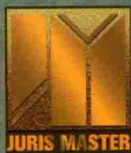


# 法律硕士教学指导案例

## 民事诉讼实务卷

### I

全国法律专业学位研究生教育指导委员会 编



法律出版社

# 法律硕士教学指导案例

民事诉讼实务卷

I

全国法律专业学位研究生教育指导委员会 编



法律出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

法律硕士教学指导案例·民事诉讼实务卷·I / 全国法律专业学位研究生教育指导委员会编. -- 北京: 法律出版社, 2018

ISBN 978 - 7 - 5197 - 2237 - 1

I. ①法… II. ①全… III. ①民事诉讼—案例—中国—研究生—教学参考资料 IV. ①D920.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 086421 号

法律硕士教学指导案例·民事诉讼实务卷 I  
FALÜ SHUOSHI JIAOXUE ZHIDAO ANLI ·  
MINSHI SUSONG SHIWUJUAN I

全国法律专业学位研究生  
教育指导委员会

责任编辑 吴 昉  
装帧设计 凌点工作室

出版 法律出版社  
总发行 中国法律图书有限公司  
经销 新华书店  
印刷 三河市兴达印务有限公司  
责任印制 沙 磊

编辑统筹 法律教育出版分社  
开本 710 毫米×1000 毫米 1/16  
印张 23  
字数 406 千  
版本 2018 年 6 月第 1 版  
印次 2018 年 6 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

网址/www.lawpress.com.cn

投稿邮箱/info@lawpress.com.cn

举报维权邮箱/jbwq@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司销售电话:

统一销售客服/400-660-6393

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85330678

重庆分公司/023-67453036

上海分公司/021-62071639/1636

深圳分公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5197 - 2237 - 1

定价:59.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

## 编写说明

为适应我国专业学位教育发展的客观需求,进一步推动专业学位培养模式改革和提高专业学位研究生教育质量,在教育部和财政部的支持下,中国专业学位教学案例中心建设工作于2013年5月正式启动。该案例中心建设工作受国务院学位委员会办公室和教育部指导,由教育部学位与研究生教育发展中心牵头,各相关专业教育指导委员会共同参与。建设法律硕士专业学位研究生教育教学案例库,是支撑并推进全国法律硕士专业学位研究生培养单位实践必修环节学位课程案例教学与保证法律硕士专业学位研究生教育质量的重要措施。2013年6月,教育部学位管理与研究生教育司批复同意全国法律专业学位研究生教育指导委员会(以下简称指导委员会)秘书处组织开展“案例库建设与案例教学推广项目”。按照规划,指导委员会和教育部学位与研究生教育发展中心共同建设“中国法律专业学位案例中心”,合作开发入库教学案例并纳入中国专业学位教学案例中心平台管理和运营。

该项目启动后,指导委员会决定由韩大元、姜晶两位副秘书长负责组织、协调项目的实施工作,并组织制定了《中国专业学位教学案例库中心法律硕士分中心建设规划》(以下简称规划),对案例库建设确立了明确的目标和阶段性任务,并对项目实施进行了总体布置。为保障项目的顺利实施,指导委员会秘书处成立了以时延安教授为牵头人的专家工作组,起草《案例编写规范》、《评审管理办法》和案例模版及使用说明书范本,开展多次编写培训,组织和协调案例申报及评审工作,负责案例中心的维护、日常管理和应用服务等相关工作。2014年至2016年,指导委员会先后三次向培养单位征集案例,组织专家评审组遴选案例,迄今共征集案例382个,其中入选案例139个。

## 2 编写说明

为推动法律专业学位研究生教育教学案例在教学中的运用,切实提高实践课程的教学水平,指导委员会决定从入选案例中选择部分案例出版。该案例出版工作得到法律出版社的大力支持,并根据出版要求对入选案例进行了合理调整。

