

# 贵州省紫云苗族布依族自治县人民法院 民事判决书

(2019)黔0425民初582号

原告：贵州安顺银城房地产开发有限公司，地址：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，系该公司总经理。

委托诉讼代理人：王海鹰，女，1980年1月9日生，汉族，住贵州省安顺市西秀区团结路 26 号，居民身份证号：52250119800109164X，系该公司销售主管。

代理权限为特别授权代理。

委托诉讼代理人：赵晶雯，女，1996年5月4日生，汉族，住贵州省安顺市西秀区幺铺镇云马飞机制造厂 224 栋 4 号，居民身份证号：522501199605142828，系该公司法务部工作人员。

代理权限为特别授权代理。

被告：阮学帅，男，1982年1月5日生，汉族，户籍所在地：贵州省紫云苗族布依族自治县猴场镇小湾村坳上组，现住贵州省紫云苗族布依族自治县松山街道银城双城小区 8-1-2203 号，居民身份证号：522530198201052970。

被告：任玉仙，女，1983年10月25日生，汉族，户籍所在

地：贵州省紫云苗族布依族自治县猴场镇小湾村坳上组，现住贵州省紫云苗族布依族自治县松山街道银城双城小区 8-1-2203 号，居民身份证号：522530198310252963。

原告贵州安顺银城房地产开发有限公司（以下简称“安顺银城房开公司”）诉被告阮学帅、任玉仙借款合同纠纷一案，本院于 2019 年 3 月 15 日立案受理后，依法由审判员殷姣适用简易程序，于 2019 年 5 月 22 日公开开庭进行了审理。原告安顺银城房开公司委托诉讼代理人王海鹰、赵晶雯到庭参加诉讼，被告阮学帅、任玉仙经本院合法传唤，无正当理由拒不到庭参加诉讼，本院依法缺席审理。本案现已审理终结。

原告安顺银城房开公司向本院提出诉讼请求：1、判令被告支付欠付的购房款 78872 元；2、判令被告阮学帅、任玉仙以借款 78872 元为基数，按照双方签订的《购房分期还款担保合同》的约定计算，支付自 2016 年 4 月 15 日至起诉之日的资金占用费 15774 元；3、判令被告支付原告因诉讼产生的律师费及交通费；4、判令被告承担本案诉讼费。事实及理由：2014 年 9 月 19 日，被告阮学帅、任玉仙与原告签订编号为 SC413 的《商品房买卖合同》，购买原告位于贵州省紫云自治县的紫云银城双城 8-1-2203 号商品房，商品房总价款 298011 元，首付款为 98011 元，银行按揭 200000 元。此后，被告向原告支付了 10000 元首付款，余款 88011 元由原告为其垫付。双方据此于 2014 年 9 月 19 日签订《购房首付分期还款担保合同》，被告承诺于 2016 年 4 月 15 日前偿还



欠原告垫付款 88011 元。约定的期限届满，二被告未能按期归还借款，经原告多次催要后于 2017 年 3 月 9 日向原告支付了 9139 元，并向原告申请迟延缴纳，经原告同意后，双方签订《购房首付分期支付协议书》，承诺于 2017 年 5 月 8 日前付清剩余欠款，但被告至今未履行还款义务。根据原、被告签订的协议约定，若乙方逾期付款，逾期十日内，需每日向原告支付未偿还部分总金额百分之一的惩罚性违约金，同时，原告通过法律程序追讨被告所欠款项及违约金产生的相关费用由被告承担。被告超过约定还款时间十日内未足额清偿欠款的，以被告还款十日期间的最后一日开始计算，被告必须在一周内搬出并同意原告无条件收回房屋，并有权处置出售，被告装修不计任何费用，装修等所有直接或者间接损失由被告自行承担。原告已收取的购房款以及相关费用不予退还，同时原告不承担其他任何损失，被告不得有异议。因此，二被告除需要支付原告逾期十日内违约金 7887 元，还需另行支付逾期十日后的违约金 7887 元，故二被告需向原告支付欠款本金以及违约金共计 94646 元。综上所述，被告不履行还款义务，其行为侵害了原告的合法权益，原告为维护其合法权益，起诉至人民法院。在审理过程中，原告放弃要求被告承担因诉讼产生的律师费及交通费的诉讼请求。

被告阮学帅、任玉仙未答辩、未举证。

原告围绕其诉讼主张依法向本院提交证据，本院依法组织原告进行了举证，对原告提交的证据：1、原告营业执照、法定代

表人身份证明及法定代表人身份证复印件以及被告身份证复印件、被告结婚证复印件，证明原、被告的诉讼主体资格。本院经审查认为，该组证据来源合法、内容真实客观，与本案具有关联性，本院予以采信。2、原告提供的《商品房买卖合同》、《购房首付分期支付协议书》、《分期还款承诺书》、《还款延期承诺书》，证明被告向原告购房，并向原告借款用于支付首付款的事实。本院经审查认为，该组证据来源合法、内容真实客观，证据之间能够相互印证，能够实现原告的证明目的，本院予以采信。3、收款收据，证明二被告尚欠原告 78872 元的事实。本院经审查认为，该证据来源合法、内容真实客观，相互之间能够印证，能够证实二被告尚欠原告 78872 元的事实。

