

可以撤销合同、房屋未建、一房二卖,开发商为何以种种理由拒不交房?经检察官调查核实、提请抗诉,一起房屋买卖合同纠纷案获改判,购房人最终取得房产——

# 扑朔迷离的购房纠纷



手记

## 农妇的“闹心事”了却了

讲述人:河南省灵宝市检察院 朱萍萍  
本报记者 刘立新 通讯员:王宏杰 卿海涛/整理

“检察官,谢谢!辛苦你们啦!等了两年终于没事了,疫情结束后,我要专门过去表示感谢。”2021年的最后一天,家住陕西省丹凤县的徐小凤(化名)给我发来短信。看到这条信息,我心里的一块石头也终于落地了。

祸从天降

那是2020年4月的一天上午,徐小凤突然收到一条短信:您的微信零钱13.70元被法院××号执行文书冻结。对于这条信息,她当时并没有多在意,直到有一次去村里买东西,用手机扫码结账时无法正常付款,她才着了急。

她找到村里懂点法律的人帮忙,才在中国裁判文书网上查询得知,自己与丈夫张铁锤(化名)共同成为被告,法院判决二人共同偿还原告孟虎(化名)6万元及利息……那一刻,徐小凤彻底蒙了。自1991年结婚以来,张铁锤一直在河南省灵宝市打工,她在陕西老家照顾老人和孩子,夫妻二人聚少离多,婚姻早已名存实亡。徐小凤也知道丈夫这几年在外边瞎混,没想到他竟然惹出这么大的事。

陷入困境

从知道那个事起,徐小凤就像变了个人似的,以往那个勤俭持家的农村妇女不见了,整天邋邋遢遢,无精打采。亲戚得知这事后都不忍心,带着她前往法院了解详情。经过询问,才知道2019年5月,孟虎一纸诉状将她和张铁锤同时告上法庭,法院依据张铁锤给孟虎出具的借条,认为该笔债务是双方夫妻关系存续期间发生的,遂判决夫妻二人共同承担6万元债务。

从法院判决到得知微信零钱被冻结已经一年了,上诉期早都过了,徐小凤向法院申请再审,法院以张铁锤所借6万元用于家庭生活,让张铁锤夫妻共同偿还并无不当为由,驳回了徐小凤的再审申请。徐小凤想不通,越想越委屈,这6万元对一个农村家庭,尤其是一个农村妇女来说,简直就是天文数字,更何况丈夫借的6万元钱,自己一点儿都不知情。后来,她听说检察机关可以对法院民事判决进行监督,于是,抱着试一试的态度来到了灵宝市检察院。

曙光再显

“我家是陕西丹凤县的,我丈夫张铁锤这个挨千刀的,他背着我在外边借了6万元钱,法院判我也得还钱,我一个农民哪来这么多钱啊……”徐小凤哭诉着说,“我们夫妻关系早就名存实亡了,这些年他一直在外边瞎混,还染上了一些坏毛病,他借这些钱是干啥用的,我真不知道啊!”徐小凤说。

“咱不着急,慢慢说,你把事情的详细经过讲一讲。”我一边安慰她,一边递上热水。

从徐小凤递来的一沓皱巴巴的材料中,不难看出她真是跑了很多路,求了很多人。

“这样吧,材料我们先留下,你留个电话,我们随时和你保持联系……”送走徐小凤,我和同事仔细看了她留下的材料,并立即开始着手调查。通过查阅法院卷宗,我们发现,张铁锤写给孟虎的欠条上载明:今借到孟虎现金六万元,期限两个月,借款人:张铁锤。随后我们又通过大量的实地走访、调查取证,终于查明,2013年2月,张铁锤在与徐小凤婚姻存续期间向孟虎借款6万元,但是徐小凤对此并不知情,事后也从没有追认,更没有证据证明这笔钱用于夫妻共同生活或共同生产经营。

“石头”落地

我和其他同事经过认真研究,仔细分析案情,及时向上级检察院请示汇报后,提请理由被采纳,上级检察院对该案提出抗诉。

2021年12月18日,法院重新对此案进行开庭审理。根据检察机关和徐小凤提交的新证据及相关司法解释,法院采纳了检察机关的抗诉意见,改判张铁锤偿还孟虎6万元借款,徐小凤不再承担6万元共同债务。