目前,“法律硕士教学指导案例丛书”已经编辑完成,我们希望这套丛书对提升我国法律专业学位研究生教育有所裨益。在此,向所有参与法律硕士专业学位研究生教育教学案例库工作的专家、学者及相关同志表示衷心地感谢!受时间和能力所限制,编辑过程难免有不足之处,敬请提出宝贵意见。

丛书编委会

2017年12月

- 1 徐彩凤与张翠萍房屋所有权确认纠纷案 1
- 2 龙达化工厂、吴江大学技术服务合同纠纷案 17
- 3 王斌与广州五金塑料有限公司劳动争议申请再审案 35
- 4 深圳市蒲公英信息咨询有限公司与深圳市南山区投资管理公司、深圳市科汇通投资控股有限公司撤销权纠纷案 48
- 5 泰州市环保联合会诉江苏常隆农化有限公司等六公司环境污染损害赔偿案 68
- 6 大连宝洋水产有限公司诉环世物流(美国)有限公司、深圳航荣物流有限公司大连分公司海上货物运输合同纠纷案 88
- 7 好又多管理咨询服务(上海)有限公司诉张家港好又多连锁超市有限公司等侵害商标权及不正当竞争纠纷案 101
- 8 腾讯科技(深圳)有限公司等与上海虹连网络科技有限公司等著作权侵权及不正当竞争纠纷案 110
- 9 奇虎科技诉腾讯科技等滥用市场支配地位案 123
- 10 宏远公司诉东亚地产申请实现担保物权案 142
- 11 腾讯等诉奇虎等互联网不正当竞争纠纷案 156
- 12 厦门农村商业银行股份有限公司马垵支行诉陈衍禾等金融借款合同纠纷案 169

13	李春风诉成都新蜀九香餐饮有限公司商业特许经营合同案	183
14	中威船案	196
15	两个案例比较:麦某诉 GZ 市创恒房地产开发有限公司等借款、房屋买卖及让与担保的混合合同纠纷案	207
16	博士捐精死亡索赔案	228
17	飞扬一人有限责任公司恶意解散损害债权人利益案	241
18	鱼塘养殖户诉物流公司环境污染损害案	262
19	张英、王福杰诉王栋杰房屋所有权确认纠纷案	296
20	顾永福与王志寿、王华香房屋买卖合同纠纷案	305
21	黄××与××××股份有限公司打印字迹时间鉴定案	314
22	北京锐邦涌和科贸有限公司与强生(上海)医疗器材有限公司等纵向垄断协议纠纷案	332

# 1

CASE

## 徐彩凤与张翠萍房屋所有权确认纠纷案

### | 摘要 |

本案例以一起真实借名购房案件为蓝本,围绕借名购房案件民事程序各环节,涉及的知识点和执业技能内容包括代理律师如何参与各阶段民事诉讼活动以及借名购房案件的证据收集、事实认定与法律适用等。本案例涵盖律师接受委托、民事诉讼立案前的准备、立案、审判阶段四个环节,涉及的实体问题包括借名购房案件所有权的确认、权利转让的合法性,涉及的证据和事实问题包括借名购房案件的证据收集、域外证据的收集、录音证据及电子邮件的法律效力、证明标准等。本案例对于解决其他所有权确认案件具有参考意义。

### | 关键词 |

借名购房案 民事诉讼 代理律师 所有权确认

### | 教学目标 |

着重让学生把握三方面内容:(1)在民事案件中,律师接受委托后应如何收集证据,如何认定证据的证明力;(2)代理律师如何协助当事人申请民事案件立案、如何确定管辖,如何撰写起诉状,如何进行协商谈判;(3)以借名购房案件为例,如何解决所有权确认问题,尤其提出处理具体案件的思路、分析步骤、事实认定与法律分析之间的基本框架。





