

四川省宁南县人民法院

民事判决书

(2019)川3427民初77号

原告：鲁永开，男，1992年2月21日出生（身份证号513427199202212219），汉族，村民，住四川省宁南县竹寿镇红旗村2组9号。

被告：鲁兴康，男，1962年3月11日出生（身份证号513427196203112216），汉族，居民，住四川省宁南县披砂镇老街35号。现在四川省荞窝监狱服刑。

被告：吴永芬，女，1964年2月8日出生（身份证号513427196402080421），汉族，居民，住四川省宁南县披砂镇老街35号。

委托诉讼代理人：赖金海，特别授权，四川知味律师事务所律师。

原告鲁永开与被告鲁兴康、吴永芬房屋买卖合同纠纷一案，本院于2019年2月13日立案后，依法适用普通程序，于2019年3月29日公开开庭进行了审理。原告鲁永开、被告鲁兴康、吴永芬及其委托诉讼代理人赖金海到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告鲁永开向本院提出诉讼请求：1.请求依法判令被告继续

履行合同，将宁南县披砂镇披砂村 8 组 35 号被告家的住房交付原告，并交付房屋合法手续，原告愿意将剩余房款 15 万元交付被告；2. 本案诉讼费由被告承担。在庭审过程中，原告将第一项诉讼请求变更为：判令被告一次性归还原告支付的购房款 33 万元，并按照银行同期贷款利息支付从 2018 年 1 月 11 日至交款之日止的利息。事实和理由：二被告系夫妻关系，原告系二被告的侄儿。二被告有一套自建住房位于宁南县披砂镇披砂村 8 组 35 号。2018 年 1 月 11 日，被告鲁兴康打电话给原告的母亲梁龙宪称为筹集资金要将自建房卖了，原告母亲将此事告知原告，原告与被告鲁兴康确认此事后便与母亲梁龙宪来到了二被告家中商议卖房一事，经双方平等协商，自愿达成口头协议：“鲁兴康、吴永芬自愿将位于宁南县披砂镇披砂村 8 组 35 号的住房以 48 万的价格出售给原告，原告先支付 30 万元的购房款，余款 18 万元慢慢支付，2018 年春节过完后二被告就搬走。”口头协议达成后，原告鲁永开当天即到中国农业银行取款 7 万元给被告吴永芬，2018 年 1 月 12 日又到四川省农村信用社取款 24 万元交给被告吴永芬。由于鲁兴康于 2004 年向原告父亲借款 2 万元现金，故被告吴永芬在出具收条时写的是收到鲁永开购房款 33 万元。原告认为，双方依法成立了房屋买卖合同，原告也按照约定交付了房款，但由于现在情况特殊，无法继续履行协议，原告要求解除与被告之间的房屋买卖合同，二被告退还购房款，为此，原告多次找到被告协商此事，由于双方分歧较大，无法达成一致，故诉

至本院。

被告鲁兴康辩称：原告所诉确有其事，答辩人卖房是为了筹钱还款，当时是答辩人和原告母亲联系的，被告吴永芬不知道这个事情。房子协商卖价 48 万元，其中包含了 2007 年向原告父亲借的 2 万元，原告只需要支付房款 46 万元。答辩人现在同意解除双方之间的房屋买卖协议，返还原告支付的购房款。

被告吴永芬辩称：原告与鲁兴康协商卖方时，答辩人不在场，事先也未征得答辩人同意，被告鲁兴康私自出卖夫妻共同财产的行为系无权处分，双方之间的口头协议违反了《城市房地产管理办法》的相关规定，协议当然无效。答辩人出具给原告鲁永开的 33 万元收条，其中 7 万元、24 万元这两笔钱是转给被告鲁兴康的，另外 2 万元是多年前被告鲁兴康向原告父亲借的款，不是购房款，是原告鲁永开逼迫答辩人将这 2 万元写成购房款的。且该收条出具的实际日期是 2018 年 6 月份，并非收条上的日期。综上，答辩人认为原告与被告鲁兴康之间的房屋买卖协议无效，答辩人不同意卖房，但是愿意归还原告的购房款。

当事人围绕诉讼请求依法提交了证据，本院组织当事人进行了证据交换，原告为证明其主张提供了以下证据：1. 被告吴永芬出具给原告鲁永开的收条，拟证明被告吴永芬收到了原告鲁永开的购房款 33 万元，双方成立了房屋买卖合同关系；2. 中国农业银行四川省分行交易明细、四川省农村信用社取款凭证各一份，拟证明原告鲁永开分别于 2018 年 1 月 11 日取款 7 万元、2018

