

闫秋玲、高岩与傅兆麟房屋买卖合同纠纷一审民事判决书

上海市宝山区人民法院（民）初字第294号

原告（反诉被告）闫秋玲。

原告（反诉被告）高岩。

上列两原告（反诉被告）共同委托代理人金建良，上海市江南律师事务所律师。

被告（反诉原告）傅兆麟。

委托代理人傅一平。

委托代理人范仲兴，上海范仲兴律师事务所律师。

第三人上海新信实房地产经纪事务所。

投资人陆金。

第三人陆金。

原告（反诉被告）闫秋玲、高岩诉被告（反诉原告）傅兆麟房屋买卖合同纠纷一案，本院受理后，依法组成合议庭，通知上海新信实房地产经纪事务所（以下简称新信实事务所）、陆金作为第三人参加诉讼，公开开庭进行了审理。原告（反诉被告）闫秋玲、及两原告（反诉被告）的共同委托代理人金建良，被告（反诉原告）傅兆麟的委托代理人范仲兴到庭参加诉讼。第三人新信实事务所、陆金经本院合法传唤，无正当理由拒不到庭。本案现已审理终结。

原告（反诉被告）闫秋玲、高岩诉称，2013年10月8日，原、被告通过居间签订《上海市房地产买卖合同》，主要约定，被告（反诉原告）将上海市月浦八村XXX号XXX室房屋（以下统称系争房屋）出售给原告（反诉被告），转让价款为人民币88万元，在2013年12月10日前共同办理转让过户手续。另双方补充约定，原告（反诉被告）支付被告（反诉原告）搬迁补偿费18万元，于过户当日支付。合同签订后，被告（反诉原告）书面授权第三人新信实事务所投资人即陆金作为被告（反诉原告）的收款人。原告（反诉被告）于2013年9月10日支付被告（反诉原告）现金2万元，另分别于2013年9月11日、9月13日、10月31日通过银行汇款方式共支付陆金房款68万元。原、被告已经于2013年10月8日进行房屋交接，原告（反诉被告）对系争房屋进行装修并已入住。由于原告（反诉被告）在付款给第三人后，被告（反诉原告）没有收到全部房款，致被告（反诉原告）至今不愿意配合办理过户手续，故起诉要求被告（反诉原告）履行双方签订的《上海市房地产买卖合同》并办理系争房屋过户手续。

被告（反诉原告）傅兆麟反诉并辩称，根据双方于2013年10月8日签订的《上海市房地产买卖合同》与2013年10月17日签订的《房地产买卖合同之补充协议》，被告（反诉原告）向原告（反诉被告）出售系争房屋，房价为106万元，其中首期款27万元于签订合同当日支付，第二期房款59万元通过贷款方式支付，贷款不能则在过户当日以现金补足，第三期房款2万元在交付系争房屋时支付，搬迁补偿费18万元于办理过户当日

支付。合同签订后，被告（反诉原告）提前将系争房屋交付给原告（反诉被告）装修，然原告（反诉被告）先后仅向被告（反诉原告）支付定金及购房款共计11.9万多元。嗣后被告（反诉原告）多次催要房款，未果。综上，依照合同约定，原告（反诉被告）应先付款后过户，且依据《房地产买卖居间协议》第十四条的约定，原告（反诉被告）应向协议相对方即新信实事务所支付房款，而不应向陆金支付房款，被告（反诉原告）出具的《授权书》也仅是委托陆金做资金监管，原告（反诉被告）在支付房款方面存在过错，故不同意原告（反诉被告）诉请。同时，鉴于原告（反诉被告）逾期支付房款的行为已构成根本违约，依据合同第九条之约定，起诉要求：1、判令解除房屋买卖合同；2、判令原告（反诉被告）支付赔偿金5万元；3、判令原告（反诉被告）搬出所占用的系争房屋。

原告（反诉被告）闫秋玲、高岩针对被告（反诉原告）的反诉辩称，原告（反诉被告）已经履行了付款的大部分义务，余款36万元可以随时支付。原告（反诉被告）不存在违约行为，故不同意被告（反诉原告）反诉请求。