## 教学案例主文

### 一、引言

#### (一) 诉争房屋及车库概况

诉争房屋及车库均位于山东省威海市 RS 市 YT 度假区。诉争房屋(以下简称房屋)的具体地址为山东省 RS 市 YT 银河海景御花园 18 号楼 3 单元 303 室,其房屋所有权证号为 RS 房权证 YT 字第 200924442 号,国有土地使用权证号为乳国用(2009)第 27123 号,房屋购买价款为 972111 元,房屋建筑面积为 272.30 平方米,2009 年 9 月 24 日房屋登记在张翠萍名下。

诉争车库(以下简称车库)的具体地址为山东省 RS 市 YT 银河海景御花园 18 号楼 106 室,其房屋所有权证号原为 RS 房权证 YT 字第 200921111 号,国有土地使用权证号为乳国用(2009)第 25234 号,车库购买价款为 60000 元,车库建筑面积为 17.69 平方米,2009 年 9 月 24 日该车库登记在张翠萍名下,2013 年该车库变更登记在宋河(系张翠萍前夫)名下,房屋登记簿中载明所有权证号变更为 201315500,宋河取得车库的方式为购买。

诉争房屋及车库从购买后一直由张翠萍及宋河实际使用。

#### (二) 张雅萍委托张翠萍购买房屋及车库概况

张雅萍(英文名为 Sharon Schilz,美国籍)系张翠萍的大姐。2006 年 3 月,张雅萍想要在中华人民共和国境内为其父母购置一幢房屋以便在其父母年迈时居住,但因其已具有美国国籍并定居在美国加利福尼亚州,不方便回国进行房屋的购买及手续办理等程序,于是委托其妹妹张翠萍帮助其购买房屋。张翠萍考察了国内房地产市场后,建议张雅萍购买位于山东省威海市 RS 市 YT 度假区的一处房屋及车库。由于张雅萍身在国外,为办理手续方便,双方口头约定房屋及车库暂时以张翠萍名义购买,房产证下来后再过户至张雅萍名下或者是过户至徐彩凤(系张雅萍及张翠萍的母亲)名下。2006 年 4 月 2 日张翠萍与开发商签订了《商品房买卖合同》,2006 年 4 月 3 日开始至 2008 年 1 月,张雅萍陆续向张翠萍通过银行汇款的方式支付房屋、车库款及装修费共计人民币 1555132.82 元。房屋及车库产权证办理完毕之后,张翠萍将产权证的原件交给了张雅萍保

管。购买房屋及车库后,张雅萍本想让其父母居住,但因为张雅萍的父母一直在美国与张雅萍共同居住,因此并未实际居住该房屋,该房屋及车库一直由张翠萍及宋河实际使用。

### (三)张雅萍将房屋及车库转让给徐彩凤概况

在张雅萍委托张翠萍购买房屋及车库后,2006年7月11日,建设部、商务部、国家发展和改革委员会、中国人民银行、国家工商行政管理总局、国家外汇管理局六部门联合颁布了《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》(以下简称《意见》)。《意见》第3条“严格境外机构和个人购房管理”中第10项规定:“……在境内没有设立分支、代表机构的境外机构和在境内工作、学习时间一年以下的境外个人,不得购买商品……”根据该意见,张雅萍作为美国人,没有在中国境内工作、学习超过1年,其不能购买中国境内的商品房,故张雅萍委托张翠萍购买的房屋及车库已经无法再过户至张雅萍个人名下。因其购买的房屋及车库本就是为其父母养老所用,于是张雅萍决定将房屋及车库过户至其母亲徐彩凤名下。2013年12月6日,张雅萍与徐彩凤签订《权利转让协议书》,约定张雅萍将其位于山东省RS市YT银河海景御花园18号楼3单元303室和18号楼106室的房屋及车库的所有相关权利转让给徐彩凤。

