上 海 市 第 一 中 级 人 民 法 院

民 事 判 决 书

（2015）沪一中民二(民)终字第 1270 号

上诉人（原审被告）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。

被上诉人（原审原告）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。

原审第三人王某，男，1971 年 4 月生，汉族，住上海市浦东新区。

上诉人梁某因共有纠纷一案，不服上海市浦东新区人民法院（2014）浦民一(民)初字第 30045 号民事判决，向本院提起上诉。本院于 2015 年 5 月 7 日受理后，依法组成合议庭于 2015 年 5 月 19 日公开开庭审理了本案。上诉人梁某及其委托代理人樊夏君，被上诉人沈某及其委托代理人胡珺到庭参加诉讼。原审第三人王某经本院传票传唤无正当理由拒不到庭，本院依法予以缺席审理。本案现已审理终结。

原审查明，梁某与沈某原系男女朋友关系。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本市浦东新区博山路××弄××号××室房屋（以下简称系争房屋）的事宜。

2013 年 1 月 26 日，梁某与案外人潘某签订《上海市房地产买卖合同》一份，约定由梁某购买系争房屋，转让价款为（人民币，下同）250 万元。同年 4 月 5 日，梁某出具情况说明一份，内容为梁某于 2012 年 9 月 18 日购置的系争房屋中 121.50 万元为沈某出资，其承诺待两人结婚后将沈某名字加入产证以保证沈某权益。同年 5 月 26 日，沈某作为乙方、梁某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，梁某与王某签订了《上海市房地产买卖合同》一份，约定由王某购买系争房屋，转让价款为 325 万元。

原审审理中，因沈某认为梁某与王某之间签订的《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，故申请法院调取了梁某招商银行账户内的交易明细。通过该明细清单显示王某共通过银行向梁某转账 520 万元，其中 127 万元由梁某于 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王某账户内。

原审另查明，系争房屋实际银行贷款为本金 110 万元，梁某个人支付了系争房屋每个月 6,469 元的银行贷款本息，计十二个月，共计 77,628 元。2014 年 4 月 10 日，梁某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。

沈某诉称，其和梁某原系男女朋友关系，于 2012 年 9 月双方恋爱期间共同出资购买了系争房屋，但因为其在其父母所有的房屋上有产权登记，所以在与梁某共同购买的系争房屋上只登记了梁某一个人的名字。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，其和梁某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，其突然发现系争房屋已经有他人入住，原来是梁某在未告知其的情况下，已经擅自将系争房屋出售给王某并完全侵占了所有房款。其发现后，与梁某协商该笔房款的分割时，梁某却找各种理由不愿按约履行，至今尚未给付其任何房款。其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。梁某在未与其商议的情况下，擅自出售系争房屋并独占房款的行为侵犯了其的合法权益，现其诉至法院，要求判令梁某返还其系争房屋出售款 260 万元。

梁某辩称，其和沈某原系男女朋友关系，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其名字，婚后再加沈某的名字。其购买系争房屋时，购入价格系 425.50 万元，其中贷款 110 万元，沈某出资 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，其还贷 6,469 元×12 个月为 77,628 元，根据出资沈某应承担贷款 115 万元÷425.50

万元×77,628 元＝20,980 元。故目前其应该给付沈某 2,163,465 元÷315.50 万元×115 万元-20,980 元＝767,604 元。现在其同意给付沈某 767,604 元。

王某未到庭亦未作答辩。

原审认为，根据查明事实，系争房屋虽原登记在梁某一人的名下，但该房屋系沈某和梁某双方共同购买，应属双方共有。现系争房屋已由梁某出售给王某，故梁某应将该房屋出售款中属于沈某的份额给付沈某所有。本案中，欲确定沈某在系争房屋中应得的份额，即梁某应给付沈某的房屋出售款，需要明确：1、系争房屋的购买价及沈某的实际出资。根据沈某和梁某于 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 万元为沈某出资，100 万元为梁某出资，剩余 100 万元为银行贷款，之后梁某归还了银行贷款 77,628 元。虽梁某在原审庭审中坚持沈某仅出资了 115 万元，但并未提供实际有效的证据来推翻协议书，且梁某于 2013 年 4 月 5 日出具的情况说明中确认的沈某的出资金额为 121.50 万元，故对梁某的该意见，不予采信。对梁某认为系争房屋的购买价为 425.50 万元，仅凭梁某提供的现有证据，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，故原审确认系争房屋的购买价为 321.50 万元，其中沈某出资 121.50 万元。需要说明的是，经原审庭审查明，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，故可以认定的是梁某出资金额及银行贷款共为

200 万元。2、系争房屋的出售价格。梁某与王某签订的《上海市房地产买卖合同》中虽约定房屋转让价为 325 万元，但根据梁某与王某之间的转账记录来看，王某共转账给梁某 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王某，故可以认定的王某实际交付金额为 393 万元。原审庭审中，梁某认为王某转账中的 60 万元系王某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，梁某有转账给王某 68 万元的转账记录，但该笔转账记录并不能证明王某向梁某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沈某和梁某诉讼期间，距离系争房屋出售时间也较长，另梁某与王某之间在并无委托购买理财产品的相应手续的前提下，王某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梁某，而该理财产品也以梁某的名义购入，实在有悖常理，故对梁某的该意见，不予采信。系争房屋的实际成交价即梁某的出售价应为 393 万元。3、沈某在系争房屋中应得的份额。沈某和梁某签订的协议书中双方约定，沈某占 75%的产权份额，梁某占 25%的产权份额，沈某 75%的产权份额中的 25%系梁某自愿赠与。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，可以判断梁某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，依法酌定梁某应给付沈某的房屋出售款为 160 万元。

