

# 购房引出“三角债” 一案牵三案

## 上海静安法院执行法官抽丝剥茧化解纠纷

### 拒不履行生效判决强占房屋

陈先生与谈某根于2002年签订《售房协议》，谈某根将位于本市广中西路的某处房屋以人民币34万元的价格卖给陈先生，并同意在2003年4月底、5月初将系争房屋交付陈先生并办理过户手续。此后，因房价上涨，谈某根屡次推托，迟迟不肯办理房屋过户手续。陈先生向原上海市闸北区人民法院（以下简称原上海闸北法院）提起诉讼，要求谈某根交付系争房屋，并配合办理产权过户手续。原上海闸北法院审理后，依法判决，对陈先生的诉讼请求予以支持。然而谈某根却一直强占房屋，迟迟不履行判决。期间，陈先生虽申请强制执行，但因谈某根名下只有一套住房，执行工作难有进展。

自己付了房款却没有拿到房，陈先生于2018年7月向上海静安法院申请恢复执行。随后，上海静安法院执行法官多次分别接待申请执行人陈先生和被执行人谈某根，谈某根仍表示一定要解决一家人的居住问题才肯搬离房屋。同年10月，上海静安法院依法对谈某根采取限制高消费、纳入失信被执行人名单等强制措施。

### 一案背后牵出三案

在与谈某根的谈话中，执行法官得知谈某根在上海静安法院另有三个作为原告的案件，一直还未执行到位。

“那我就先帮你执行你的三个案子。”考虑到谈某根一家确实居住困难，强制腾退难度较大，为了达到案结事了、平息纠纷的效果，执行法官作出了这个决定。

事情要从2002年说起，2002年谈某根的同村好友谈某庆以做生意缺少启动资金为由先后三次向谈某根借款，谈某根为借钱给谈某庆做生意，这才将系争房屋卖给陈先生，三案执行标的金额本息共计人民币235万元。后来，谈某庆下落不明，谈某根的借款一直没得到偿还。

三件案件恢复执行后，执行法官经过调查发现，被执行人谈某庆名下有两套房产。执行法官决定上门查看情况，当天法官敲开房门，发现其中一套房屋由谈某庆的母亲居住，另一套是谈某庆的妻子江某和儿子、儿媳居住在內，谈某庆却不见踪影。

两套房产都由案外人居住，“必须要找到谈某庆出面。”执行法官这样认为。“法官，我也联系不上他，也不知道他在哪儿啊，这几天

不断有人上门来讨债。”面对执行法官，谈某庆的妻子江某明显有抵触情绪，不愿意联系谈某庆出面解决问题。“无论谈某庆出不出面，我们都可以查封并拍卖房屋。”执行法官向江某释明法律。

### 涉案房屋变棋牌室

虽然一直没联系上谈某庆，执行法官并没有放弃上门寻找，在第二次上门时，两处房屋均大门紧闭，敲门无人应答。执行法官又来到了居委会，打听到谈某庆确实很久没露面了，但在居委会的人户分离表中找到了谈某庆的联系电话，执行法官赶忙拨了过去，但电话一直处于没人接听状态。

2019年3月5日，执行法官第三次带领两名法警上门查看，原本大门紧闭的房屋今日却开着门，“难道谈某庆今天在家？”正当执行法官为能见到被执行人欣喜时，却被眼前的一幕惊呆了，只见房屋里摆了好几张麻将桌，“哗哗”搓麻将的声音此起彼伏，原本谈某庆母亲居住的这间房屋已被改成了棋牌室。

“这儿的老板呢？”执行法官向打麻将的人问道。“老板出去办事了。”众人看到法官一行的到来也吃了一惊，纷纷停下了手中的“活计”。“我们是法院来执行公务的，这间房屋的产权人在法院有案件，现在我们要对房屋进行查封，请大家配合离场。”执行法官大声说道。听到法官这样说，大家离开了涉案房屋。随后执行法官查封了该房屋并张贴了执行通知书，通知谈某庆来法院谈话。

### 主动卖房还欠款

第二天，谈某庆的妻子江某来到了法院，“法官，我丈夫现在确实联系不到，家里又缺少经济来源，所以开个棋牌室来补贴家用。”江某说道。“既然你婆婆已经不住这套房了，现在我们可以依法处置它，昨天我们已经查封了这套房屋。”听到法官这样说，江某不禁慌了神。执行法官继续做江某的思想工作：“我已经调查过了，这套房子没有抵押，你们可以自己卖房来偿还债务，剩下的钱用于家庭生活开支，也可以等法院走司法拍卖程序，只不过司法拍卖会产生评估费、拍卖费，这都需要你们来承担，而且拍卖有很大的不确定性，成交价也可能低于市场价。”执行法官向江某详细介绍了司法拍卖的流程，“你们如果选择自行卖房，我可以为你们出具告示，解除查封方便交易。”江某见法官这样说，权衡利弊后决

定自行出售房屋还债。

为了方便房屋买卖，执行法官出具告示：若有相关买受人购买房产，法院依法解除上述房屋的查封措施，方便买受人办理过户手续，但买受人的购房款也应划入本院账户内，用于本院执行。

### 房屋回购，四案执结化纠纷

2019年5月，陈先生、谈某根、江某等人来法院谈话，江某表示房屋已经出售，7月底拿到全款后会支付三个案件总计235万元的执行款给谈某根。

当得知陈先生拿回系争房屋打算出售后，谈某根说：“我们一家住在这房子里很多年了，既然你要卖房，我愿意以490万元的价格再回购。”“反正房子拿到我也是要卖的，我愿意490万卖给你。”陈先生爽快地答应了。经过协商，两人达成方案，谈某根以谈某庆归还的235万元支付购房款，不足的部分贷款偿还。陈先生愿意给予适当补助。

