

于某秋诉被告郭某玲房屋 买卖合同纠纷一案

一、基本案情

双方签订房屋买卖合同后，出卖人按约向买受人交付了房屋，买受人以出卖人的实际贷款数额超出案涉房屋的抵押数额为由拒付购房款，出卖人主张解除房屋买卖合同、返还购房款并赔偿损失，买受人不同意解除合同，抗辩出卖人违约在先，并要求出卖人支付违约金。

二、审理经过

原告于某秋诉被告郭某玲房屋买卖合同纠纷一案，本院于2021年1月18日立案后，于2021年3月17日依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。原告于某秋及其委托诉讼代理人郑玉石，被告郭某玲到庭参加诉讼。本院作出(2021)吉0702民初762号民事判决后，郭某玲不服上诉至松原市中级人民法院，松原市中级人民法院于2021年6月22日作出(2021)吉07民终745号民事判决书，驳回上诉维持原判。

本案未经审委会讨论，裁判生效日期2021年6月22日。

三、裁判要旨

1.出卖人实际贷款数额与案涉房屋抵押数额并非同一概念。

2.双方合同约定，买受人未按时付款，出卖人有权解除

合同，故买受人未依约付款，构成违约，出卖人解除合同的诉讼请求成立。

3. 合同解除后，当事人有权要求赔偿损失。本案损失数额可参照房屋租金标准计算。

四、典型意义

出卖人实际贷款数额与案涉房屋抵押数额并非同一概念，买受人不能因此而拒绝支付购房款，否则可能构成违约，出卖人有权据此诉求解除合同。合同解除后，出卖人有权就遭受的损失要求赔偿。房屋买卖合同中，损失可参照房屋的租金标准计算。

松原市宁江区人民法院 民事判决书

(2021)吉 0702 民初 762 号

原告：于某秋，女，1971年6月12日生，蒙古族，住吉林省松原市江南印象小区。

委托诉讼代理人：郑玉石，吉林研法律师事务所律师。

被告：郭某玲，女，1991年8月3日生，汉族，住吉林省松原市同馨花园小区。

原告于某秋诉被告郭某玲房屋买卖合同纠纷一案，本院于2021年1月18日立案后，于2021年3月17日依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。原告于某秋及其委托诉讼代理人郑玉石，被告郭某玲到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

于某秋诉称：2019年7月29日，于某秋与郭某玲签订房屋买卖合同，约定于某秋将自有的坐落于宁江区江南同馨花园小区3号楼别墅105室房屋（产权证号为第0034379号）出售给郭某玲，合同中对房屋面积、价格、房款交付时间及方式、还贷情况以及违约责任均作出了明确约定。现郭某玲于2019年7月29日以现金方式交付了20万元的购房首付款，对于约定的二次付款22万共计给付64000元，剩余二次付款至今未付。对于银行贷款郭某玲一直未付，为了保证不逾期，于某秋自己支付，现郭某玲既不支付房款及贷款，也不返还房屋，给于某秋造成了租赁费、物业费及逾期利息的损失。郭某玲违反合同约定，已构成违约，故于某秋诉至法院，请求判令：1. 解除双方签订的房屋买卖合同。2. 郭某玲将位于宁江区江南同馨花园小区3号楼别墅105室房屋返还给于某秋。3. 郭某玲给付自房屋交付之日起至双方解除房屋买卖合

同之日止的房屋租赁费60000元、物业费和水费合计11264.43元、取暖费17782.3元，合计89046.73元，并承担本案诉讼费。

郭某玲辩称：双方房屋买卖合同关系存在，但郭某玲系被骗了，房屋买卖时于某秋告知郭某玲房屋剩余贷款是100多万元，但在银行查询实际是700万元。郭某玲曾到公安机关报案，说是合同诈骗。不同意解除合同，不同意返还房屋，不同意支付相应费用，要求于某秋赔偿一倍违约金，要求移送公安机关。

经审理查明：2019年7月28日，郭某玲向于某秋支付购房款20万元，于某秋、案外人王福军为郭某玲出具收据一枚，载明：“收郭某玲同馨花园别墅三栋5单元售房款贰拾万元，担保人自愿为于某秋提供担保”，案外人于艳霞在担保人处签字捺印。2019年7月29日，于某秋与郭某玲签订房屋买卖合同一份，约定郭某玲购买于某秋坐落在松原市宁江区同馨花园小区3号楼别墅105室，建筑面积311.97平方米（产权证号为第0034379号）房屋，交易价格为152万元整，本合同签订前郭某玲支付给于某秋20万元，作为购房首付款，二次付款22万元在2019年10月1日前支付，本别墅抵押贷款壹佰壹拾万元由郭某玲负责偿还本金和利息（贷款日期2019年5月23日至2022年5月22日），自2019年度9月20日起利息由郭某玲支付，如果二次付款和银行贷款逾期，于某秋有权收回房屋，不退还首付款，另约定郭某玲支付完所有购房款项后（二次付款、银行贷款），于某秋无条件配合郭某玲办理别墅更名过户手续，过户费由郭某玲承担，于某秋若不能在2022年6月1日前办理过户，愿承担双倍返还购房款304万元等内容。合同签订后，于某秋于2019年8月3日将案涉房屋交付给郭某玲居住使用至今。郭某玲以微信及转账方式陆续给付于某秋购房款64000元。

