

黄鹏飞,喻庆敏与重庆丰盈房地产开发有限公司商品房销售合同纠纷二审民事判决书

重庆市第一中级人民法院 (2013)渝一中法民终字第03548号

上诉人(原审被告):黄鹏飞,男,1986年6月5日出生,汉族。

委托代理人:李家明,重庆海外律师事务所律师。

上诉人(原审被告):喻庆敏,男,1966年4月20日出生,汉族。

委托代理人:李家明,重庆海外律师事务所律师。

被上诉人(原审原告):重庆丰盈房地产开发有限公司。

法定代表人:周安桥,该公司董事长。

委托代理人:唐田,泰和泰(重庆)律师事务所律师。

委托代理人:元劲松,泰和泰(重庆)律师事务所律师。

上诉人黄鹏飞、喻庆敏与被上诉人重庆丰盈房地产开发有限公司(以下简称丰盈公司)商品房销售合同纠纷一案,重庆市江北区人民法院于2013年7月18日作出(2012)江法民初字第08248号民事判决,黄鹏飞、喻庆敏公司对该判决不服,向本院提起上诉。本院依法组成合议庭,对本案进行了审理。上诉人黄鹏飞以及黄鹏飞、喻庆敏共同的委托代理人李家明,被上诉人的丰盈公司委托代理人唐田到庭参加了询问。本案现已审理终结。

一审法院审理查明:2011年12月15日,丰盈公司(甲方)与黄鹏飞、喻庆敏(乙方)签订《重庆市商品房买卖合同》及补充协议,约定:由丰盈公司将其开发的房屋一套预售给黄鹏飞、喻庆敏;建筑面积174.32平方米,套内建筑面积143.12平方米;本商品房为装修房,总成交金额为2647951元;黄鹏飞、喻庆敏于2011年12月15日支付首期房款797951元,余款1850000元以向银行申请按揭贷款方式支付;属预售商品房的,丰盈公司应当在2013年12月31日前,依照国家和地方的有关规定,将已经进行建设工程竣工验收备案登记的商品房交付黄鹏飞、喻庆敏使用;预售商品房的,自本合同签订之日起10日内,由丰盈公司向房屋所在地土地房屋登记机构申请办理本商品房预购商品房合同登记备案,提交土地房屋登记机构规定的相关资料,并取得土地房屋登记机构出具的登记受理单。

双方在补充协议中约定:乙方采用按揭付款的,乙方需自行到人民银行进行征信查询,如买受人婚姻状况为已婚,则须查询夫妻双方征信,并出具《个人征信报告》在签定本合同当日提交给办理按揭贷款银行;乙方须在签订本合同当日,向其选定的银行提出正式贷款申请,并按照银行贷款政策要求提交符合要求的全部贷款资料及签署相关贷款文件,若因乙方原因致使按揭贷款逾期办理的,按本协议第六条乙方逾期付款的条款承担违约责任。若乙方提供的办理按揭所需资料不全,乙方须在合同签订之日起3日内补足相关资料,若乙方未能按期补足,则乙方向甲方支付按揭贷款金额每日万分之五的违约金;甲乙双方同意,买卖合同及本协议所指的“乙方的原因”应理解为基于被申请贷款银行判断标准,乙

方作为借款人自身的主客观原因，包括但不限于：乙方及其配偶方自身条件不符合被申请银行现行有效的贷款政策；乙方及其配偶方资信情况不良；乙方及其配偶方未及时全面提供贷款申请资料；乙方及其配偶方未满足被申请银行贷款条件的其他情形。买受人向银行申请房屋抵押贷款的具体额度、成数、利率及年限以银行最终批准为准。原则上甲方为乙方引荐贷款银行办理“按揭贷款”；若乙方自行联系贷款银行办理按揭以支付购房款，则丰盈公司不予提供任何资料、不予办理登记手续和担保等方面的配合；且乙方承诺从签署合同当日起20个工作日内将按揭款部分划入甲方指定帐户，逾期则按本协议第六条乙方逾期付款的约定承担违约责任。