第三人新信实事务所、陆金对原告（反诉被告）与被告（反诉原告）的诉请均未作陈述。

经审理查明，被告（反诉原告）为系争房屋权利人。2013年9月10日，闫秋玲（乙方）与傅兆麟（甲方）、第三人新信实事务所三方签订《房地产买卖居间协议》，主要约定，经新信实事务所居间，闫秋玲向傅兆麟购买系争房屋，房价款105万元，首期房款支付32万元，二期房款支付71万元，剩余房款2万元以现金支付。该协议第十三条其他约定部分手写载明，1、乙方要求从甲方签定本协议当日开始计算三个月后过户该房屋；2、乙方于2013年10月10日之前通过信实地产直接支付50万元整。房屋尾款于2013年12月10日过户当日一次性支付。该协议第十四条约定，居间方特别告知：为保障你的利益在您向本公司支付任何一笔款项时，务必要我方业务人员提供印有本公司财务专用章或发票专用章的收款凭据，以确认本公司收到该笔款项。除现金外，支付给本公司的任何款项务必存入本公司指定的银行账户，否则，本公司概不负责。（该协议闫秋玲先签订，嗣后由第三人拿到苏州让傅兆麟签订）。签订该协议当日，被告（反诉原告）出具收款收据确认收到房款2万元，并在该收款收据上备注另追加房款1万元。2013年9月11日，闫秋玲通过其账户向陆金账户转账6万元。2013年9月13日，闫秋玲通过其账户向陆金账户转账42万元，同日，第三人新信实事务所出具收款收据予以确认。2013年9月，被告（反诉原告）出具《授权书》，主要内容为，本人授权信实地产陆金做资金监管，付款由陆金直接通过银行转账到我本人中国银行账户内，款以银行转账凭条为准（要求第一笔房款必须于2013年10月10日前支付，共计金额人民币50万元整。

2013年10月8日，原告（反诉被告）（乙方）与被告（反诉原告）（甲方）签订《上海市房地产买卖合同》，主要约定，乙方向甲方购买系争房屋，房价款88万元，甲方于2013年10月8日前腾出房屋。2013年12月10日前共同办理过户手续。合同第九条第三款约定，逾期超过7日未付款的，则甲方有权单方解除合同，乙方承担总房价款的20%的赔偿责任。合同附件三付款协议部分约定，首期房款27万元（含定金2万元）在签订合同当日进行支付。二期房款59万元申请贷款。三期房款2万元在房地产交付时支付。2013年10月15日，被告（反诉原告）在上述合同上签字。同日，被告（反诉原告）出具收款收据确认收到由原告（反诉被告）直接支付给被告（反诉原告）的款项52万元。2013年10月，闫秋玲与被告（反诉原告）签订《房地产买卖合同之补充协议》，主要约定，双方签订的系争房屋买卖合同价为88万元，成交价为106万元，原告（反诉被告）向被告（反诉原告）支付搬迁补偿费18万元，在过户当日内支付。2013年10月31日，闫秋玲向陆金账户转账20万元。2013年12月13日，第三人出具承诺书，内容为：“本人陆金承诺于2013年12月28日之前去苏州纯水岸帮月浦八村XXX号XXX室房东傅兆麟（XXXXXXXXXXXXXXXXXX）付房款肆拾柒万元整并负责开通水电煤，当日付清余款人民币壹拾万元整。另外傅兆麟（XXXXXXXXXXXXXXXXXX）负责配合月浦八村XXX号XXX室客户闫秋玲到宝

山公证处办理公证委托。客户闫秋玲于2013年12月25日把购买月浦八村XXX号XXX室剩余房款人民币叁拾陆万元整支付给房东傅兆麟（XXXXXXXXXXXXXXXXXX）。”

