

# 原告唐国远诉遂宁市交通局房屋买卖合同纠纷一审民事判决书

遂宁市船山区人民法院（2014）船山民初字第637号

原告唐国远，男，汉族。

特别授权委托代理人冉茂全，遂宁市船山区高升法律服务所法律工作者。

被告余胜碧，女，汉族。

被告张芬芬，女，汉族。

被告张玉姬，女，汉族。

被告张非逆，男，汉族。

以上四被告特别授权委托代理人张丹，系四被告亲属。

被告张丹（曾用名张玉丹），女，汉族。

被告遂宁市交通运输局，住所地遂宁市船山区西山北路603号。

法定代表人周华，该局局长。

特别授权委托代理人黄玉成，四川浩典律师事务所律师。

被告遂宁市龙洲建筑工程有限公司，住所地遂宁市正兴街43号。

法定代表人钟克勤，该公司董事长。

特别授权委托代理人康娜，女，汉族，该公司员工。

第三人向志民，男，汉族。

原告唐国远诉被告余胜碧、张芬芬、张玉姬、张非逆、张丹、遂宁市交通运输局、遂宁市龙洲建筑工程有限公司（以下简称龙洲公司）、第三人向志民房屋买卖合同纠纷一案，2014年1月24日，原告起诉来院，本院受理后，依法组成合议庭公开开庭进行了审理。原告唐国远及其代理人冉茂全，被告余胜碧、张芬芬、张玉姬、张非逆的特别授权委托代理人张丹及被告张丹，被告遂宁市交通局的特别授权委托代理人黄玉成，被告龙洲公司的特别授权委托代理人康娜，第三人向志民到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告诉称，被告余胜碧丈夫张书良生前于2009年3月8日，将登记在其名下的位于遂宁市船山区正兴街的房屋以2000元/平方米计221100元出售给原告，该买卖协议合法有效。同日遂宁市第三建筑工程公司改制小组徐和光、吴克湘以改制组的名义将该房屋出售给第三人向志明（实为原告买房的代理人），同时收取了第三人向志明19万元的购房款，该行为属于企业内部原因所致，该买卖合同应为无效。因房屋产权登记人卖房后未办过户手续就死亡，原告虽入住已购房屋，也接受了房屋权属证书和土地使用证，出现一房二卖的合同后，在房屋登记机关办理过户手续时未

能获准形成争议。故请求判令原告唐国远与张书良所签房屋买卖合同有效，房屋归原告所有，并判令张书良的继承人协助办理过户手续，同时判令遂宁市第三建筑公司改制小组与向志明的合同无效。因被告交通局系遂宁市第三建筑公司的主管单位和第三建筑公司整体转让给被告龙洲公司，与涉案房屋有关联，应与被告余胜碧等承担连带责任。在审理中，原告变更事实和请求为登记在张书良名下的讼争房屋应属于遂宁市第三建筑公司所有，所有权人登记错误，系遂宁市第三建筑公司的责任，第三人所签买卖合同系作为原告买房代理人以代理人名义所签，真正买房人实为原告，故真正的买卖合同系原告与第三建筑公司改制小组间建立的，该买卖合同应为有效，请求判令该房屋买卖合同有效，房屋归原告所有，因第三建筑公司改制已注销登记，应由其主管单位即被告交通局协助办理房屋过户手续。

被告张丹等辩称，余胜碧与张书良10多年前已经离婚，在本案不应当作为被告；余胜碧以及被告家人都不是三建公司员工，与此事没有关系；该房子被告也不知道，那个房子是公司的，开始公司在里面办公。对唐国远签署买卖协议不清楚，没有协助过户的义务。

