

上诉人宋时铭与被上诉人沈阳金通房地产开发有限公司（以下简称“金通公司”）、原审第三人交通银行股份有限公司沈阳长泰支行（以下简称“交通银行长泰支行”）因商品房销售合同纠纷二审判决书

辽宁省沈阳市中级人民法院（2014）沈中民二终字第00378号

上诉人（原审被告）：宋时铭，男，1957年12月18日出生，汉族，住址沈阳市于洪区。

委托代理人：周百顺，辽宁万嘉律师事务所律师。

被上诉人（原审原告）：沈阳金通房地产开发有限公司，住所地：沈阳经济技术开发区沈辽路158号。

法定代表人：刘建民，该公司董事长。

委托代理人：谢勇，辽宁正直律师事务所律师。

原审第三人：交通银行股份有限公司沈阳长泰支行，营业场所：沈阳市皇姑区长江街124号。

负责人：王官禄，该行行长。

委托代理人：张志海，男，1979年7月8日出生，汉族。

上诉人宋时铭与被上诉人沈阳金通房地产开发有限公司（以下简称“金通公司”）、原审第三人交通银行股份有限公司沈阳长泰支行（以下简称“交通银行长泰支行”）因商品房销售合同纠纷一案，不服沈阳市铁西区人民法院（2012）沈铁西民二初字第5541号民事判决，向本院提出上诉。本院受理后，依法组成由本院审判员周濛担任审判长，代理审判员朱闻天主审、代理审判员姜会军参加评议的合议庭，于2014年4月14日公开开庭进行了审理，对本案进行了审理。上诉人宋时铭的委托代理人周百顺，被上诉人金通公司的委托代理人谢勇，被上诉人交通银行长泰支行的委托代理人张志海均到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原审法院查明：2005年8月，金通公司、宋时铭双方签订《商品房买卖合同》，合同约定，宋时铭购买由金通公司开发的座落于沈阳市铁西区路官二街15-1号网点，建筑面积为435.37平方米。购房款共计2,176,850元。该合同付款方式约定，宋时铭一次性交纳购房首付款1,096,850元，剩余1,080,000元办理银行按揭手续。2005年9月29日，交通银行长泰支行与宋时铭及徐淑贤签订《个人住房抵押贷款合同》，合同约定，宋时铭及徐淑贤以涉诉房屋即沈阳市铁西区路官二街15-1号网点为抵押向第三人贷款1,080,000元，期限自2005年9月29日起至2015年9月29日止。该抵押贷款合同同时约定，宋时铭授权交通银行长泰支行将贷款以宋时铭购房款名义从上款账户转账至下述账户：收款人沈阳宏城名仕房地产开发有限公司。该公司对贷款抵押合同项下贷款提供连带责任保证。商品房买卖合同及贷款抵押合同签订后，交通银行长泰支行将贷款总额1,080,000元存入沈阳宏城名仕房地产开发有限公司账户。通过金通公司、宋时铭双方在原审时的庭审陈述能够确认，宋时铭未向金通公司支付购房首付款，交通银行长泰支行所发放贷款由金通公司使用，并由金通公司负责偿还银行贷款。截止2009年3月21日，金通公司共向交通银行长泰支行偿还贷款本金265,974.05元，利息302,614.86元。现涉诉房屋由金通公司占有，未向宋时铭实际交付。另查，2008年

6月19日，沈阳宏城名仕房地产开发有限公司更名为本案沈阳金通房地产开发有限公司。再查，2009年5月，宋时铭以要求解除抵押借款合同为由将金通公司及交通银行长泰支行诉至皇姑区人民法院。皇姑区人民法院作出（2009）皇民三初字第421号民事判决书，以贷款抵押合同合法有效为由驳回宋时铭的诉讼请求，沈阳市中级人民法院（2010）沈中民（3）终字第210号民事判决书，维持了皇姑区法院判决。2009年10月，交通银行长泰支行将宋时铭及其配偶徐淑贤、金通公司诉至皇姑区人民法院，要求偿还贷款抵押合同剩余本金、利息及罚息。皇姑区人民法院作出（2009）皇民三初字第767号民事判决书，判令宋时铭及其配偶徐淑贤偿还交通银行长泰支行借款814,025.95元，利息及罚息41,255.29元（截止至2009年9月24日止）。金通公司对抵押房产清偿不足部分负连带给付责任。该判决已进入执行阶段，现涉诉房屋由皇姑区人民法院查封。

