

# 李常敏与广州白云房地产开发总公司商品房预售合同纠纷一审民事判决书

广州市白云区人民法院（2012）穗云法民四初字第832号

原告李常敏，男，1966年10月x日出生，汉族，住广州市越秀区。

委托代理人李正亮，广东维永律师事务所律师。

委托代理人董立凡，广东维永律师事务所实习律师。

被告广州白云房地产开发总公司（原广州市白云区房地产开发经营公司），住所地。

法定代表人冯耀洪，总经理。

委托代理人曾建明，男，1960年12月x日出生，汉族，住广州市白云区。

原告李常敏与被告广州市白云房地产开发总公司房屋买卖合同纠纷一案，本院于2012年6月1日受理后，依法由审判员杨月琴独任审判，公开开庭进行了审理。原告李常敏的委托代理人李正亮、董立凡，被告广州市白云房地产开发总公司的委托代理人曾建明到庭参加了诉讼。本案现已审理终结。

原告李常敏诉称，我于1991年11月20日和广州白云区房地产开发总公司签订《住宅商品房购售合同》，并由广州市白云区公证处出具公证书，合同约定我向被告购买广州市白云区广花路98号远景大厦第四层第x号室，折后售价为人民币136647.05元，同时约定“被告负责出具有关证明及协助我向房管部门办理申领契证手续”。合同签订后，我已一次性付清全部购房款人民币136647.05元，房屋已于1993年交付我使用。但被告至今未协助我到房管部门办理产权登记，已构成违约，直接影响了我对房屋的权利行使，造成我极大的经济损失。现请求法院判决：1、被告协助我办理广州市白云区广花路98号远景大厦第四层第x号室（现广州市白云区三元里大道905号东梯40x房）的产权登记手续、领取房地产权证；2、本案诉讼费由被告承担。

被告广州市白云房地产开发总公司辩称，同意原告的诉讼请求。原告付款属实，至今未办房产证的原因是我方一直联系不上原告。由于购房合同没有办理鉴证，且目前我方的营业执照批准的范围只是清理债权债务，故办证还需通过法院处理，我方将配合办证。

经审理查明，1991年11月19日，原告（乙方）与广州市白云区房地产开发经营公司（甲方）在广州市白云区公证处公证下签订《住宅商品房购售合同》，约定乙方向甲方认购座落于广州市白云区广花路98号远景大厦第四层第x号室（具体门牌待安部门编订）。总建筑面积为86.65平方米（含共用楼梯和屋顶水池、外廊等分摊面积，并以竣工实建面积为准）。房价款每平方米建筑面积为¥1660元，合计143839元；二、付款办法：……签订合同后十天内，乙方应向甲方交付总房价的70%作为首期款，工程框架完成后，乙方应向甲方交付总房价款的25%，剩余的总房价5%在全部工程竣工验收后五天内付清。若在签订合同十天内，能一次性付清全部购房款的，甲方以原售房价的九五折优惠出售给乙方，即为136647.05元；四、甲方收到乙方全部购房款后于一九九二年九月三十日完成上述住宅单元的建设和室内水电安装工程，待供水、供电接通外水

电后，即把本住宅单元交给乙方使用；五、乙方所购房屋的所有权归乙方所有。办理所有权登记所需要的费用，由乙方负责。甲方负责出具相关证明协助乙方向房管部门办理申请契证手续；……等等。上述合同未在房管部门办理合同鉴证。

合同签订后，原告于1991年12月24日向广州市白云区房地产开发经营公司支付购房款136647.050元。原告在庭审中陈述已于1993年收楼。涉案房屋所在的广州市白云区广花路98号房产已核发权属证明书，登记权属人为广州市白云区房地产开发经营公司。涉案房屋地址现地址为广州市三元里大道905号东梯40x房。“广州市白云区房地产开发经营公司”已更名为被告“广州白云房地产开发总公司”。被告的营业执照载明其营业范围：本执照仅限于处理债权债务及处理历史遗留问题。被告至今未为原告办理涉案房屋的房地产权证。

以上事实，有合同、公证书、发票、房地产登记簿查册表、工商登记资料及双方当事人陈述等证据证实。

本院认为，原、被告签订的《住宅商品房购售合同》是双方当事人真实的意思表示，无违反法律和行政法规的强制性规定，该合同合法有效。原告已依约付清购房款。被告至今未协助原告办理房地产权证，其行为已构成违约，应承担违约责任。现原告要求被告协助办理房产证及领取该房地产权证的诉讼请求合理合法，被告亦予以同意，故本院予以支持。综上所述，依照《中华人民共和国合同法》第一百零七条的规定，判决如下：

在本判决生效之日起十日内，被告广州市白云房地产开发总公司协助原告李常敏按国土房管部门关于办理房产证相关法规政策的规定办理位于广州市白云区广花路98号远景大厦第四层第x号室（现地址：广州市三元里大道905号东梯40x房）的房地产权证及领取该房地产权证的手续。

本案受理费50元，由被告广州市白云房地产开发总公司负担并于判决生效之日起三日内向本院交纳。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于广州市中级人民法院。

审判员 杨月琴

书记员 蔡晓珊