该补充协议第六条约定：删除买卖合同第十条的全部约定；如乙方未按买卖合同约定的时间足额付款（含分期付款之第一期付款）的，根据逾期时间按如下方式分别处理，不作累加（另有约定除外）：（1）逾期在30日（含）之内，自买卖合同约定的应付款期限之第二天起至实际支付应付款之日止，乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之伍的违约金，并于实际支付应付款之日支付违约金，合同继续履行；（2）逾期超过30日后，甲方有权解除合同。甲方解除合同的，乙方按该商品房总房价款的20%向甲方支付违约金，并应当自解除合同通知送达之日向甲方支付违约金，逾期不支付的，甲方有权在乙方已付房价款中作相应扣除。乙方已付房价款在扣除该违约金后，若有剩余款项由甲方在买卖合同登记备案、预告登记或者抵押登记注销后60日内不计息退还给乙方。若乙方支付的违约金尚不足以弥补甲方因乙方违约而遭受的损失，不足部分应由乙方赔偿给甲方。甲方不解除合同的，合同继续履行，自买卖合同约定的应付款期限之第二天起至实际支付应付款之日止，乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之五的违约金，除此外，乙方还应按商品房总房价款的1%向丰盈公司支付违约金，并于实际支付应付款之日支付。第十六条合同解除的补充，约定：买卖双方在合同履行过程中，除非出现双方约定的合同解除条件或者具备法定解除条件外，任何一方不得单方面解除买卖合同；如买卖合同的解除非因甲方原因导致，则乙方除按买卖合同和本协议约定承担违约责任外，还应赔偿甲方为解除买卖合同所发生的费用（包括但不限于政府税费、律师费、诉讼仲裁费用等等）。第十九条关于争议处理中的特别约定，在双方签订本补充协议时甲方已经对本补充协议的内容进行了逐条解释与说明，履行了告知义务和提示义务，双方也已就合同内容进行了讨论并达成一致意见，本补充协议不属于格式条款合同。乙方对此认为无异议后，予以签字认可。

黄鹏飞、喻庆敏支付了首付款797951元。2013年1月28日，招商银行股份有限公司重庆分行作为贷款方（甲方）、黄鹏飞、喻庆敏作为借款方（乙方）、丰盈公司作为担保方（丙方）签订了《重庆市预购商品房抵押贷款合同》，甲方将贷款金额1850000元全数以乙方购房款名义，交存至丙方帐户；贷款期限从2013年1月28日至2035年1月28日。庭审中，丰盈公司与黄鹏飞、喻庆敏对继续履行合同均无异议。

审理中，丰盈公司举示了催款函、律师函、特快专递详情单、泰和泰（重庆）律师事务所发票。拟证实丰盈公司于2012年1月13日、同年7月27日向黄鹏飞、喻庆敏两次发送函件催收购房款；丰盈公司因此次诉讼产生律师费12000元。黄鹏飞、喻庆敏称未收到过丰盈公司寄送的催款函，收到过丰盈公司邮寄的律师函，但不能证明黄鹏飞、喻庆敏有违约行为；认为发票与本案无关。

丰盈公司一审诉称：2011年12月15日，丰盈公司与黄鹏飞、喻庆敏签订《重庆市商品房买卖合同》，约定：黄鹏飞、喻庆敏购买丰盈公司开发的商品房，总成交金额为2647951元整，黄鹏飞、喻庆敏于2011年12月15日支付首期房款797951元整，余款1850000元由银行提供按揭支付。同时，合同附件五《合同补充协议》第六条约定，黄鹏飞、喻庆敏未按合同约定的时间付款，逾期超过30日后，丰盈公司有权解除合同。丰盈公司解除合同的，黄鹏飞、喻庆敏应当按该商品房总房价款的20%向丰盈公司支付违约金。丰盈公司不解除合同的，合同继续履行，自买卖合同约定的应付款期限之第二天起至实际支付应付款之日止，黄鹏飞、喻庆敏按日向丰盈公司支付逾期应付款万分之五的违约金。合同签订后，黄鹏飞、