原审法院认为：本案金通公司、宋时铭双方所签订的《商品房买卖合同》是双方当事人自愿基础上形成的。在本次诉讼过程中，金通公司、宋时铭双方均认可双方之间存在真实的商品房买卖合同关系，并非其他法律关系，此为双方当事人的真实意思表示，依照诉讼诚信的原则，本院对于双方之间存在商品房买卖合同关系予以确认。因此金通公司、宋时铭均应严格按照《商品房买卖合同》约定的各项条款享有权利、履行义务。结合双方向本院提交的证据，双方在本案原审过程中的陈述以及在其他纠纷案件中的陈述能够确认，宋时铭未向金通公司履行支付购房首付款的合同义务，故金通公司要求宋时铭按照合同约定给付购房首付款1,096,850元的诉讼请求，本院予以支持。关于金通公司要求宋时铭偿还银行借款568,588.91元问题，本院认为，因宋时铭与交通银行长泰支行所签订的个人抵押合同效力已经皇姑区法院生效判决确认，宋时铭作为涉诉房屋买受人负有向交通银行长泰支行偿还借款义务。现通过金通公司、宋时铭提交的证据以及双方当事人的陈述能够确认截止至2009年3月21日前的银行贷款由金通公司代为偿还，故此款项应当由宋时铭给付金通公司。金通公司此项诉讼请求，本院予以支持。关于宋时铭主张反诉金通公司承担逾期交房违约责任的问题。依照合同法关于履行抗辩权的规定，当事人互负履行义务，先履行一方未履行的，后履行一方有权拒绝其履行要求。结合本案金通公司、宋时铭之间的《商品房买卖合同》约定以及交易惯例，宋时铭负有先向金通公司给付购房首付款的合同义务，在宋时铭未严格按照合同约定履行合同义务，且并未偿还银行按揭贷款的情况下，金通公司未向其交付房屋应视为金通公司合理行使合同履行抗辩权。因此，宋时铭主张金通公司承担逾期交房违约责任的反诉请求，本院不予支持。同理，本院对于宋时铭主张以涉诉房屋的租金标准为依据计算逾期交房造成的损失诉讼请求不予支持，宋时铭申请对涉诉房屋的租金标准进行鉴定的意见本院不予采纳。关于宋时铭主张交付涉诉房屋的问题，因金通公司在诉讼过程中明确表示同意将涉诉房屋交付宋时铭，故本院对于宋时铭的此项请求予以确认。综上所述，依据《中华人民共和国合同法》第六十条、第六十七条、第一百零七条之规定，原审法院判决如下：一、本诉被告宋时铭于本判决生效之日起10日内给付本诉原告沈阳金通房地产开发有限公司购房款1,096,850元；二、本诉被告宋时铭于本判决生效之日起10日内给付本诉原告沈阳金通房地产开发有限公司银行借款568,588.91元；三、反诉原告沈阳金通房地产开发有限公司于本判决生效之日起10日将座落于沈阳市铁西区路官二街15-1号网点交付给反诉被告宋时铭；四、驳回本诉原、被告及反诉原、被告其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十九条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费19,789元，由本诉被告宋时铭承担；反诉案件受理费32,096.2元，减半后收取16,048.1元，由反诉原告宋时铭承担。

宣判后，宋时铭不服，上诉至本院。其上诉请求：撤销沈阳市铁西区人民法院（2012）沈铁西民二初字第5541号民事判决，认定涉案商品房买卖合同无效，驳回金通公司的诉讼请求，判决金通公司赔偿宋时铭人民币150万元，并由被上诉人承担本案的诉讼费用。事实与理由：原审法院认定事实不清，金通公司在宋时铭没有缴纳首付款的情况下，不但配合宋时铭办理了一切房产买卖的手续，且积极的配合办理贷款手续，承担

担保责任，并向银行偿还贷款，这是基于什么，原审法院没有查清。一审仅以询问的方式，就确认涉案合同是合法有效的，这一认定是错误的，宋时铭与金通公司之间不存在真实的商品房买卖合同关系，而是金通公司利用宋时铭套取银行贷款，综上，宋时铭与金通公司没有真实的房屋买卖关系，上诉人不同意接收房屋，要求解除涉案合同，请求二审法院支持上诉人的上诉请求。

被上诉人沈阳金通房地产开发有限公司辩称：一审法院认定事实清楚，适用法律正确，请求二审法院驳回上诉，维持原判。

原审第三人交通银行长泰支行称：上诉人请求确认合同无效的诉讼请求一审并未提出，其无权变更诉讼请求。

本案在审理过程中，经本院主持调解，双方当事人自愿达成如下协议：

一、宋时铭、沈阳金通房地产开发有限公司双方均同意解除双方之间签订的《商品房买卖合同》；

二、沈阳金通房地产开发有限公司应于2014年8月31日前一次性给付交通银行股份有限公司沈阳长泰支行因本案纠纷产生的银行借款本金及利息、罚息，利息、罚息计算至沈阳金通房地产开发有限公司实际给付之日止；如沈阳金通房地产开发有限公司未在2014年8月31日完成给付义务，则本调解协议对交通银行股份有限公司沈阳长泰支行无约束力；

三、沈阳金通房地产开发有限公司按前款约定给付交通银行股份有限公司沈阳长泰支行银行借款后，宋时铭、沈阳金通房地产开发有限公司双方均应积极办理解除房屋抵押、撤销合同备案等相关手续，如因一方原因导致未能及时办理前述手续，则应补偿对方损失10万元；

四、宋时铭、沈阳金通房地产开发有限公司、交通银行股份有限公司沈阳长泰支行三方就本案无其他纠纷。

一审案件本诉受理费19,789元，反诉案件受理费32,096.2元，减半后收取16,048.1元，二审案件受理费32,096.2元，减半后为收取16,048.1元，均由沈阳金通房地产开发有限公司负担。

本调解协议经各方当事人签字确认后，即具有法律效力。

上述协议，不违反有关法律规定，本院予以确认。

审 判 长	周 濛
代理审判员	朱闻天
审 判 员	姜会军
书 记 员	郑金玲

本案调解所依据的相关法律

《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十二条：第二审人民法院审理上诉案件，可以进行调解。调解达成协议，应当制作调解书，由审判人员、书记员署名，加盖人民法院印章。调解书送达后，原审人民法院的判决即视为撤销。