

# 北京市丰台区人民法院

## 民事判决书

(2019)京0106民初39265号

原告：\*\*\*，

委托诉讼代理人：\*\*\*，北京市\*\*\*律师事务所律师。

委托诉讼代理人：\*\*\*，北京市\*\*\*律师事务所律师。

被告：\*\*\*，

委托诉讼代理人：\*\*\*，北京\*\*\*律师事务所律师。

原告\*\*\*与被告\*\*\*合同纠纷一案，本院立案后，依法适用普通程序，公开开庭进行了审理。原告\*\*\*及其委托诉讼代理人\*\*\*、\*\*\*，被告\*\*\*及其委托诉讼代理人\*\*\*到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告\*\*\*向本院提出诉讼请求：1. 被告支付原告北京市丰台区富锦嘉园五区6号楼6层6单元602号房屋售得房价款3 150 000元及利息（以3 150 000元为基数，自2019年8月2日起至实际付清之日止，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算）；2. 被告支付原告违约金156 973.4元；3. 诉讼费用由被告承担。事实和理由：2008年，原告与被告口头商议借用被告姓名购房一事，原被告双方当时达成过口头协议。后原告按照口头协议约定，

借用被告姓名与北京市丰台区城市建设综合开发公司签订了编号为Y652802号的《北京市商品房预售合同》，购买了北京市丰台区富锦嘉园五区6号楼6层6单元602号房屋(以下简称“涉案房屋”)。涉案房屋的购房款784867元及税费，实际全部由原告支付。原告系涉案房屋的实际权利人。2016年7月12日，原告与被告又签订了《借名买房协议书》，对借名买房一事进行书面确认，双方约定原告有权根据自身需要对涉案房屋进行处分。因2019年8月2日\*\*\*已经将涉案房屋卖出，得售房价款3150000元，现原告向人民法院提起诉讼，请求支持原告的诉讼请求。

被告\*\*\*辩称，涉案房屋是被告全资购买，《借名买房协议书》系原告以与被告办理婚姻登记为由骗取被告信任所签，并非被告的真实意思表示。被告于2008年3月离异，同年7月贷款购买涉案房屋，7月付开发商首付款，每月按时还贷，可提供相关凭证，于2010年11月付清余款。被告于2008年12月成立北京\*\*\*\*\*有限公司，原告在[REDACTED]北京办事处工作，在业务往来过程中，彼此产生好感，2009年起两人成为男女朋友关系并在一起居住。被告于2011年4月、2012年3月在友谊医院做过两次妇科手术，于2014年6月做过堕胎手术，都有原告亲笔签名。2016年起，被告向原告提出办理婚姻登记的事情，原告说他需先办理离婚手续才能与被告结婚，但是他在北京居无定所，离婚后担心被告不跟他好，所以要求被告在他制作的《借名买房协议书》上签字。被告当时认为双方感情很好，反正也要结婚无所谓，于是在《借名

买房协议书》签了字。结果原告反悔，以其儿子马上青春期不好沟通为由，说等孩子上了高中或出国上学后，再说结婚的事。被告此时才意识到原告是在欺骗感情、欺骗财产，于是决定卖房。原告知道后百般阻挠并承诺快速和他妻子离婚，然后与被告结婚，被告听信了原告的花言巧语，终止了卖房行为，后来原告主动赔付购房人28万元违约金。综上，《借名买房协议书》不是事实，请求人民法院驳回原告的诉讼请求。

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和质证。对当事人无异议的证据，本院予以确认并在卷佐证。对双方无争议的事实，本院认定如下：

