

山西省太原市迎泽区人民法院

民事判决书

(2022)晋0106民初3213号

原告：[ ]，[ ]，汉族，[ ]，住[ ]  
[ ]，公民身份号码  
[ ]。

委托诉讼代理人：燕斌，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：[ ]支行 [ ]  
[ ]，住所地[ ]  
[ ]，[ ]

负责人：[ ]，职务：[ ]。

委托诉讼代理人：[ ]，[ ]  
[ ]。

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

法定代表人：[ ]，[ ]。

原告[ ]与被告[ ]  
支行 [ ]、[ ]  
[ ]置业有限公司 [ ]金融借款合同纠

纠纷一案，本院于2022年4月21日受理后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。原告[ ]及委托诉讼代理人燕斌、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、请求法院判令解除原告与被告[ ]支行（原名称：[ ]）于2019年7月11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、请求判令被告[ ]置业有限公司返还原告自2019年9月21日起至本案判决生效前累计向被告[ ]支行偿还的贷款本息（截至2022年3月21日，以上贷款本息共计114921.37元），并支付自2019年9月21日起至实际付清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前述贷款本息的资金占用利息。3、请求判令由被告[ ]置业有限公司向被告[ ]支行返还剩余贷款本息。4、请求判令被告为原告办理案涉房屋的预告登记、预抵押登记的注销手续并承担相关费用。5、请求法院判令本案全部诉讼费用、律师费由被告承担。

事实与理由：2019年7月8日，原告与被告[ ]置业有限公司（以下简称“久远银海公司”）签订了合同编号为[ ]的《商品房买卖合同》，约定：原告购买被告[ ]公司位于[ ]房屋，房屋总价875168元，付款方式为银行按揭付款，签约当日支

付房款的 40.58%，剩余房款办理按揭；房屋交付期限为 2020 年 9 月 30 日前，逾期超过 90 日后，原告有权解除合同。

2019 年 7 月 11 日，原告与被告 [REDACTED] [REDACTED] 支行 [REDACTED] [REDACTED] ) 就案涉房屋签订了编号为 [REDACTED] 的 [REDACTED] 及编号为 [REDACTED] 的 [REDACTED]，贷款金额为 520000 元，贷款期限自 2019 年 7 月 11 日至 2039 年 7 月 10 日，原告以案涉房屋作抵押，被告 [REDACTED] 公司对该笔贷款承担连带保证责任。2019 年 8 月 5 日，被告 [REDACTED] 支行根据合同约定，将贷款 520000 元经原告 [REDACTED] 账户支付给被告 [REDACTED] 公司。从 2019 年 9 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 3 月 21 日共计 114921.37 元。

被告 [REDACTED] 公司严重逾期交房，原告为维护自身权益，于 2021 年 12 月向太原市小店区人民法院提起诉讼，请求解除案涉《商品房买卖合同》。2022 年 3 月 15 日，小店区人民法院作出 (2021) 晋 0105 民初 15163 号判决，支持了原告的诉讼请求。现该判决已经生效。《商品房买卖合同》解除后，原告与被告 [REDACTED] [REDACTED] 支行就案涉房屋签订的《个人住房贷款合同》及《抵押合同》的合同目的便无法实现，故原告有权要求解除如上二合同。且被告应于本判决生效后为原告办理案涉房屋的预告登记、预抵押登记的注销手续并承担相关费用。

同时根据相关法律规定，原告有权要求被告 [REDACTED] 公司返还原告自 2019 年 9 月 21 日起至本案判决生效之日止累计向被告

支行偿还的贷款本息（截至2022年3月21日，以上贷款本息共计114921.37元），并支付自2019年9月21日起至实际付清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前述贷款本息的资金占用利息。原告剩余未还的贷款本息直接由被告公司返还给被告支行。

此外，导致案涉《商品房买卖合同》《个人住房贷款合同》及《抵押合同》解除的根本原因是被告公司迟迟未能交房，构成严重违约。原告为本案诉讼支付的律师费属于因被告违约造成的实际且合理的损失，故该笔律师费应当由被告承担。

综上，为维护原告合法权益，根据《中华人民共和国民事诉讼法》之规定，特向贵院提起诉讼，请求贵院判如所请。

被告支行辩称，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，应当由原告和被告公司承担连带还款责任。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或全部提前到期并要求借款人立即偿还本合同项下所有到期及未到期债务的本金、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，并不影响合同中的还款和违约责任条款的效力以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债务的本金、利息及费用。且根据合同相对性原则及从保护债权人债权的目的出发，原告作为《借款合同》的借款人，