2019年7月，陈先生来法院表示已将系争房屋过户给谈某根，希望法院尽快发放购房款。2019年8月10日，执行款全部到位，至此四个连环案全部执行完毕，既妥善化解了纠纷，又充分保障了被执行人的居住权。

### 法官说法>>>

#### 抓准关键点，巧解“连环案”

一案本难结，四起案件交织在一起更是棘手。执行中面对法律关系比较复杂的情况，首先要抽丝剥茧地找准问题的关键点。这四起案件最开始是由申请执行人陈先生与被执行人谈某根的房屋买卖纠纷案源起，可了解了十几年来谈某根向陈先生的卖房经过后就会发现，当初谈某根听信了谈某庆做生意需要启动资金的话，卖了房子借出钱后，实在处于“房财两空”的境地，如果先对系争房屋进行强制腾退，谈某根一家的居住权无法得到保障，谈某根与谈某庆的债务纠纷案也无法执结。因此执行法官作出准确判断，将谈某根作为申请执行人的三个案件执结才是破解这四起连环案的关键。其次，在执行中化解纠纷是关键。在谈某庆卖出房屋承诺用售房款还清谈某根的债务后，执行法官又组织四案的三方当事人同时来法院谈话。当谈某根提出要回购系争房屋后，执行法官积极组织协调，达成和解方案，解决了谈某根一家的住房难题，达到了案结事了的良好效果。



# 说好4万中介费，多出2万代办贷款

## 买家不认要求“冲抵” 法院判决“照付”

在购买二手房时，购房者常常会因为贷款难办而寻求中介帮助，那么由此产生的费用，到底能不能算在中介费里呢？近日，江苏省苏州市虎丘区人民法院对一起居间合同纠纷案依法判决，判令被告朱某支付原告某房产中介公司居间服务费2万元。后被告不服，提起上诉，苏州市中级人民法院驳回上诉，维持原判。

2018年2月，朱某就一套面积60平方米、总价155万元的住宅房屋，与某房产中介公司签订了一份《存量房承购居间代理委托协议》，双方约定买卖代理费4万元。同日，朱某与卖家及中介公司签订了房屋买卖合同，并当场支付2万元作为中介费。

“签约时，朱某说他还有二三十万元的贷款没还清，提出要低利率贷款。”庭审中，证人即中介方经办人张某陈述，当时市面上银行贷款利率都是上浮20%，朱某坚持要做成上浮10%，所以他们就委托了一家商务信息咨询公司办理。

2018年5月20日，张某与信息咨询公

司人员李某以及买家朱某碰面，并一起商定，代办贷款费用为2万元。当天，朱某向张某支付2万元，随后张某将此款转给李某，李某收取后即交至信息咨询公司。

对此过程，张某说：“当时我们也要求朱某直接将款项交给李某，但他一直拒绝。”至于为何没让朱某去银行办理贷款，张某表示：“是因为贷款名额紧张，朱某自己去办理可能办不下来，但信息公司可以为她办理下来。”

随后，朱某与张某又在当天签订《佣金确认单补充协议》一份，约定：原定办理过户手续前支付清佣金4万元，现延期至领取产权证前支付清。手写字“已付2万，尚欠2万”。此后，朱某一直拒付，于是中介公司诉至法院。

“我在银行办理贷款时见过李某一次，我一直以为他是银行工作人员，谁知道他其实是信息咨询有限公司的人员。”庭审中，朱某表示，签署上述《佣金确认单补充协议》时，其以为原告收取的2万元费用是用

于办理贷款向银行支付的必要合规的手续费，后调查发现银行收费标准中并无该项费用。“该笔费用是原告中介公司与银行工作人员勾结，向我们购房者收取的违规费用。”被告朱某认为，应当与中介费进行冲抵。

法院审理后认为，本案中，原告中介公司作为居间方，促成买卖双方签订了房屋买卖合同，已经完成了合同约定的主要义务，被告应当按约向原告支付中介服务费4万元。被告未向原告支付全部的居间费用，系属违约，应承担相应的违约责任。所以，对原告要求被告支付剩余居间费用2万元的诉讼请求，予以支持。

关于被告朱某辩称其已向原告全额支付了居间费用的意见，法院认为，被告支付的款项中2万元系其与案外人信息咨询公司之间发生的费用，且原告公司员工张某已代被告朱某转交给了案外人，所以法院对被告的该项辩称意见不予采纳，最终判决如上。

### 连线法官>>>

#### 明知支付对象非中介

#### 主张抵销佣金依据不足

“本案中，被告朱某陈述其在银行签字时见过李某，以为其是银行工作人员且上述款项是向银行办理贷款所支付的贷款服务费。”承办法官指出，虽然2万元款项的收款人为中介公司工作人员张某，但朱某在付款时，知晓款项的支付对象并非中介公司。

而且，款项支付后，朱某仍向中介公司确认尚欠2万元佣金，并未对已支付的上述2万元贷款办理费提出异议，张某亦实际将款项支付给案外人李某，本案中并无证据表明中介公司存在刻意误导、隐瞒事实的行为，因此朱某主张其支付的2万元应当与其结欠的2万元佣金相抵销，依据不足。

来源：人民法院报

作者：吴娅 艾家静