被告遂宁市交通局辩称：1、答辩人不是本案适格被告，答辩人对本案前后两次房屋买卖合同的订立、履行均不知情，也未参与，对于本案纠纷的产生没有过错，不是合同的相对人。答辩人对本案诉讼标的也没有利害关系，故答辩人与本案无关，不是本案适格被告；2、答辩人对本案涉及房屋权属归属不提出独立要求，该房屋权属归属由人民法院依法判决；3、原告在诉状中没有针对答辩人提出任何诉求，原告当庭追加了交通局有过错的连带诉求，违法民诉法的证据规则，追加诉请应当在举证期限前提出，要求法庭给交通局新的举证期限或者要求原告撤回对交通局的诉请或者撤回起诉。

被告龙洲公司辩称：1、答辩人不是房屋买卖合同的主体，唐国远与张书良签订房屋买卖协议，答辩人不是签订主体；2、三建改制小组与向志民签订合同答辩人不知情；3、答辩人收购三建时没有涉及本案争议的房屋，本次收购答辩人也仅对三建公司资产进行收购，不涉及股权；综上，本案中，答辩人不是房屋买卖协议主体，不受约定约束，其次，答辩人收购的三建公司的资产，而不是资产、负债的整体收购，且也不涉及本案争议房屋；再次，收购是三建公司改制小组负责，应当由上述组织履行相关职责，与答辩人无关。因此，答辩人不是合同主体，请求依法驳回对答辩人的全部诉讼请求。

第三人向志明称：这个房子是帮原告唐国远买的，原告当时没有身份证，就用第三人的名义买的，与三建公司改制领导小组徐和光、吴克湘签订的合同。120000元房款是交给清算小组的，70000元是交给张书良的。总共价格是221100，还有31100元尾款。出卖给的时候是集体财产，三个月后第三人要求把房产证拿来看，第三人看见是“个人财产”，就去找张书良，张书良说其虽然是经理，但是一直没有拿到本本。后面张书良说是他买了的，因为生病说要卖给第三人，第三人说买房子要签个协议，张书良就以个人名义与第三人签订的买卖合同，签订合同时间是写的与三建公司改制小组签订合同的时间，合同写的是唐国远的名字，实际是第三人代签的，房子权属应属唐国远所有。

经审理查明，被告遂宁市交通局系遂宁市第三建筑工程公司的主管单位，遂宁市第三建筑工程公司的法定代表人为张书良。2002年5月，遂宁市第三建筑工程公司申请改制，2003年11月27日，遂宁市国有企业改革领导小组以遂国企改（2003）41号文件批复同意改制。在改制过程中的2005年5月20日，遂宁市第三建筑工程公司将位于遂宁市城区正兴街的自管房屋出售给时任法定代表人的张书良，同时，遂宁市房地产管理局为张书良办理了权属证书。2006年10月20日，遂宁市第三建筑工程公司与被告遂宁市龙洲建筑工程公司签订企业整体承让协议，2008年8月18日签订补充协议，后第三建筑工程公司由被告龙洲公司承接。2009年3月8日，遂宁市第三建筑工程公司改制领导小组作为甲方，第三人向志明作为乙方代表人就遂宁市城区正兴街房屋签订房屋转让合同，合同约定：房屋价款为221140元，付款期限为：甲乙双方签字之日付总价款55%即120000