### (四)徐彩凤与张翠萍协商房屋及车库过户概况

张雅萍与徐彩凤签订完《权利转让协议书》后,徐彩凤即与张翠萍协商房屋及车库过户事宜。经多次协商,张翠萍始终不同意将房屋过户至徐彩凤名下。张翠萍主张房屋及车库归自己所有,张雅萍无权再将房屋及车库的所有相关权利转让给他人。张翠萍提出山东省RS市YT度假区内的房屋与车库的钱确实是张雅萍汇给她的,但那是因为张翠萍曾委托张雅萍为其办理去美国的相关事项,张翠萍及宋河为办理出国花费了近30万元,但最终张雅萍没有为张翠萍办成出国事宜,张翠萍与宋河也因此离了婚,故张雅萍一直心怀愧疚,于是后来就允诺借给张翠萍钱来买房投资。且购买的房屋及车库一直都由张翠萍实际管理和控制,每年的物业费等费用都是张翠萍个人向物业公司交付的,并不存在借名购房的事实。所以张翠萍拒绝将房屋及车库过户给徐彩凤。

## 二、代理律师如何收集证据？

### (一)代理律师向当事人了解案情

徐彩凤与张翠萍多次协商无果后,决定诉诸法律来解决房屋及车库的所有权争议。由于徐彩凤年迈,并将不定期地去美国探望张雅萍,不方便直接处理房屋及车库所有权事宜,便通过其三女儿张淑萍于2013年12月15日聘请辽宁开宇律师所律师洪珊珊、辽宁众事达律师事务所律师李晓妮担任徐彩凤关于山东省RS市YT银河海景御花园18号楼3单元303室和18号楼106室房屋所有权确认的代理律师。

洪珊珊与李晓妮接受聘请后,当日便向徐彩凤进一步了解案件具体情况。

徐彩凤称,她有三个女儿,老大张雅萍,在美国定居;老二张翠萍,在沈阳定居,跟其前夫宋河在一起;老三张淑萍,在沈阳工作。2006年4月,其在美国与张雅萍一起生活,那年张雅萍决定在中国购买一处房产,想为其养老用。因为张雅萍在美国不方便,就与在中国沈阳定居的妹妹张翠萍商量,决定委托张翠萍在山东省RS市YT度假区为张雅萍购买一套房产,地址是山东省RS市“YT银河海景御花园”18号楼3单元303室,同时还购买了楼下一楼的车库(106室)。其中303室面积272.3平方米,车库17.69平方米。因为张雅萍一直生活在美国,为方便办理购买手续,姐妹俩商量,购买房产时,房产合同上的“房屋所有者”先写“张翠萍”,待房产证正式下来后,再通过办理过户手续,将“房屋所有者”由“张翠萍”更名为“张雅萍”或者是直接更为其名。因为大女儿张雅萍一直都很关照二女儿张翠萍,所以张翠萍同意了。张雅萍将买房的全部费用及后来的装修费用从美国分阶段通过银行汇给张翠萍,有汇款记录,总共人民币143万多元。张翠萍以前是会计,自己还做了个明细,把与张雅萍房子相关的资金往来记录得很清楚。张翠萍还把房屋产权证的原件交给张雅萍保管。

后来,张雅萍要求张翠萍把YT的房子过户给自己,但张翠萍一直推脱,说现在政策不允许外国人持有中国境内的房子。后来张雅萍就要求张翠萍直接把房子过户给母亲徐彩凤,张翠萍也不同意,说这是大姐欠她的,因为没给她办成去美国的事,还导致她跟宋河离婚了。张雅萍在美国定居,不方便回来处理这事,与张翠萍沟通几回后,决定还是通过法律途径解决,就把房子相关权利转让给徐彩凤了。徐彩凤后来又多次找张翠萍,张翠萍一直不同意过户。

### (二)代理律师要求当事人提供现有证据

通过徐彩凤的陈述,洪珊珊、李晓妮两位律师要求其提供上述提到的相关证

据,包括房屋产权证书、张翠萍制作的《大姐购房决算明细》、银行汇款明细及徐彩凤与张雅萍的《权利转让协议书》。

### (三)代理律师调取诉争房屋及车库档案

经审查房屋产权证书,律师认为,房屋及车库的所有权人名义上是张翠萍,故即使房屋及车库产权证在张雅萍手中,张翠萍依然有权利并随时有可能自行补办房屋及车库产权证,将房屋及车库出售或抵押出去,律师建议首先应查清房屋及车库目前的权属状况。