审理中，关于交易的其他情况，原告（反诉被告）表示，2013年9月10日签订居间协议时，被告（反诉原告）不在场，第三人把协议拿到苏州让被告（反诉原告）签字。接着第三人告知原告（反诉被告）、被告（反诉原告）要追加定金至8万元，原告（反诉被告）与被告（反诉原告）通过电话后，被告（反诉原告）称可以直接将钱款打入陆金的账户，故向陆金账户转了6万元。嗣后，陆金打电话跟原告（反诉被告）说被告（反诉原告）着急用钱，为表达诚意，原告（反诉被告）于2013年9月13日向陆金账户转账42万元，后来觉得没有见过被告（反诉原告）不放心，在原告（反诉被告）要求下第三人提供了被告（反诉原告）的授权书及照片等。2013年10月8日，双方分开签订了买卖合同。2013年10月17日，双方分开签订了《房地产买卖合同之补充协议》。2013年10月底，第三人召集双方到了中介处，当时出示了52万元的收据，在收据上有被告（反诉原告）的签字，且当场被告（反诉原告）也没有提出异议。在这种情况下，2013年10月31日，原告（反诉被告）又向陆金账户转账20万元。打完20万元后，原告（反诉被告）等着过户，同时考虑到被告（反诉原告）行走不方便，就想通过以委托公证方式处理过户事宜。12月初联系被告（反诉原告）的侄女，那时才知道陆金大概付给被告（反诉原告）12万元，原、被告就一起找陆金，联系上陆金后陆金一直在拖，一直到12月10日陆金仍未出现。12月13日，原、被告至中介处报警，经电话联系陆金，陆金让新信实事务所出具了《承诺书》。然陆金在12月25日前仍未处理相关事宜，故涉讼。

被告（反诉原告）则表示，被告（反诉原告）身体不好，无子女照顾，故考虑将系争房屋卖掉买苏州纯水岸的房屋。2013年7、8月，被告（反诉原告）到上海挂牌销售系争房屋（因为房价低要求一次性付款）。2013年9月10日晚，被告（反诉原告）接到陆金的电话称有人要买系争房屋，于是被告（反诉原告）就让陆金及中介工作人员孟秀丽等到苏州来。第三人过来后，被告（反诉原告）签了居间协议，也收了2万元定金。当时被告（反诉原告）提出将购房款直接打入被告（反诉原告）中国银行账户，陆金当场抄写了账号。2013年9月11日，被告（反诉原告）订购了纯水岸房屋，就等购房款支付纯水岸房款。2013年9月12日、13日，孟秀丽要求被告（反诉原告）确认收款情况，被告（反诉原告）经查后确认在中国银行账户上收到5万元，至于谁转账不清楚。因为在10月10日前要付清50万元，10月8日被告（反诉原告）就打电话问孟秀丽原告（反诉被告）付款情况，孟秀丽称原告（反诉被告）好像已经将房款打给陆金了，再问一问。由于没有回复，被告（反诉原告）就让其侄女到上海核实情况。被告（反诉原告）的侄女见到陆金后，陆金称原告（反诉被告）贷款没有下来，没有收到原告（反诉被告）钱款，不要慌。10月14日，被告（反诉原告）的侄女又打电话给孟秀丽并表示按理原告（反诉被告）要一次性付款的，孟秀丽则称房款已经打入陆金账户并告知了陆金的电话。被告（反诉原告）的侄女联系陆金，陆金称在中介等，与被告（反诉原告）的侄女一起去苏州交款。10月14日当日陆金去了苏州，10月15日陆金与被告（反诉原告）一起到了纯水岸售楼处，付掉了被告（反诉原告）所买纯水岸房屋的房款的零头49,634元。10月14、15日，被告（反诉原告）问过陆金关于原告（反诉被告）的付款情况，陆金只是称贷款没有下来，没有正面表态原告（反诉被告）是否付过款。之后，因为纯水岸房屋要付款，而孟秀丽称原告（反诉被告）已经将钱款支付了。原、被告就找陆金并于12月在中介处报警，第三人出具了《承诺书》。

