上海市浦东新区人民法院

民事判决书

（2014）浦民一（民）初字第30045号

原告沈某，女，1986年11月生，汉族，住上海市浦东新区。

委托代理人胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

被告梁某，男，1986年10月生，汉族，住上海市浦东新区。

委托代理人樊夏君，北京市惠诚律师事务所上海分所律师。

第三人王某，男，1971年4月生，汉族，住上海市浦东新区。

原告沈某与被告梁某共有纠纷一案，本院于2014年8月15日立案受理后，依法适用简易程序审理。审理中，本院依法追加第三人王某参加本案诉讼，并于2014年11月18日、2015年2月5日公开开庭进行了审理。原告沈某及其委托代理人胡珺，被告梁某（仅参加第二次庭审）及其委托代理人樊夏君到庭参加诉讼。第三人王某经本院传票传唤未到庭参加诉讼，本院依法进行缺席审理。本案现已审理终结。

原告沈某诉称，原、被告原系男女朋友关系，于2012年9月双方恋爱期间共同出资购买了上海市浦东新区博山路××弄××号××室房屋（以下至判决主文前简称系争房屋），但因为原告在其父母所有的房屋上有产权登记，所以在与被告共同购买的系争房屋上只登记了被告一个人的名字。双方曾订有协议确认共同出资

购买系争房屋的事实以及将来分割的事宜。2014 年春天，原、被告双方的感情出现了一些问题，有段时间互相不联络。同年 8 月，原告突然发现系争房屋已经有他人入住，原来是被告在未告知原告的情况下，已经擅自将系争房屋出售给第三人王某并完全侵占了所有房款。原告发现后，与被告协商该笔房款的分割时，被告却找各种理由不愿按约履行，至今尚未给付原告任何房款。原告亦为系争房屋的合法所有人之一，也对房屋进行了实际出资，理应对该房屋享有权利。被告在未与原告商议的情况下，擅自出售系争房屋并独占房款的行为侵犯了原告的合法权益，现原告诉至法院，要求判令被告返还原告系争房屋出售款人民币 260 万元。

被告梁某辩称，原、被告原系男女朋友关系，2012 年 9 月购买的系争房屋只登记了其的名字，因为当时约定婚前只登记被告名字，婚后再加原告的名字。其购买系争房屋时，购入价格系 425.50 万元，其中贷款 110 万元，原告出资 115 万，其出资 200.50 万元。系争房屋由其出售时，出售价格为 325 万元，其中贷款 1,086,535 元，其实际到手 2,163,465 元。系争房屋在买入和卖出期间，被告还贷 6,469 元*12 个月为 77,628 元，根据出资原告应承担贷款 115 万元/425.50 万元*77,628 元＝20,980 元。故目前其应该给付原告 2,163,465 元/315.50 万元*115 万元-20,980 元＝767,604 元。现在其同意给付原告 767,604 元。

第三人王某未到庭亦未具答辩。

经审理查明，原告与被告原系男女朋友关系。2012 年 12 月 21 日，案外人潘某出具委托书，委托案外人张某办理出售系争房屋的事宜。2013 年 1 月 26 日，被告与案外人潘某签订上海市房地产买卖合同一份，约定由被告购买系争房屋，转让价款为 250 万元。同年 4 月 5 日，被告出具情况说明一份，内容为被告于 2012 年 9 月 18 日购置的系争房屋中 121.50 万元为原告出资，其承诺待两人结婚后将原告名字加入产证以保证原告权益。同年 5 月 26 日，原告作为乙方、被告作为甲方签订协议一份，内容为：“甲方于 2012 年 9 月 18 日购置的博山路××弄××号××室产权房，其中 121.50 万元为沈某出资，100 万为甲方出资，100 万为银行贷款。经双方协定乙方占此套产权房 75%份额权益，甲方占 25%权益，双方分割此房产实现权益时，按照甲方 25%乙方 75%分割，其中乙方 75%中 25%权益为甲方自愿赠予……”。2014 年 3 月 23 日，被告与第三人签订了上海市房地产买卖合同一份，约定由第三人购买系争房屋，转让价款为 325 万元。

审理中，因原告认为被告与第三人之间签订的上海市房地产买卖合同中的房屋转让价并非实际交易价格，故申请本院调取了被告招商银行账户内的交易明细。通过该明细清单显示第三人共通过银行向被告转账 520 万，其中 127 万元由被告于 2014 年 3 月 23 日收款当日转账至案外人叶某账户内，并由叶某于当日转账至第三人账户内。

另查明，系争房屋实际银行贷款为本金 110 万元，被告个人支付了系争房屋每个月 6,469 元的银行贷款本息，计 12 个月，共计 77,628 元。2014 年 4 月 10 日，被告在出售房屋时一次性归还系争房屋的银行贷款本息共计 1,086,535 元。

以上事实，由被告出具的情况说明、双方签订的协议书、上海市房地产登记信息、上海市房地产登记申请书、上海市个人住房房产税认定通知书、购房人家庭成员及名下住房情况申报表、契税已申报办理证明、上海市房地产买卖合同、个人购房借款及担保合同、谈话录音书面整理件及光盘、公证书、署名为张某的情况证明、收款收据及银行转账单据、署名为叶某的情况说明、户名为叶某的招商银行户口交易明细表、第三人出具的收条及上海银行业务回单、2014 年 9 月 23 日被告与第三人在银行转账 68 万元的录像资料、户名为梁某甲的银行明细、上海永信房地产经纪事务所提供的系争房屋同一小区内房屋的实际成交价材料以及原、被告的陈述等所证实。