2013年12月16日,李晓妮律师委托山东省威海卫律师事务所律师王一到山东省RS市YT房产管理局帮助查阅山东省RS市YT银河海景御花园18号楼3单元303室及106室的房屋基本情况,经查档发现山东省RS市YT银河海景御花园18号楼3单元303室依然登记在张翠萍名下,而山东省RS市YT银河海景御花园18号楼106室已于2013年变更至宋河名下。

### (四)代理律师审查关键证据

徐彩凤提供的《2007—2008年大姐购房决算明细》系由张翠萍制作,该明细中第一页记载“大姐购房总投入、总支出汇总”,记载房屋总投入人民币1430625.02元,其中包括购房总造价1140943.14元,装修总支出188699.42元,家用电器支出6647元,家具支出24578元,物业费及水电煤气支出9730元,宋河贷款支出37609.43元。第二页记载“大姐购房投资注入资金明细栏”,记载了张雅萍投资注入资金的具体时间、金额及汇率等,共计1430625.02元人民币。第三页开始分别记载“大姐购房支出明细”“大姐购房装修明细”“家用电器明细”“家具明细”“宋河贷款支出明细”等。

### (五)代理律师要求对域外银行汇款记录予以公证认证

徐彩凤提供的银行汇款明细包括5份中国银行取款回单存款回单及外币兑换传票回单及5份美国富国银行汇款记录。其中5份中国银行取款回单存款回单及外币兑换传票回单,户名为张翠萍,日期分别为2006年4月3日、4月10日、4月11日、4月12日、4月13日,金额共计5万美元。5份美国富国银行汇款记录中汇款人为张雅萍,收款人为张翠萍,汇款日期及金额分别为2006年11月30日75000美元,2007年8月8日10000美元,2007年11月16日8000美元,2008年4月30日9000美元,2009年3月30日9000美元。

经审查上述银行汇款明细,律师发现其中的5份美国富国银行汇款记录系

形成于美国,属于域外证据。而我国最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》的第11条规定:“当事人向人民法院提供的证据系在中华人民共和国领域外形成的,该证据应当经所在国证明机关予以证明,并经中华人民共和国驻该国使领馆予以认证,或者履行中华人民共和国与该所在国订立的有关条约中规定的证明手续。”因此,律师认为应当对5份美国富国银行汇款记录在美国进行公证并由我国驻美国使领馆予以认证。

徐彩凤委托张雅萍对5份美国富国银行汇款记录进行公证认证。2014年1月3日,5份美国富国银行汇款记录由美国加利福尼亚州州务卿出具公证书予以公证,并由中国驻洛杉矶领事馆出具认证材料予以认证。2014年1月10日,辽宁秋阳翻译咨询科技公司为公证认证材料出具了中文译本。

#### (六)代理律师要求对《权利转让协议书》予以公证认证并通知债务人

徐彩凤提供的《权利转让协议书》系张雅萍与徐彩凤于2013年12月6日在美国加利福尼亚州签订,协议中约定张雅萍自愿将山东省RS市YT银河海景御花园18号楼3单元303室和18号楼106室的房屋及车库的所有相关权利转让给徐彩凤,徐彩凤愿意接受。

经审查,律师发现此《权利转让协议书》也系形成于美国的域外证据。因此,根据我国最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》的规定,律师认为应当对张雅萍与徐彩凤签订的《权利转让协议书》在美国进行公证并由我国驻美国使领馆予以认证。同时,根据我国《民法通则》及《合同法》的规定,此种权利转让应当通知债务人张翠萍。

徐彩凤委托张雅萍对《权利转让协议书》进行公证认证。2014年1月3日,张雅萍与徐彩凤签订的《权利转让协议书》由美国加利福尼亚州州务卿出具公证书予以公证,并由中国驻洛杉矶领事馆出具认证材料予以认证。2014年1月10日,辽宁秋阳翻译咨询科技公司为公证认证材料出具了中文译本。2014年1月21日,徐彩凤委托律师将《权利转让协议书》邮寄给张翠萍。