且合同已实际履行，被告[ ]支行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[ ]公司，故被告[ ]支行为原告履行《商品房买卖合同》提供了条件，原告享有了《借款合同》的权利，亦应承担《借款合同》的还款义务。其次，本案中，被告[ ]支行在合同的履行中无任何过错，若在被告[ ]支行没有过错的情况下免除了原告的还款义务，对被告[ ]支行来说是不公平的，侵犯了被告[ ]支行可以向原告及被告[ ]公司共同主张还款责任的合法权益。且原告偿还了贷款后，可以作为债权向被告[ ]公司追偿，这样原告与被告[ ]支行之间的利益全部能得到保护。最后，被告[ ]公司作为买卖合同、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[ ]公司违约逾期交房，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被告[ ]支行承担连带保证责任。

## 2、本案诉讼费、保全费不应当由我方承担。

综上所述，被告[ ]支行有权要求原告提前偿还《借款合同》项下剩余贷款本息并要求被告[ ]公司承担连带责任，请法庭支持被告[ ]支行的答辩意见，依法驳回原告的第二、三、四、五项诉讼请求。

被告[ ]公司未到庭参加诉讼，也未作出答辩。

当事人围绕诉讼请求依法提交了证据，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15163号民事判决书、《个人住房贷款合同》、《抵押合同》、山西省农村信用社借款借据、山西省农村信用社抵押物证件代保管凭证、山西省农村信用社借贷转账回单、客户明细账、房产证明、不动产登记证明、《委托代理合同》、编号为40699916的增值税发票、中国银行交易流水明细清单。庭审中原告补充证据2022年4月21日至6月21日继续向被告[ ]支行偿还贷款本息的客户明细账。其中被告[ ]支行质证称：1、对证据《商品房买卖合同》、(2021)晋0105民初15163号民事判决书、《个人住房贷款合同》、《抵押合同》、山西省农村信用社借款借据、山西省农村信用社抵押物证件代保管凭证、山西省农村信用社借贷转账回单、客户明细账、房产证明、不动产登记证明的真实性、合法性、关联性均认可，但对证明目的不认可。证据说明三方之间签订合同，但商品房买卖合同解除并不代表个人贷款合同解除，至2022年6月21日后贷款人依然在履行还贷义务。2、对证据《委托代理合同》、编号为40699916的增值税发票、中国银行交易流水明细清单不认可，律师费在(2021)晋0105民初15163号案件中已经进行过主张，法院认定不是案件发生的必要费用不予支持，诉讼费律师费应由过错方承担，我方并非过错方不应承担费用。3、对补充证据，认可。对当事人无异议的证据，本院予以确认并在卷佐证。

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，被告[ ]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

房屋，商品房总价875168元，买受人选择于签约当日支付首付房款355168元；余款52万元，原告于2019年7月11日与支行签订编号为【011013711907112B0004】的《个人住房贷款合同》，约定借款人民币52万元，借款期限为2019年7月11日至2039年7月10日，利率为浮动利率，即在中国人民银行五年以上基准利率基础上上浮20%，年利率5.88%，利率为每年1月1日调整，还款方法为等额本息还款方法。并于同日双方签订编号为的《抵押合同》，将位于房屋抵押给被告支行。2019年8月5日支行向原告发放贷款52万元。后原告于2019年9月21日至2022年6月21日共偿还贷款本息共计126014.32元。太原市小店区人民法院就与房屋买卖合同纠纷一案，作出(2021)晋0105民初15163号民事判决书，判决：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、被告公司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、被告置业有限公司履行完毕上述第(二)项付款义务后的十日内，原告配合被告公司办理房屋的

网签等撤销手续。四、驳回原告[ ]的其他诉讼请求。

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[ ]公司的《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[ ]公司应按约将原告[ ]已经支付的购房款返还原告[ ]，二被告也应当协助原告[ ]办理《商品房买卖合同》的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》第二十一条第二款之规定，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 1 0000 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》第二十条、第二十一条第二款，《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 [REDACTED] 与被告 [REDACTED]

[REDACTED] 支行于 2019 年 7 月 11 日签订的编号为 [REDACTED] 的《个人住房贷款合同》及编号为 [REDACTED] 的《抵押合同》。

二、被告山西 [REDACTED] 置业有限公司于本判决生效之日起十日内向原告 [REDACTED] 返还已偿还的贷款本息共计 126014.32 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 [REDACTED] 公司于本判决生效之日起十日内向被告 [REDACTED] 支行偿还原告 [REDACTED] 自 2022 年 6 月 22 日起就《个人住房贷款合同》剩余的贷款本金 478930.91 元及利息（该利息以未还本金为基数，按年利率 5.88% 计收）；

四、二被告协助原告 [REDACTED] 办理《商品房买卖合同》的不动产预告登记及预抵押登记撤销手续。

五、驳回原告 [REDACTED] 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 1299 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

二〇二二年七月二十八日

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。

第二十一条第二款 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。