



黑龙江省鹤岗市南山区人民法院

民事判决书

(2018)黑 0404 民初 858 号

原告：张怀河，男，1955 年 12 月 22 日出生，汉族，无职业，住黑龙江省鹤岗市南山区锦华公馆。

委托诉讼代理人：张喜民，男，1967 年 3 月 22 日出生，汉族，无职业，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。

原告张怀河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。原告张怀河委托诉讼代理人张喜民，被告春祥房地产公司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。

张怀河向本院提出诉讼请求：1、要求春祥房地产公司给付房款 434,770.00 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 27 日，出借人张怀河



借给春祥房地产公司现金 200,000.00 元；同时春祥房地产公司在福苑小区项目施工期间欠张怀河木方款 234,770.00 元，上述欠款合计 434,770.00 元。经协商双方签订了房屋买卖协议书，春祥房地产公司用其名下的房产以买卖形式抵押给张怀河（诉争房产坐落于南山区十二中南侧的福苑小区 2 号楼 101 室、102 室）。现因合同目的不能实现，张怀河要求春祥房地产公司偿还借款和木方款合计 434,770.00 元。庭审中变更诉讼请求，偿还木方款 263,984.00 元，合计 463,984.00 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。对双方的借款事实没有异议。本案中房屋买卖协议、商品房预售合同及 2018 年 9 月 27 日春祥房地产公司出具的收条实际是以买卖形式作为借款及欠款的抵押，双方不是实际买卖关系。

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：2018 年 9 月 27 日春祥房地产公司签收 20 万元收条 1 张、2018 年 9 月 27 日哈尔滨银行 20 万元转帐凭证 1 张、2018 年 9 月 27 日房屋买卖协议书 1 份、2018 年 9 月 27 日春祥房地产公司收房款 434,770.00 元收据 1 张、春祥房地产公司木方款欠据 1 张、木方材料的收条 3 张，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 27 日，春祥房地产公司负责人谢春祥向张怀河出具欠据，欠据显示其欠张怀河木方款 234,770.00 元；2018 年 9 月 27 日，出借人张怀河以哈尔滨银行转帐方式借给春祥房地产公司 200,000.00 元；上述欠款合计 434,770.00 元。经协商双方签订了房屋买卖协议书，约



定：1. 张怀河用木方款和现金 20 万元购买春祥房地产公司名下位于十二中南侧 2 号楼 101 室、102 室，面积 240 平方米；2. 本协议至春祥房地产公司收到现金 20 万元时，该房屋所有权归张怀河所有。庭审中，春祥房地产公司对郑延武签字的 29,214.00 元 3 张木方款收条予以认可。

本院认为，本案涉及两个法律关系，一是买卖合同关系，二是民间借贷关系。在买卖合同关系中，双方的买卖行为，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，双方的买卖合同关系合法有效。春祥房地产公司向张怀河购买木方，张怀河已经实际履行了木方的给付义务，因此春祥房地产公司有义务向张怀河给付木方款；在民间借贷关系中，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。本案中双方均认可诉争《房屋买卖协议》及《商品房预售合同》系对借款及木方欠款的抵押，因此双方在 20 万元借贷关系中，虽然形式上是买卖合同关系，但实际为民间借贷关系，出借方张怀河实际履行了借款的给付义务，借款方春祥房地产公司理应偿还借款。参照该法条，诉争的木方款虽然形式上双方也形成了房屋买卖合同关系，但其基础法律关系实为买卖合同关系。故张怀河要求春祥房地产公司给付借款及木方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》第九条、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
给付张怀河木方款 263,984.00 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
内向张怀河偿还借款 200,000.00 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 7,821.54 元，减半收取计 3,910.77 元，由鹤
岗市春祥房地产开发有限公司负担，诉前财产保全费 2,703.85
元，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

从法律文书生效之日起至履行期间最后一日止申请执行期二年