

重庆某某房地产开发有限公司诉薛某林、薛某芳商品房销售合同纠纷一审民事判决书

江北区人民法院（2013）江法民初字第04497号

原告：重庆某某房地产开发有限公司，住所地重庆市江北区。

法定代表人：周安桥，董事长。

委托代理人：唐田，泰和泰（重庆）律师事务所律师。

被告：薛某林，女，住重庆市涪陵区。

被告：薛某芳，女，住重庆市涪陵区。

二被告委托代理人：李家明、胡刚，重庆海外律师事务所律师。

原告重庆某某房地产开发有限公司（以下简称某某房地产公司）与被告薛某林、薛某芳商品房销售合同纠纷一案，本院于受理后依法由审判员黄静适用简易程序，公开开庭进行了审理。原告某某房地产公司的委托代理人唐田，被告薛某林及其二被告的委托代理人李家明到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告某某房地产公司诉称：2011年10月4日，原、被告签订《重庆市商品房买卖合同》，约定：被告购买原告开发的位于江北区某某路8号1幢14-6号商品房，总成交金额为2524284元整，被告于2011年10月4日支付首付房款764284元整，余款176万元由银行提供按揭支付。合同附件五《合同补充协议》第六条约定，被告逾期付款超过30日的，原告有权解除合同，被告应当按该商品房总房价款的5%向原告支付违约金。合同附件五第十六条第4款约定，如买卖合同的解除非因原告原因导致，则被告除按约定承担合同违约责任外，还应赔偿原告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、诉讼仲裁费等）。合同签订后，被告未履行付款义务，原告多次催告被告履行其付款义务但被告未履行。被告的行为严重违反双方约定，理应承担相应违约责任并赔偿原告因此遭受的损失。特诉讼请求：1、判令解除原、被告签订的《重庆市商品房买卖合同》；2、判令被告支付合同解除违约金126214.2元；3、判令被告承担原告因解除合同发生的费用暂定4386元；4、诉讼费由被告承担。

被告薛某林、薛某芳辩称：原、被告签订的《合同补充协议》，因该协议内容属于原告提供的格式条款，且有免除原告方责任、加重被告方责任的情形，其相关条款应属于无效条款。原告称被告未付款不属实，原告支付了首付款等费用；原告并未多次发函催款，被告在收到应诉通知前，未收到任何催款通知。原告称被告严重违约不属实，被告一直积极办理银行按揭贷款，是原告的置业顾问中途离职，导致未按期办好，直到起诉后，才接到银行通知说按揭未能办下来。被告同意解除合同，但不应支付原告所主张的违约金等，合同中载明的违约金支付条款系格式条款，属无效条款。且原告应将被告已经支付的首付款等退还被告。即使被告存在违约，合同约定的违约金标准也过高，请求法院予以调整。

经审理查明：2011年10月4日，原、被告签订《重庆市商品房买卖合同》及补充协议，约定：由原告将其开发的位于重庆市江北区某某路8号1幢14-6房屋一套预售给被告；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2524284元；被告于2011

年10月4日支付首期房款764284元，余款1760000元以向银行申请按揭贷款方式支付；属预售商品房的，原告应当在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被告使用。

双方在补充协议中约定：被告采用按揭付款的，被告需自行到人民银行进行征信查询（原告不负责查询），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；被告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，若因被告原因致使按揭贷款逾期办理的，按本协议第六条被告逾期付款的条款承担违约责任。若被告提供的办理按揭所需资料不全，被告须在合同签订之日起3日内补足相关资料，若被告未能按期补足，则被告向原告支付按揭贷款金额每日万分之叁的违约金；原、被告双方同意，买卖合同及本协议所指的“被告的原因”应理解为基于被申请贷款银行判断标准，被告作为借款人自身的主客观原因，包括但不限于：被告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；被告及其配偶方资信情况不良；被告及其配偶方未及时全面提供贷款申请资料；被告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。原则上原告为被告引荐贷款银行办理“按揭贷款”；若被告自行联系贷款银行办理按揭以支付购房款，则原告不予提供任何资料、不予办理登记手续和担保等方面的配合；且被告承诺从签署合同当日起20个工作日内将按揭款部分划入原告指定帐户，逾期则按本协议第六条被告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；如被告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，被告按日向原告支付逾期应付款万分之壹的违约金，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，原告有权解除合同。原告解除合同的，被告按该商品房总房价款的5%向原告支付违约金，并应当自解除合同通知送达之日向原告支付违约金，逾期不支付的，原告有权在被告已付房价款中作相应扣除。被告已付房价款在扣除该违约金后，若有剩余款项由原告在买卖合同登记备案、预告登记或者抵押登记注销后60日内不计息退还给被告。若被告支付的违约金尚不足以弥补原告因被告违约而遭受的损失，不足部分应由被告赔偿给原告。原告不解除合同的，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，被告按日向原告支付逾期应付款万分之壹的违约金，除此外，被告还应按商品房总房价款的1%向原告支付违约金，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原告原因导致，则被告除按买卖合同和本协议约定承担违约责任外，还应赔偿原告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原告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。被告对此认为无异议后，予以签字认可。买卖双方中的任何一方均应本着诚实信用原则来对待相对人在履行合时的通知、告知事项，如因重大事项须履行通知义务的，则应按照双方在买卖合同中约定的通讯地址以特快专递的形式通知相对人，寄发特快专递的一方在寄发书面通知或告知内容时的相关凭证可作为履行通知义务的依据。在重庆市内，寄发特快专递后的第四日视为送达日。在重庆市外的中华人民共和国境内，寄发特快专递后的第七日视为送达日，在中华人民共和国境外，寄发特快专递后的第十五日视为送达日。本补充协议构成买卖合同不可分割的组成部分。若本补充协议与买卖合同的有关规定有抵触时，则以本补充协议的约定为准。另二被告在该合同中载明的地址均为：重庆市