喻庆敏未履行付款义务，丰盈公司多次催告但黄鹏飞、喻庆敏未履行。丰盈公司起诉要求解除双方签订的合同；黄鹏飞、喻庆敏支付解除合同的违约金及损失。在诉讼过程中，2013年2月28日黄鹏飞、喻庆敏的按揭款项办理完毕，丰盈公司变更了诉讼请求。现诉讼请求：1、判令丰盈公司与黄鹏飞、喻庆敏继续履行《重庆市商品房买卖合同》；2、判令黄鹏飞、喻庆敏承担逾期付款违约金407000元（从2011年12月15日起至2013年2月28日以1850000元为基数，按每日万分之五的标准计算）；3、诉讼费由黄鹏飞、喻庆敏承担。

黄鹏飞、喻庆敏一审辩称：同意继续履行双方签订的合同；但黄鹏飞、喻庆敏不应承担违约金，因合同并未约定；黄鹏飞、喻庆敏首付款已支付，按揭款也进行了办理；同时合同的补充协议存在格式条款，并非双方协商一致的结果，对方也未以合理方式提醒我方注意；合同中对双方承担违约责任的约定显失公平，且存在加重我方义务减轻丰盈公司责任的情形；合同中约定自合同签订日20日内将按揭款打至丰盈公司帐户是不合理的，因为银行何时放款不是黄鹏飞、喻庆敏所能控制的。黄鹏飞、喻庆敏的按揭之所以延迟办理，是丰盈公司的置业顾问及贷款银行未告知黄鹏飞、喻庆敏相关事项。即使黄鹏飞、喻庆敏存在违约的事实，双方约定的违约金比例过高，法院应予以调整。请求驳回丰盈公司的诉讼请求。

一审法院认为，丰盈公司与黄鹏飞、喻庆敏签订的《重庆市商品房买卖合同》系双方当事人真实意思表示，合同内容不违反我国法律、行政法规的强制性规定，亦不违反社会公共利益，合法有效，合同对双方当事人均具有约束力。

庭审中，丰盈公司与黄鹏飞、喻庆敏对继续履行合同均无异议，该院予以确认。

庭审中，黄鹏飞、喻庆敏辩称补充协议存在格式条款，并非双方协商一致的结果，对方也未以合理方式提醒其注意。该院认为，格式条款是当事人为了重复使用而预先拟定，并在订立合同时未与对方协商的条款。本案中，双方约定在双方签订本补充协议时丰盈公司已经对本补充协议的内容进行了逐条解释与说明，履行了告知义务和提示义务，双方也已就合同内容进行了讨论并达成一致意见，本补充协议不属于格式条款合同。黄鹏飞、喻庆敏对此认为无异议后，予以签字认可。现黄鹏飞、喻庆敏在合同中予以了签字认可，黄鹏飞、喻庆敏的此辩称无依据，该院不予采信。根据合同约定，黄鹏飞、喻庆敏应当于2011年12月15日签署合同之后的20个工作日内即2012年1月13日之前完成银行按揭付款，黄鹏飞、喻庆敏未能按期完成，应从2012年1月14日开始承担逾期付款的责任。黄鹏飞、喻庆敏称是因丰盈公司的原因导致其未能按时办理好按揭手续的，但未举示充分的证据予以证实，对黄鹏飞、喻庆敏的辩解意见，该院不予采纳。但该院认为，黄鹏飞、喻庆敏与贷款银行签订了抵押贷款合同后，银行何时能将贷款发放至丰盈公司的帐户，不是黄鹏飞、喻庆敏所能控制的，故根据公平原则，黄鹏飞、喻庆敏与贷款银行签订了抵押贷款合同即应视为其完成了付款的义务，黄鹏飞、喻庆敏逾期付款的截止日期计算至2013年1月18日为宜。

