



黑龙江省鹤岗市南山区人民法院

民事判决书

(2018)黑0404民初860号

原告：鹤岗市南山区新鼎鑫建筑器材商店，住所地黑龙江省鹤岗市南山区红旗乡合心村。

经营者：陈学芹，女，1968年9月13日出生，汉族，鹤岗市南山区新鼎鑫建筑器材商店经理，住黑龙江省鹤岗市南山区富乡社区65委16组。

委托诉讼代理人：张喜民，男，1967年3月22日出生，该公司职员，住黑龙江省鹤岗市南山区富乡社区65委16组。

被告：鹤岗市春祥房地产开发有限公司，住所地黑龙江省鹤岗市南山区十二中南侧福苑小区工地办公楼。

法定代表人：谢春祥，该公司经理。

委托诉讼代理人：韩云峰，该公司职员。

委托诉讼代理人：陈金环，该公司法律顾问。

原告鹤岗市南山区新鼎鑫建筑器材商店（以下简称新鼎鑫商店）与被告鹤岗市春祥房地产开发有限公司（以下简称春祥房地产公司）合同纠纷一案，本院于2018年10月31日立案后，



依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。原告新鼎鑫商店经营者陈学芹及委托诉讼代理人张喜民，被告春祥房地产公司及委托诉讼代理人韩云峰、陈金环到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

新鼎鑫商店向本院提出诉讼请求：1、要求春祥房地产公司给付房款 750,310.00 元；2、要求本案诉讼费和保全费由春祥房地产公司负担。事实和理由：2018 年 9 月 3 日，新鼎鑫商店与春祥房地产公司签写协议，约定春祥房地产公司将书香苑 B 栋一单元 2404 室抹给新鼎鑫商店（该房产建筑面积 128.66 平方米，每平方米 4,500.00 元，合计房款 578,970.00 元），因该房产系春祥房地产公司抹账获得，后新鼎鑫商店与春祥房地产公司签订价格补充协议，约定书香苑 B 栋一单元 2404 室，建筑面积 128.66 平方米，每平方米 3,500.00 元，合计房款 450,310.00 元。2018 年 9 月 27 日，新鼎鑫商店经营者陈学芹通过哈尔滨银行转账给春祥房地产公司的工作人员蒋晓红账户房款 450,310.00 元。另外，2018 年 9 月 27 日，出借方新鼎鑫商店向借款方春祥房地产公司给付借款 30 万元，春祥房地产公司用书香苑三户房屋 0501、0601、0901 以买卖形式作为抵押，三户房屋作价共计 402614 元，（抵押担保：借款本金 30 万元，另案租赁费 102,614.00 元）。2018 年 10 月 10 日，新鼎鑫商店拿着与春祥房地产公司的协议书去书香苑办理入户，得知上述房产已被奇升地产收回，不属于春祥房地产公司，新鼎鑫商店未能办理入户，因合同目的不能实现，现新鼎鑫商店要求春祥



房地产公司返还二项房款合计 750,310.00 元。

春祥房地产公司辩称，对本案涉及到的两个法律关系合并审理没有异议。对新鼎鑫商店提供的证据的真实性均没有异议，但是其抵押三户房产所签订的买卖协议，实际是以买卖形式作为抵押其欠新鼎鑫商店 30 万元借款而形成的协议。

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质证。对当事人无异议的证据：第一组证据，协议书 1 份、抹账协议 1 份、银行转账凭证 1 份、收条 1 份，证明新鼎鑫商店买春祥房地产公司从奇升房地产抹账书香苑 B 栋 1 单元 2404 室，价款是 450310.00 元；第二组证据，协议书 2 份、抹账协议 1 份、银行转账凭证 1 份、收条 1 份，证明新鼎鑫商店借给春祥房地产公司 30 万元，春祥房地产公司用其在奇升房地产抹账书香苑 B 栋 1 单元 0501、0601、0901 三户房屋抵押给新鼎鑫商店，本院予以确认并在卷佐证。

