

**中华人民共和国**  
**北京市昌平区人民法院**  
**民事判决书**

(2022)京0114民初10726号

原告：王淑华，女，1946年12月17日出生，汉族，住北京市朝阳区孙河乡康营401号。

委托诉讼代理人：淮利明，北京东铎律师事务所律师。

委托诉讼代理人：郭利斯，北京东铎律师事务所实习律师。

被告：尤静（英文名：JING YOU），女，1979年2月5日出生，澳大利亚籍，住澳大利亚新南威尔士州戈斯福德市威尔乐米娜大街14号。

委托诉讼代理人：王利萍，北京家理律师事务所律师。

被告：尤勇，男，1974年6月12日出生，汉族，住北京市海淀区清华园4号楼203。

原告王淑华与被告尤静、尤勇合同、继承纠纷一案，本院于受理后依法适用普通程序独任制，由审判员李戌环独任审判，公开开庭进行了审理。原告王淑华及其委托诉讼代理人淮利明、郭利斯，被告尤静及其委托诉讼代理人王利萍，被告尤勇到庭参加了诉讼。本案现已审理终结。

王淑华向本院提出如下诉讼请求：1. 请求依法判令被告将坐落于北京市昌平区东小口镇天通西苑三区36号楼2单元1101号

房屋的产权变更登记至原告名下，同意给予尤静房屋折价款66.67万元。2. 请求依法判令被告承担本案的所有诉讼费用。事实和理由：原告与被告系母女关系，尤崇仁系原告丈夫、被告父亲(已逝)，原告与尤崇仁为改善居住环境，经与被告商议，双方达成借名买房的合意，并约定所有购房费用均由原告与尤崇仁支付，房屋所有权由原告、尤崇仁享有，交房后由其居住使用。一、涉案房屋购房首付款、银行贷款等费用均是原告支付。原告和尤崇仁于2002年10月9日，将17200元续存至被告的中国工商银行存折账号，又于2002年10月11日，将202700元续存至被告的同一账号，共计219900元。2002年10月12日，原告、被告与尤崇仁一起至北京顺天通房地产开发有限责任公司(以下简称“顺天通公司”)签订了编号为J073417的《商品房买卖合同》，顺天通公司将坐落于北京市昌平区东小口镇天通西苑三区36号楼2单元1101号(以下简称涉案房屋)出售给被告，该房屋系经济适用住房，建筑面积共120.63平方，每平方2650元，房屋总价款为319670元，合同原件由原告持有。同日，三人支付房款219670元，此外排号费10000元原告已提前支付，共计229670元，收据复印件由原告持有，原件已收回。2002年10月19日，原告代被告支付了涉案房屋的个贷法律服务费及抵押费，收据原件由原告持有。2002年10月25日，被告的住房信贷借款完成，借款凭证及还款计划表原件均由原告持有。2003年6月22日，涉案房屋交房，实测面积为123.46平方，面积差为2.83平，原告代被告向顺天通公司支付面积差额，最终共支付房款327169元，购房专用发票原件由原告持有。2004年8月26日涉案房屋的住房信贷

借款全部还清，被告每月及提前偿还的住房贷款，均是原告与尤崇仁提前存入其账号后，再由银行划扣，被告存折原件及提前还款相关凭证原件均由原告持有。2004年9月3日，经申请保险公司解除房屋保险，剩余保险费920元退至原告银行账号，退保单据及发票原件均由原告持有。二、涉案房屋一直由原告实际占有、居住、使用。2002年10月12日，原告代被告向顺天通公司支付产权代办费，收据原件及房屋所有权证均由原告持有。2003年6月22日，原告代被告向顺天通公司支付经济适用房综合地价款、契税、公共维修基金等费用，相关收据原件均由原告持有。至起诉前，涉案房屋一直由原告居住使用，水费、电费、燃气费、供暖费、物业费等费用均由原告支付，收据及发票原件均由原告持有。三、被告亲笔书写自认了涉案房屋归原告所有的《声明》。2008年7月19日，被告亲笔书写了一份声明，承认涉案房屋的购房款均是由原告和尤崇仁所出，房屋所有权归原告和尤崇仁。综上所述，原告与被告已经构成借名买房合同关系，原告为借名人，被告为出名人。北京市关于经济适用房的相关政策以2008年4月11日为界，在政策适用上，前后有着明显差异，购房合同在2008年4月11日(含)之前签订的，属于“老房”适用“老政策”。本案涉案房屋的买卖合同签订日早于2008年4月11日，相关政策并不否认此时借名买卖经济适用住房合同的效力。涉案房屋并非摇号所购，现原告已交付全部购房款并实际入住，双方之间借名买卖涉案房屋合同并未违反法律、法规的强制性规定，也未违背公序良俗，亦不存在其他导致合同无效的情形，故该借名买房合同关系应属有效。双方虽未明确约定办理房屋产权变更