#### (七)代理律师调取证人证言

2014年1月12日,洪珊珊、李晓妮两位律师向徐彩凤的三女儿张淑萍即张雅萍及张翠萍的妹妹调查取证。

证人张淑萍称,她是张雅萍的妹妹。2006年4月,在美国生活的大姐张雅萍委托妹妹张翠萍(她的二姐)在山东省RS市YT度假区为张雅萍购买一套房产,地址是山东省RS市YT银河海景御花园18号楼3单元303室,同时还购买

了楼下车库一楼的106室。其中303室面积272.3平方米,车库17.69平方米。购买房屋的全部费用(包括后来的装修)是大姐张雅萍从美国分阶段汇给二姐张翠萍的,合计现金(人民币)约150万元。虽然该房屋是张雅萍买的,但当时考虑二姐在国内生活,方便办理购买手续,经商量,购买时房产合同上的“房屋所有者”先写张翠萍,待房产证正式下来后,再通过办理过户手续,将“房屋所有者”由“张翠萍”更名为“张雅萍”。

### 三、代理律师如何协助当事人申请民事案件立案?

#### (一)代理律师协助当事人选择案由

收集完上述证据后,洪珊珊、李晓妮两位律师开始准备起诉事宜。律师认为本案的请求权存在竞合,故诉讼前应首先选择案由即法律纠纷的类型,以决定当事人的基本诉求。律师考虑了三种起诉思路。

第一种思路:以不当得利为由,诉请返还购买房屋与车库款项与占款利息。待证事实如下:张翠萍取得房屋及车库所有权;张雅萍损失了购买房屋及车库款项及装修费用;张雅萍将相关房屋权利合法转让给徐彩凤;张翠萍的利益与徐彩凤的损失之间存在因果关系;不当得利的诉请没有超过诉讼时效。

第二种思路:以张雅萍的名义请求解除委托购房(包括车库)协议,返还购房款及装修款,并赔偿利息损失。待证事实如下:张雅萍委托张翠萍购买房屋及车库的口头委托协议存在且合法有效;在委托购房协议有效的前提下,张雅萍有权利选择要求对方继续履行(办理房产过户),或解除合同,但因张雅萍不具备在中国境内购买房屋的资格,所以继续履行不能,因此只能诉请解除合同。

第三种思路:以确认房屋所有权为由,诉请房屋产权属于徐彩凤所有,并将房屋变更登记至徐彩凤名下,并赔偿车库损失(因为车库已过户至宋河名下)。待证事实如下:张雅萍委托张翠萍购买房屋及车库的口头委托协议存在且合法有效;张雅萍实际支付了购买房屋及车库的款项及装修费用;张雅萍与徐彩凤之间房屋及车库转让协议合法有效。

对三种思路比较分析,根据收集到的现有证据,两位律师认为第三思路对徐彩凤更为有利,原因如下:(1)以不当得利返还为诉请,需要证明诉讼时效的中断,而徐彩凤并没有相关证据证明。以房屋所有权确认纠纷案则不适用诉讼时效的规定。(2)以解除委托购房(包括车库)协议为诉请,需要以张雅萍的名义起诉。而张雅萍已经加入美国国籍,并定居在美国,如其参加诉讼则属于我国《民事诉讼法》规定的涉外诉讼,程序较为复杂,诉讼时间较长。(3)张雅萍于

2006年购买山东省RS市YT度假区的房屋及车库时,我国的房价相对较低,如今房价已大幅上涨。如果按照前两种思路起诉,则只能请求返还购房款及利息,而对于徐彩凤来说,得到房屋及车库的产权对她更为有利。