以上事实，有《房地产买卖居间协议》、《上海市房地产买卖合同》、《房地产买卖合同之补充协议》、《承诺书》、《授权书》、收款收据、照片、上海市房地产登记簿及当事人陈述等证据为证，可以认定。

本院认为，原、被告签订的《房地产买卖居间协议》、《上海市房地产买卖合同》、《房地产买卖合同之补充协议》系双方真实意思表示，

合法有效，双方均应恪守履行。根据居间协议第十三条手写部分的约定，原告（反诉被告）在2013年10月10日前支付50万元，12月10日前过户当日支付尾款。该条款虽与《上海市房地产买卖合同》附件三付款方式的约定不一致，然考虑到手写条款优先于打印条款，且原告（反诉被告）实际上按照该条款进行付款，结合被告（反诉原告）有关付款情况的陈述，可认定居间协议第十三条更符合双方的真实意思，可认定为双方约定的付款方式。结合到本案，原告（反诉被告）已在2013年10月10日前通过现金支付2万元，并根据被告（反诉原告）出示的《授权书》向陆金账户转账48万元，另在10月31日转账20万元，已在约定期限内履行其付款义务。至于未付尾款，系因双方对已支付房款的去向等问题产生争议并向陆金寻求解决，致双方实际未相约过户，使约定的12月10日前过户的期间徒过，难以认定原告（反诉被告）未支付后续房款构成逾期。被告（反诉原告）辩称先付款后过户，缺乏合同依据，本院不予采信。被告（反诉原告）另辩称依据居间协议，原告（反诉被告）应向新信实事务所账户进行付款，然从《授权书》内容看，被告（反诉原告）授权“信实地产陆金做资金监管”，付款转账则由陆金进行。在此情况下，原告（反诉被告）向陆金账户打款，并无不当。故对被告（反诉原告）的上述辩称意见，本院亦不予采信。考虑到被告（反诉原告）已授权陆金收取款项，故陆金收取款项的后果应由被告（反诉原告）承受，可视为原告（反诉被告）已完成相应的付款义务。故被告（反诉原告）主张原告（反诉被告）逾期付款构成根本违约并据此解除合同、搬离房屋及支付赔偿金，缺乏依据，本院不予支持。原告（反诉被告）主张继续履行合同，本院予以准许，故被告（反诉原告）应协助原告（反诉被告）办理过户手续，原告（反诉被告）亦应在办理过户手续当日支付被告（反诉原告）房屋尾款36万元。至于被告（反诉原告）与第三人之间有关原告（反诉被告）已支付房款的纠纷，被告（反诉原告）可另行主张。据此，依照《中华人民共和国合同法》第八条、《最高人民法院关于适用若干问题的解释》第一百六十二条之规定，判决如下：

一、被告（反诉原告）傅兆麟于本判决生效之日起十日内，协助原告（反诉被告）闫秋玲、高岩办理上海市月浦八村XXX号XXX室房屋过户手续，将上述房屋过户至原告（反诉被告）闫秋玲、高岩名下；

二、原告（反诉被告）闫秋玲、高岩于办理过户手续当日支付被告（反诉原告）傅兆麟房款36万元；

三、被告（反诉原告）傅兆麟的所有反诉请求，不予支持。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务的，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

本诉案件受理费12,600元、反诉案件受理费减半收取525元及保全费5,000元，均由被告（反诉原告）傅兆麟负担。

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，上诉于上海市第二中级人民法院。

审 判 长 戴筱岚
代理审判员 叶印洲
人民陪审员 时金兰
书 记 员 刘劭阳

附：相关法律条文

一、《中华人民共和国合同法》

第八条依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。

依法成立的合同，受法律保护。

二、《最高人民法院关于适用若干问题的意见》

第一百六十二条无独立请求权的第三人经人民法院传票传唤，无正当理由拒不到庭，或者未经法庭许可中途退庭的，不影响案件的审理。人民法院判决承担民事责任的无独立请求权的第三人，有权提起上诉。