登记的时间，但涉案房屋早已符合上市交易的条件，原告有权要求被告在合理期限内履行相关义务，被告应当协助原告办理涉案房屋的房屋产权变更登记手续。原告与被告多次沟通，被告均拒绝协助办理产权变更登记手续，被告方已构成根本违约，双方亦无法协调处理。由于本案双方所争议的涉案房屋所在地为北京市昌平区东小口镇天通西苑三区 36 号楼，依法应由贵院管辖，为维护原告方合法权益，现依法提起诉讼解决，请求支持原告合法合理的诉讼主张，望依法判决为盼。

尤静辩称：不同意原告诉讼请求。涉案房屋属于父母对被告的赠与，购房时就是说给被告的，本就登记在被告名下，不存在变更过户的可能。买房时也没有提过借名买房的事情，买房时父母也说是房子给我的，亲戚也都知道，原告起诉超过诉讼时效。

尤勇辩称：同意将涉案房屋变更至王淑华名下。

当事人围绕诉讼请求依法提交了证据，本院组织当事人进行了证据交换和质证。对当事人无异议的证据，本院予以确认并在卷佐证。

本院经审理认定事实如下：王淑华与尤崇仁系夫妻关系，尤静为王淑华与尤崇仁之女。尤崇仁已于 2022 年 3 月 24 日去世。

2002 年 10 月 12 日，北京顺天通房地产开发有限责任公司（卖方，甲方）与尤静（买方，乙方）签订了《商品房买卖合同》，该房产位于北京市昌平区东小口镇天通西苑三区 36 号楼 2 单元 1101 号，该房屋系经济适用住房，建筑面积 120.63 平方，每平方米 2650 元，房屋总价款为 319 670 元。《商品房预售登记备案表》中盖章显示“北京市昌平区国土资源和房屋管理局经济适用

住房预售登记备案章”。

王淑华主张支付了上述涉案房屋首付款，后尤静办理了房屋抵押贷款，王淑华和尤崇仁按月对涉案房屋房款进行偿还，现涉案房屋贷款已经还清。涉案房屋已于2003年取得房屋所有权证书，所有权登记在尤静名下。王淑华持有《商品房买卖合同》《中国工商银行住房信贷借款凭证》《中国工商银行个人住房贷款还款计划表》《北京市交通运输业、建筑业、金融保险业、邮电通信业、销售不动产和转让无形资产专用发票》、公共维修基金交费收据、还款存折、房屋所有权证书。

王淑华另提供《供暖协议》、供暖费发票和物业费发票原件，王淑华主张其与尤崇仁以尤静的名义，交付了全部购房款和公共维修基金，并办理了入住，一直居住至今。

2008年7月19日，尤静出具《声明》一份，载明：本人名下的昌平区东小口镇天通西苑三区36号楼2单元1101号房产购于2002年10月25日，建筑面积123.46平方米，由于此房产的购房款全部由父母所出，因此此房产权归父（尤崇仁）、母（王淑华）所有，本人不享有此房产权。尤静认可出具该声明是当时为了家庭和睦而书写，不是其真实意思表示。

经本院当庭询问，双方认可涉案房屋的市场价格为400万元。王淑华陈述目前涉案房屋由其居住使用。王淑华同意按照法定继承支付尤静房屋折价款。

上述事实，有《商品房买卖合同》《中国工商银行住房信贷借款凭证》、《中国工商银行个人住房贷款还款计划表》《北京市交通运输业、建筑业、金融保险业、邮电通信业、销售不动产