充分履行法律监督职责,精心办好群众身边“小案”,用心用情纾解人民群众的急难愁盼,这是我们每一名检察官的职责所在。能够实实在在地帮助老百姓,解决他们的“闹心事”,我们再辛苦也值得。



姚雯/漫画

检察官说法

### 提高证据意识,保护自身合法权益

合同是双方权利义务保障,依法成立的合同,受法律保护,对双方当事人均具有约束力。当事人应当遵循诚信原则,按照合同约定履行义务,不得擅自变更或者解除合同。一方更不得因市场行情发生变化而阻碍另一方履行合同义务、享有合同权利。

本案中,城域置业公司与王言芳签订的《教职工住房合同》,系当事人的真实意思表示,合法有效,当事人应当按照约定全面履行自己的义务。房价上涨后,城域置业公司认为其可得利益降低,以购房主体不达标、房屋未建造、一房二卖、情势变更等种种理由拒绝履行合同义务,阻碍王言芳交纳房款,明显违背诚信原则。正所谓,正义也许会迟到,但绝不会缺席,善意买受人王言芳的合法权利理应将得到法律保护。

从另一个角度看,本案也给人以警示:在房价不断变动的市场交易中,作为消费者一定要提高证据意识,认真阅读合同条款,充分利用法律赋予的权利,才能更好地保护自身合法权益。

民事检察监督案件直接面对人民群众,办案效果如何,影响着人民群众对检察工作的满意度和司法获得感。检察官在办理民事案件时,应当认真践行司法为民的理念,将个案处理置于维护社会稳定和促进经济社会发展的大局中,充分运用政治智慧、法律智慧、检察智慧,借助专业知识,综合施策,以个案的高质高效办理,维护司法公正,保护当事人合法利益,确保政治效果、法律效果和社会效果的统一。

序,保护诚信守法的善意购房人,法院支持了王言芳的诉讼请求。

### 开发商再次起诉购房人 索要出让金及利息

2018年5月10日,城域置业公司再次起诉王言芳,要求判令王言芳支付涉案房屋的土地出让金、房屋欠款及利息共计70万余元。法院经审理查明,涉案房屋买卖合同的性质系商品房买卖合同,此类合同的土地性质应当是出让。建设用地使用权人若支付出让金等费用,必须以法律及合同约定为依据。

然而,城域置业公司当年与王言芳签订《教职工住房合同》时仅约定了涉案房屋所在地的土地证号,未明确土地性质及土地出让金补交等事项。法院认为,在商品房开发和销售中,土地出让金作为房产开发的成本,应计算并包含在出售房屋的价款中,合同中明确约定了房屋的价款,没有对土地出让金进行任何约定,双方未就交纳土地出让金取得一致意见,城域置业公司作为开发商补交土地出让金后不应单独要求王言芳承担。因此,对城域置业公司主张王言芳支付土地出让金及利息的诉求,法院不予支持。

对于房屋欠款利息,法院认为,王言芳主张未交清首付款的原因是,城域置业公司拒绝接受,但王言芳可以通过其他方式交纳,其未交清首付款的行为构成违约,判决王言芳支付城域置业公司房屋欠款利息10万余元。

城域置业公司、王言芳均不服一审判决,于2019年1月7日上诉至东营市中级人民法院,该院判决驳回上诉,维持原判。王言芳不服二审判决,向山东省高级人民法院申请再审,该院裁定指令东营市中级人民法院再审。2019年11月3日,东营市中级人民法院再审后,判决王言芳支付城域置业公司欠付的首付款利息人民币9万余元。王言芳不服,向东营市检察院申请监督。

置业公司存在起诉撤销合同、一房二卖、主张履行不能等各种推托情形。再结合东营房地产市场涨价的事实,可以断定,城域置业公司存在不希望按照原合同履行的事实。

### 检察机关提出抗诉 再审改判购房人取得房产

法律规定,履行期限不明确的,债务人可以随时履行,债权人也可以随时请求履行,但是应当给对方必要的准备时间。据此,检察官认定,现有证据可证明王言芳积极履行涉案合同,城域置业公司缺乏正常履行合同的意愿和行动,且城域置业公司未提供要求王言芳交纳剩余首付款的证据,王言芳不构成违约。原审法院判决认定的基本事实缺乏证据证明,适用法律确有错误。东营市检察院遂向山东省检察院提请抗诉。