## (二)代理律师协助当事人确定管辖

确定了房屋确权的案由后,两位律师协助当事人选择管辖的法院。根据《民事诉讼法》第34条的规定,因不动产纠纷提起的诉讼,由不动产所在地人民法院管辖,本案为确认房屋所有权的纠纷,故应当由房屋所在地即山东省RS市人民法院管辖。

## (三)代理律师撰写起诉状及证据目录

确定了本案的诉讼方向及管辖法院后,两位律师代表原告徐彩凤提出如下诉讼请求:(1)判令确认位于“山东省RS市YT银河海景御花园18号楼3单元303室”的房屋产权属于原告所有,被告张翠萍将房屋变更登记至原告名下。(2)判令被告张翠萍赔偿车库损失6万元(车库地址:山东省RS市YT银河海景御花园18号楼106室)。(3)判令被告张翠萍承担本案诉讼费、财产保全费、诉讼担保费及翻译费及交通食宿费。

事实及理由是:2006年4月,张雅萍委托被告张翠萍购买位于山东省RS市YT度假区的一处房屋及车库(地址为山东省RS市YT银河海景御花园18号楼3单元303室和18号楼106室)。由于张雅萍身在国外,为办理手续方便,双方约定房屋及车库暂时以被告名义购买,房产证下来后再过户至张雅萍名下。后张雅萍共向被告张翠萍支付房屋、车库款及装修费共计人民币1555132.82元。2013年12月6日,张雅萍与原告徐彩凤签订《权利转让协议书》,约定张雅萍将其位于山东省RS市YT银河海景御花园18号楼3单元303室和18号楼106室的房屋及车库的所有相关权利转让给原告。原告徐彩凤要求被告将房屋及车库变更登记给原告,但被告不同意变更登记。现原告起诉要求确认“山东省RS市YT银河海景御花园18号楼3单元303室”的房屋产权属于原告所有,被告将房屋变更登记至原告名下。由于被告已将车库变更登记至他人名下,原告要求被告赔偿车库损失6万元。

两位律师根据诉讼请求制作了如下证据目录:

1. 第一组证据:《2007—2008年大姐购房决算明细》。证明内容如下:被告张翠萍自认涉诉房屋及车库系大姐张雅萍实际购买;证明从房屋、车库的首付款、贷款到其他费用如契税、维修基金、有线电视费、垃圾清运费、施工人员管理

费均由张雅萍支付,张雅萍实际履行了完整的购房人义务,是涉诉房屋及车库的实际所有人。

2. 第二组证据:5份中国银行取款回单存款回单及兑换传票回单、5份美国富国银行汇款记录、美国加利福尼亚州州务卿对5份汇款记录的公证书,中国驻洛杉矶领事馆馆认证材料,以及辽宁秋阳翻译咨询科技公司为公证认证材料的翻译的中文译本。证明张雅萍共计支付16.1万美元用于购买涉诉房屋及车库。

3. 第三组证据:张淑萍的证人证言。证明张雅萍与张翠萍之间借名买房及车库的事实。

4. 第四组证据:涉诉房屋及车库产权证原件、购房发票、契税完税证明、维修基金发票原件扫描件。证明涉诉房屋及车库产权证、购房发票、契税完税证明、维修基金发票原件均在张雅萍手中,进一步证明张雅萍系涉诉房屋及车库的实际所有权人。

5. 第五组证据:《权利转让协议书》、美国加利福尼亚州州务卿公证书、中国驻洛杉矶领事馆馆认证材料以及辽宁秋阳翻译科技公司提供的上述材料中文译本、两份中国邮政的邮寄回单(《权利转让协议书》邮寄给张翠萍)。证明原告徐彩凤已合法取得涉诉房屋及车库所有权。

