吉林省松原市中级人民法院

民 事 判 决 书

（2018）吉07民终1563号

上诉人(原审原告)：王长明，男。

上诉人(原审原告)：官丽丽，女。

二上诉人共同委托诉讼代理人：赵春丽，吉林良佐律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）：冯喜林，男。

委托诉讼代理人：赵东侠，吉林信维律师事务所律师。

上诉人王长明、官丽丽因与被上诉人冯喜林返还原物纠纷一案，不服前郭县人民法院（2018）吉0721民初3125号民事判决，向本院提起上诉。本院于2018年9月3日立案后，依法组成合议庭，公开开庭进行了审理。上诉人王长明、官丽丽及其委托诉讼代理人赵春丽、被上诉人冯喜林及其委托诉讼代理人赵东侠到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

王长明、官丽丽上诉请求:依法撤销原审判决，改判支持上诉人诉讼请求,被上诉人承担本案诉讼费用。事实和理由：1、上诉人已经取得了案涉房屋的所有权，根据一审法院查明的基本事实，已经变更登记到二上诉人名下，根据《物权法》第九条的规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；第十六条规定，不动产登记簿是物权归属和内容的根据；第三十九条规定，所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。二上诉人自2018年5月11日已经取得了系争房屋的不动产权证，自此二上诉人就取得了涉案房屋所有权，原审法院认为二上诉人“未曾取得过系争房屋的占有、使用权”明显错误。二、原审法院适用法律错误。原审法院依据我国《物权法》第二百四十一条“基于合同关系等产生的占有，有关不动产或动产的使用、收益、违约责任等，按照合同约定；合同没有约定或约定不明的，依照有关法律规定”，驳回二上诉人的诉讼请求明显不当。被上诉人与刘伟伟基于2016年8月29日离婚协议的约定占有、使用涉案房屋是其二人的内部约定，被上诉人与刘伟伟之间的法律关系为合同之债；2018年5月11日房屋由刘伟伟名下转移登记至二被上诉人名下后，二上诉人取得涉案房屋所有权，系物权，基于物权优于债权的原则，被上诉人相对于刘伟伟为有权占有，相对于二上诉人则无权占有，故原审法院认为“冯喜林依据离婚协议继续占有、使用该房屋至今，具有合法依据”是错误的。二上诉人作为涉案房屋所有权人，要求被上诉人从上诉人房屋腾迁出去理应得到支持。

被上诉人冯喜林答辩意见：一、答辩人不否认上诉人于2010年5月11日取得案涉房屋的产权证，进而取得房屋所有权的事实。上诉人依据物权法第39条是错误的，上诉人拥有房屋的物权不等于已实际占有此房屋，上诉人在购买房产交易过程中，在明知答辩人与案外人刘伟伟有离婚协议并不允许出售处分该房屋，由答辩人永久居住的事实的基础上，依然置若罔闻，且在购买过程中一次都没有到答辩人居住的房屋查看，就与刘伟伟签订合同并办理过户的行为不符合交易习惯及常理。原审法院适用法律正确，上诉人认为其已取得房屋所有权系物权，基于物权优于债权的原则，答辩人相对于刘伟伟的占有为有权占有，上诉人则为无权占有，此观点是错误的，片面的，《合同法》第135条规定，出卖人应当履行向买受人交付标的物或交付提取标的物的单证，并转移标的物所有权义务，由此可知，房屋买卖合同中，出卖人的义务应为将房屋交付使用和完成产权过户手续。本案刘伟伟负有提供符合条件的房屋的义务，但在实际履行中，刘伟伟并未完成作为出卖人应履行的义务，并未向上诉人交付房屋。三、上诉人已取得房屋产权而未实际占有，答辩人占有房屋是合法正当的，上诉人应以刘伟伟为被告提起债权纠纷之诉，而不应向答辩人主张交付房屋。

