2-6号商品房买卖合同及补充协议的委托代理人。原告在向郑剑义、梁志雄交纳第二笔购房款400000元过程中，郑剑义、梁志雄既未向原告表明郑剑义、梁志雄无权代表富川瑶族自治县地产公司收取价款，也未向原告表明交纳购房款应当汇入富川瑶族自治县地产公司指定账户。因此，郑剑义、梁志雄以富川瑶族自治县地产公司名义向原告收取购房款的行为，使原告有理由相信郑剑义、梁志雄的收款行为是依富川瑶族自治县地产公司的授权所为，郑剑义、梁志雄的收款行为构成表见代理，而且在郑剑义、梁志雄收到原告交纳的400000元购房款后，被告于2010年10月向原告交付了原告购买被告富川瑶族自治县地产公司建设开发的位于富川瑶族自治县富阳镇城东摩托车商贸城第1号楼2-6住宅、第1号楼2-6商铺、第2号楼2-7住宅、第2号楼2-7商铺商品房，因此郑剑义、梁志雄收取原告购房款价款400000元，应视为已由富川瑶族自治县地产公司收取，因此被告提出的郑剑义及梁志雄所收款项属于个人行为的抗辩理由，该院不予支持。至于被告与梧州市第一建筑安装工程有限公司贺州分公司、郑剑义、梁志雄在整个摩托车商贸城房地产开发项目中是否已经结算，是另一法律关系，与本案无关。

商品房买卖合同属于转移房屋所有权的合同，办理房屋所有权证书是买受人取得房屋所有权的重要凭证，《中华人民共和国合同法》第六十条第一款规定：“当事人应当按照约定全面履行自己的义务。”《商品房销售管理办法》第三十四条第三款规定：“房地产开发企业应当协助商品房买受人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。”而办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续，也就是办理土地使用权证和房屋所有权证。本案中，原、被告签订的四份《商品房买卖合同》均约定被告应当在2008年10月30日前将经综合验收合格的商品房交付给原告使用，在商品房交付使用后180日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意可按出卖人按已付房价款的0.2%向买受人支付违约金。由于被告未按合同约定认真履行义务，致使原告购买的上述四套商品房至今未能取得房屋权属证书。因此，原告朱斌要求被告办理国有土地使用权证书及房屋所有权证及支付逾期办理房屋权属证书违约金的

请求，符合法律规定，该院予以支持。原告在2009年1月23日将购房款全部付清后，被告应当按照合同的约定，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案，即为原告办理好国有土地使用权证及房屋所有权证。

一审判决：一、被告富川瑶族自治县地产公司自本判决生效之日起一百八十日内，为原告办理好富川瑶族自治县富阳镇城东摩托车商贸城内第1号楼2-6住宅、第1号楼2-6商铺、第2号楼2-7住宅、第2号楼2-7商铺商品房的国有土地使用权证及房屋产权证，并交付给原告；二、被告富川瑶族自治县地产公司自本判决生效之日起十日内向原告支付逾期办理房屋权属证书违约金1624元。该案受理费减半收取75元（原告已预交），由被告富川瑶族自治县地产公司负担。

上诉人富川瑶族自治县地产公司不服一审判决，上诉称，一、一审判决认定部分事实错误。一审判决认定“原告朱斌共支付了购房款812204元给被告，以上四套商品房的全部价款已支付完毕”是错误的。1、上诉人只于2008年10月10日通过工程建筑材料抵计的方式向被上诉人收了两笔购房款，合计是412204元，对于此款上诉人无异议。而上诉人没有于2009年1月23日向被上诉人收400000元。2、郑剑义、梁志雄向被上诉人收的400000元购房款，其行为是郑剑义、梁志雄的个人行为，不是公司行为。本案梁志雄是梧州市第一建筑安装工程有限公司（以下简称梧州一建公司）的代理人，不是梧州市第一建筑安装工程有限公司贺州分公司（以下简称梧州一建贺州分公司）的代理人，所以梁志雄的行为不能全部代表梧州一建公司及梧州一建贺州分公司的行为。郑剑义、梁志雄的收款行为不构成表见代理。郑剑义、梁志雄的收款行为产生的后果、责任应由郑剑义、梁志雄承担，与公司无关。二、一审判决适用法律错误。由于一审判决认定事实错误，因此一审判决适用法律也错误。被上诉人只交付了412204元的购房款给上诉人，剩余的购房款没有付清，因此，被上诉人没有按照约定全面履行自己的义务。一审判决以被上诉人已履行完毕义务，依据《合同法》第六十条第一款、第一百零七条的规定判决上诉人为被上诉人办证及支付违约金是属适用法律错误。请求二审法院：撤销一审判决，依法改判。

