

贵州省紫云苗族布依族自治县人民法院

民事判决书

(2018)黔 0425 民初 154 号

原告：贵州安顺银城房地产开发有限公司，住所地：贵州省安顺市西秀区龙青路银城帝景 3A 层。统一社会信用代码：9152040076137842XE。

法定代表人：邓成勇，系该公司董事长兼总经理。

委托诉讼代理人：彭洁茹，贵州巨人律师事务所律师。

代理权限：特别授权代理。

委托诉讼代理人：邱祖靖，贵州巨人律师事务所律师。

代理权限：特别授权代理。

被告：李树美，女，1982 年 3 月 16 日生，布依族，个体工商户，住贵州省紫云苗族布依族自治县县城双城 2 栋 1803 号，居民身份证号码：522530198203160561。

被告：韦刚，男，1981 年 11 月 30 日生，苗族，个体工商户，户籍所在地贵州省紫云苗族布依族自治县猴场镇四合村桐麻沟组，居民身份证号码：522530198111302913。

原告贵州安顺银城房地产开发有限公司（以下简称银城房开）与被告李树美、韦刚民间借贷纠纷一案，本院于 2017 年 6 月 21 日立案后，于 2017 年 9 月 8 日作出（2017）黔 0425 民初 669 号

民事判决，原、被告双方不服分别提出上诉。贵州省安顺市中级人民法院于2017年12月15日作出（2017）黔04民终998号民事裁定，撤销本院（2017）黔0425民初669号民事判决，发回重审。本院依法另行组成合议庭，于2018年4月17日公开开庭进行了审理。原告银城房开诉讼代理人彭洁茹、被告李树美、韦刚到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告在重审中变更诉讼请求为：1. 判决二被告向原告支付借款800000元；2. 判决被告李树美按每月15‰利率，支付自2017年3月30日至实际支付上列款项之日期间资金占用利息，（计算至2017年5月30日为24000元）；3. 判决被告韦刚对第1项、第2项诉讼请求承担连带责任；4. 本案诉讼费、交通费、律师费由二被告负担。事实和理由：2014年10月21日，原告与被告李树美签订《商品房买卖合同》，原告将自己开发的位于贵州省紫云苗族布依族自治县（以下简称紫云自治县）松山镇格凸大道中段“银城·双城”项目第1幢3层3号商铺（房号：1-3-3）出售给被告李树美，双方对首付款支付期限、违约责任、维修基金、契税、办理产权证手续等相关费用支付期限等进行了约定。被告李树美因资金周转困难，故向原告提出先付商铺款200000元，剩余首付款及相关代办费用由被告李树美以向原告借款的形式支付。2015年10月19日，被告李树美与原告签订《商品房买卖合同补充协议》约定：由原告暂时借款3065000元给被告李树美支付上述房产的首付款，余款由李树美向银行按揭支付给原告。上述借款的还款期限约定为：2015年12月30日偿还1000000元（已支付）；2016年5月30日前还款700000元（已支付）；2017年3

月 30 日前还款 800000 元（未支付）；2018 年 5 月 30 日前偿还余款 565000 元（一审时未到支付时间）。违约责任：被告李树美只要有一期不能按时偿还分期借款或不能按时交纳银行按揭贷款导致甲方承担担保责任代偿借款，被告李树美除应在 15 日内将逾期未付的借款和原告承担的担保责任代偿的全款归还原告外，还应向原告承担逾期未付的借款和甲方承担担保责任代偿的全款每月 15% 的违约金；到期 15 日后视为被告李树美自愿放弃该房屋产权，其之前出具给原告的资产处置委托书立即生效，授权原告处理该资产。二被告于当日签署的《购房分期还款担保合同》中，约定由被告韦刚对被告李树美上述借款本金、延迟违约金及因被告李树美违约造成的所有必要费用（不限于交通费、诉讼费和律师费等）提供连带责任保证，若被告李树美未能按期支付，由被告韦刚承担全部所有应该支付的金额和违约责任。原告严格按照合同约定将被告李树美所购买的商铺交付给其使用，直至起诉时，二被告未按照合同约定向原告支付第三期首付款，原告故起诉提出如前诉请。