2008年7月23日，\*\*\*作为买受人与北京市丰台区城市建设综合开发公司签订《北京市商品房预售合同》，购买位于北京市丰台区六圈富锦嘉园三期F3住宅楼6层6单元602的房屋。2008年8月27日，\*\*\*与北京市丰台区城市建设综合开发公司签订《商品房买卖合同补充条款》，约定“买受人购买丰台区富锦嘉园五区6号楼（施工号为：F3）6单元602号住宅。原购房套内建筑面积55.93平方米，现根据房产测绘机构实际测量：建筑面积66.51平方米；套内建筑面积56.51平方米。原购房合同套内建筑面积销售单价：13889元/平方米，按实测套内建筑面积结算该住宅购房款为：784867元人民币。买受人已交购房款776812元人民币，现需补购房款（大写）捌仟零佰伍拾伍元（小写：8055元人民币）”。

2008年7月23日，北京市丰台区城市建设综合开发公司为\*\*\*

开具涉案房屋的房款发票，金额为 236 812 元。2008 年 7 月 30 日，北京市丰台区城市建设综合开发公司为\*\*\*开具涉案房屋的房款发票，金额为 540 000 元。2008 年 8 月 27 日，北京市丰台区城市建设综合开发公司为\*\*\*开具涉案房屋的房款发票，金额为 8055 元。2008 年 10 月 9 日，税务机构为涉案房屋出具契税完税证，金额为 23 546.01 元。2008 年 12 月 18 日，涉案房屋取得房屋所有权证书，登记情况为\*\*\*单独所有，并附记“房屋已抵押 2009 年 4 月 9 日，抵押已注销 2009 年 4 月 9 日”。上述发票、完税证及房屋所有权证现均由\*\*\*持有，\*\*\*表示系双方同居时\*\*\*将上述证票拿走。

中国农业银行北京市分行现金送款簿显示 2008 年 7 月 23 日北京市丰台区城市建设综合开发公司收到购房款 237 200 元。\*\*\*的北京银行个人账户对账单显示其在 2008 年 7 月 29 日分别收入贷款 540 000 元及支出贷款 540 000 元，并自 2008 年 8 月至 2010 年 11 月按月还本还利，于 2010 年 11 月 29 日还款 522 107.37 元。

2016 年 7 月 22 日，\*\*\*（甲方、借名人）与\*\*\*（乙方、被借名人）签订《借名买房协议书》，约定“第一条双方对以下事实进行确认：1、乙方同意并确认甲方借用乙方的姓名购买位于北京市丰台区富锦嘉园五区 6 号楼 6 层 6 单元 602 号房产（以下简称涉案房屋）。2、乙方确认该房产的全部购房款，虽由乙方向北京市丰台区城市建设综合开发公司支付，但该房产的全部购房款实际系由甲方支付。3、乙方确认该房产的全部税费虽以乙方的名义向税务等相关部门缴纳，但上述费用实际全部由甲方支付。4、乙方同意无论甲方

是否能够提供证据证明，系由甲方实际支付了该房产的全部购房款及相关税费。乙方均确认甲方已实际支付了该房产的全部购房款及相关税费，同时认可该房产的所有权及其它一切权利均属于甲方所有。并同意不因任何事由向甲方主张该房产的购房款及该房产购买过程中所发生的税费。第二条甲方权利义务 1、甲方对本协议项下房产享有包括房屋所有权在内的一切权利。2、甲方有权根据自身需要对本协议所涉房产进行如下处分：（1）将房产以任何方式过户到自己名下；（2）将房产出售并获得出售价款；（3）将房产赠与他人；（4）将房产出租，并获得租金；（5）甲方认为合适的其他处分方式。……第四条违约责任 1、甲乙双方均应严格依照本协议的约定履行，任何一方违反本协议的约定，均应向对方支付房屋总价款 20%的违约金”。