被上诉人朱斌答辩称：一、朱斌的购房款已全部付清。朱斌的购房款分两次支付，第一笔是2008年10月10日支付，当时梧州一建贺州分公司承建富川摩托车商贸城（朱斌所购商品房在富川摩托车商贸城），欠朱斌工程材料款412204元人民币，朱斌支付商品房首付款需412204元人民币。通过商议，工程材料款抵计商品房首付款，因此，朱斌是通过工程建筑材料款抵计的方式支付商品房首付款的。第二笔款是2009年1月23日支付，支付了400000元购房款，收条的收款人是郑剑义、梁志雄签名，梧州一建贺州分公司盖章，朱斌的购房款已全部付清。二、郑剑义、梁志雄、梧州一建贺州分公司的收款行为是富川瑶族自治县地产公司的收款行为。1、郑剑义、梁志雄分别是富川瑶族自治县地产公司与朱斌签订商品房买卖合同及补充协议的委托代理人，郑剑义同时还是富川瑶族自治县地产公司任命的城东经营部的负责人。朱斌在支付第二笔购房款时，郑剑义、梁志雄既未向被上诉人表明自己无权代表公司收取房款，也未表明缴纳购房款应当汇入公司指定账户，郑剑义、梁志雄的收款行为让朱斌有理由相信是富川县地产公司的授权行为。2、梧州一建贺州分公司是富川摩托车商贸城工程的承建单位，在朱斌第一笔购房款抵付时，是梧州一建贺州分公司出具证明抵付购房款的，因此，在第二笔收款时，梧州一建贺州分公司在收条的收款人处盖章，更让朱斌有理由相信郑剑义、梁志雄、梧州一建贺州分公司收款行为是富川瑶族自治县地产公司的授权行为。三、2010年10月，富川瑶族自治县地产公司向朱斌交付了房屋，说明富川瑶族自治县地产公司认可朱斌已交付清购房款。如果朱斌还有400000元购房款未交付清，富川瑶族自治县地产公司依据购房协议是不会向朱斌交付房屋的，即使交付了房屋，富川瑶族自治县地产公司也会向朱斌追索欠款，但直到朱斌起诉时，富川瑶族自治县地产公司都未向其追偿过。可见，富川瑶族自治县地产公司已收取了朱斌的全部购房款。综上所述，一审判决认定事实清楚，适用法律正确，请求二审法院驳回上诉，

维持原判。

综合诉辩双方的意见，上诉人富川瑶族自治县地产公司对一审查明的事实有以下争议：对一审判决查明“2009年1月23日，原告朱斌将尚欠400000元购房款交至郑剑义、梁志雄处，同日郑剑义、梁志雄出具收款收据”有异议，认为收条有梧州一建贺州分公司的盖章，梁志雄是梧州一建公司的代理人，代表的是梧州一建公司，而不是代表富川瑶族自治县地产公司及梧州一建贺州分公司，对此事实，一审判决没有认定。对一审查明的其他事实没有异议。

被上诉人朱斌对一审查明的事实有以下争议：对一审判决查明“原告朱斌于2008年10月10日通过富川瑶族自治县农村信用合作联社向被告富川瑶族自治县地产公司（城东经营部的帐号442612010100135978）付购房款现金共412204元”有异议，认为一审判决认定上述款项是以现金方式支付错误，实际上被上诉人朱斌是以工程材料款抵计交购房款的。

