



中国裁判文书网

China Judgements Online

1
2
3
目录

刘树常、祝军借款合同纠纷二审民事判决书

借款合同纠纷 [点击了解更多](#)

发布日期: 2020-01-11

浏览: 23次



河北省廊坊市中级人民法院 民事判决书

(2019)冀10民终5300号

上诉人(原审原告): 刘树常, 男, 1964年10月13日出生, 汉族, 住河北省廊坊市香河县永兴区。

委托诉讼代理人: 张明媚, 河北宝成律师事务所律师。

上诉人(原审被告): 祝军, 男, 1974年5月7日出生, 汉族, 住上海市南汇区。

上诉人(原审被告): 河北美联房地产开发有限公司, 住所地河北省廊坊市香河县开发区夏安路南侧。

法定代表人: 祝军, 该公司总经理。

二上诉人委托诉讼代理人: 李建康, 河北宇阔律师事务所律师。

上诉人刘树常、河北美联房地产开发有限公司(以下简称美联公司)、祝军因借款合同纠纷一案, 不服河北省香河县人民法院(2019)冀1024民初1084号民事判决, 向本院提起上诉。本院于2019年10月15日立案后, 依法组成合议庭开庭进行了审理。本案现已审理终结。

刘树常上诉请求: 撤销原审判决第二项内容; 依法改判被上诉人在行政审批条件完备许可后, 协助上诉人刘树常办理应归上诉人所有的该102套房屋的产权登记手续。事实和理由: 依据2017年9月25日刘树常与祝军、美联公司签订的协议书第五条约定: 在本协议生效后90日内, 双方就最终乙方(美联公司、祝军)应付甲方(刘树常)借款利息达成一致意见并结算完毕, 当日甲方保证撤销102套房屋网签的备案手续, 否则, 乙方将剩余未撤销网签的102套房屋中相应套数折抵给甲方, 并配合办理房屋产权

书。三方签字确认，河北香河新兴产业示范区管理委员会作为鉴证方在协议上盖章。美联公司和祝军未履行该约定，原审判决虽将网签登记的102套房屋交付给刘树常用于折抵所欠借款利息，但对于刘树常关于在行政审批条件完备许可后，美联公司和祝军协助上诉人刘树常办理应归上诉人所有的该102套房屋的产权登记手续的诉讼请求予以驳回，损害了上诉人的利益，故请求依法改判。

美联公司、祝军辩称，刘树常的上诉请求没有事实及法律依据。请二审法院驳回其上诉请求。具体理由以我方的上诉意见为准。

美联公司、祝军的上诉请求：撤销原判，依法改判驳回刘树常的诉讼请求。事实和理由：一、原审判决认定事实不清，侵害了二上诉人的合法权益。依据双方于2017年9月25日签订的协议书中第五条的约定，刘树常要求对102套房屋中相应套数进行折抵的条件有两个：一是双方相互配合，就最终借款利息达成一致意见；二是乙方（美联公司、祝军）即上诉人再确定最终借款利息后没有向甲方（刘树常）结算。事实上双方至今尚未确定利息的具体数额，在此情况下，上诉人不存在向刘树常拒绝结算的违约情形，尚不具备对102套房屋中相应套数进行折抵的条件。应在查清借款利息金额的基础上，委托司法评估机构确定相应套数。原审判决直接确定102套房屋进行折抵，既违反客观事实，又违反了法律事实。

刘树常辩称，依据双方于2017年9月25日签订的协议书中第五条的约定可以看出，双方在签订协议时对二上诉人将涉案102套房屋折抵给刘树常这一合同义务的履行设定的条件就是只要双方未能在协议生效后90日内，就最终乙方应付甲方借款利息达成一致意见并结算完毕的情况下，美联公司和祝军就应当承担合同约定的以房抵债义务，这是唯一条件，并非对方所陈述的两个条件；刘树常不存在关于利息结算的请求拒不配合的情形，也不存在恶意促成上述合同条件成就的行为，因此协议中约定的二上诉人承担折抵义务的条件已经成就，应当用全部的102套房屋进行折抵所欠的利息。本案情形属于以物抵债，并不属于上诉人在上诉状中所述系以签订买卖合同作为民间借贷合同担保的情形。涉案以物抵债的协议内容是双方的真实意思表示，并有政府部门进行见证，协议内容合法有效，应当予以支持。

刘树常向一审法院起诉请求：1、判令被告按照2017年9月25日双方签订的协议书第五条中的约定，将剩余未撤销网签的102套房屋折抵给原告，责令被告交付原告该102套房屋并为原告办理房屋产权证书；2、本案诉讼费用被告承担。

