

本材料仅供参考，未经同意，不得自行翻印、公布、出版。

邵德景、郭葵湛房屋买卖合同纠纷民事一审民事判决书

案由	房屋买卖合同纠纷	案号	(2021)粤0604民初41816号
发布日期	2022-09-08	浏览次数	90

广东省佛山市禅城区人民法院

民事判决书

(2021)粤0604民初41816号

原告：邵德景，女，汉族，1973年10月3日出生，住址：佛山市南海区。

委托诉讼代理人：黄蓉、郭家贤，均系广东都汇律师事务所律师。

被告：郭葵湛，男，汉族，1970年5月12日出生，住址：佛山市禅城区。

原告邵德景诉被告郭葵湛房屋买卖合同纠纷一案，本院于立案受理后，依法适用简易程序公开开庭进行了审理。原告的委托诉讼代理人及被告到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告向本院提出诉讼请求：请求法院判令：

一、解除原、被告双方于2017年1月25日签订的《房屋买卖合同》；

二、被告向原告退还购房款575037元及支付利息（利息以575037元为基数，从2019年6月21日起按中国人民银行同期贷款利率计至2019年8月19日；以575037元为基数，从2019年8月20日起按全国银行间同业拆借中心于每月20日公布贷款市场报价

利率计至实际清偿完毕之日止，现暂计至2021年11月17日为59893.44元）；

三、被告向原告赔付违约金297500元（房屋总价款的50%）；

四、被告向原告支付房屋升值损失1529628.16元【现值每平方米升值 $[25888\text{元} - (595000\text{元} \div \text{建筑面积} 82.07\text{平方米})] \times \text{建筑面积} 82.07\text{平方米}$ 】；

五、被告向原告支付房屋装修损失10000元；

六、被告向原告赔偿2016年5月1日至2021年3月31日的物业管理费及公摊水电费损失合计18013.83元；

七、被告承担本案的全部诉讼费用。

事实和理由：

2017年1月25日，原、被告签订《房屋买卖合同》，约定被告将佛山市禅城区岭南大道北56号XXXXX号回迁房以595000元价格出售给原告，套内建筑面积64.29平方米，建筑面积81.97平方米。合同签订后，原告合计向被告支付购房款575037元，余下20000元在过户后付清。2018年，原告了解到回迁房客开始办理房屋产权证，遂要求被告依约协助办证，却发现被告因民间借贷等纠纷先后被案外人起诉，导致涉案房屋于2019年6月20日被法院查封。被告为逃避债务四处躲藏，至今仍不出面处理，致使涉案房屋至今无法办理过户手续。根据《房屋买卖合同》第三条第1点、第五条的约定，被告的上述行为已严重违反合同约定，导致涉案房屋无法正常过户，合同目的根本无法实现，构成根本违约，原告有权

要求解除《房屋买卖合同》，被告须退还已收房款及承担相应违约赔偿责任。综上，原告为维护自己的合法权益，现具状起诉，恳请法院依法支持原告的诉讼请求。

被告辩称：

- 一、被告同意解除原、被告签订的《房屋买卖合同》。
- 二、被告同意向原告退还购房款及支付利息。
- 三、被告不同意支付违约金，原告解除合同构成违约，合同约定应由解除合同方承担违约金。
- 四、原告第四至五项诉讼请求没有法律依据，原告也有使用涉案房屋，且原告属于炒房。
- 五、物业管理费及公摊水电费应由原告自行承担，因为该期间系由原告使用涉案房屋。
- 六、房屋买卖合同签订时并没有第八条手写内容，是原告无法将涉案房屋过户至其名下后原告自行添加的条款，没有经过被告的同意，也没有告知被告。涉案房屋因原告不符合政策导致无法过户，被告在签订合同时已经向原告提示购房风险，原告在签订合同时也知道被告对外负债，故双方约定如果因被告原因导致涉案房屋被查封，则由被告向原告赔偿违约金。

诉讼中，原告提交以下证据：

1. 原告身份证复印件、被告广东公安人口信息查询资料。证明原、被告的诉讼主体资格。

2. 《房屋买卖合同》、《佛山万科~~诉讼材料~~场返迁安置房中签确认书》。证明①2015年12月3日，被告经抽签选中涉案回迁房。2017年1月25日，被告将涉案房屋出售给原告，房屋总价为595000元，房款约定分期支付。②合同第三条第2点约定，被告需保证自可办理产权证件条件成就之日起30日内，协助原告完成房屋产权过户登记；合同第五条第1点约定，签订合同后，被告拒不履行合同的，除应当退回原告已付房款（含息）外，还应当向原告支付房屋总价50%的违约金；合同第五条第3点约定，违约方支付违约金后，还应当依法承担继续履行、采取补救措施、赔偿损失（包括但不限于装修损失、误工损失、交通差旅损失、律师费损失、诉讼费损失）等义务。