上诉人富川瑶族自治县地产公司在二审期间提供的新证据有：梧州一建公司的委托书，证实梁志雄是由梧州一建公司委托到富川瑶族自治县地产公司结算的人员，梁志雄是梧州一建公司的代理人不是梧州一建公司贺州分公司的代理人，其与郑剑义在收据上的签字并盖梧州一建贺州分公司的章不能表示其行为构成表见代理。

被上诉人朱斌在二审期间未提供新证据。

被上诉人朱斌对上诉人富川瑶族自治县地产公司提供的证据，认为该证据不是新证据，应在一审提交，梁志雄系富川瑶族自治县地产公司与被上诉人签订住宅房买卖（2007）2-6号、商铺买卖（2011）2-6号商品房买卖合同及补充协议的委托代理人，其是有代理权的。

本院对证据及争议事实的分析与认定：根据一审中被上诉人提供的商品房买卖合同及补充协议，梁志雄系富川瑶族自治县地产公司与被上诉人朱斌签订住宅房买卖（2007）2-6号、商铺买卖（2011）2-6号商品房买卖合同及补充协议的委托代理人，上诉人提供的证据不足以否定和推翻被上诉人提供的证据，故不能证明上诉人所主张的事实。

根据梧州一建贺州分公司2008年10月10日出具证明载明梧州一建贺州分公司承建富川摩托车商贸城工程，欠朱斌工程材料款412204元，作为支付朱斌购房首付款412204元的内容，可以认定412204元不是以现金方式支付，而是以工程材料款抵计交购房款，一审判决认定上述款项是以现金方式支付错误，本院予以纠正。经审查，一审查明的其他事实属实，本院予以认定。

本院认为，被上诉人朱斌与上诉人富川瑶族自治县地产公司签订的《商品房买卖合同》系当事人真实意思表示，不违反法律、行政法规的强制性规定，亦不损害国家、集体和他人的利益，上诉人与被上诉人之间的商品房买卖合同合法有效，应受法律保护。本案中，郑剑义既是富川瑶族自治县地产公司与被上诉人签订住宅房买卖（2007）2-7号、商铺买卖（2007）2-7号商品房买卖合同及补充协议的委托代理人也是富川瑶族自治县地产公司任命的城东经营部的负责人、梁志雄亦是富川瑶族自治县地产公司与朱斌签订住宅房买卖（2007）2-6号、商铺买卖（2011）2-6号商品房买卖合同及补充协议的委托代理人。朱斌在向郑剑义、梁志雄交纳第二笔购房款400000元过程中，郑剑义、梁志雄既未向被上诉人朱斌表明郑剑义、梁志雄无权代表富川瑶族自治县地产公司收取价款，也未向被上诉人朱斌表明交纳购房款应当汇入富川瑶族自治县地产公司指定账户。因此，郑剑义、梁志雄以富川瑶族自治县地产公司名义向被上诉人收取购房款的行为，使被上诉人有理由相信郑剑义、梁志雄的收款行为是依富川瑶族自治县地产公司的授权所为，郑剑义、梁志雄的收款行为构成表见代理。而且在郑剑义、梁志雄收到被上诉人交纳的400000元购房款后，上诉人于2010年10月向被上诉人交付了被上诉人购买上诉人富川瑶族自治县地产公司建设开发的位于富川瑶族自治县富阳镇城东摩托车商贸

城第1号楼2-6住宅、第1号楼2-6商铺、第2号楼2-7住宅、第2号楼2-7商铺商品房，因此郑剑义、梁志雄收取被上诉人购房款价款400000元，应视为已由富川瑶族自治县地产公司收取，因此对上诉人提出的郑剑义及梁志雄所收款项属于个人行为的抗辩理由，本院不予支持。

综上所述，一审判决认定事实清楚，适用法律正确。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第（一）项、第一百七十四条及第一百七十五条的规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费150元（上诉人富川瑶族自治县地产公司已预交），由上诉人富川瑶族自治县地产公司负担。

本判决为终审判决。

审 判 长	凌丽琪
代理审判员	莫美新
代理审判员	蒙晓华
书 记 员	李 红