元人民币，剩余待双方申请办证2010年内办理产权证书，乙方必须付清余款方可办理产权证书，否则视为违约；申请办理房地产证过户手续和应交的费用（土地出让金）由乙方负责等；由违约方赔偿守约方5%的违约金。2009年7月23日，遂宁市第三建筑工程公司改制领导小组向第三人向志明出具收条载明：收到向志明同志交来的遂宁城区正兴街房款壹拾贰万元正（120000）。此后，第三人发现，该房登记在张书良名下，便要求与张书良重新签订协议。第三人向志明即以原告唐国远的名义作为乙方与张书良作为甲方就同一房屋签订房屋买卖协议，并将合同签订时间签注为第三人与第三建筑工程公司改制小组的签订时间。该协议约定：甲方将座落于遂宁市城区正兴街房屋出售给乙方；房屋成交价格计221140元，付款方式为现已付一十九万元，下欠三万一千一百四十元，乙方应付清房屋全部款项、甲方收款之后出具收据。本协议签订之日起五日内，甲方应将房屋腾空并交付使用；房屋在买卖成交后甲方应协助乙方到市房管部门、国土部门办理产权转让登记手续，所产生的税费按国家规定办理承担；乙方不能按期向甲方付清购房款或甲方不能按期向乙方交付房屋，应由违约方向对方支付违约金10%，并赔偿因此给对方造成的其它损失。2010年6月9日，张书良向第三人向志明出具借条载明：今借到向志明同志购买正兴街房款共70000元人民币，大写柒万元整（累计借支5次用于生病住院费用），遂宁市第三建筑工程公司改制领导小组负责人吴克湘签名予以证明。张书良于2010年6月12日死亡。讼争房屋由原告唐国远居住、管业使用至今，未办理物权转移手续。2010年11月22日，遂宁市第三建筑工程公司登记变更为龙洲公司。审理中，张书良的继承人即被告张丹等、被告龙洲公司、被告遂宁市交通局均不主张该房属于自己的物权。第三人向志明认可其在转让合同和房屋买卖协议上签字行为系代表原告唐国远，房屋买受人应为原告唐国远，房款亦系原告唐国远支付。

以上事实，有第一组证据是原告身份证，主要证明原告基本情况；第二组证据唐国远的代理人向志民的身份证、以及委托书，主要证明向志民身份；第三组证据是张书良的户籍证明、其妻户籍信息以及张书良的死亡证明、身份证明，主要证明张书良身份以及死亡事实；第四组证据是改制小组成员徐和光的身份证，主要证明其主持工作；第五组证据是遂宁市三建公司申请补办、换发登记表，企业法人为张书良，营业执照失落后，在遂宁日报登载；第六组证据是，企业名称变更登记书，即遂宁市龙洲建筑工程有限公司的产生；第七组证据是2006年的整体出售协议，还有2008年8月18日补充协议书，证明第三建筑公司已转让与龙洲公司的情况；第八组证据是职工购买单位合同书，张书良的房屋产权证，主要证明张书良取得房屋的情况。第九组证据房屋转让合同书（甲方：三建公司，乙方：向志民），房屋买卖协议（甲方张书良、乙方唐国远）证明房屋已买卖的事实；第十组证据是收条和借条各一份，以及遂宁市行政服务中心的不予受理告知单，主要证明房款已大部分给付，但无法办理产权过户；第十一组证据是遂宁市国有企业改制文件以及遂宁市三建公司改制文件，证明改制情况以及庭审笔录等证据材料在卷为证。

本院认为，房屋买卖合同是指出卖人将房屋所有权转移给买受人，买受人支付相应价款的合同。本案争执焦点一：关于出卖人和买受人的认定。本案出现了两份买卖合同，一份是遂宁市第三建筑工程公司改制小组与第三人以原告唐国远名义签订的合同，一份是房屋所有权登记人张书良与第三人作为代表人签订的合同，该两份合同均是对讼争房屋进行处分，该房的出卖人即所有权人应如何确定，从本案证据体现该房权属最初系遂宁市第三建筑工程公司所有，后遂宁市第三建筑工程公司在改制前以职工购房合同的形式出售给时任法定代表人的张书良，张书良取得房屋权属登记证书，但在审理中，张书良的继承人不主张该房的权属，被告龙洲公司作为遂宁市第三建筑工程公司改制后的承接单位，该房的权属亦不主张，被告遂宁市交通局作为遂宁市第三建筑工程公司的主管单位，对该房的权属不作表态，现改制小组亦不存在，致使房屋的真正所有权人无法从当事人陈述中予以确定，基于此，结合本案房屋所有权转移给张书良时的背景分析，在转移所有权当时，遂宁市第三建筑工程公司正在改制的筹备过程中，不排除该公司将公司财产登记在职工名下的情形。从转移的时间看，该房登记在张书良名下系2005年，张书良于2010年6月死