根据原告陈述以及经本院审查认定的证据，认定事实如下：2014 年 9 月 19 日被告阮学帅、任玉仙向原告购买其开发的位于紫云苗族布依族自治县银城双城 9-1-1102 号商品房，商品房总价为 298011 元，首付款 98011 元，余款 200000 元以银行按揭贷款方式支付。被告阮学帅、任玉仙向原告支付购房首付款 10000 元后，余款 88011 元由原告为其垫付。此后，二被告于 2017 年 3 月 9 日向原告支付 9139 元。当日，双方签订《购房首付分期支付协议书》，协议约定，二被告于 2017 年 5 月 8 日前向原告支付全部垫付款。若二被告逾期付款，逾期十日内，需每日向原告支付未偿还部分总金额百分之一的惩罚性违约金，同时，原告通过法律程序追讨被告所欠款项及违约金产生的相关费用由被告承担。



被告超过约定还款十日后未足额清偿欠款，以被告还款十日期限的最后一日开始计算，被告必须在一周内搬出并同意原告无条件收回房屋，并有权处置出售，被告装修不计任何费用，装修等所有直接或者间接损失由被告自行承担。原告已收取的购房款以及相关费用不予退还，同时原告不承担其他任何损失，被告不得有异议。另外二被告还应承担原告所欠总金额 10% 的违约金。同时，二被告向原告出具《分期还款承诺书》、《还款延期承诺书》，向原告承诺于 2017 年 5 月 8 日前付清全部欠款。二被告至今未履行还款义务，原告多次向被告催要无果后诉至本院。

本案审理焦点：1、如何认定本案的法律关系；2、如何认定原、被告之间的欠款金额；3、原告诉请资金占用费是否有事实及法律依据。

本院认为，合法的合同受法律保护。被告阮学帅、任玉仙于 2014 年 9 月 19 日向原告借款 88011 元，用于支付商品房首付款，并于借款当日签订商品房买卖合同，虽然被告阮学帅、任玉仙未实际收到该借款，但本案中原告已将本案所借 88011 元用于被告所购商品房首付款，根据《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第一条：“本规定所称的民间借贷，是指自然人、法人、其他组织之间及其相互之间进行资金融通的行为。”以及第九条第一款第五项：“具有下列情形之一，可视为具备合同法第二百一十条关于自然人之间借款合同的生效要件：……（五）出借人以与借款人约定的其他方式提供借款并实

际履行完成时”的规定，涉案欠款的基础法律关系应当是借款合同关系。

关于原告诉请借款金额，根据原告与被告签订的《购房首付分期支付协议书》的约定，结合原告提供的收据等其他证据，被告阮学帅、任玉仙向原告所借金额应当认定为 88011 元，因二被告已向原告支付 9139 元，故最终二被告尚欠原告 78872 元。关于原告诉请的资金占用费，因双方在《购房首付分期支付协议书》中已作明确约定，且该约定不违反法律规定，故二被告应当支付原告逾期十日内的违约金以及逾期十日后的违约金 15774.4 元（ $78872 \text{ 元} \times 1\% \times 10 \text{ 日} + 78872 \text{ 元} \times 10\%$ ），原告诉请 15774 元，符合法律规定，本院予以支持。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、第一百一十四条、第一百九十八条、第二百零七条、《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第一条、第九条第一款第五项、第二十九条的规定，判决如下：

被告阮学帅、任玉仙在本判决生效之日起三十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 78872 元及逾期偿还借款期间产生的资金占用费 15774 元。

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 1083 元，由被告阮学帅、任玉仙负担。

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发生法律效力，义务人未按指定的期限履行义务的，权利人可在履行期限届满次日起二年内向人民法院申请强制执行。

审 判 员 殷 姣



二〇一九年五月二十二日

本件与原本核对无异

法官助理 朱 蕾

书 记 员 熊国万

附：诚信风险提示书



# 紫云苗族布依族自治县人民法院 法律文书生效证明

(2019)黔 0425 民初 582 号

我院受理的 (2019)黔 0425 民初 582 号原告贵州安顺银城房地产开发有限公司诉与被告任玉仙、阮学帅借款合同纠纷一案,本院已作出 (2019)黔 0425 民初 582 号民事判决书,并已送达原、被告双方,该民事判决已于 2019 年 6 月 16 日生效。

特此证明

二〇二〇年四月十五日