被告李树美对原告主张的借款关系和尚未偿还第三期借款的事实无异议，同时辩称，之所以未按约定偿还第三期借款，是因原告向其出售的涉案商铺面积和层高均不符合合同约定。而该借款系买卖商铺所产生的，并非单纯的民间借贷。

被告韦刚对原告主张的被告李树美因购买商铺而向原告借款、其为该借款提供担保、一审时尚欠 800000 元借款及违约责任承担的约定等事实无异议。同时辩称，未支付第三期借款是因发现该商铺面积误差过大且层高不足才拒绝支付。该借款是因购房

产生，并非单纯的民间借贷。原告方所诉律师费应由原告自己承担，不应由被告方承担。请求法院依法核算原告方所诉的各项费用。该商铺按揭贷款是以夫妻名义办理的，但当时二被告实际已离婚。根据我国法律规定，担保的期限为6个月，现已过担保期限，其不应承担保证责任。

本案当事人围绕诉讼请求依法提交了证据，本院组织当事人进行质证，对当事人无异议的证据，即原告提交的工商营业执照、法人身份证明、二被告自然身份信息、《商品房买卖合同》（编号：SC商01）、《商品房买卖合同补充协议》、《房产处置委托书》、《购房分期付款担保合同》，被告提交的《商品房买卖合同》（编号：SC商01）、《商业用房贷款借款（抵押合同）》（编号：J35002015042101）、《贵阳市房屋建筑面积测绘报告》、离婚证明等证据本院予以确认并在卷佐证。

根据当事人陈述结合经审查确认的证据，本院认定事实如下：2014年10月21日，原告与被告李树美签订《商品房买卖合同》约定，原告将其建设的位于紫云自治县松山镇格凸大道中段的“银城·双城”项目1幢3层3号，建筑面积1450平方米，套内建筑面积1191.14平方米，层高4.5米的商铺出售给被告李树美；总售价6525000元，签订合同当日支付3265000元，余款3260000元以银行按揭年支付；逾期付款的，逾期在90日之内，自约定的应付款期限届满次日起至实际支付之日止，由买受人李树美按日计算向出卖人银城房开支付逾期应付款万分之一的违约金，于实际支付应付款之日起10日内支付违约金；逾期超过90日后，出卖人有权解除合同；商铺实际面积出现差异的，以产权

登记面积为准，按建筑面积实行多退少补，据实结算。2015年4月21日，被告李树美与贵州安顺贵阳银行股份有限公司安顺分行签订《商业用房贷款借款（抵押）合同》（合同编号：J35002015042101），向该银行贷款3260000元，原告作为保证人为该贷款提供担保。2015年10月19日，原告与被告李树美签订《商品房买卖合同补充协议》，约定被告李树美向原告借款3065000元，用于支付涉案商铺首付款。约定分4期还款：第1期为2015年12月30日还款1000000元；第2期为2016年5月30日还款700000元；第3期为2017年3月30日还款800000元；第4期为2018年5月30日前还款565000元。同日，原告与二被告签订《购房分期还款担保合同》约定，被告李树美只要有一期不能按时支付分期借款或不能按时交纳银行按揭贷款导致原告承担担保责任代偿的，李树美除应在15日内将到期未付的借款和原告承担担保责任代偿的债全款归还原告外，还应向原告支付到期未付借款和原告承担担保责任代偿的全款月千分之十五的违约金；被告韦刚为被告李树美所欠原告借款3065000元提供连带责任保证，如果被告未能按期支付，由被告韦刚承担所有应该支付的金额和违约责任，保证期间为被告李树美还清欠款为止。保证期间不因任何事由发生而中断、中止或延长的法律后果。经紫云吉利房产测绘有限公司测绘，涉案商铺实际建筑面积1337.36平方米，其中套内面积1231.17平方米，共有建筑面积106.19平方米。被告李树美以实际面积与合同约定面积误差较大为由，拒绝支付第3期借款，即2017年3月30日应偿还的800000元，原告故提起诉讼请求判决如前诉请。