关于违约金的标准是否过高的问题。黄鹏飞、喻庆敏认为违约金标准过高，请求调整。本案中，双方约定丰盈公司不解除合同的，合同继续履行，黄鹏飞、喻庆敏自买卖合同约定的应付款期限之第二天起至实际支付应付款之日止，黄鹏飞、喻庆敏按日向丰盈公司支付逾期应付款万分之五的违约金。该院认为，根据《合同法》司法解释的规定，违约金是否过高，应以实际损失为基础，兼顾合同履行情况、当事人的过错程度以及预期利益等综合因素，根据公平原则和诚实信用原则予以衡量。本案中，黄鹏飞、喻庆敏虽然未能在约定的期限内办妥银行按揭，但考虑到办理按揭涉及到银行方面，且无证据证实黄鹏飞、喻庆敏有恶意拖延办理的情形，黄鹏飞、喻庆敏的过错程度不大，故该院对双方约定的违约金酌情予以调整，黄鹏飞、喻庆敏应支付丰盈公司逾期付款违约金68635元（1850000元×371天×万分之一）。对丰盈公司超过此部分的诉讼请求，该院不予支持。综上所述，根据《中华人民共和国民事诉讼法》第五条、《中华人民共和国合同法》第四十四条、第六十条、第九十六条、第九十

七条、第一百零七条、最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》第二十九条之规定，判决如下：一、重庆丰盈房地产开发有限公司与黄鹏飞、喻庆敏继续履行双方签订的《重庆市商品房买卖合同》；二、黄鹏飞、喻庆敏于本判决生效之日起五日内支付重庆丰盈房地产开发有限公司合同逾期付款违约金68635元；三、驳回重庆丰盈房地产开发有限公司的其他诉讼请求。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》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。本案案件受理费减半收取3703元，由黄鹏飞、喻庆敏负担。

黄鹏飞、喻庆敏不服一审判决，向本院提起上诉，请求：撤销一审判决，依法改判。主要事实和理由：一、一审判决认定事实不清，证据不足。1、一审法院对黄鹏飞、喻庆敏向汇丰银行申请按揭贷款的事实故意忽略。双方签订商品房买卖合同后，黄鹏飞、喻庆敏按丰盈公司置业顾问的推荐向汇丰银行申请的按揭贷款，并向汇丰银行及时提交了相关按揭资料。一审诉讼期间，汇丰银行才通知黄鹏飞、喻庆敏按揭申请未通过，而黄鹏飞、喻庆敏才向招商银行重新申请按揭贷款。2、一审法院对合同补充协议认定为“不属于格式条款合同”是错误的。该补充协议系丰盈公司预先拟定，也没有履行告知义务和提示义务，双方并未就合同内容进行讨论并达成一致意见。3、一审法院认定黄鹏飞、喻庆敏的违约时间从2012年1月14日开始承担逾期付款的责任不当。逾期付款违约责任的约定属于格式条款的内容，因加重购房人责任，又未尽合理告知义务而无效。且黄鹏飞、喻庆敏已及时向汇丰银行提交了相关按揭资料。4、一审判决认定黄鹏飞、喻庆敏违约责任承担至2013年1月18日是错误的。丰盈公司怠于通知解除合同，实际上进一步扩大了逾期付款导致的损失，其扩大的损失部分应由丰盈公司自行承担。二、本案适用法律错误。一审法院应当认定补充协议无效。即使认定补充协议有效，对丰盈公司没有采取适当措施致使损失扩大部分的主张也不应支持。三、本案判决明显不公。1、黄鹏飞、喻庆敏按照合同约定支付了首付款，且在汇丰银行不予审批后立即转向招商银行申请按揭，按揭贷款迟延到账的事实是银行审批所造成，黄鹏飞、喻庆敏并无过错。但一审判决却要黄鹏飞、喻庆敏承担逾期付款违约金，明显有偏袒丰盈公司之嫌。2、丰盈公司一审起诉主张的违约金金额为407000元，而一审判决仅支持了68635元，但却判决诉讼费3703元全部由黄鹏飞、喻庆敏承担。综上，一审判决事实不清，证据不足，适用法律不当，判决明显不公，请求二审法院依法予以改判。