年1月12日取款24万元用于支付二被告的房款。

被告吴永芬为证明其主张提供了以下证据：1. 被告鲁兴康和吴永芬结婚证一份，拟证明二被告系夫妻关系；2. 房屋产权证一份，拟证明宁南县披砂镇披砂村8组35号的房屋系二被告共同所有。

被告鲁兴康未举证。

经审查，本院对上述证据认定如下：

1. 对当事人无异议的原告提供的取款凭证、交易明细，被告吴永芬提供的结婚证及房屋产权证本院予以确认并在卷佐证；

2. 被告吴永芬出具给原告鲁永开的收条，该收条系被告吴永芬亲自书写，且与原告提供的取款凭证相互印证，能够证明原告支付了31万元的购房款，本院予以采信；

综上所述，经过庭审举证、质证、认证及当事人的陈述，本院确认以下事实：二被告系夫妻关系，2018年1月11日被告鲁兴康为筹集资金便与原告母亲梁龙宪协商将二被告所有的位于宁南县披砂镇披砂村8组35号的房屋一套出卖给原告家，原告母亲将此事告知原告鲁永开后便与鲁永开一同到二被告家中商议此事，经过平等协商，达成口头协议，协议约定：“二被告将宁南县披砂镇披砂村8组35号的自建房屋一套以48万元的价格卖给原告鲁永开。”协议达成后，原告鲁永开分别于2018年1月11日在中国农业银行四川省分行取款7万元、2018年1月12日在四川省农村信用社取款24万元交给被告吴永芬。事后吴永芬

认为房价低了，便找到原告商量退钱一事，但因被告鲁兴康已被限制人身自由而作罢，随后原告鲁永开便找到被告吴永芬出具收条，收条载明收到鲁永开购房款 33 万元，时间写成原告鲁永开支付房款的日期。同时查明，48 万元购房款中包含 2007 年被告鲁兴康向原告鲁永开父亲借的 2 万元借款，购房款实际上是 46 万元。被告鲁兴康现在四川省荞窝监狱服刑。

上事实有原告出示的收条、取款凭证、交易明细、被告出示的结婚证、房屋所有权证等证据在卷佐证。

本院认为：《中华人民共和国合同法》第十条规定：“当事人订立合同，有书面形式、口头形式和其他形式”、《中华人民共和国合同法》第十五条规定：“当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力”。本案中，根据原、被告的陈述及出示的证据，能够认定原、被告双方经协商后，口头约定了房屋买卖，并且原告按约定支付了大部分购房款，原、被告之间存在房屋买卖合同关系。被告吴永芬辩称的被告鲁兴康卖房未征得被告吴永芬同意，系被告鲁兴康个人出卖夫妻共同财产的行为的抗辩意见不符合庭审查明的事实，本院不予认可。之后原、被告双方因不能实现合同目的而自愿达成解除合同、返还购房款的合意，均不违反相关法律规定，合法有效，根据《中华人民共和国合同法》第九十二条第一款的规定：“当事人协商一致，可以解除合同”，视为原告、被告双方同意

解除房屋买卖合同。对于原告要求被告退还房款、支付利息的请求，依据《中华人民共和国合同法》第九十四条“有下列情形之一的，当事人可以解除合同：（三）当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；（四）当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；”和第九十七条：“合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施，并有权要求赔偿损失。”，本院予以支持。至于购房款中的包含的被告鲁兴康向原告父亲借的 2 万元，属于另一法律关系，本案不作处理。综上所述，根据《中华人民共和国合同法》第十条、第九十二条、第九十七条、《中华人民共和国物权法》第十五条和《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条第一款“当事人对自己提出的主张，有责任提供证据”之规定，判决如下：

一、判令被告鲁兴康和吴兴芬于判决书生效后十五内返还原告鲁永开支付的购房款 310,000 元(款交本院民庭转付)。

二、由被告鲁兴康和吴兴芬于判决书生效后十五日内支付以 310,000 元为基数，按中国人民银行同期贷款利率计算自 2018 年 1 月 11 日起至还款之日止的利息。

三、驳回原告鲁永开的其他诉讼请求。

如果未按本判决指定的期间履行金钱给付义务，应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条的规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 8,500 元，由被告鲁兴康和吴兴芬负担。

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，上诉于凉山彝族自治州中级人民法院。

审 判 长 陈 建

审 判 员 李世强

审 判 员 张 闯

二〇一九年四月九日

本件与原本校对无异

书 记 员 邓 丹