巴南区南泉鹿角绿色食品工业园区。被告薛某林陈述该地址系其与薛某芳的工作单位地址，且现在还在该地址工作。

合同签订后，被告支付了首付款764284元。但被告未获得银行按揭贷款。

审理中，原告举示了催款函、律师函、关于解除《商品房买卖合同》的告知函、特快专递详情单、委托代理合同、泰和泰（重庆）律师事务所发票。拟证实原告向被告两次发送函件催收购房款，但被告未付；2012年10月13日，原告向被告邮寄了解除合同的函件；原告因此次诉讼产生律师费4386元。被告称未收到过原告寄送的催款函、律师函及解除合同的函件，对证据的真实性不予认可；认为委托代理合同及发票与本案无关。庭审中，被告亦同意解除合同，但认为不应承担违约责任。

审理中，被告举示了汇丰银行回执、缴纳契税等的专用收据（复印件），拟证实不是因为被告的原因导致未按期按揭；被告还缴纳了契税、物业维修基金等费用。原告质证称，对汇丰银行回执，没有银行签章，落款名字的身份无法确认，对真实性不予认可，从该证据内容上，也无法看出被告有按照合同约定履行其义务，恰能证明被告未按合同履行义务。该函落款时间为2013年6月17日，说明被告在该日已经知晓未能办理按揭，根据合同约定，被告也未在十日内以自有资金支付购房款。对专用收据的真实合法性不予认可。

以上事实，有《重庆市商品房买卖合同》、专用收据、催款函、律师函、关于解除《商品房买卖合同》的告知函、特快专递详情单、委托代理合同、发票以及当事人的陈述等证据在卷佐证，并经庭审质证，足以认定。

本院认为，原、被告签订的《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，被告辩称补充协议内容属于原告提供的格式条款，且有免除原告方责任、加重被告方责任的情形，其相关条款应属于无效条款。本院认为，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原告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。被告对此认为无异议后，予以签字认可。现被告在合同中予以了签字认可，被告的此辩称无依据，本院不予采信。根据合同约定，被告于2011年10月4日支付首付房款后，余款1760000元以向银行申请按揭贷款方式支付。支付房款系被告作为购房人的义务，现被告未能获得银行贷款，亦未举示充分的证据证实未能订立按揭贷款合同系原告的原因或因不可归责于原被告双方的事由，故被告未付款存在违约行为，应按合同约定承担违约责任。

关于合同解除的问题。庭审中，原告举示了向被告寄送的解除合同的函件及特快专递详情单，但被告称未收到该函件，且该函件是否妥投，现无证据印证，故不能认定双方的合同已经解除。现原告起诉请求解除合同符合双方约定，且被告亦同意解除合同，本院予以确认。

关于违约金的标准是否过高的问题。被告认为违约金标准过高，请求调整。本案中，双方约定被告逾期超过30日后，原告有权解除合同。原告解除合同的，被告按该商品房总房价款的5%向原告支付违约金。本院认为，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，被告逾期付款，原告的损失应仅为未收款项部分，且对于已收到的款项，原告在合法占有期间亦收取了相关利益；在解除合同后房屋仍然属于原告，原告可再次收益。综上，本院认为双方约定的违约金标准过高，本院对违约金酌情予以调整，被告应支付原告解除合同的违约金70400元。对原告超过此部分的诉讼请求，本院不予支持。对于原告要求的其他损失，原、被告在合同中约定如买卖合同的解除非因原告原因导致，则被告除按买卖合同和本

协议约定承担违约责任外，还应赔偿原告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）。庭审中，原告举示了委托代理合同及发票，能证实原告因该案产生了律师费4386元，本院予以支持。

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、解除重庆某某房地产开发有限公司与薛某林、薛某芳于2011年10月4日签订的《重庆市商品房买卖合同》。

二、薛某林、薛某芳于本判决生效之日起五日内支付重庆某某房地产开发有限公司合同解除违约金70400元。

三、薛某林、薛某芳于本判决生效之日起五日内支付重庆某某房地产开发有限公司律师费4386元。

四、驳回重庆某某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1456元，由薛某林、薛某芳负担（此款已由重庆某某房地产开发有限公司向本院预缴，薛某林、薛某芳于本判决生效之日起五日内支付给重庆某某房地产开发有限公司）。

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，上诉于重庆市第一中级人民法院。

审判员 黄 静

书记员 肖明明