

山西省太原市迎泽区人民法院

民事判决书

(2022)晋0106民初2371号

原告：[REDACTED]，女，汉族，[REDACTED]，住[REDACTED]

[REDACTED]，公民身份号码 [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：高晓惠，北京市金台（太原）律师事务所实习律师。

被告：[REDACTED]（原名称 [REDACTED]），住所地 [REDACTED]

[REDACTED]，统一社会信用代码 [REDACTED]。

负责人：[REDACTED]，职务：[REDACTED]。

委托诉讼代理人：[REDACTED]，北京市金台（太原）律师事务所 [REDACTED]。

被告：[REDACTED]置业有限公司，住所地 [REDACTED]
[REDACTED]，统一社会信用代码 [REDACTED]

法定代表人：[REDACTED]，职务：[REDACTED]。

原告 [REDACTED] 与被告 [REDACTED] 有 [REDACTED]

[REDACTED]（[REDACTED]）、[REDACTED]
[REDACTED] 置业有限公司 [REDACTED] 金融借款合同纠
纷一案，本院于2022年3月14日受理后，依法适用简易程序，

公开开庭进行了审理。原告[]及委托诉讼代理人张鹏瑞、高晓惠、被告[]支行的委托诉讼代理人[]到庭参加诉讼，被告[]公司经本院传票传唤，无正当理由未到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告[]向本院提出诉讼请求：1、请求法院依法判令解除原告与被告[]支行于2019年7月17日签订的编号为[]的《个人住房贷款合同》及编号为[]的《抵押合同》。2、请求法院判令被告[]置业有限公司退还原告自2019年8月21日起至本案判决生效前（暂计算至2022年2月21日）累计向被告[]支行偿还的贷款共计77717.93元及利息（利息利率均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）。3、请求法院判令被告[]置业有限公司向被告[]支行支付剩余贷款本息。4、请求法院判令被告[]支行、[]置业有限公司配合原告办理《商品房买卖合同》的网签备案及不动产预告登记撤销手续。5、请求法院判令本案诉讼费用及律师费由二被告承担。庭审中变更第4项诉讼请求为：请求法院判令被告[]支行、[]置业有限公司办理案涉商品房的网签备案、不动产预告登记及预抵押登记的撤销手续并承担相关费用。事实与理由：2018年12月22日，原告与被告[]（[]）签订了合同编号为[]的《商品房买卖合同》，约定：原告购买[]位于[]，房屋建筑面积63.96平方米，总价

523503 元,付款方式为银行按揭付款,签约当日付房款的 31.23%, 剩余房款办理按揭。该《商品房买卖合同》签订后,原告按约向被告 [REDACTED] 支付了首付款 163503 元。

2019 年 7 月 17 日,原告在被告 [REDACTED] 的安排下,与被告 [REDACTED] 银行(以下简称 [REDACTED]) 就该房屋签订了编号为 [REDACTED] 的《个人住房贷款合同》及编号为 [REDACTED] 的《抵押合同》,贷款金额为 360000 元,贷款期限自 2019 年 7 月 17 日至 2039 年 7 月 16 日,[REDACTED] 对此贷款承担连带保证责任。2019 年 7 月 29 日,被告 [REDACTED] 根据合同约定,将贷款 360000 元经原告账户支付给被告 [REDACTED]

2021 年 12 月,因被告 [REDACTED] 延迟交房构成违约,原告向太原市小店区人民法院提起诉讼,请求解除其与 [REDACTED] 之间的《商品房买卖合同》并返还已付首付款。2022 年 2 月 21 日,小店区人民法院作出(2021)晋 0105 民初 15137 号判决,判决解除了原告与被告 [REDACTED] 于 2018 年 12 月 22 日签订的编号为 [REDACTED] 的《商品房买卖合同》,并判决 [REDACTED] 在判决生效后十日内返还原告购房首付款 163503 元及支付相应的利息。该判决现已生效。

原告与被告 [REDACTED] 的《商品房买卖合同》被判决解除后,该合同的网签备案手续由于涉及到房屋的预抵押登记而无法撤销。另外,自 2019 年 8 月 21 日起至今,原告每月按时向被告 [REDACTED] 支行偿还购房按揭贷款本金及利息,截至 2022 年 2 月 21 日已累计偿还购房贷款 77717.93 元。

综上,因原告与被告 [REDACTED] 之间的《商品房买卖合同》已被法院生效判决解除,致使原告与被告 [REDACTED] 支行签订的

《个人住房贷款合同》和《抵押合同》的目的无法实现，原告有权要求解除与[]支行之间的合同，并同时要求[]配合原告办理《商品房买卖合同》的网签备案及不动产预告登记撤销手续。根据相关法律规定及原告与被告[]之间的约定，原告有权要求被告[]返还原告累计向被告[]支行偿还的贷款 77717.93 元并由[]将原告未还清的贷款本息、罚息等直接返还[]支行。导致《商品房买卖合同》解除、《个人住房贷款合同》和《抵押合同》的目的无法实现的根本原因是[]未能按约交房，其过错责任无可推脱，由此产生的不利后果，理应由其承担。[]为主张权利委托律师代理诉讼，属于合理支出且已实际支付，故应由被告承担律师费。

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诉讼请求。

被告太原[]支行未到庭也未提交书面答辩意见。

被告[]公司辩称，1、个人住房贷款合同被解除，并不能免除原告剩余贷款本息的还款义务，应当由原告和被告承担连带还款责任。首先，根据《中华人民共和国民法典》第五百六十七条“合同的权利义务关系终止，不影响合同中结算和清理条款效力”，《个人住房贷款合同》第十四条违约责任第一款，借款人发生合同约定的任一违约情形时，贷款人有权单方面宣布本合同项下已发放的贷款本金部分及未到期的本金、利息及费用，因此，依据法律规定和合同约定，《个人住房贷款合同》被解除，并不影响合同中还款和违约责任条款的效力及借款合同解除产生的法律

