

太原市小店区人民法院

民事判决书

(2021)晋0105民初15145号

原告：[REDACTED]，男，1994年6月12日出生，汉族，无业，住[REDACTED]。

委托诉讼代理人：张鹏瑞，北京市金台（太原）律师事务所律师。

委托诉讼代理人：陈琨，北京市金台（太原）律师事务所实习律师。

被告：[REDACTED]有限公司，住所地[REDACTED]。

法定代表人：[REDACTED]。

被告：[REDACTED]，住所地[REDACTED]。

法定代表人：[REDACTED]。

原告[REDACTED]与被告[REDACTED]

[REDACTED]房屋买卖合同纠纷一案，本院于受理后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。原告贺江涛的委托诉讼代理人张鹏瑞、陈琨到庭参加诉讼，被告[REDACTED]及[REDACTED]公司经传票传唤，未到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告[REDACTED]向本院提出诉讼请求：一、请求法院依法解除原告与被告[REDACTED]有限公司于2018年12月21

日签订的编号为【20180098746】的《商品房买卖合同》，并由被告协助原告办理案涉房屋网签备案撤销手续。二、请求法院判令被告山西有限公司与被告开发有限公司共同向原告退还购房首付款155403元及利息（自2018年12月21日起至实际清偿日止，以155403元为基数，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算利息）。三、请求法院判令被告有限公司向原告支付涉案房屋住宅专项维修资金5217元、公证费200元、打印费80元、共计5497元。四、请求法院判令本案诉讼费用、保全费、律师费由被告有限公司承担。事实与理由：2018年12月21日，原告与被告业有限公司（以下简称被告）签订了合同编号为【20180098746】的《商品房买卖合同》，约定：原告购买被告有限公司位于山西综改示范区大昌路71号1幢8层0818号房屋，房屋建筑面积57.97平方米，总价505403元，付款方式为银行按揭付款，签约当日付房款的30.75%，剩余房款办理按揭；房屋交付期限为2020年9月30日前，逾期交房超过90日后，原告有权解除合同。当日，原告按被告有限公司要求向被告山西有限公司转账20000元，向被告地产开发有限公司发有限公司（以下简称被告有限公司）账户转账135403元，合计155403元，被告有限公司向原告开

具了购房款 155403 元的收据。2020 年 9 月 30 日，被告 [REDACTED] 有限公司未按照合同约定向原告交付房屋，至今，被告 [REDACTED] 有限公司逾期交房已超过 90 日，构成违约，侵害了原告的合法权益，根据合同约定，原告有权解除合同，并要求被告 [REDACTED] 有限公司配合原告办理涉案房屋《商品房买卖合同》网签备案撤销手续。双方《商品房买卖合同》解除后，被告 [REDACTED] 有限公司与被告 [REDACTED] 有限公司应退还原告购房首付款 155403 元。此外，因双方签订的《商品房买卖合同》约定的出卖人逾期交房的违约金过低，仅为合同总价款的 0.01%，原告请求按照如下方式要求被告 [REDACTED] 置业有限公司赔偿实际损失，自 2018 年 12 月 21 日起至实际清偿日止，以 155403 元为基数，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算利息。因被告 [REDACTED] 置业有限公司逾期交房违约在先，给原告造成严重损失，本案诉讼费、保全费及律师费应由被告 [REDACTED] 有限公司承担。另外，原告支付的住宅专项维修资金、打印费、公证费共计 5497 元应当由被告 [REDACTED] 有限公司承担。为维护原告的合法权益，根据《中华人民共和国民事诉讼法》的相关规定，特向贵院提起诉讼，请求贵院依法支持原告的全部诉讼请求。

被告 [REDACTED] 有限公司、[REDACTED] 产开发有限公司未应诉答辩。

经审理查明，2018 年 12 月 21 日，原告 [REDACTED] (买受人)

