

# 广东省广州市越秀区人民法院

## 民 事 判 决 书

(2008)越法民三初字第1954号

原告广州市瑶台实业有限公司，住所地广州市越秀区矿泉街瑶台大街七号二楼。

法定代表人蔡崇操，职务董事长。

委托代理人李伟忠，广东宏安信律师事务所律师。

被告陈坚鸿，男，1981年6月25日生，汉族，住广州市越秀区北站路云泉居。

委托代理人龙玉兰，广东红棉律师事务所律师。

第三人吴瑞泉，男，1954年2月23日生，汉族，住广州市天河区下塘宝汉直街一巷18号二楼。

第三人张国道，男，1984年2月25日生，汉族，身份证地址黑龙江林口县古城镇湖水一村53号。

委托代理人陈坚武，男，住广州市越秀区北站路40号云泉居。

原告广州市瑶台实业有限公司诉被告陈坚鸿、第三人吴瑞泉、张国道房屋权属纠纷一案，本院受理后，依法组成合议庭公开开庭进行了审理，原告的委托代理人李伟忠、被告的委托代理

人龙云兰、第三人张国道的委托代理人陈坚武到庭参加诉讼。第三人吴瑞泉经本院合法传唤无正当理由拒不到庭。本案现已审理终结。

原告诉称：原告是座落于广州市越秀区北站路 32-42 号（双号）的业权人，并于 2008 年 4 月 29 日经广州市国土资源和房屋管理局核发 08 登记字 01014576 号《广州市房地产权属证明书》。2005 年至今，原告与第三人吴瑞泉之间就上述房屋的买卖代理多次进行协商，但均未达成买卖代理协议。2006 年 1 月 19 日，被告与第三人吴瑞泉未经原告同意，将原告享有的上址首层 105-1 单元以成交价 613811 元达成买卖协议，并签订《房屋买卖合同》；同日，被告接收上述房屋并出具《业主收楼证明书》，据查，第三人吴瑞泉共收取被告支付的购房款 306906 元。

原告认为，被告与第三人吴瑞泉未经原告同意，就原告享有所有权的房屋达成买卖协议并由被告对上述房屋进行使用，严重损害原告的合法权益。为此起诉要求：1、确认被告与第三人吴瑞泉于 2006 年 1 月 19 日签订的买卖广州市越秀区北站路（自编元泉居）首层 105-1 单元房屋的《房屋买卖合同》无效。2、判令被告及两第三人于判决发生法律效力之日起 30 日内腾空并搬出上址房屋，将房屋交还给原告管业。

被告辩称：不同意原告的诉讼请求。理由如下：1、并不存在被告与第三人吴瑞泉共同侵权的事实，也不存在被告与第三人吴瑞泉恶意串通损害原告利益的事实。相反是原告与第三人吴瑞

泉串通损害被告的合法权益。

2、涉讼的大厦是由原告与广州市白云房地产开发总公司（以下简称白云公司）合建，白云公司将其分成部分转让给广州市广源实业总公司（以下简称广源公司），又与广州市食品工业经贸公司（以下简称食品公司）签订协议。后来双方又在广东省广州市中级人民法院（以下简称广州中院）达成执行和解，广源公司将向白云公司购买的云泉大厦 7189.982 平方米抵偿食品公司，用房产抵债也得到广州中院的确认并出具裁定书。广源公司抵债给食品公司后，本案第三人吴瑞泉和食品公司在 2005 年 9 月 7 日在广州产权交易所签订债权转让合同。约定第三人吴瑞泉以 4000000 元受让了食品公司拥有的本院（2001）越法房初字第 306 号案和（2000）穗中法房初字第 00103 号案的债权。上述用于抵偿的债权即云泉大厦包括涉案房产在内的产权部分，故第三人吴瑞泉有权处分房产。

3、原告仅仅是作为涉讼房产的受让划拨土地的权利人而确定大确权的初始登记。

4、原告由于和案外人存在合建房屋的事实，虽然取得大确权的初始登记，但不能否认合建的事实也不能抹杀合建遗留的一切事实。及取得大确权证明来否定 60 多户小业主的权益。第三人吴瑞泉在销售房屋时原告及白云公司都送花篮祝贺，但原告称吴瑞泉未经其同意就出售房屋，并不是事实。如果第三人是代理人其不应以其个人名义进行买卖，根据合建协议原告的厂房正常开

工一切的进行原告都是知道，房屋至今仍在销售，该事实隐瞒的目的就是吴瑞泉亲口说的要以被告开刀，通过原告将房屋要回。

第三人张国道述称：同意按照法院判决结果执行。

第三人吴瑞泉述称：其原来已经原告口头同意购买涉讼房屋，但在未办理转让手续前便将涉讼房屋出售给被告；其现正与原告进行沟通，以促使原告诉可其将房屋出售给被告的行为，并为被告办理产权分割过户手续。如原告最终不认可其出售房屋的行为，其则同意原告的诉讼请求，愿意全额退还被告已付的全部购房款。