和转让无形资产专用发票》《供暖协议》《声明》、供暖费发票、物业费发票原件、公共维修基金交费收据、还款存折和房屋所有权证书及双方当庭陈述等证据材料在案佐证。

本院认为：本案争议焦点为王淑华、尤崇仁与尤静之间是否存在借名买房关系。借名买房约定的形式既可以为书面约定，也可以为口头约定，认定存在口头约定应当综合以下四点进行判断：房屋的出资、房屋的占有使用、购房票据及产权证书的持有以及对于借名购房有无合理解释。综合本案查明的事实，尽管双方之间并没有书面约定，但诉争房屋的购房款系由王淑华、尤崇仁出资，涉案房屋一直由王淑华、尤崇仁占有使用并进行了装修，购买诉争房屋的原始票据及产权证书由王淑华、尤崇仁持有，且尤静本人书写的《声明》认可涉案房屋产权属于王淑华和尤崇仁，故本院有理由相信涉案房屋系王淑华、尤崇仁实际购买并使用，故依法认定王淑华、尤崇仁与尤静就涉案房屋之间存在借名买房关系。尤静辩称证据不足，本院不予采信。

本案审理中，王淑华申请变更案由为合同、继承纠纷，鉴于本案涉及合同纠纷和继承纠纷，且当事人均为本案原、被告，为减轻当事人诉累，本案中合同、继承纠纷一并进行了审理。

遗产是公民死亡时遗留的个人合法财产，继承开始后，按照法定继承办理；有遗嘱的，按照遗嘱继承或者遗赠办理，本案中，针对涉案房屋，无证据显示尤崇仁留有遗嘱，故本案应按法定继承进行办理。涉案房屋应为王淑华和尤崇仁共同所有，现尤崇仁已去世，对尤崇仁的遗产份额，应当由第一顺序继承人王淑华、尤静和尤勇三人共同继承。考虑到涉案房屋系借用尤静之名购买，

占用了尤静的购房资格，故本案在遗产分割时予以考量，本院依法认定尤崇仁遗产份额由王淑华继承 25%的份额，由尤勇继承 25%的份额，由尤静继承 50%的份额。综上分析，结合房屋目前使用状况和各方占有房屋的份额，王淑华要求尤静协助将涉案房屋过户登记至王淑华名下的主张，证据充分，本院予以支持，王淑华应将相应的房屋折价款支付给尤静和尤勇，具体金额确定为王淑华支付尤静房屋折价款 100 万元，支付尤勇房屋折价款 50 万元。

综上所述，依据《中华人民共和国合同法》第八条、《中华人民共和国民法典》第一千一百二十三条、第一千一百二十七条以及《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条之规定，判决如下：

一、王淑华于本判决生效之日起十五日内支付尤静（英文名：JING YOU）房屋折价款 1 000 000 元；

二、王淑华于本判决生效之日起十五日内支付尤勇房屋折价款 500 000 元；

三、王淑华履行本判决第一项后三十日内，尤静（英文名：JING YOU）协助王淑华办理位于北京市昌平区东小口镇天通西苑三区 36 号楼 2 单元 1101 号房屋的所有权过户手续，将上述房屋过户至王淑华名下；

四、驳回王淑华的其他诉讼请求。

五、驳回尤静（英文名：JING YOU）的其他请求。

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》第二百六十条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 38 800 元，由王淑华负担 24 250 元，已交纳；由尤静（英文名：JING YOU）负担 9700 元，于本判决生效之日起七日内交纳；由尤勇负担 4850 元，于本判决生效之日起七日内交纳。保全费 5000 元，由王淑华负担，已交纳。

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，交纳上诉案件受理费，上诉于北京市第一中级人民法院。如在上诉期满后七日内未交纳上诉案件受理费，按自动撤回上诉处理。

审 判 员 李戌环



此件与原件核对无误

二〇二三年十一月二十二日

书 记 员 扈艳杰