原审法院审理后，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》第一百四十四条之规定，于二〇一五年三月二十三日作出判决：梁某于判决生效之日起十日内给付沈某 160 万元。负有金钱给付义务的当事人如果未按原审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，减半收取 13,800 元，由沈某负担 4,200 元，梁某负担 9,600 元。

判决后，梁某不服，向本院提起上诉称，系争房屋的购入价为 425.5 万元，原房东出具的 315.5 万元房款收据加上 110 万元的银行贷款合同可以予以证明。上诉人当时为了尽快迎娶被上诉人，才与被上诉人签订了显失公平的协议，约定内容是不客观的，系争房屋的购入价格不能以该约定为准。而系争房屋的出售价，大多与原审第三人有关，上诉人多次要求一审法院对第三人进行调查，但一审法院置之不理。上诉人与第三人之间的委托理财事实，只需征询第三人的意见便可予以确认。被上诉人只提供了 115 万元的出资凭证，无法证明其出资为 121.5 万元，该举证责任不应由上诉人承担。原审在认定系争房屋购入价时，以双方婚前约定为准，而在认定贷款时，却以实际贷款情况为准，对同一份证据适用不统一。综

上，请求二审撤销原判，改判上诉人向被上诉人支付 767,604 元。

被上诉人沈某辩称，案外人张某系上诉人的朋友，购买系争房屋时由于上家潘某要求全额付款后过户，故上诉人向张某借款用以支付房款，同时让潘某出具授权张某办理出售房屋事宜的委托书，由上诉人申请贷款后用贷款偿还张某的借款，潘某出具的房款收条均在贷款之前，故系争房屋的购入价并非上诉人所主张的 425.5 万元。对于系争房屋的出售价，被上诉人认为不应只有 393 万元，但被上诉人尊重原审法院的认定，请求二审法院驳回上诉，维持原判。

原审第三人王某未陈述意见。

经本院审理查明，原审法院认定事实无误，本院依法予以确认。

本院另查明，案外人潘某分别于 2012 年 9 月 18 日、10 月 12 日、10 月 19 日、11 月 14 日、12 月 21 日出具房款收据，共计收到上诉人支付的房款 315.5 万元，在 2012 年 12 月 21 日出具的收据中载明为购房尾款。

本院认为，本案二审的争议焦点是系争房屋的购入价及出售价的金额以及上诉人应支付被上诉人多少房屋出售款。首先，就系争房屋的购入价而言，上诉人主张购入价为 425.5 万元，由案外人潘某出具的收款收据金额及贷款金额相加而成。对此本院认为，从上诉人在 2013 年 4 月 5 日出具的情况说明及其与被上诉人在 5 月 26 日签订的协议书中，可以明确系争房屋的购入价为 321.5 万元，其中被上诉人的出资为 121.5 万元，纵使上述协议载明房款金额与案

外人潘某出具的收据金额略有差异，但该情况说明及协议对上诉人与被上诉人各自出资比例的确认是有效的。上诉人主张该协议并非其真实意思表示，但未能提供证据，本院不予采信。并且，潘某在其出具的最后一张房款收据中言明该笔款项为系争房屋的购房尾款，且上述收据出具的时间均早于系争房屋买卖合同的签订时间，其所示金额也与上诉人与被上诉人在买卖合同签订之后签订的协议书中载明房价相差无几，故本院认为上诉人主张的房屋购入价尚缺乏充足的证据予以证明，本院不予采信。

关于系争房屋的出售价，原审通过对上诉人银行账户内与原审第三人转账记录的审查，确认系争房屋的出售价为 393 万元，并无不妥，本院同样予以支持。上诉人主张其与原审第三人之间还有委托理财的法律关系，转账中的部分款项系原审第三人委托其购买理财产权的金额，而非购房款。对此本院认为，当事人对自己的主张应提供证据予以证明，否则将承担举证不利的法律后果，而上诉人未能就该主张提供证据，其主张亦存在不合理之处，原审就此已有详细阐述，本院不再赘述。故上诉人关于系争房屋出售价的相关主张，本院亦不予采信。

在确定了系争房屋购入价及出售价后，原审结合上诉人与被上诉人婚恋关系及购买系争房屋的目的，对系争房屋按照双方实际出资比例进行分割，合情合理，本院予以支持。原审据此酌情判令上诉人应支付被上诉人房屋出售款 160 万元，并无不妥，本院予以维持。上诉人梁某的上诉请求，缺乏事实及法律依据，本院无法支

持。据此，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第（一）项之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费人民币 19,200 元，由上诉人梁某负担。

本判决为终审判决。

审　判　长　　孔美君

审　判　员　　郑卫青

代理审判员　　杨斯宾

二〇一五年七月十四日

本件与原本核对无异

书　记　员　　周　勰