2016年7月22日，\*\*\*为\*\*\*出具授权委托书，委托后者出售涉案房屋。出卖人\*\*\*就涉案房屋与买受人■■■■、■■■■签订了《北京市存量房屋买卖合同（经纪成交版）》。2016年7月25日，\*\*\*与\*\*\*在中国工商银行开立联名账户，二人签字的凭证载明\*\*\*的约定资产份额为1%，\*\*\*的约定资产份额为99%。2016年8月，殷红魁向\*\*\*发出两份催告函，催告\*\*\*履约或者支付违约金。2016年10月16日，\*\*\*（甲方）与■■■■、■■■■（乙方）及北京链家房地产经纪有限公司（丙方）签订《解约协议书》，约定解除三方此前所签有关涉案房屋的相关协议。2016年10月16日，\*\*\*及\*\*\*（付款人）与■■■■及■■■■（收款人）签署《收据》，记载■■■■收到\*\*\*

返还的购房定金 30 000 元及补偿金 280 000 元由\*\*\*代付。同日，\*\*\*向 [REDACTED] 转账支付了 310 000 元。

2019 年 8 月 2 日，\*\*\*作为出卖人与买受人\*\*就涉案房屋签订《北京市存量房屋买卖合同》及《存量房交易结算资金自行划转声明》，约定房屋成交价格为 3 150 000 元。\*\*\*已收到上述售房款。

北京\*\*\*\*\*公司（以下简称\*\*公司）成立日期为 2008 年 12 月 16 日，\*\*\*持股 90%，\*\*\*持股 10%，\*\*\*担任法定代表人；2015 年 1 月，\*\*\*将其 10% 的股权转让给\*\*，股东会决议由\*\*担任法定代表人；2016 年 4 月 8 日，\*\*\*将其 90% 的股权无偿转让给\*\*\*，\*\*将其 10% 的股权无偿转让给付刚；2016 年 4 月 19 日\*\*\*不再担任该公司自然人股东。

双方对以下证据和事实存在争议：

\*\*\*主张在 2008 年购买涉案房屋前与\*\*\*交往，后双方口头协商借名买房，并在涉案房屋共同居住；\*\*\*因陪读于 2015 年 2 月搬出涉案房屋租房居住；2016 年 7 月 12 日，双方签订《借名买房协议书》，对借名买房一事进行书面确认；2016 年 8 月双方分手，此后协商解决双方争议；2019 年 9 月回涉案房屋时发现锁被换，通过诉讼知晓\*\*\*已将涉案房屋出售。

\*\*\*主张涉案房屋系其与\*\*\*相识前自行出资购买；2009 年 3、4 月因业务关系与\*\*\*相识，次月开始在涉案房屋共同居住；2015 年 2 月因陪读在外租房居住，不定期回涉案房屋居住；2016 年下半年双方产生矛盾，于当年年底分手，分手后双方偶尔回涉案房屋，未必

能碰见；《借名买房协议书》非其真实意思表示，系\*\*\*欺骗其签字。

\*\*\*主张双方相识于2006年5月，就此提交双方2006年9月5日及2007年6月19日电子邮件往来、2008年4月24日\*\*\*为\*\*\*办理加油卡的客户申请表以及\*\*\*\*\*公司出具的《证明》为证，《证明》记载\*\*\*推荐介绍\*\*\*于2007年7月至2008年11月在该公司任职业务主办及月薪为3000元。\*\*\*对上述证据的真实性不持异议，提出此前陈述为记忆偏差导致，双方2007年因业务往来相识，\*\*\*为其办理加油卡时处于追求过程中，双方于2009年左右建立恋爱关系，月薪3000元不能表明其不具备购房能力。

\*\*\*另提交其工商银行交易明细，显示其2010年11月19日向其北京银行账户转入520304.51元，用于偿还涉案房屋的最后一笔贷款。\*\*\*认可涉案房屋的购房款及还贷均系通过\*\*\*账户支付，提出\*\*\*账户资金系其以及其通过多家公司所转，其中最后还款金额为其向\*\*\*工商银行账户转账，就此提交中国工商银行个人业务凭证为证。该凭证记载\*\*\*于2010年9月17日向\*\*\*工商银行账户转账680000元。\*\*\*对上述个人业务凭证的真实性不持异议，提出双方存在借贷关系，该680000元系还款，因为双方公司之间一直存在拆借，故双方账户存在多笔账目往来。