一审原告王长明、官丽丽诉讼请求：判令被告从原告的房屋腾迁出去。事实和理由：二原告系夫妻关系。2018年5月9日，原告与案外人刘伟伟签订房屋买卖合同一份，刘伟伟将其所有的房屋出卖给原告，房屋坐落于松原市前郭县原动迁办现房改办小区，1幢2单元202室，价款为22万元。该房屋已办理房屋过户手续，产权人为王长明、官丽丽共同共有，不动产权证号为：吉（2018）前郭县不动产权第0003344号。现被告强行居住于该房屋，拒不迁出，已侵犯了二原告的合法权益。故原告诉请人民法院依照原告的诉讼请求依法判决。

一审被告冯喜林辩称，不同意腾让房屋。理由如下：一、原告与刘伟伟签订的房屋买卖合同无效。1、二原告与案外人刘伟伟均明知我与刘伟伟于2016年8月29日签署的《离婚协议》明确约定涉案房屋归孩子冯圣钧所有、并由我合法占有、居住，却依然买卖并作了产权变更；2、原告与刘伟伟之间房屋买卖合同价款约定为22万元，价格畸低，因我2014年采购时价格为34.5万元，目前尚存在极大的升值空间，刘伟伟为一己之私利，擅自处分冯圣钧的合法财产，严重损害了冯圣钧的利益，同时也损害了我的合法占有、居住权利；3、对于重大财产交易，二原告在购房之前未看房、未核实房屋现状及实际居住等情况，违背交易常理。二原告与刘伟伟恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益的合同应属无效合同。二、刘伟伟并未完成出卖人应履行的交付义务，二原告应向刘伟伟主张将交付房屋的权利，而非向与案无涉的我主张。三、本案所诉案由为返还原物纠纷，根据法律规定，应向无权占有人主张权利，而我是有权占有，且为直接占有。四、刘伟伟在前郭县人民法院（2018）吉0721民初1914号一审判决书中作为被告被判定其与我共同生活期间（2016年4月13日至2016年8月29日）的婚姻无效，此判决尚未生效，刘伟伟是否具备合法出售人身份有待案件进一步审理。退一步讲，即使买卖合同有效，履行了房屋过户的义务不能免除房屋交付的义务，只有刘伟伟履行了房屋占有转移的法律行为才能认定其履行了交付房屋的义务，因此，二原告无权向我主张返还原物之诉请，请求法院驳回二原告的诉讼请求。

一审法院认定事实：2018年5月9日，王长明与案外人刘伟伟签订《房屋买卖合同》，刘伟伟将坐落在松原市前郭县原动迁办（现房改办）小区2单元202室（建筑面积81.45平方米，产权证号22030-49340房地产）出售给王长明，价款为22万元，王长明于当天向刘伟伟支付22万元，该房转移登记到王长明、官丽丽名下。另查明，系争房屋原系冯喜林在2014年12月11日从陶传龙处购得，2015年1月8日，该房屋登记在冯喜林名下（单独所有），房屋由冯喜林及家人居住使用。2016年4月29日，该房屋变更登记为冯喜林、刘伟伟共同共有。2016年8月29日，冯喜林与刘伟伟在房产管理所签订《约定》一份，双方约定该房屋归刘伟伟单独所有，当日，冯喜林与刘伟伟还在前郭县民政局婚姻登记处办理离婚登记，并签订离婚协议书，约定“夫妻共同财产：位于动迁办家属楼\*\*\*\*楼房，……，三座房屋产权全部归婚生子冯圣钧所有。动迁办家属楼2单元202室楼房由男方居住，男方只有居住权，没有买卖权”，2016年9月14日，系争房屋变更登记为刘伟伟单独所有。办理离婚登记后，刘伟伟搬离房屋，该房屋一直由冯喜林居住使用至今。