山东省检察院经审查后认为,城域置业公司没有提供王言芳怠于履行支付义务的证明,该案在合同履行期限上适用法律错误,于是向山东省高级人民法院提出抗诉。

2021年10月9日,山东省高级人民法院再审认为,《教职工住房合同》合法有效,当事人均应当依约诚信履行。因受双方诉讼纠纷影响,王言芳于2015年11月6日向东营区法院交清全部房款,全部履行了合同义务,符合法律规定,无需支付涉案房屋欠款利息。

城域置业公司在教育规划用地上开发、向社会公开销售房屋,应当预见将来土地性质会发生变化以及土地出让金的补交问题,不符合《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释二》规定的情势变更的情形,城域置业公司主张王言芳支付土地出让金及利息的请求于法无据,依法不予支持。山东省检察院的抗诉理由成立。

最终,山东省高级人民法院全部采纳了检察机关的抗诉意见,撤销了原审民事判决,驳回了城域置业公司的全部诉讼请求,涉案房屋交付王言芳占有使用。

“压在我心头十几年的大石头终于落地了,感谢检察院、感谢检察官,不仅为我挽回了经济损失,更是解除了我16年的心病……”

(文中当事人系化名)

本报记者 卢金增  
通讯员 张丙静 李慧泉

“16年前买的房子,开发商一直不交房,还要我赔偿违约金,我打了11年官司,经历了15次诉讼程序,困扰我多年的心病终于解决了,真的太感谢检察院了……”近日,王言芳在给山东省检察院的一封感谢信中这样写道。

王言芳是一起房屋买卖合同纠纷案的当事人。她为何会给山东省检察院写感谢信?这一切得从16年前说起。

### 开发商认为购房人欺诈 要求撤销购房合同

2005年11月5日,城域置业公司与王言芳签订《教职工住房合同》,合同约定:城域置业公司已取得山东省东营市某地块的土地使用权和用地规划许可证,其他证件随建设进程逐步完善,王言芳以教师资格自愿集资认购1栋201号房。付款方式和期限约定为:签订房屋认购书时交纳的认购金转为房款,按揭贷款,首付为总房款的30%,金额为人民币38万余元。

之后,城域置业公司取得了国有土地使用证,使用权类型为划拨。后来,此地块又由教育规划用地调整为住宅用地,出让期限变更为70年。

签约后,王言芳先后两次交纳购房款25万余元,本以为可以按时入住新房了,却不知道这只是一系列麻烦的开始。

2010年9月,城域置业公司一纸诉状将王言芳告上法庭,称:“王言芳没有教师资格,存在欺诈,不具有购房主体资格,房屋买卖合同应该撤销”。东营市东营区法院经审理认为,城域置业公司将尚未建成的房屋向社会销售,买受人支付价款,涉案合同属于商品房买卖合同,城域置业公司认为双方签订的合同属于可撤销合同的主张不能成立,判决驳回城域置业公司的诉讼请求。

### 购房人告开发商一房二卖 要求开发商交付房屋

判决生效后,城域置业公司一直拒绝交付房屋。

2015年3月12日,王言芳起诉至东营区法院,请求城域置业公司交付房屋并协助办理房产登记手续。城域置业公司却声称因王言芳未付清首付款,导致涉案房产并未建造,涉案合同客观上已经履行不能。更出人意料的是,城域置业公司后来又称,涉案房屋被第三人购得,且已于2013年5月9日完成交付。

法院审理认为,在2010年城域置业公司起诉撤销房屋买卖合同一案中,该公司明确认可涉案房屋已经建成,且根据工程图纸和竣工备案材料,可以认定涉案房屋已竣工,并完成初始登记,处于待售状态;城域置业公司与王言芳签订《教职工住房合同》后,又与第三人签订购房合同,属于重复出售涉案房屋,一房二卖的责任在于城域置业公司,两份合同均合法有效。

此外,根据涉案房屋所在小区保安的证言及相关证据,能够证实涉案房屋在2014年9月仍由城域置业公司占有使用并未交付,且王言芳于2014年8月已申请对该涉案房屋查封,因此,之后的交付均不能视为合法交付。在两份合同均合法有效但均未办理产权过户手续、未完成合法交付的情况下,王言芳的《教职工住房合同》签订在先,且其行使请求权在先。为维护正常的市场交易秩