3. 《佛山市（禅城区）不动产登记信息查询结果》、《佛山市（禅城区）不动产登记（查封等限制）信息查询结果》。证明2018年、2019年，被告因民间借贷纠纷先后被案外人起诉，涉案房屋先后被另案查封，导致该房屋至今无法过户至原告名下，合同目的无法实现，原告有权解除涉案《房屋买卖合同》。

4. 《客户回单》、《收款收据》、《持卡人存根》、《收据》、《收条》。证明原告合计向被告支付了购房款575037元，该575037元的组成为原告向被告转账付款382000元+2017年4月6日的20000元+2018年8月3日的30000元+原告代被告支付1座405房面积差价款143037元。

5. 《收款收据》、**转账截图**、《**电子收款**收据》。证明原告缴纳了涉案房屋2016年5月1日至2021年3月的物业管理费、公摊水电费合计18013.83元。

6. 照片、视频光盘。证明原告在2017年1月入住涉案房屋，并对房屋进行了装修，支出装修费用约10000元。

**7. 网页截图。证明原告主张的升值损失的计算依据。**

诉讼中，被告未提交证据。

诉讼中，原告申请对涉案房屋于2021年12月的房屋现值进行司法评估，本院经审查后予以准许并依法摇号选定广东海科资产评估有限公司开展上述评估工作，后该公司向本院出具《房产价值评估报告书》【粤海资评字（2022）第006号】。

综合本院采信的证据以及当事人的陈述，本院确认以下案件事实：

2017年1月25日，被告（出卖方、甲方）与原告（受让方、乙方）签订《房屋买卖合同》，约定由原告向被告购买涉案佛山万科广场六期XXXXX号房，合同主要内容为：“……第一条出售标的房屋1、甲方是佛山市禅城区祖庙街道永新村南村股份经济合作社的村民，于2010年10月24与佛山市万科中心城房地产有限公司签订了《房屋拆迁安置补偿合同》，依法拥有对佛山市××广场××期××房的权利。2、甲方基于上述权利于2015年12月3日经抽签得到位于佛山万科广场六期XXXXX号套内面积64.29 m<sup>2</sup>的房屋。3、现甲乙双方均同意甲方按9250元/平方米的价格向乙方出售该房屋

（即位于佛山万科广场六期 XXXXX 号套内面积 64.29 m<sup>2</sup>的房屋）。

第二条房款的支付方式及期限 1、该房屋的价款以套内面积计价，房屋单价为 9250 元 / 平方米，共计 64.29 平方米，房屋总价合计人民币 595000 元整。……2、房屋价款的支付方式：甲乙双方均同意房屋价款分三期支付：（2）第二期房款为人民币 382000 元，由乙方在收取甲方交付的房屋钥匙及相关配套收据、发票和合同后向甲方指定的银行账户转账。（3）第三期房款为人民币 70000 元，由乙方在房屋完成过户并收取登记乙方名下的房屋产权证后三日内向甲方指定的银行账户转账。……第三条房屋交付及过户手续……2、鉴于转让房屋属于返迁安置房，甲方尚未取得房屋产权证。但甲方需保证自可办理产权证条件成就之日起 30 日内，协助乙方完成房屋产权过户登记。若该转让房屋可以直接登记在乙方名下的，甲方必须配合乙方办理相关手续登记在乙方名下。甲方违反本条约定的，乙方有权自甲方逾期协助办理之日起按房屋总价的千分之一每日收取违约金。第四条甲乙双方的权利和义务……3、甲方需保证交付房屋时，毛坯交房，水电煤气到户，具体的装修标准以甲方与开发商约定一致。……第五条违约责任 1、签订合同后，甲方拒不继续履行合同的，除应当退回乙方已付房款（含息）外，还应当向乙方支付房屋总价 50% 的违约金。……3、除另有约定外，本合同项下的违约金为房屋总价的 50%。违约方支付违约金后，还应当依法承担继续履行、采取补救措施、赔偿损失（包括但不限于装修损失、误工

损失、交通差旅损失、**律师费损失、诉讼费损失**（等义务。……第八条其他约定事项甲方同意乙方可转其他名下”。

另查明一，依据原告提交的《佛山市（禅城区）不动产登记信息查询结果》、《佛山市（禅城区）不动产登记（查封等限制）信息查询结果》，涉案佛山市禅城区岭南大道北56号XXXXX房登记权利人为被告及案外人何女，权利限制状态为预查封、轮候预查封，据佛山市（禅城区）不动产登记信息查询结果载明，佛山市禅城区岭南大道北56号XXXXX房登记于案外人佛山市万科中心城房地产有限公司名下，限制文号为（2018）粤0604民初18118号之一、（2019）粤0604执7484号，受理日期分别为2018年9月26日、2019年6月20日。