同时查明，被告李树美与被告韦刚于 2010 年 4 月 1 日登记结婚，于 2016 年 9 月 2 日登记离婚。

另查明，原告银城房开因本案与贵州巨人律师事务所于 2018 年 1 月 29 日签订法律服务委托代理合同，委托该事务所的彭洁茹、邱祖靖律师代理其参与诉讼，律师费为 60000 元。

本院认为，本案的争议焦点：1. 原告要求二被告支付借款 800000 元及资金占用利息是否有事实及法律依据；2. 原告要求二被告支付本案诉讼产生的交通费、律师费是否有事实及法律依据；3. 被告韦刚是否应对借款及利息承担连带责任。

本院认为，原、被告之间的民间借贷关系事实清楚，证据确凿。关于本案焦点 1，借款人李树美于 2015 年 10 月 19 日与原告银城房开签订《商品房买卖合同补充协议》，向原告借款 3065000 元用于支付购买商铺首付款，双方对还款期限、期数及违约责任等进行了约定。庭审中双方对此无异议，本院予以确认。被告李树美向原告借款购房时，与被告韦刚系夫妻关系，根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释》第 24 条规定：“债权人就婚姻关系存续期间夫妻一方以个人名义所负债务主张权利的，应当按夫妻共同债务处理。但夫妻一方能够证明债权人与债务人明确约定为个人债务，或者能够证明属于婚姻法第十九条第三款规定情形的除外。”《最高人民法院关于审理涉及夫妻债务纠纷案件适用法律有关问题的解释》第二条“夫妻一方在婚姻关系存续期间以个人名义为家庭日常生活需要所负的债务，债权人以属于夫妻共同债务为由主张权利的，人民法院应予支持。”该合同及补充协议未明确约定属个人债务，二被告也无证

据证明借款所购的商铺归被告李树美个人所有，故该借款属于二被告夫妻共同债务，不因二被告后来离婚而改变共同债务的性质，二被告依法应共同偿还，互负连带偿还责任。被告韦刚关于借款时二被告已实际离婚、该借款属被告李树美个人债务的主张无事实和法律依据，本院不予支持。关于违约责任负担问题，二被告辩称因商铺面积误差较大而拒绝支付借款的主张，本案系民间借贷，商铺面积误差属于商品房买卖合同纠纷问题，属另一法律关系，不属于本案调整范围，商铺面积误差不属于拒绝偿还借款的正当理由，该辩称理由不成立，本院不予支持。根据原告与被告李树美在《商品房买卖合同补充协议》中约定，“只要有一期不能按时支付分期借款或不能按时交纳银行按揭贷款导致甲方（原告）承担担保责任代偿人民币的，乙方（被告李树美）除应在15日内将到期未付的借款和甲方承担担保责任代偿的全款归还甲方外，同时向甲方承担到期未付的借款和甲方承担担保责任代偿的全款月千分之壹拾伍（15%）的违约金。”根据《中华人民共和国合同法》第一百零七条规定：“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。”第一百一十四条规定：“当事人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，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。”原告主张按合同约定的月利率15%计算违约金直至该款项还清为止，（现暂计算从2017年3月30日起至2017年5月30日期间的违约金计24000元），根据《中华人民共和国合同法》第二百一十一条规定：“自然人之间的借款合同约定支付利息的，借款的利率不得违反国家有关限