一审法院认定事实如下：2017年9月25日原告（甲方）刘树常与被告（乙方）美联公司、祝军签订协议书，就香公馆项目债权债务解除和债务清偿等事宜达成协议，主要内容如下：一、经双方确认，双方于2013年10月28日至2014年9月签署了金额为12832万元的借款合同，为担保乙方如期偿还甲方上述借款，乙方以其开发建设的香公馆项目合计385套房屋（详见房屋明细）网签至甲方名下。同时双方一致确认，本协议签署前，乙方已偿还甲方借款本金300万元。三、乙方同意在本协议签署当日支付甲方10400万元，在甲方收到10400万元后30日内，乙方支付甲方1000万元，在甲方收到上述10400万元后60日内，乙方支付甲方1132万元。四、甲方承诺将按照以下进度解除本协议第一条约定的283套房屋的网签备案手续：1、在收到本协议10400万元当日，与乙方共同至房管局撤销香公馆项目合计235套房屋的商品房网签备案手续。2、在收到本协议1000万元当日，撤销香公馆项目23套房屋的商品房网签的备案手续。3、在收到本协议1132万元当日，撤销香公馆项目25套房屋的商品房网签的备案手续。四、双方一致确认并同意，双方间借款利息将按照10400万计算，起算日期为每笔借款实际到账日，截止日期为10400万元到账日，利率为年利率24%。五、在本协议生效后90日内，双方就最终乙方应付甲方借款利息达成一致意见并结算完毕，当日甲方保证撤销102套房屋网签备案手续，否则，乙方将剩余未撤销网签的102套房屋中相应套数折抵给甲方，并配合办理房屋产权证书。原告与二被告分别在协议上签名、盖章；河北香河新兴产业示范区管理委员会作为见证方在该协议上盖章。协议签署后，被告于2017年9月28日给付原告第一笔款项10400万元，第二笔款项1000万元于2017年11月9日给付。在原告收到被告给付的第一笔款项后，双方解除了235套房屋的商品房网签备案手续。原告收到第二笔款项后，双方未办理撤销香公馆项目23套房屋的商品房网签备案手续。双方约定的第三笔款项1132万元及所签署协议第五条约定的利息至今未付。以上事实有协议书、借款借条、还款回执单及当事人陈述予以证实。

一审法院认为，原告刘树常（甲方）与被告美联公司、祝军（乙方）于2017年9月25日签订的协议，是在当地政府部门主持见证之下达成，不存在乘人之危、胁迫的情形，系双方真实意思表示，协议内容不违反法律规定，合法有效。双方均应按协议约定履行各自的义务。从协议内容看，系原被告之间在借款到期后，就借款本息达成的分期还款协议；协议第五条的内容应为如二被告不能按期结算借款利息，以房屋予以折抵借款利息，即以物抵债协议。该条款不是二被告所提到的抵押权，故不存在条款无效的情形。在双方签订的协议中，就如何支付借款本息，均有明确的付款期限，被告未按约定期限履行，属违约行为。二被告抗辩在被告付款1000万元后，原告未按约定配合办理撤销香公馆项目23套房屋的商品房网签备案手续，庭审中，经询问原告，原告表示二被告未通知原告办理撤销香公馆项目23套房屋的商品房网签备案手续，现在如办理，原告可随时配合。二被告未能举证证明其通知过原告办理撤销商品房网签备案手续，故对二被告的抗辩主张，一审法院不予采信。庭审中，经查协议第五条所涉及的102套商品房具备现房的交付条件，因被告美联公司未按约定期限支付借款利息，应按协议约定，以该102套房屋折抵借款利息，即被告美联公司应向原告交付上述102套房屋。因折抵房屋系被告美联公司履行义务，被告祝军在本案中不承担民事责任。原告要求被告办理折抵房屋的产权证书，一审法院认为，因办理产权证书前需取得相关政府部门的行政审批手续，原告可待上述房屋的行政审批手续完备后，向相关的行政机关申请办理产权证书。故原告该项请求不属于民事诉讼处理范围，对原告此项起诉予以驳回。综上，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百一十九条第四项、《中华人民共和国民法通则》第一百零八条、《中华人民共和国合同法》第八条、第六十条第一款的规定，判决：一、美联公司于判决生效后15日内将网签登记的102套房屋（详见附表）交付给刘树常用以折抵所欠的借款利息。二、祝军不承担民事责任。三、驳回刘树常要求美联公司和祝军办理房屋产权证书的起诉。案件受理费100元，保全费5000元，合计5100元，由美联公司负担。

本院二审期间，当事人没有提交新证据。

本院二审查明，一审法院查明的事实属实，本院予以确认。

本院另查明：关于本案美联公司欠付的利息数额，美联公司、祝军主张截至2017年9月25日，借款利息共计8629.07万元，扣除已经计算在内的利息2132万元，尚欠6497.07万元。刘树常主张计算日期应截至2017年9月28日，即第一笔款项10400万元到账日，借款利息共计8650.39万元。

关于香河县香公馆高层住宅的当今市场价格，经本院询价，情况如下：2019年12月12日香河县住房和城乡建设局房屋交易中心证明，经该局数字房产后管理和信息系统查询，香公馆小区2019年下半年二手房共备案五套房屋，其中包括：2号楼1单元504室，面积109m²，网签备案价格70万元；1号楼2单元504室，面积67.46m²，网签备案价格38万元；2号楼1单元202室，面积56.13m²，网签备案价格42万元；3号楼3单元1302室，面积98.61m²，网签备案价格59万元；3号楼3单元1202室，面积98.61m²，网签备案价格60万元。