另查明二，经原告申请及本院依法选定委托，广东海科资产评估有限公司向本院出具《**房产价值评估报告书**》【粤海资评字（2022）第006号】，评估结论为：涉案房屋于评估基准日2021年12月1日的房屋价值为1918999.67元。另，原告已付司法鉴定费合计14000元。

诉讼中，原、被告一致确认涉案房屋交付时为毛坯房，原告自述接收房屋后进行简单装修，包括洗手间墙面刮灰、洗手间地板铺砖、客厅天花扇灰等。被告另确认已向原告收取购房款合计575037元。

本院认为，本案系房屋买卖合同纠纷。因本案纠纷发生于《中华人民共和国民法典》实施前，且未有法律、司法解释规定的除外

情形，故依据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》第一条第二款的规定，本案应适用《中华人民共和国合同法》的相关规定。

原、被告签订的《房屋买卖合同》，系双方当事人真实意思表示，合同内容不违反法律法规的强制性规定，合法有效，双方均应严格履约。

关于原告主张解除涉案《房屋买卖合同》、退还购房款及计付利息的诉请。依据上述合同的约定，被告负有依约按期协助原告办理不动产权变更登记手续的义务。经查，涉案房屋因被告其他诉讼纠纷被采取权利限制措施，至本案诉讼时仍无法办理不动产权变更登记手续，导致原告无法实现合同目的，故被告已构成违约，原告依法依约有权主张解除合同。因原告以起诉形式明确要求解除合同，则依据《中华人民共和国合同法》第九十六条第一款的规定，应以本案起诉状送达被告之日视为原告解除合同的通知到达被告，故本院确认涉案《房屋买卖合同》已于2021年12月21日解除。合同解除后，被告依法应向原告返还已收购房款合计575037元。至于原告主张的利息，因被告同意给付，故本院对原告主张自2019年6月21日起计息的诉请依法予以支持。

关于原告主张的违约金、房屋升值损失、房屋装修损失。

第一，如上分析所述，被告违约并致合同解除，依法依约应承担相关违约责任。被告虽抗辩主张原告存在其他违约行为，但其并未有效举证证明，故应由其自行承担举证不能后果，本院对其相关



抗辩意见不予采纳。据双方合同约定，被告应向原告支付房屋总价50%的违约金，但该违约金标准明显过高，且原告已另行主张房屋升值损失等赔偿责任，故本院酌定由被告按房屋总价的10%向原告计付违约金59500元。原告诉请违约金超出部分，本院不予支持。

第二，依据广东海科资产评估有限公司出具的评估报告，涉案房屋于2021年12月1日的房屋价值为1918999.67元，因涉案《房屋买卖合同》已告解除，故被告之违约行为却致原告产生房屋升值损失合计1323999.67元（1918999.67元-595000元），应予赔偿。原告诉请房屋升值损失超出部分，缺乏依据，本院不予支持。

第三，原告虽确在接收房屋后对房屋进行装修，但结合以上评估报告，原告所主张之装修损失实已计入房屋现值，故原告再行主张装修损失属重复主张，本院不予支持。

关于原告主张的物业管理费损失及公摊水电费损失。因原告主张的物业管理费、公摊水电费系基于原告实际占有使用涉案房屋而产生，故原告主张被告予以赔偿缺乏依据，本院不予支持。

综上，依据《中华人民共和国合同法》第八条、第六十条、第九十三条第二款、第九十六条第一款、第一百零七条、《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条第一款、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》第一条第二款之规定，判决如下：

一、**确认**原告邵德景与被告郭葵湛于2017年1月25日签订的《房屋买卖合同》于2021年12月21日解除；

二、被告郭葵湛于本判决发生法律效力之日起十日内，向原告邵德景返还购房款 575037 元及计付利息（利息以应付未付购房款为本金，自 2019 年 6 月 21 日起按中国人民银行同期贷款利率计至 2019 年 8 月 19 日；以应付未付购房款为本金，自 2019 年 8 月 20 日起按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计至被告郭葵湛实际支付完毕本金之日止）；

三、被告郭葵湛于本判决发生法律效力之日起十日内，向原告邵德景支付违约金 59500 元；

四、被告郭葵湛于本判决发生法律效力之日起十日内，向原告邵德景赔偿房屋升值损失 1323999.67 元；

五、驳回原告邵德景的其他诉讼请求。

如被告郭葵湛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》第二百六十条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

本案适用简易程序，受理费减半收取 13322 元，司法鉴定费 14000 元，均由被告郭葵湛负担。

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，上诉于广东省佛山市中级人民法院。

审判员 杨玲玲

二〇二二年五月二十五日

书记员 罗丽欣