

房屋买卖合同纠纷案 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/52/2021_2022__E6_88_BF_E5_B1_8B_E4_B9_B0_E5_c36_52908.htm (一)首部 1、判决书字号 一审判决书：海南省琼海市人民法院(1998)琼海经初字第45号。 二审判决书：海南省海南中级人民法院(1998)海南经终字第100号。 二审再审判判决书：海南省海南中级人民法院(1999)海南经再字第5号。 再审终审判决书：海南省高级人民法院(2000)琼高法经再终字第13号。 2、案由：房屋买卖合同纠纷案。 3、诉讼双方 原告(被上诉人)：琼海万泉河黄酒实业有限公司。 被告(上诉人)：符祝浪，男，1963年2月生，汉族，琼海市人。 4、审级：再审。 5、审判机关和审判组织 一审法院：琼海市人民法院。 合议庭组成人员：审判长：陈大经；审判员：黄良海、王春映。 二审法院：海南省海南中级人民法院。 合议庭组成人员：审判长：黄守冠；审判员：陈海燕；代理审判员：蔡大武。 二审再审法院：海南省海南中级人民法院。 合议庭组成人员：审判长：陈文和；代理审判员：韩少冰、韩柏定。 再审终审法院：海南省高级人民法院。 合议庭组成人员：审判长：卢芒；代理审判员：程小平、张红菊。 6、审结时间 一审审结时间：1998年7月28日。 二审审结时间：1998年10月5日。 二审再审审结时间：1999年8月10日。 再审终审审结时间：2000年4月20日。 (二)一审诉辩主张 原告黄酒公司诉称：符祝浪在合同签订后交付人民币30万元给黄酒公司，余下的30万元以按揭贷款方式给黄酒公司。 同年4月10日，黄酒公司将房屋交付给符祝浪管理使用，符将该房屋使用。 同年10月4日，黄酒公司办好符祝浪的房屋产

权证。同年11月4日，符祝浪夫妇同黄酒公司一道申请办理银行按揭贷款合同手续。由于国家政策的原因，建行贷款及申请未获批准，按揭贷款无法办妥，符祝浪所拖欠的购房款30万元未能支付，经原告多次索付未果。原告要求被告付清房款30万元及利息2万元、逾期付款滞纳金和诉讼费。(三)一审事实和证据 本案经审理查明：原告琼海万泉河黄酒实业有限公司与被告符祝浪于1996年3月9日签订《代理兴建房屋合同书》一份。约定的主要内容有：1、房屋建筑面积272平方米，价值人民币60万元；2、符祝浪须在4月10日前交款人民币30万元，余下的30万元以按揭贷款方式付给黄酒公司，但原告必须在交房后一个月将房屋产权证交被告，由被告符祝浪用此房产证等作为抵押物，向建行贷款，原告协助办理。3、房屋移交时所应办理的产权契证等手续费用由黄酒公司负责承担。4、符祝浪交齐按揭手续，超过30天后，黄酒公司应无条件将房屋交给符祝浪。同年4月10日，黄酒公司将房屋交付给符祝浪管理使用，符将该房屋使用。同年10月4日，黄酒公司办好符祝浪的房屋产权证。同年11月4日，符祝浪夫妇同黄酒公司一道申请办理银行按揭贷款合同手续。由于国家政策的原因，建行贷款及申请未获批准，按揭贷款此事无法办妥。符祝浪所拖欠的购房款30万元未能支付。经原告多次索付未果。以是事实，有当事人陈述、证人证言、法庭质证的有关材料证实，足以认定。(四)一审判案理由 一审法院认为：原告琼海万泉河黄酒实业有限公司与被告符祝浪于1996年3月9日所签订的代理兴建房屋合同，名为建筑工程合同，实为房屋买卖合同，是无效的合同，按无效合同的规定处理，双方所取得的财物应互相返还，根据双方的责任的大小，承

担各自相应的责任。但是原告与被告的购房纠纷，被告所取得原告的房屋所有权证办理至被告符祝浪的名下，双方也并没有要求互相返还该房屋的要求，所以被告尚欠原告的购房款30万元应还本付息(利息从1996年7月1日起至还清之日止按中国建设银行同期建房贷款利率计付利息)。(五)一审定案结论依照《民法通则》第四条、第五十八条第一款第(四)项的规定，判决如下：1、双方签订的代理兴建房屋合同是无效的。2、被告符祝浪应在本判决生效后十天内给付原告欠购房款30万元及1996年7月1日起至判决还清之日止的欠款利息(按中国建设银行同期建房贷款利率计算)，逾期未给付，则处双倍利息计付。3、驳回原告的其他诉讼请求。案件受理费7610元，由被告负担，原告预付的不予退还，由被告偿付原告。(六)二审情况1、二审诉辩主张 上诉人符祝浪称：双方签订的代理建房合同实为房屋买卖合同。我已付30万元购房款，余下30万元双方约定由被上诉人为我办理按揭贷款来解决。如因被上诉人协助办理贷款审批手续不能时，超过三十天后被上诉人无条件将房屋交给我。被上诉人诉我欠购房款30万元是不成立的，原判不当，请求二审改判返还。被上诉人辩称：双方签订代建房屋合同实为购房合同。上诉人已实际占有使用房屋，办理了产权证，而我方已办理按揭贷款手续，未果属银行原因。其代理建房屋合同也是无效的。上诉人占有我方房屋应支付完毕购房余额30万元及利息。上诉人上诉无理，应驳回。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com