2019年12月12日国家税务总局兴和县税务局证明，香河县香公馆小区高层楼房计税基准价为7299元每平方米。

香河县怡联房地产经纪有限公司工作人员侯成证实该小区优质房源成交价不会超过7000元。

香河县越房地产经纪有限公司工作人员杨金波证实，该小区现在成交价格约为6500元左右。

香河县首创房地产经纪有限公司工作人员张燕证实，该小区高层楼房价格在8000—8500元之间。

香河县卓创房地产经纪有限公司法定代表人孟令国证实：该小区高层楼房的市场价格约在8500左右。

本院认为，关于借款利息的具体数额问题。依据协议书中“双方一致确认并同意，双方间借款利息将按照10400万计算，起算日期为每笔借款实际到账日，截止日期为10400万元到账日，利率为年利率24%。”的约定，利息的截止日期应为10400万元到账日，即2017年9月28日，按照年利率24%的标准计算，借款利息共计8650.39万元，因协议中的2132万元属于已经计算在内的利息，双方协议书中已具体约定了给付期限，且在刘树常起诉美联公司和祝军的另案中已经得到救济，故应从总的借款利息中予以扣除，即按照协议书第四条、第五条的约定，截至2017年9月28日美联公司和祝军欠付刘树常的借款利息为65183900元。

因美联公司和祝军未按协议书中关于以未撤销网签的102套房屋中相应套数折抵借款利息的约定履行，应承担违约责任。关于该违约责任的承担方式，依据最高人民法院《关于逾期付款违约金应当按照何种标准计算问题的批复》，对于合同当事人没有约定逾期付款违约金标准的，人民法院可以参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算逾期付款违约金。即以65183900元为基数，自2017年12月25日起至到本判决之日2019年12月25日，按照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准年利率4.75%上浮50%的标准给付，逾期利息为9288705.75元。上述两项共计74472605.75元。

关于香河县香公馆小区的高层房屋价格问题。依据本院的询价情况，香公馆小区的高层房屋价格，本院酌定为每平方米8100元。故，案涉香公馆的未撤销网签的102套房屋中的9194平方米的相应房屋应折抵给刘树常。美联公司和祝军的该项上诉请求不能成立。现香公馆小区已经具备办理产权证书的条件，依据协议书的约定，美联公司应协助刘树常将上述102套房屋中9027平方米面积的相应房屋的权属证书办理至刘树常名下。综上所述，刘树常的关于办理案涉房屋的产权证书的上诉请求成立，本院予以支持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第二项、《中华人民共和国合同法》第六十条、第一百零七条、的规定，判决如下：

一、撤销河北省香河县人民法院（2019）冀1024民初1084号民事判决；

二、河北美联房地产开发有限公司于本判决生效之日起15日内将网签登记的102套房屋（详见判决书后附表）中的总面积为9194平方米的相应房屋交付给刘树常用以折抵所欠的借款利息及违约金；

三、河北美联房地产开发有限公司于本判决生效之日起15日内协助刘树常办理案涉香公馆小区网签备案的102套房屋（详见判决书后附表）中总面积为9194平方米的相应房屋的权属证书；

四、驳回刘树常的其他诉讼请求。

如未按本判决指定的期间履行金钱给付义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条的规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

一审案件受理费和保全费，按原审判决执行；二审案件受理费400元，由河北美联房地产开发有限公司负担。

本判决为终审判决。

审判长 田雪芹

审判员 宋强

审判员 赵洪亮

二〇一九年十二月二十五日

书记员 郝欣宇

公告

一、本裁判文书库公布的裁判文书由相关法院录入和审核，并依据法律与审判公开的原则予以公开。若有关当事人对相关信息内容有异议的，可向公布法院书面申请更正或者下镜。

二、本裁判文书库提供的信息仅供查询人参考，内容以正式文本为准。非法使用裁判文书库信息给他人造成损害的，由非法使用人承担法律责任。

三、本裁判文书库信息查询免费，严禁任何单位和个人利用本裁判文书库信息牟取非法利益。

四、未经允许，任何商业性网站不得建立本裁判文书库的镜像（包括全部和局部镜像）。

五、根据有关法律规定，相关法院依法定程序撤回在本网站公开的裁判文书的，其余网站有义务免费及时撤回相应文书。



关联



概要

[中国政府公开信息整合服务平台](#) | [人民检察院案件信息公开网](#) | [中国审判流程信息公开网](#) | [中国司法大数据服务网](#) |
[中国执行信息公开网](#) | [全国法院减刑、假释、暂予监外执行信息网](#) | [中国涉外商事海事审判网](#) | [最高人民法院服务人民群众系统场景导航](#) |

地址：北京市东城区东交民巷27号 邮编：100745 总机：010-67550114

中华人民共和国最高人民法院 版权所有

京ICP备05023036号



目录

