

太原市小店区人民法院 民事判决书

(2021)晋0105民初15163号

原告：[REDACTED] 男，[REDACTED]，汉族，[REDACTED]

委托诉讼代理人：燕斌，北京市金台（太原）律师事务所
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]置业有限公司，[REDACTED]

法定代表人：[REDACTED]，[REDACTED]。

被告：[REDACTED]房地产开发有限公司，[REDACTED]

法定代表人：[REDACTED]，[REDACTED]。

原告[REDACTED]诉被告[REDACTED]、[REDACTED]

[REDACTED]、[REDACTED]（[REDACTED]
[REDACTED]）房屋买卖合同纠纷一案，本院于
2021年12月28日立案受理后，依法适用简易程序，公开开
庭进行了审理。原告委托诉讼代理人燕斌、高晓惠到庭参加
诉讼，被告[REDACTED]、[REDACTED]经本院依法传唤
未到参加诉讼。现本案已审理终结。

原告[REDACTED]向本院提出诉讼请求：1.判令解除原告与[REDACTED]



于2019年7月8日签订的编号为的《商品房买卖合同》，并由协助原告办理案涉房屋网签备案撤销手续；2.判令与共同向原告退还购房首付款355168元，并支付违约金（自2019年4月8日起至实际清偿之日止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的利息及原告支出的律师费）；3.判令被告向原告返还住宅专项维修资金8087元、公证费200元、打印费80元，共计8367元；4.判令本案全部诉讼费用由被告承担。事实与理由：2019年7月8日，原告与签订《商品房买卖合同》，约定原告购买位于房屋，房屋建筑面积89.86平方米，总价875168元，付款方式为银行按揭付款，签约当日付款40.58%，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，原告分别于2019年4月8日、6月12日分三笔向转账房屋首付款合计355168元，开具了收据。2020年9月30日，未按合同约定向原告交付房屋，现逾期交房已超过90日，构成根本违约，合同约定违约金为0.01%，过分低于实际损失，原告依法请求增加违约金。被告的违约行为侵害了原告的合法权益，根据合同约定，原告有权解除合同，并要求与退还购房首付款355168元，同时支付违约金（自2019年4月8日起至实际清偿之日止按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场



报价利率计算的利息及原告支出的律师费)。另外，原告支付的住宅专项维修资金、打印费、公证费共计 8367 元应当由 [REDACTED] 承担。为维护原告的合法权益，特诉至贵院，望判如所请。

被告 [REDACTED]、[REDACTED] 未到庭参加诉讼，也未作出答辩。

当事人围绕诉讼请求依法提交了证据，根据当事人的陈述和经审查确认的证据，本院认定事实如下：2019 年 7 月 8 日，原告（买受人）与被告 [REDACTED]（出卖人）签订《商品房买卖合同》，约定原告购买 [REDACTED] 号 [REDACTED]，建筑面积共 89.86 平方米，单价为 9739.24 元/平方米，总价共计 875168 元，原告按银行按揭方式按期付款，签约当日付房款总价的 40.58%，即 355168 元，剩余房款在签订正式《商品房买卖合同》前办理银行按揭，若因买受人原因无法办理按揭的，由买受人承担违约责任。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，将商品房经验收合格，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用。出卖人如未按合同约定的期限将商品房交付买受人使用，即逾期超过 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到达之日起 30 日内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 0.01% 向买受人支付违约金。合同还约定了其他内容。原告陈述共支付房款 355168 元，并有相关收款收据予以佐证，同时提供中国银行交易流水明细，载明 2019 年 4 月 1 日原告向被告



转账 20022 元，原告陈述其中包含 22 元手续费，2019 年 4 月 8 日，原告向 转账 241590 元，2019 年 4 月 8 日，被告 出具收款收据，载明收到原告 265168 元。2019 年 6 月 12 日，原告向被告 转账 90022 元，被告 出具收据载明收到原告 。原告对上述收款收据载明的金额无异议，并表示是依据被告 的要求将上述款项支付给被告 。2019 年 7 月 31 日就案涉房屋办理了预告登记，并取得 不动产登记证明。2019 年 7 月 10 日，原告就涉案房屋缴纳了太原市房屋专项维修基金 8087 元，有山西省住宅专项维修资金专用票据及易联 POS 单予以佐证。2019 年 7 月 8 日被告 出具收据载明收到原告打印费 80 元，2019 年 7 月 22 日原告支付签证咨询服务、公证费 200 元，有山西增值税普通发票予以佐证。现原告因被告 未依约交付房屋故诉至本院。

另查明，2021 年 9 月 18 日，原告就本案与北京市金台（太原）律师事务所签订《委托代理合同》，并支付律师代理费 1 万元，有中国银行交易流水及山西增值税电子普通发票予以佐证。

以上事实有《商品房买卖合同》、收款收据、POS 签购单、中国建设银行转账凭证、不动产登记证明、《委托代理协议》、中国建设银行客户交易详细信息、山西增值税电子



普通发票以及庭审笔录等在案为凭，可以采信。

本院认为，原告与被告[]签订的《商品房屋买卖合同》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。现被告至今未依约履行交房义务，且逾期交房已超过90日，故原告要求解除其与被告[]签订的《商品房屋买卖合同》，符合合同约定，本院予以支持。原告主张二被告返还已付购房款355168元，因《商品房屋买卖合同》主体是原告和被告[]，原告是按被告[]的要求将房款汇入被告[]账户，并且被告[]给原告出具了收款收据，故被告[]应将已付购房款355168元返还原告。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[]以已付购房款355168元为基数，向原告支付自2019年7月8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违约金，自2019年8月20日起至房款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违约金。关于原告主张退还住宅专项维修基金，由于被告[]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。原告主张的打印费、公证费未提供相关证据佐证，事实依据不足，本院不予支持。关于原告主张的律师费，案涉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。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《中华人民共和国民法典》第四百六十五条、第五百零九条、第五百六十二条第二款、第五百六十六条、第五百七十七条、第五百八十五条第二款，《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》第十二条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条第一款、第一百四十七条之规定，判决如下：

一、解除原告[]与被告[]于2019年7月8日签订的《商品房买卖合同》。

二、被告[]于本判决生效之日起十日内向原告返还已付购房款355168元，并支付以355168元为基数，自2019年7月8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违约金，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违约金。

三、被告[]履行完毕上述第（二）项付款义务后的十日内，原告[]配合被告[]办理[]房屋网签等撤销手续。

四、驳回原告[]的其他诉讼请求。

如果未按本判决履行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 3782 元（原告已预交），由原告 ■■■■■ 负担 360 元，被告 ■■■■■ 负担 3368 元。

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须的消费行为。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 薄子伟
二 〇 二 〇 二 年 三 月 五 日
书 记 员 温雅祺