效力，借款人应当偿还到期及未到期的本金、利息及费用。且根据合同相对性原则及从保护债权人的目的出发，原告作为《借款合同》的借款人，且合同已经实际履行，答辩人依约向原告账户发放贷款，原告将此款项作为购房款支付给被告[REDACTED]，故答辩人为原告履行《商品房买卖合同》提供了条件，原告享有《借款合同》的权利，也应当承担还款义务。其次，本案中，答辩人在合同的履行中无任何过错，若在答辩人没有过错的情况下免除了原告的还款义务，对答辩人来说是不公平的，侵犯了答辩人可以向原告及被告[REDACTED]公司共同主张还款责任的合法权益。最后，被告作为买卖合同、合作协议等合同主体，依约应当按期交付房屋，并在办理抵押登记完成前承担连带保证责任，因[REDACTED]违约逾期交房，致使商品房买卖合同及借款合同均解除，且未能以诉争房屋办理抵押登记，依约应当对原告的债务向答辩人承担连带保证责任。2、本案诉讼费、保全费不应当由我方承担。

当事人围绕诉讼请求依法提交了证据，本院组织双方当事人进行了证据举证和质证。原告提交了如下证据：商品房买卖合同、(2021)晋0105民初15137号民事判决书、太原市小店区人民法院证明书房产证明、不动产登记证明、《个人住房贷款合同》、《抵押合同》、客户明细账、山西省农村信用社借贷、转账回单、山西省农村信用社借款借据、发票号码为40699914的《山西增值税电子普通发票》、《委托代理合同》、《电子银行业务回单》、偿还贷款明细表。其中被告[REDACTED]支行质证称：对证据三性无异议，故本院予以认定。

对于双方无争议的证据认定事实如下：2018年12月22日，被告[REDACTED]公司作为出卖人与作为买受人的原告签订《商品房买卖合同》，约定：原告购买被告开发的位于[REDACTED]

年11月17日至2019年8月19日止的利息；以163503元为基数，按全国银行同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率支付自2019年8月20日起至实际付清之日止的利息；三、驳回原告其他诉讼请求。

本院认为，根据最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第二十四条之规定，因商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除，致使商品房担保贷款合同的目的无法实现，当事人请求解除商品房担保贷款合同的，应予支持，现原告与被告的《房屋买卖合同》已被生效法律文书确认解除，故原告要求解除其与被告支行签订的《个人住房贷款合同》，本院予以支持；合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施，并有权要求赔偿损失，涉案商品房买卖合同解除后，被告公司应如约将原告已经支付的购房款退还原告，二被告也应当协助原告办理《商品房买卖合同》的网签备案及不动产预告登记及抵押登记撤销手续。因此，原告要求被告公司返还其已向支行所还的贷款本息及要求二被告协助办理《商品房买卖合同》的网签备案及不动产预告登记及抵押登记撤销手续的诉求于法有据，本院予以支持；在办理撤销手续过程中产生的费用，应当在实际产生后，另行提起民事诉讼。

根据最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第二十五条之规定，商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除后，商品房担保贷款合同也被解除的，出卖人应当将收受的购房贷款和购房款的本金及利息分别返还担

保权人和买受人，故原告[]要求被告[]公司向被告[]支行返还自判决生效之日剩余贷款之请求，本院予以支持；

因律师代理费用并非诉讼活动的必要费用，且案涉合同未对律师费进行约定，故原告要求被告支付律师费 20000 元的诉讼请求，理由不足，本院不予支持。

综上，依照《中华人民共和国民法典》第五百六十六条、最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第二十四条、第二十五条，《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[]

[]支行于 2019 年 7 月 17 日签订的编号为[]的《个人住房贷款合同》及编号为[]的《抵押合同》；

二、被告[]公司于本判决生效之日起十日内向原告[]返还已偿还的贷款本息共计 87119.51 元及自 2022 年 6 月 22 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、被告[]置业有限公司于本判决生效之日起十日内向被告[]支行偿还原告[]自 2022 年 6 月 22 日起就《个人住房贷款合同》剩余的贷款本金 328452.52 元及利息（该利息以未还本金为基数，按年利率 5.64% 计收）；

四、二被告协助原告[]办理《商品房买卖合同》的网签备案及不动产预告登记及预抵押登记撤销手续；

五、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。

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者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。

案件受理费减半收取 871 元，由被告 ██████████ 置业有限公司负担。

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或代表人的人数提出副本，上诉于太原市中级人民法院。

审 判 员 张卫东

二〇二二年七月十四日

书 记 员 王 凯

本件与原件核对无异

附：相关法律规定

《中华人民共和国民法典》

第五百六十六条 合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以请求恢复原状或者采取其他补救措施，并有权请求赔偿损失。

《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》

第二十四条 因商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除，致使商品房担保贷款合同的目的无法实现，当事人请求解除商品房担保贷款合同的，应予支持。

第二十五条 商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除后，商品房担保贷款合同也被解除的，出卖人应当将收受的购房贷款和购房款的本金及利息分别返还担保权人和买受人。

《中华人民共和国民事诉讼法》

第六十七条第一款 当事人对自己提出的主张，有责任提供证据。

第一百四十七条 被告经传票传唤，无正当理由拒不到庭的，或者未经法庭许可中途退庭的，可以缺席判决。