一审法院认为，本案的争议焦点在于，当所有权与占有权能发生分离的情况下，买受人是否可以其为房屋所有权人基于返还原物请求权要求房屋内的实际占有人迁出。第一，冯喜林购买并自2014年12月中旬起居住在系争房屋内，冯喜林与刘伟伟办理离婚登记后，冯喜林依据离婚协议继续占有、使用该房屋至今，具有合法依据。第二，在王长明与案外人刘伟伟房屋买卖交易中，王长明与刘伟伟签订了系争房屋的买卖合同并支付了相应对价，虽然王长明、官丽丽已取得系争房屋的不动产权证，完成了房屋的权利交付过程，但其未曾取得过系争房屋的占有、使得权（王长明、官丽丽认可系争房屋一直由冯喜林占有使用）。对此，王长明应依据其与案件外人刘伟伟签订的房屋买卖合同之约定，基于债权请求权向合同相对方主张权利。王长明、官丽丽仅仅基于物权请求权要求有权占用人冯喜林腾迁的依据不足，故对王长明、官丽丽要求冯喜林腾迁的诉讼请求，不予支持。依照《中华人民共和国物权法》第二百四十一条的规定，判决驳回王长明、官丽丽的诉讼请求。

二审审理中，双方当事人均没有提交新证据。二审查明的事实与原审认定的事实一致。

本院认为，根据《中华人民共和国物权法》第三十九条“所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。”，本案案涉房屋不动产登记显示刘伟伟是唯一登记的原所有权人,其将涉案房屋出售予王长明、官丽丽，买卖双方签订了《房屋买卖合同》、买受人交纳了购房款，双方办理了不动产权属变更登记，王长明、官丽丽取得了前郭县蒙古艾里社区育人委房改办住宅楼1幢2单元202室房屋的不动产权属证书，根据《中华人民共和国物权法》第九条“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力。”其二人系案涉房屋的所有权人，现主张返还该房屋，根据《中华人民共和国物权法》第三十四条“无权占有不动产或者动产的，权利人可以请求返还原物”规定，其请求具有法律依据。

被上诉人冯喜林占有案涉房屋，基于其与原房屋所有权人刘伟伟签订的《离婚协议书》“动迁办家属楼2单元202室楼房由男方居住，男方只有居住权，没有买卖权”的约定，其占有系基于合同约定的产生；而王长明、官丽丽取得案涉房屋基于法定物权的产生，根据物权的绝对权、排他权、优先权的效力原则，王长明、官丽丽作为物权的权利主体，要求权利人以外的义务人不得侵害和妨碍权利人所享有的物权的义务的主张，应当依法受到保护。被上诉人冯喜林因合同约定取得的居住权，可依法向合同相对人主张合同违约或赔偿责任。至于冯喜林的委托诉讼代理人依据《中华人民共和国合同法》第一百三十三条“标的物的所有权自标的物交付时起转移”认为案涉房屋没有交付，不应返还的答辩意见，不能成立。根据《中华人民共和国合同法》第一百三十三条“标的物的所有权自标的物交付时起转移，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外”规定，关于不动产物权的设立、变更，经依法登记发生效力，这是《中华人民共和国物权法》第九条特别规定，按照特别法优于一般法的法律适用原则，本案并不适用《中华人民共和国合同法》第一百三十三条，故被上诉人冯喜林的答辩意见不能成立。

综上，原审判决适用法律错误，应予纠正。依照《中华人民共和国物权法》第三十四条、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第（二）项规定，判决如下：

一、撤销前郭县人民法院（2018）吉0721民初3125号民事判决。

二、被上诉人冯喜林于本判决生效后立即将前郭县蒙古艾里社区育人委房改办住宅楼1幢2单元202室房屋返还王长明、官丽丽。

一审案件受理费100元、二审案件受理费100元均由冯喜林负担。

本判决为终审判决。

审判长　　牟凤桐

审判员　　刘祥芬

审判员　　魏　巍

二〇一八年十月十八日

书记员　　张　丽