本院认为，根据查明事实，系争房屋虽原登记在被告一人名下，但该房屋系原、被告双方共同购买，应属双方共有。现系争房屋已由被告出售给第三人，故被告应将该房屋出售款中属于原告的份额给付原告所有。本案中，欲确定原告在系争房屋中应得的份额，即被告应给付原告的房屋出售款，需要明确：1、系争房屋的购买价及原告的实际出资。根据原、被告于 2013 年 5 月

26 日签订的协议书，可以明确系争房屋购买价为 321.50 万元，其中 121.50 万元为原告出资，100 万元为被告出资，剩余 100 万元为银行贷款，之后被告归还了银行贷款 77,628 元。虽被告在庭审中坚持原告仅出资了 115 万元，但并未提供实际有效的证据来推翻协议书，且被告于 2013 年 4 月 5 日出具的情况说明中确认的原告的出资金额为 121.50 万元，故对被告的该意见，本院不予采信。对被告认为系争房屋的购买价为 425.50 万元，仅凭被告提供的现有证据，本院无法确认，且双方于 2013 年 5 月 26 日的协议书中对系争房屋的出资情况已经予以明确，故本院依法确认系争房屋的购买价为 321.50 万元，其中原告出资 121.50 万元。需要说明的是，经庭审查明，系争房屋实际的银行贷款金额为 110 万元，与协议书中约定的金额有出入，故可以认定的是被告出资金额及银行贷款共为 200 万元。2、系争房屋的出售价格。被告与第三人签订的上海市房地产买卖合同中虽约定房屋转让价为 325 万元，但根据被告与第三人之间的转账记录来看，第三人共转账给被告 520 万元，但其中 127 万元在转账当天即通过案外人叶某转回给第三人，故可以认定的第三人实际交付金额为 393 万元。庭审中，被告认为第三人转账中的 60 万元系第三人委托其购买理财产品的金额，并非购房款，但未提供相应证据予以证实，虽然在本案起诉之后的 2014 年 9 月 23 日，被告有转账给第三人 68 万元的转账记录，但该笔转账记录并不能证明第三人向被告购

买房屋期间转入的 60 万元与该笔钱款之间存在必然联系，且该 68 万元的转账行为发生于原、被告诉讼期间，距离系争房屋出售时间也比较长，另被告与第三人之间在并无委托购买理财产品的相应手续的前提下，第三人即将该笔委托购买理财产品的金额混同在交付其他购房款的期间直接通过转账方式交付给被告，而该理财产品也以被告的名义购入，实在有悖常理，故对被告的该意见，本院不予采信。本院认定系争房屋的实际成交价即被告的出售价应为 393 万元。3、原告在系争房屋中应得的份额。原、被告签订的协议书中双方约定，原告占 75%的产权份额，被告占 25%的产权份额，原告 75%的产权份额中的 25%系被告自愿赠与。但本案中，双方在签订上述协议时，系男女朋友关系，双方购买系争房屋是为了将来结婚，用于共同生活所需，且该协议书中也多次提及了婚后对该房屋的处理方式，根据上述情况，可以判断被告的该赠与行为应为有条件赠与，而并非无条件的赠与。现双方在没有建立婚姻关系之前已经分手，故对系争房屋的分割按照双方的实际出资来判定，较为合情合理。综上所述，本院依法酌定被告应给付原告的房屋出售款为 160 万元。依照《中华人民共和国物权法》第九十三条、第一百条第一款，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条的规定，判决如下：

被告梁某于本判决生效之日起十日内给付原告沈某 160 万元。

负有金钱给付义务的当事人，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》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 27,600 元（原告沈某已预交），减半收取计 13,800 元，由原告沈某负担 4,200 元，被告梁某负担 9,600 元，被告梁某应负之款于本判决生效之日起七日内交纳。

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，上诉于上海市第一中级人民法院。

代理审判员　田亚靖

二〇一五年三月二十三日

本件与原件核对无异

书　记　员　董琳琳

附：相关的法律条文

一、《中华人民共和国物权法》

第九十三条　不动产或者动产可以由两个以上单位、个人共有。共有包括按份共有和共同共有。

第一百条　共有人可以协商确定分割方式。达不成协议，共有的不动产或者动产可以分割并且不会因分割减损价值的，应当对实物予以分割；难以分割或者因分割会减损价值的，应当对折价或者拍卖、变卖取得的价款予以分割。

……

二、《中华人民共和国民事诉讼法》

第一百四十四条　被告经传票传唤，无正当理由拒不到庭的，或者未经法庭许可中途退庭的，可以缺席判决。

第二百五十三条　被执行人未按判决、裁定和其他法律文书指定的期间履行给付金钱义务的，应当加倍支付迟延履行期间的债务利息。被执行人未按判决、裁定和其他法律文书指定的期间履行其他义务的，应当支付迟延履行金。