亡，在长达5年时间，作为真正购房人的张书良不将该财产告知家人，并且其家人不知晓该财产，不符合常理，亦不排除遂宁市第三建筑工程公司将公司财产登记在张书良名下的情形。从买卖合同签订的时间和履行情况来看，遂宁市第三建筑工程公司改制小组所签时间在前，房款系改制小组收取，张书良所签买卖合同系事后补签，从其所签合同内容能够体现，其知晓房款的给付情况，如其系真正房屋所有权人，改制小组收取房款，其不提出异议，亦不符合常理。从张书良出具的借条内容体现，系借到房款用于治病用，同时改制小组负责人予以证明，如其系真正房屋所有权人，其出卖房屋，收取房款系其合法的权利，不应该为借到。综上，讼争房屋虽然登记在张书良名下，其所有权仍属遂宁市第三建筑工程公司所有。在改制过程中，改制小组对讼争房屋进行了处分，故房屋买卖合同的出卖人应为遂宁市第三建筑工程公司改制小组。买受人应如何确定。本案买卖合同的签订，第三人认可其签订合同的行为代表原告唐国远，唐国远亦认可，故买受人应为原告唐国远。本案争议焦点二，买卖合同的效力，遂宁市第三建筑工程公司改制小组将讼争房屋出售给原告唐国远，原告唐国远现占有房屋管业、使用至今，并给付大部分房款，合同已实际履行，同时，在改制中，被告龙洲公司整体承接遂宁市第三建筑工程公司时，双方未将该房纳入承接范围而承接，不损害被告龙洲公司的权利，故遂宁市第三建筑工程公司改制小组与原告唐国远间建立的房屋买卖合同应为有效，双方应按买卖合同的约定，全面履行。根据《中华人民共和国合同法》第六十条“当事人应当按照约定全面履行自己的义务。当事人应当遵循诚实信用原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。”的规定，房屋买卖协议签订后，合同双方应当互尽义务，原告唐国远履行了自己的给付义务，遂宁市第三建筑工程公司改制小组也应当履行自己的交付义务。这里的交付不应当仅仅是房屋个体的交付，还应当包括过户等物权意义上的交付，即转移所有权的义务，遂宁市第三建筑工程公司改制小组未全面履行所有权转移的义务，应承担继续履行的民事责任，鉴于作为协助办理物权转移的义务主体遂宁市第三建筑工程公司改制小组已不存在，协助义务不能完成，同时，讼争房屋的权属无其它利害关系人主张权利，该房应归原告唐国远所有，物权转移手续由原告唐国远根据合同的约定自行办理。因此，对原告请求确认遂宁市第三建筑工程公司改制小组与原告唐国远间就遂宁城区正兴街43号（现为17号）3单元2楼1号签订的房屋买卖合同有效以及该房属其所有的诉讼请求，本院予以支持。

综上，依照《中华人民共和国合同法》第六条、第八条、第四十四条、第六十条、第一百零七条、第一百三十条、第一百三十五条，《中华人民共和国物权法》第十五条之规定，判决如下：

- 一、遂宁市第三建筑工程公司改制小组与原告唐国远间就遂宁城区正兴街43号（现为17号）3单元2楼1号建立的房屋买卖合同有效，该房属唐国远所有；
  - 二、唐国远办理位于遂宁城区正兴街43号（现为17号）3单元2楼1号房屋的物权转移手续的相关费用由唐国远负担；
  - 三、驳回唐国远的其他诉讼请求。
- 案件受理费4600元，由遂宁市交通局负担。

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，上诉于四川省遂宁市中级人民法院。

审 判 长	陈海军
人民陪审员	唐世均
人民陪审员	王治琼