\*\*\*主张与其妹夫\*\*\*在2008年12月合伙成立\*\*公司，\*\*\*与该公司存在业务合作关系，因设立系代办公司所办，故其转让股权亦为无偿转让。\*\*\*表示该公司系其出资设立，因其任职其他企业，故使用\*\*\*名义经营，后收回公司。对此，\*\*\*提交其与\*\*\*的通话记录、

证人[ ]的证言、2008年12月9日\*\*科创公司记账凭证及2008年12月工资表为证，工资表依次记载\*\*\*、\*\*\*、\*\*\*及[ ]工资情况。\*\*\*对记账凭证及工资表真实性未提出异议，对\*\*\*上述主张及其余证据均不予认可；提出\*\*\*与其妹妹因感情破裂而离婚，故与本案存在利害关系，且\*\*\*未实际参与经营；[ ]曾与\*\*\*存在上下级关系，故与本案存在利害关系；因报税考虑，故工资表将相关人员均列入，其中\*\*\*工资数额最高。

\*\*\*主张2016年7月22日的《借名买房协议书》系其被\*\*\*欺骗而签，且约定的违约金过高。\*\*\*对此不予认可，提交2016年4月26日律师见证笔录以及2016年5月3日律师见证书为证。见证笔录记载\*\*\*参与了\*\*\*与[ ]签署《借名买房协议书》的过程，\*\*\*据此主张\*\*\*了解借名买房协议的概念，故不存在\*\*\*2016年7月22日受欺骗签署《借名买房协议书》的情况。

本院认为，当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实，有责任提供证据加以证明，没有证据或者证据不足以证明当事人的事实主张的，由负有举证责任的当事人承担不利后果。依法成立的合同，对当事人具有法律约束力，当事人应当按照约定履行自己的义务。\*\*\*与\*\*\*于2016年7月22日签订的《借名买房协议书》系双方真实意思表示，且不违反法律的强制性规定，因此合法有效，双方均应依约履行。\*\*\*主张签署协议书非其真实意思表示，但并未提供相应证据，故本院对其主张不予采信。双方在《借名买房协议书》中写明“\*\*\*确认该房产的全部购房款，虽由\*\*\*向北京市丰台区城市

建设综合开发公司支付,但该房产的全部购房款实际系由\*\*\*支付”,现\*\*\*声称涉案房屋购房款系自己支付并提供相关证据,但是鉴于双方之间存在公司账目上的多笔款项往来,本院认为\*\*\*提供的证据不足以证明其支付了购房款,故本院对其该项主张亦不予采信。\*\*\*与\*\*\*之间存在借名买房约定,\*\*\*享有依据该约定要求\*\*\*办理涉案房屋所有权转移登记的权利。因\*\*\*已将涉案房屋以3 150 000元的价格出售并转移登记至案外人名下,故本院对\*\*\*要求\*\*\*支付3 150 000元售房款的请求予以支持。对于售房款利息及违约金的诉讼请求,鉴于\*\*\*认为违约金标准过高,本院将综合考虑\*\*\*的损失、违约金的性质等相关因素,酌情支持。

综上所述,依照《中华人民共和国合同法》第一百零七条、第一百一十四条,《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条之规定,判决如下:

- 一、\*\*\*于本判决生效后15日内支付\*\*\*北京市丰台区富锦嘉园五区6号楼6层6单元602号房屋售房款3 150 000元;
- 二、\*\*\*于本判决生效后15日内支付\*\*\*违约金100 000元;
- 三、驳回\*\*\*其他诉讼请求。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费33 256元,由\*\*\*负担,于本判决生效后7日内交纳。

如不服本判决，可以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，上诉于北京市第二中级人民法院。

审 判 长  
人 民 陪 审 员  
人 民 陪 审 员



二〇二〇年五月二十九日

法 官 助 理  
书 记 员