6. 第六组证据:一份《房屋登记簿》。证明被告张翠萍已将涉诉车库变更登记至他人名下,原告请求对该车库进行损害赔偿。

7. 第七组证据:张雅萍与张翠萍在2008年至2009年的电子邮件往来信件。证明张翠萍承认诉争房屋及车库为张雅萍购买,并要帮助张雅萍将其出卖。

8. 第八组证据:原告为本案支出诉讼费、财产保全费、诉讼担保费、翻译费用等费用收据。

#### (四)代理立案及申请财产保全

2014年1月26日,两位代理律师代表徐彩凤到山东省RS市人民法院立案,案件将由RS市BH新区法庭审理。同时,为防止张翠萍在诉讼期间将诉争房屋变卖或者抵押,或作出其他侵害原告徐彩凤权益的行为,律师认为应当对诉争的房屋进行财产保全,以保障案件在胜诉后能够顺利执行。两位代理律师代表徐彩凤在2014年2月10日向山东省RS市人民法院提出财产保全申请,查封了张翠萍名下的位于山东省RS市YT银河海景御花园18号楼3单元303室的房屋。



#### 四、借名购房类民事案件房屋所有权的认定

2014年4月8日,山东省RS市中级人民法院BH新区法庭开庭审理此案。

庭审过程中,法庭总结本案的争议焦点为:(1)原被告双方是否存在借名购房的事实?(2)借名购房合同的效力及房屋权利归属。

原告徐彩凤未到庭,徐彩凤的代理律师提出徐彩凤是诉争房屋及车库的所有权人。理由为:(1)被告张翠萍出具的大姐购房明细中被告自认从首付款、贷款到其他费用如装修费、契税、维修基金、物业费等费用由张雅萍支付,房屋进户的各项费用也由张雅萍支付,张雅萍的汇款记录进一步印证了购房款等各项费用由张雅萍支付的事实,张雅萍实际履行了完整的购房人义务。(2)诉争房屋及车库的房屋产权证书原件、支付的装修费、契税、维修基金等收据的原件均由张雅萍保存,并不是由被告保存。(3)张雅萍出具的证人证言证明了张雅萍与被告张翠萍之间存在借名购房的意思表示。(4)《权利转让书协议书》证明张雅萍已将房屋所有权转让给原告所有。上述证据已形成完整证据链,所指向的事实是:张雅萍借被告名义购房,并且委托被告张翠萍办理房屋购买等相关事宜,该借名行为不违反法律法规强制性规定,应为有效。原告徐彩凤通过权利转让合法获得张雅萍房屋的所有权。

被告张翠萍未到庭,其授权宋杨律师代理其参加诉讼。宋杨提出诉争房屋及车库的所有权应当属于张翠萍,理由为:(1)诉争房屋是张翠萍自己购买的,不存在借名购房的事实。2006年4月,张翠萍与开发商签订的房屋买卖合同,购房款中的首付款及贷款均是张翠萍个人向开发商及银行支付的。(2)诉争房屋的入户手续、费用等都是张翠萍个人去办的,每年的物业费等费用都是张翠萍个人向物业公司交付的,张雅萍从未交付。(3)房屋及车库购买完毕后,一直都由张翠萍实际管理和控制,张翠萍将该房屋出租给他人已有6年,张雅萍及徐彩凤未提出过任何异议,收益也一直归张翠萍所有。(4)张雅萍虽然给张翠萍汇过款,但这是因为张翠萍曾委托张雅萍为其办理去美国的相关事项,张翠萍及宋河为办理出国花费了近30万元,但最终张雅萍没有为张翠萍办成出国事宜,张翠萍与宋河因此也离了婚,故张雅萍一直心怀愧疚,于是后来就允诺借给张翠萍钱来买房投资。

宋杨律师提出如下证据证明其观点:(1)诉争房屋及车库的房屋所有权证,证明诉争房屋属于张翠萍个人所有,诉争车库现属于宋河个人所有。(2)诉争房屋的全部物业费收据,交款人载明为张翠萍。证明诉争房屋是由张翠萍实际交付物业费费用。(3)张翠萍与李松的《租房协议》,证明张翠萍将诉争房屋及车库租给李松使用6年。(4)张雅萍与张翠萍之间的通话录音记录,证明张