本院经审理认定事实如下：2018 年 9 月 3 日，新鼎鑫商店与春祥房地产公司签写协议，约定春祥房地产公司将书香苑 B 栋一单元 2404 室抹给新鼎鑫商店（该房产建筑面积 128.66 平方米，每平方米 4,500.00 元，合计房款 578,970.00 元）；同日，新鼎鑫商店与春祥房地产公司签订价格补充协议，约定书香苑 B 栋一单元 2404 室，建筑面积 128.66 平方米，每平方米 3,500.00 元，合计房款 450,310.00 元。2018 年 9 月 27 日，新鼎鑫商店经营者陈学芹通过哈尔滨银行转账给春祥房地产公司的工作人员蒋晓红账户房款 450,310.00 元。另外，2018 年 9



41

月 27 日，出借方新鼎鑫商店向借款方春祥房地产公司给付借款 30 万元，春祥房地产公司用书香苑三户房屋 0501、0601、0901 以买卖形式作为抵押，三户房屋作价共计 402,614.00 元（抵押担保：借款本金 30 万元，另案租赁费 102,614.00 元）。2018 年 9 月 27 日，新鼎鑫商店经营者陈学芹通过哈尔滨银行转账给春祥房地产公司的工作人员蒋晓红账户房款 300,000.00 元。2018 年 10 月 10 日，新鼎鑫商店拿着与春祥房地产公司的协议书去书香苑办理入户，得知上述房产均已被奇升地产收回，新鼎鑫商店未能办理入户。

本院认为，本案涉及两个法律关系，一是房屋买卖合同关系，二是借贷关系。在房屋买卖合同中，双方的房屋买卖行为，是双方真实的意思表示，不违反法律、行政法规的禁止性规定，双方的房屋买卖合同关系合法有效。2018 年 9 月 3 日，新鼎鑫商店和春祥房地产公司签订协议书，嗣后对房屋的价格进行了补充约定，2018 年 9 月 27 日，新鼎鑫商店以银行转账的方式向春祥房地产公司支付了购房款，现因春祥房地产公司的原因致使诉争房屋不能过户，合同目的无法实现，因此春祥房地产公司负有返还已收房款的义务。在借贷关系中，依据《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十四条：当事人以签订买卖合同作为民间借贷合同的担保，借款到期后借款人不能还款，出借人请求履行买卖合同的，人民法院应当按照民间借贷法律关系审理，并向当事人释明变更诉讼请求。诉争双方均承认春祥房地产公司为了借款 30 万元与新



鼎鑫商店签订了书香苑三户房屋 0501、0601、0901 的房屋买卖合同，该协议形式上是买卖合同，实际上是对春祥房地产公司借款 30 万元及另案租赁费的抵押行为。因此诉争双方实为借贷关系，双方在协议书中约定：该房屋（书香苑三户房屋 0501、0601、0901）乙方（春祥房地产公司）必须保证产权清晰，如产权不清晰，一房多卖等不利情况影响该房屋产权问题，不利后果造成的损失均由乙方（春祥房地产公司）全权负责承担。现出借方新鼎鑫商店履行了给付借款的义务，双方所签订房屋买卖合同的目的又不能实现，因此借款方春祥房地产公司负有偿还新鼎鑫商店借款 30 万元的义务。故新鼎鑫商店要求春祥房地产公司返还购房款及偿还借款的诉求依法应予支持。

综上所述，依照《中华人民共和国合同法》第六十条、第一百三十条、第一百五十九条、《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第十一条、第二十四条规定，判决如下：

一、鹤岗市春祥房地产开发有限公司于本判决生效后十日内返还鹤岗市南山区新鼎鑫建筑器材商店购房款 450310.00 元；

二、鹤岗市春祥房地产开发有限公司于本判决生效后十日内向鹤岗市南山区新鼎鑫建筑器材商店偿还借款 300000.00 元。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍



支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 11303.10 元，减半收取计 5651.55 元、诉前财产保全费 4276.55 元，均由鹤岗市春祥房地产开发有限公司负担。

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，上诉于黑龙江省鹤岗市中级人民法院。

审 判 员 孙 竞



二〇一八年十二月二十日

本件与原本核对无异

书 记 员 李 斌

从法律文书规定履行期限最后一日起计算其行期二年