与被告[]有限公司签订了合同编号为 2018098746《商品房买卖合同》，约定买受人向出卖人购买位于山西综改示范区唐槐园区大昌路 71 号 1 幢 8 层 0818 号房，商品房用途为公寓，建筑面积 57.97 平方米，总价款 505403 元；签约当日付房款总价的 30.35%，即 155403 元，剩余房款在签订正式《商品房买卖合同》时办理银行按揭；出卖人应当在 2020 年 9 月 30 日前依照国家和地方人民政府的有关规定，将验收合格的商品房，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用；逾期超过 90 日后，买受人有权解除合同，买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知送达之日起 30 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 0.01% 向原告支付违约金。合同还约定了其它条款。原告向[]账户及被告[]有限公司账户支付购房款共计 155403 元。2018 年 11 月 14 日被告山西久远银海置业有限公司向原告出具一份编号 3066445 的收款收据，载明其收到原告[]缴纳的华创广场 B-818 号房款 155403 元。剩余购房款 350000 元原告于太原农村商业银行股份有限公司迎泽大街支行办理了按揭贷款。2020 年 6 月 2 日，原告就案涉房屋办理了网签备案，并办理了预告登记，并取得晋（2020）太原市不动产证明第 0024815 号《不动产登记证明》。现原告因被告山西久远银海置业有限公司未依约交付房屋故诉至本院。

另查明，原告就本案与北京市金台（太原）律师事务所签订一份《委托代理合同》，并实际支付律师代理费 10000 元。原告支付合同打印费 80 元，公证费 200 元，缴纳专项维修基金 5217 元。

庭后，原告向本院申请撤回要求被告配合办理《商品房买卖合同》网签备案撤销手续的诉讼请求。

认定上述事实的证据有《商品房买卖合同》、收款收据、不动产登记证明、《委托代理协议》、收款收据、山西省住宅专项维修资金专用票据、山西增值税电子普通发票、房产证明等，上述证据，经当庭举证及本院审查，另有本案庭审笔录等在卷佐证，可以采信。

本院认为，原告 与被告 有限公司签订的《商品房买卖合同》系双方真实意思表示，且不违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效，双方均应依约履行各自的义务。现被告未依约履行交房义务，且逾期交房已超过 90 日，故原告 要求被告

有限公司签订的《商品房买卖合同》，符合合同约定，本院予以支持。对于原告要求二被告返还已付购房款 155403 元的问题，因案涉买卖合同的相对方及已付购房款的实际收款人均系被告 有限公司，现有证据无法证明被告 有限公司仍实际持有案涉购房款，因此，已付购房款 155043 元的返还责任应由被告

有限公司承担。因案涉买卖合同约定的违约金过低，原告请求增加违约金数额，本院予以支持，酌定被告久远银海公司以已付购房款 155043 元为基数，向原告支付自 2018 年 12 月 21 日起至 2019 年 8 月 19 日止，按照中国人民银行同期贷款利率计算的利息，自 2019 年 8 月 20 日起至实际付清之日止，按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算的利息。关于住房维修基金，由于被告 有限公司收取该资金的行为属于

代收款项，该款项已上交相关房产管理部门并开具了专用发票，故解除合同后原告可自行向相关房产管理部门办理退费手续，本案中不予处理。对于公证费及合同打印费，不属于必然发生的合理损失，故本院不予支持。关于原告主张的律师费，案涉买卖合同并未对律师费的承担问题进行约定，且该费用并非案涉买卖合同解除所产生的必要损失，故对于原告的该项诉讼请求，本院不予支持。原告申请撤回要求被告配合办理《商品房买卖合同》网签备案撤销手续的诉讼请求，是对其诉讼权利所做的处分，本院予以准许。二被告经本院合法传唤无正当理由拒不到庭应诉，视为其放弃相关诉讼权利，本院依法缺席判决。综上，依照《中华人民共和国合同法》第四十四条第一款、第六十条第一款、第九十三条、第九十四条、第九十七条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条第一款、第一百四十七条的规定，判决如下：

一、解除原告[]与被告[]有限公司于2018年12月21日签订的合同编号为20180098746《商品房买卖合同》。

二、被告[]公司于本判决生效之日起十日内向原告[]返还已付购房款155403元，并支付以155403元为基数，自2018年12月21日起至2019年8月19日止，按照中国人民银行同期贷款利率计算，自2019年8月20日起至实际付清之日止，按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算的利息。

三、驳回原告[]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。

案件受理费减半收取 2003 元（原告已预交），由被告
[REDACTED] 有限公司负担。

如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内，向
本院递交上诉状，并按照对方当事人的人数提出副本，上诉于
太原市中级人民法院。

本判决生效后，负有履行义务的当事人须依法按期履行。
逾期未履行的，不得有转移、隐匿财产等逃避执行行为，并
不得有高消费及非生活或经营必需的消费行为。本条款即为
执行通知，人民法院在受理执行申请后，依法可以立即对违
反本条款规定内容的相关当事人采取列入失信名单、罚款、
拘留等强制措施，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

本件与原本核对无异

审 判 员 赵景岳

二〇二二年二月二十二日

书 记 员 刘思艺