丰盈公司答辩称：黄鹏飞、喻庆敏的上诉理由不能成立，请求驳回上诉，维持原判。

二审中，黄鹏飞、喻庆敏举示了一份丰盈公司与案外人薛桂林、薛佑芳之间签订的商品房买卖合同补充协议，拟证明合同补充协议是丰盈公司预先拟定的格式合同，而该补充协议加重了黄鹏飞、喻庆敏的责任，减轻或免除了丰盈公司的责任，应依法认定为无效。丰盈公司对该份证据的真实性、合法性、关联性均有异议，且认为其不属于新证据。由于该份证据与本案不具有关联性，本院不予采信。

本院二审查明的事实与一审查明的事实相同。

本院认为，黄鹏飞、喻庆敏作为具有完全民事行为能力的成年人，对购买价值高达二百六十余万元房屋这种重大的民事法律行为，应当谨慎行事；其在签订《重庆市商品房买卖合同》及补充协议之前应当对合同条款内容进行仔细审阅，如有疑义或异议应及时提出。另本案合同补充协议第十九条第一款还特别约定：“在双方签订本补充协议时甲方已经对本补充协议的内容进行了逐条解释与说明，履行了告知义务和提示义务，双方也已就合同内容进行了讨论并达成一致意见，本补充协议不属于格式条款合同。乙方对此认为无异议后，予以签字认可”。所以黄鹏飞、喻庆敏在合同补充协议上签字的行为，即应视为其对该补充协议相关条款内容理解并同意。并且，该补充协议相关条款内容事实上也是可以协商的。因此，该合同补充协议是当事人自愿协商一致的结果，系当事人的真实意思表示，不属于格式合同，且其内容不违反法律、行政法规的强制

性规定，故对双方当事人具有法律约束力。

黄鹏飞、喻庆敏关于其之前向汇丰银行申请按揭贷款并提交了相关按揭资料，按揭款迟延到账的事实是银行审批所造成，其并无过错的主张；由于黄鹏飞、喻庆敏对其此项主张未提供证据予以证明，本院不予支持。因此，黄鹏飞、喻庆敏逾期付款的行为已构成违约，应当按照约定承担相应的违约责任。同时，丰盈公司根据约定可以解除合同。然而，是否行使以及何时行使合同解除权，系丰盈公司对其自身权利的自由处分。若丰盈公司选择解除合同，其只需在法定期限内行使解除权即可，所以不存在怠于通知解除合同的情形。故对黄鹏飞、喻庆敏关于丰盈公司怠于通知解除合同，致使损失扩大的主张，本院不予支持。

关于违约金标准以及诉讼费负担问题。双方当事人约定逾期付款违约金应以未付款金额为基数从应付款期限之第二天起至实际支付之日止按每日万分之五的标准计算，而一审判决将其调整为了按每日万分之一的标准计算，仅相当于人民银行同期存款利率，已充分综合考虑了本案的各方面因素，对双方当事人的利益已经进行了衡平，故一审法院判决黄鹏飞、喻庆敏承担全部诉讼费并无明显不当。

综上所述，黄鹏飞、喻庆敏的上诉理由均不能成立，对其上诉请求应予以驳回。原判决认定事实清楚，适用法律正确，本院予以维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第（一）项的规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费1516元，由上诉人黄鹏飞、喻庆敏负担。

本判决为终审判决。

审 判 长 陈孟琼
代理审判员 陈娅梅
代理审判员 罗太平
书 记 员 杨 唱