另查明：双方签订房屋买卖合同时，于某秋向郭某玲提供了松原市不动产登记中心出具的案涉房屋抵押信息查询情况说明，载明案涉房屋抵押权人为吉林银行股份有限公司松原松北支行，抵押人为于某秋，抵押方式为最高额抵押，债权数额为110万元，履行起止日期为2019年5月23日至2022年5月22日。

再查明：案涉房屋尚拖欠2018年至2019年、2019年至2020年、2020年至2021年期间的取暖费共计26673.45元。松原市启航物业管理有限公司于2021年3月9日出具证明一份，载明：“同馨花园小区房屋租金为70平方米左右达到8500元至9000元，100平房屋租金11000元到12000元，别墅租金为38000元至41000元，特此证明”，同日，出具介绍信一份，载明案涉房屋欠物业费19个月5927.43元、水费3990元、滞纳金1347元，共计11264.43元。庭审中，于某秋认可在其搬离前欠付一年物业费，并认可2018年至2019年度取暖费系于某秋居住期间拖欠。

上述事实，有原、被告陈述、房屋买卖合同、收据、房产抵押信息查询说明、微信转账截图、建设银行转账凭证、介绍信、证明、华能热电公司欠费明细、房屋产权证复印件、微信聊天记录等在卷为凭，予以证实。

本院认为：于某秋与郭某玲在平等、自愿的基础上签订房屋买卖合同，系双方真实意思表示，不违反法律、行政法规的规定，双方之间房屋买卖关系依法成立，房屋买卖合同合法有效，双方应当按照合同约定行使权利，履行义务。于某秋按约向郭某玲交付了房屋，郭某玲应当依约支付购房款。因案涉房屋的抵押数额为110万元，双方在签订房屋买卖合同时郭某玲对此知晓，于某秋个人的实际贷款数额为多少并不影响案涉房屋抵押数额为110万元的事实，故郭某玲以于某秋实际贷款700万元为由拒付购房款的抗辩不能成立，郭某玲未依约支付购房款，构成违约，因双方约定了二次付款和银行贷款逾期，于某秋有权收回房屋，故于某秋主

张解除房屋买卖合同并要求郭某玲返还案涉房屋，符合双方约定及法律规定，本院予以支持。因合同解除后，当事人有权要求赔偿损失，结合本案系房屋买卖合同，出卖人解除合同后，可以向买受人要求支付该标的物的使用费，故于某秋有权主张租金损失，损失数额应参照房屋租金标准计算。关于租金标准，因松原市启航物业管理有限公司作为案涉房屋所在小区的物业服务企业，证明的租金标准具有客观性，郭某玲抗辩价格过高，但未提交相应证据证明其抗辩，故本院对于松原市启航物业管理有限公司出具的证明予以采信，酌定按照年租金38000元标准予以保护。经计算，郭某玲自2019年8月3日起至2021年3月31日（本院作出判决之日）期间应当向于某秋支付租金63024元 $[104\text{元/天}(38000\text{元}\div 365\text{天})\times 606\text{天}]$ ，于某秋共计主张租金60000元，少于按照该标准计算的租金，故本院对于于某秋主张的租金损失60000元予以支持。因于某秋并非物业费、水费、取暖费的收缴单位，于某秋亦未实际支付前述费用，故于某秋不具备主张物业费、水费、取暖费的主体资格，本院对于于某秋该项请求，不予支持。双方约定的“如二次付款和银行贷款逾期，甲方有权收回房屋，不退还乙方首付款”具有违约金的性质，《中华人民共和国合同法》第一百一十四条规定：“可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金……约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或仲裁机构予以适当减少。”《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》第二十九条规定：“当事人主张约定的违约金过高请求予以适当减少的，人民法院应当以实际损失为基础，兼顾合同的履行情况、当事人的过错程度以及预期利益等因素，根据公平原则和诚实信用原则予以衡量，并作出裁决。当事人约定的违约金超过造成损失的百分之三十的，一般可以认定为合同法第一百一十四条第二款规定的‘过分高于造成的损失’。”结合本案实际，于某秋因郭某玲违约而遭受的实际损

失应为郭某玲占用案涉房屋期间的租金损失，双方约定的 20 万元过分高于该损失数额，故本院酌情将违约金调整为 5 万元，经计算，扣除该 5 万元，于某秋应返还郭某玲已付购房款 214000 元（264000 元-50000 元）。

综上，依据《中华人民共和国合同法》第四十四条、第六十条、第九十四条、第九十七条、第一百零七条、第一百一十四条、第一百三十条、第一百六十七条，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》第二十九条，《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》第二十条之规定，判决如下：

一、解除原告于某秋与被告郭某玲于 2019 年 7 月 29 日签订的关于位于松原市宁江区同馨花园小区 3 号别墅 105 室，建筑面积 311.97 平方米房屋的房屋买卖合同；

二、被告郭某玲于本判决生效之日起二十日内将位于松原市宁江区同馨花园小区 3 号别墅 105 室，建筑面积 311.97 平方米的案涉房屋返还给原告于某秋；

三、被告郭某玲于本判决生效之日立即向原告于某秋支付 2019 年 8 月 3 日起至 2021 年 3 月 31 日期间的房屋租金 60000 元；

四、原告于某秋于本判决生效之日起二十日内立即返还原告郭某玲购房款 214000 元；

五、驳回原告于某秋的其他诉讼请求。

如果未按本判决指定的期限履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 9418 元，由被告郭某玲负担。

如不服本判决，可在本判决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，上诉于松原市中级人民法院。

审 判 员 王一涵

本件与原本核对无异

二〇二一年三月三十一日

书 记 员 孙佳楠