经审理查明，2005年9月7日，食品公司（甲方）与吴瑞泉（乙方）于广州产权交易所签订《债权转让合同》，约定甲方因房屋被拆迁与广源公司发生拆迁安置补偿合同纠纷而产生债权，即本次债权转让涉及的两笔债权，甲乙双方经协商，就甲方向乙方转让上述两笔债权事宜达成一致意见，订立本合同；甲方向乙方出让的债权标的金额是：2005年7月29日广州产权交易所(2005)第50号公告的8668241.55元债权，其中本院(2001)越法房初字第306号民事判决书的债权金额458900元，广州中院(2000)穗中法房初字第00103号民事判决书的债权金额8209341.55元；甲方将上述两笔债权标的的整体作价4000000元转让给乙方等。该合同附件包括：1、广源公司与食品公司签订的《和解协议》，双方同意将广源公司向白云公司购买的云泉大厦部分房屋（建筑面积7189.982平方米），用以抵偿以上两个判决案中广源公司应负

的所有债务，双方互不再追讨任何一切费用等。2、广州中院(2001)穗中法执字第01381号民事裁定书，称广源公司将向白云公司购买的位于广州市白云区北站路北边云泉大厦的部分房屋（建筑面积7189.982平方米），抵给食品公司，清偿全部债务等。3、债权转让风险揭示。云泉大厦的基本情况：该地块原经市规划局（85）城地批字第545号文批准矿泉街瑶台村委会征用，1991年12月6日由瑶台村第七经济合作社与白云公司签订《联合开发兴建楼宇合同》，约定建成的东幢九层商住综合楼归白云公司；1992年8月12日，白云公司与广源公司签订楼宇购售合同，约定白云公司将该商住综合楼7000平方米出售给广源公司等。

2005年10月17日，广州产权交易所作出登记编号为507A111JZ203的《企业股权交易登记证明》称上述交易结果已进行了公示，截至2005年9月15日未收到关于此宗债权交易的任何异议表示。为此，该所经审核后认为，此宗交易的交易主体资格、交易条件和交易程序符合国家有关法规、政策规定，并将交易结果予以登记等。

2006年1月19日，第三人吴瑞泉（甲方）与被告（乙方）签订《房屋买卖合同》，约定乙方向甲方购买广州市越秀区北站路元泉居首层105-1单元的商业用房，建筑面积149.71平方米，每平方米4100元，总价613811元；甲方应在2006年5月28日将房屋交付给乙方使用；乙方应在2006年1月19日向甲方支付首期房款306906元，办好房地产权证回执时付清余款306905元；

甲方保证房屋的合法性，负责在房屋交付使用后一年内为乙方办理国有土地房地产权证，并负责按国家有关规定交纳办理房地产权证的卖方应付的税费、土地出让金等，如不能办理，乙方有权要求 7 天内退回乙方所交房款等。签订合同后，被告向吴瑞泉支付了购房款 306906 元，吴瑞泉于 2006 年 1 月 23 日通过该大厦管理处将上址房屋交付给被告使用。

2008 年 3 月 26 日，被告将上址房屋出租给第三人张国道作仓库使用，租期自 2008 年 4 月 5 日至 2009 年 4 月 4 日，每月租金 3700 元等。该房屋现由第三人张国道使用。

2008 年 4 月 29 日，广州市国土资源和房屋管理局向原告发出《广州市房地产权属证明书》登记权属人为原告，所有权来源为新建，房地座落越秀区北站路 32-42 号（双号），占有份额为全部等。

本院认为，根据食品公司与第三人吴瑞泉于 2005 年 9 月 7 日签订的《债权转让合同》，第三人吴瑞泉以 4000000 元的价格取得了食品公司享有的 8668241.55 元债权，包括广源公司向白云公司购买的已抵给食品公司的云泉大厦的部分房屋。第三人吴瑞泉已经通过合法的途径取得了该部分房屋的处分权，其于 2006 年 1 月 19 日将其中的首层 105-1 单元出售给被告的行为合法有效。虽然原告于 2008 年 4 月 29 日以用地人的身份向房管部门办理了该大厦的初始登记（大确权），但不能据此否认第三人吴瑞泉拥有该房屋的处分权。因此原告要求确认被告与第三人吴瑞泉签订的《房

屋买卖合同》无效，并要求被告及两第三人腾空搬出上址房屋，将房屋交还给原告管业的诉讼请求，本院不予支持。综上所述，依照《中华人民共和国民法通则》第四条、第五条、《中华人民共和国合同法》第八条第二款之规定，判决如下：

驳回原告的全部诉讼请求。

本案受理费 100 元，由原告负担。

如不服本判决，可在本判决书送达之日起 15 日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于广东省广州市中级人民法院。当事人上诉的，应在递交上诉状次日起 7 日内按照不服本判决部分的上诉请求数额向广东省广州市中级人民法院预交上诉案件受理费。逾期按自动撤回上诉处理。

审判长 梁志铭

人民陪审员 马实

人民陪审员 梁启明



本件与原件核对无异

书记员 潘洁莹