

李建坤与禹州市大地房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷一案

一审民事判决书

(2009)禹民一重初字第11号

原告李建坤，男，生于1974年。

被告禹州市大地房地产开发有限公司。

法定代表人王长明，任该公司总经理。

委托代理人杨志华、郝向辉，河南君志合律师事务所律师。

原告李建坤诉被告禹州市大地房地产开发有限公司（以下简称大地公司）房屋买卖合同纠纷一案，原告于2008年5月12日向本院起诉。本院受理后，于2008年10月29日作出（2008）禹民一初字第747号民事判决，判决送达后被告不服，上诉至许昌市中级人民法院，许昌市中级人民法院审理后，于2009年4月8日作出（2009）许民一终字第9号民事裁定，以原判认定事实不清，证据不足为由，裁定撤销原判，发回重审。2009年4月21日本院立案重审，并依法另行组成合议庭，于2009年6月15日公开开庭进行了审理。原告李建坤，被告法定代表人王长明及其委托代理人杨志华、郝向辉到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告诉称，2005年11月25日，我在被告处购买现居的一套房产，并向其支付了全部房款，被告给我出具了收到房款的手续，我与家人入住后，曾多次向被告表示办证事宜，被告推诿至今不说，反而多次将我家的生活用电停电。被告的行为侵犯了我的合法权益，特起诉要求被告限期为我办理房产证并承担停止我生活用电的责任。

被告辩称，原告所诉不符合客观事实。原、被告之间不存在房屋买卖关系，原告不是房屋的直接买受人，被告无义务协助原告办理过户手续。原告讼争房屋系被告卖于杨红伟的房屋，被告与杨红伟签有合同，但杨红伟并未付款，本案原告不是从被告手中取得该房屋，该房屋在杨红伟出售过程中与罗XX、王XX存在纠纷，这在（2008）禹民二初字第751号生效判决所确认，请驳回原告的诉讼请求。

原告为支持自己的主张，向本院提供的证据有：1、被告向原告出据的证明1份，证明原告购房款已交清。2、禹州市人民法院（2008）禹民二初字第136号民事裁定书1份。

被告为支持自己的主张，向本院提供的证据有：1、房屋买卖合同1份，证明被告将房屋出售给杨红伟，双方签订了房屋买卖合同。2、禹州市人民法院（2008）禹民二初字第751号民事判决，证明该生效判决确认被告将房屋出售给杨红伟而非本案原告，原、被告之间不存在商品房买卖关系。3、同小区内其他买受人的购房合同及收款收据，证明被告出售房屋之后向买受人出具的收款收据样式，被告向原告出具的证明不具有收款收据的法律效力。4、杨红伟出具的证明，证明杨红伟将房屋再次转卖的买卖关系存在纠纷，并未成立，杨红伟并未将

房屋售予本案原告。

被告对原告提供的第 1 项异议称大地公司在蒙蔽情况下出具，仅证明该房屋的款已付，但不是原告交款的凭证，仅是该房屋款已付的客观情况表述，不是原告取得物权的凭证。对第 2 项真实性无异议，但这只是对查封解除的裁定，是保全措施的变更，不能达到原告证明目的。

原告对被告提供的第 1、2、3 项证据的真实性无异议，但称与本案无关，被告已就债务问题起诉杨红伟，并经法院作出判决，充分证明本案被告已将房产卖给了杨红伟，杨红伟又将房产转让给原告的行为已得到本案被告证明的认可，由此可说明原告要求被告办理过户有关手续理由成立。原告不认识杨红伟。对第 4 项杨红伟证明与本案无关。

对于原告提供的证据及被告提供的第 1、2、3 项证据因各方当事人均无异议，且不违反法律规定，对上述证据本院予以确认。对于被告的第 4 项证据，杨红伟未出庭作证，无法证明其真实性，且原告不予认可，对此不予采信。

综合上述证据，本案确认以下案件事实：

大地公司于 2005 年 11 月 21 日与案外人杨红伟签订了关于古钧花园小区 8 号楼 1 单元 2 层东户套房的商品房买卖合同。杨红伟当时无钱支付购房款，便于当日给大地公司出具了包括其他三套房屋在内共 586000 元的借条 1 份。2005 年 11 月 23 日，大地公司给李建坤出具证明一份，内容为：“李建坤：8 号楼 1 单元 2 层东户面积 143 款已付”。2008 年 1 月 17 日大地公司以杨红伟至今未将购房款偿还为由提起诉讼，要求杨红伟立即偿还购房款 586000 元及利息，本院审理后于 2008 年 11 月 7 日作出（2008）禹民二初字第 751 号民事判决，判令杨红伟偿付大地公司借款 586000 元，并赔偿经济损失 175800 元和以后的损失。现该判决已经生效。2008 年 5 月 12 日，李建坤以大地公司给其出具的证明为据起诉要求大地公司限期为其办理房产证并承担停止其生活用电的责任。本案重审期间，被告申请对李建坤所提交的证明中大地公司的印鉴进行鉴定，同时申请对杨红伟进行调查。因杨红伟现涉嫌犯罪被关押，无法对其进行调查。

本院认为：商品房销售，房地产开发企业和买受人应当订立书面合同。依据本院已生效的（2008）禹民二初字第 751 号民事判决，大地公司已将本案所涉房屋卖与案外人杨红伟，原告现无足够证据证明该诉争房屋属其本人向被告直接买受，且被告也对原、被告之间的买卖关系予以否认，故原、被告之间没有直接的买卖关系。原被告之间不产生法律上的权利义务关系，故原告要求被告办理房产证的请求不予支持，相应地原告要求被告承担停电责任的请求，本院亦不予支持。被告对原告提供的证明中印鉴的真伪提出异议，并申请鉴定，本院认为印鉴的真伪与本案实体处理没有关联，因此对其鉴定申请不予准许。依照《商品房销售管理办法》第三条第二款、第十条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条第一款之规定，经本院审判委员会研究决定，判决如下：

驳回原告李建坤的诉讼请求。

本案受理费 3540 元，由原告李建坤承担。

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，上诉于河南省许昌市中级人民法院。

审判长：张惠君

审判员：刘伯强

人民陪审员：宋宗宗

二〇〇九年十一月十六日

书记员：孙志博