制借款利率的规定。”原、被告约定的违约金不违反法律规定，被告李树美未在约定的期限内归还借款，构成违约，原告要求其归还借款并承担违约责任，理由正当，本院予以支持。关于争议焦点2即原告要求二被告支付本案诉讼产生的交通费、律师费是否有事实及法律依据问题，原告在紫云开发建设商品房，在当地有办事机构，原告也未提供交通票据予以支持，故对于交通费本院不予支持。关于律师费，根据原、被告签订的《商品房买卖合同补充协议》第五款第八项约定：“拍卖所得优先偿还银行欠款及甲方的全部欠款、利息及购房违约金，并承担房产处置的诉讼费、律师费、房产评估拍卖费、二次交易过户税费等相关费用后，剩余款项归乙方所有。”当事人在合同中约定得有律师费负担问题，故对律师费本院予以支持。依据《关于律师服务收费的通知》（黔发改收费[2016]1559号）第三条规定：“支持省、市律师协会根据本地律师事务所上一年度实际收费情况”，根据2015-2016年度贵阳市律师服务收费平均价格计算，本案中标的额为800000元，收取律师费用应为51300元。超出部分，本院不予支持。关于争议焦点3即被告韦刚是否应对借款及利息承担保证责任问题，因被告韦刚系共同债务人，其保证责任已被债务人身份所吸收，故其不再承担保证责任。

综上所述，依照《中华人民共和国合同法》第六十条、第一百零七条、第一百零九条、第一百一十四条、第一百九十六条、第二百零七条，《中华人民共和国婚姻法》第四十一条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（二）》第二十四条、第二十五条，《最高人民法院关于审理涉及夫妻债务

纠纷案件适用法律有关问题的解释》第二条、《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第九十条的规定，判决如下：

一、被告李树美于本判决生效之日起十五日内偿还原告贵州安顺银城房地产开发有限公司借款本金 800000 元，并以 800000 元为基数，按月利率 15‰ 计算，支付自 2017 年 3 月 30 日起至实际清偿之日止期间的资金占用费。

二、律师费用 51300 元，由被告李树美负担，被告韦刚负连带责任。

三、被告韦刚对第一、二项负连带偿还责任。

四、驳回原告贵州安顺银城房地产开发有限公司的其他诉讼请求。

当事人应当按照本判决指定的期限履行给付金钱义务。如果未按本判决指定期间履行给付金钱义务，应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条的规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。如果未按照本判决书指定的期间履行义务，导致对方当事人向人民法院申请强制执行的，可能被人民法院纳入失信被执行人名单。

案件受理费已减半收取 6020 元，保全费 4520 元，共计 10540 元，由原告贵州安顺银城房地产开发有限公司负担 540 元，由被告李树美、韦刚各负担 5000 元。

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提出副本，上诉于贵州省安顺市中级人民法院。当事人逾期未上诉致本判决生效后，义务人未

在指定期间履行义务的，权利人可在履行期限届满之日起二年内
申请人民法院强制执行。

审 判 长 陈 虹
审 判 员 房 叶
人民陪审员 代 琼



二〇一八年七月五日
法官助理 王 芸

本件与原本核对无异

书 记 员 苏 佳 佳

附：诉讼诚信风险提示书

当事人被纳入失信被执行人名单，其信息将被录入最高人民法院失信被执行人名单库，通过该名单库统一向社会公布，并将承担以下法律后果：

（一）承担加倍罚息或延迟履行金。

（二）被强制进行审计。

（三）被限制出境。

（四）被限制高消费。限制失信被执行人乘坐飞机、列车软卧等其他非生活和工作必需的消费行为；限制失信被执行人住宿较高星级宾馆、酒店；限制在夜总会、高尔夫球场消费；限制失信被执行人购买不动产及国有产权交易；限制失信被执行人在一定范围旅游、度假；限制失信被执行人子女就读高收费私立学校。

（五）被限制在金融机构贷款或办理信用卡。

（六）被限制担任企业法定代表人、董事、监事、高级管理人员。

（七）被依法适用强制措施。被执行人具有拒绝报告或虚假报告财产及恶意转移财产、阻挠法院审计、利用虚假诉讼或仲裁规避执行等行为，人民法院可以对被执行人或其法定代表人、主要负责人或直接责任人处以罚款、拘留。

（八）被依法追究刑事责任。对规避执行情节严重的行为人，依照《中华人民共和国刑法》第三百一十三条、第三百一十四条及第二百七十七条、《全国人民代表大会常务委员会关于〈中华人民共和国刑法〉第三百一十三条的解释》的规定，以拒不执行判决、裁定罪、非法处置查封、扣押、冻结财产罪和妨碍公务罪，追究刑事责任。