

湖北省武汉经济技术开发区人民法院 民事判决书

(2019)鄂0191民初388号

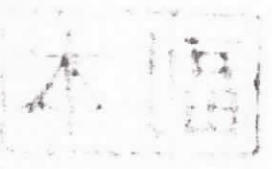
原告：袁鑫，男，1979年11月14日出生，汉族，住武汉市江岸区熊家台1号5楼3号，公民身份号码420102197911141452。

委托诉讼代理人：李运义，湖北扬子律师事务所律师。

被告：陈丁菱，女，1976年11月24日出生，汉族，户籍所在地武汉市武昌区丁字桥路35号5栋1单元1楼2号，公民身份号码42010619761124202X。

原告袁鑫与被告陈丁菱房屋买卖合同纠纷一案，本院于2019年1月14日立案后，依法适用简易程序。后根据案件审理需要，本案依法转为普通程序，于2019年5月16日公开开庭进行了审理。原告袁鑫及其委托诉讼代理人李运义到庭参加诉讼，被告陈丁菱经公告送达开庭传票，未到庭参加诉讼。本案审理过程中，根据原告袁鑫的申请，本院裁定查封、冻结被申请人陈丁菱银行存款550,000元或者查封、扣押其他等值财产；查封担保人陈斌斌、担保人孟国俊为本案诉讼保全提供的担保财产，即位于武汉市蔡甸区沌口小区碧波花园A栋204房屋。本案现已审理终结。

原告袁鑫向本院提出诉讼请求：1.判令解除原、被告签订的



武汉市存量房屋买卖合同；2.判令被告陈丁菱返还定金 200,000 元，承担违约金 300,000 元；3.判令被告陈丁菱承担原告袁鑫的律师费 10,000 元、房屋中介费 22,500 元，银行贷款服务费 8,000 元；4.判令被告陈丁菱承担诉讼费、公告费等全部诉讼费用。事实和理由：原、被告通过案外人武汉尚好兴达房地产经纪有限公司（以下简称经纪公司）介绍与见证，于 2018 年 6 月 23 日签订武汉市存量房屋买卖合同，约定原告袁鑫向被告陈丁菱购买位于武汉经济技术开发区 35R2 地块中冶·枫树湾 C3 栋 1-3 层 05 室商品房，成交价 1,500,000 元。2018 年 6 月 24 日，原、被告以及案外人经纪公司签订居间服务合同。原告袁鑫依约向被告陈丁菱支付定金，向案外人经纪公司支付服务费，于 2018 年 7 月 13 日办理银行贷款审查通过手续并支付服务费。此后，被告陈丁菱失联，原告袁鑫购房目的无法实现，故向法院起诉主张权利。

被告陈丁菱未予答辩。

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了证据交换和质证。原告袁鑫提交的证据，符合证据的形式要件和实质要件，本院予以确认并在卷佐证。

本院经审理认定事实如下：2018 年 6 月 23 日，经案外人经纪公司居间服务，被告陈丁菱（甲方）与原告袁鑫（乙方）签订武汉市存量房屋买卖合同，约定乙方向甲方购买位于武汉经济技术开发区中冶枫树湾 C3-5 号房屋，成交总价为 1,500,000 元；乙方应支付购房定金 200,000 元；乙方选择商业贷款申办贷款，拟贷款金额 500,000 元；买方贷款审批通过后提前还款，乙方向甲

方支付 800,000 元；双方承诺积极履行房屋交易过程中的网签、贷款、交税、产权转移登记、抵押注销、放款、房屋交付等环节的义务并按要求提供材料,若任何一方未履行本合同约定义务,经守约方催告后 15 日内仍未履行该义务,守约方可以选择是否继续履行合同或者解除合同;如乙方依照本合同单方解除合同,应当以书面方式进行,且本合同自乙方的书面通知到达甲方之日起自动解除,甲方应于 5 个工作日内将收取的全部付款返还给乙方,并按照房屋成交总价的 20%向乙方支付违约金,已经发生的各项费用及其他损失均由乙方承担;因维权产生的费用,包括律师费等,由违约方承担等内容。当日及次日,原告袁鑫及其前妻案外人孟甜向被告陈丁菱共支付购房定金 200,000 元,被告陈丁菱向原告袁鑫出具定金收据。2018 年 6 月 24 日,被告陈丁菱(甲方)、原告袁鑫(乙方)及案外人经纪公司(丙方)签订居间服务合同,约定甲乙双方确认丙方已提供订立买卖合同的信息和机会,并确认丙方协助甲乙双方订立了房屋地址为武汉经济技术开发区中冶枫树湾 C3-5 号房屋的买卖合同;乙方应向丙方支付居间服务费 22,500 元;若甲方或乙方任何一方违反本合同或者武汉市存量房屋买卖合同约定,导致丙方不能继续协助其办理买卖交易后续事项的,丙方不承担责任,且有权收取居间服务费用和交易中已经发生的费用;如已交付的,丙方无须退还;如支付居间服务费方为守约方,支付方可向违约方追偿该笔费用等内容。当日,原告袁鑫向案外人经纪公司支付房屋中介服务费 22,500 元。原告袁鑫的前妻案外人孟甜向案外人经纪公司支付代收评估费和担保费

8,000 元。2018 年 7 月 13 日，原告袁鑫申请的银行贷款 500,000 元审批通过。此后，被告陈丁菱下落不明，原告袁鑫购房目的无法实现，于 2019 年 1 月 8 日委托诉讼代理人提起诉讼，并支付律师代理费 10,000 元。2019 年 1 月 14 日，原告袁鑫诉至本院，请求依诉予判。

另查明，武汉经济技术开发区 35R2 地块中冶·枫树湾 C3 栋/单元 1-3 层 05 号房于 2015 年 2 月 5 日办理武房初证经字第 2015000914 号武汉市房屋初始登记证明，登记权利人为案外人武汉中冶龙腾置业有限公司。2016 年 8 月 31 日，武汉经济技术开发区住房保障和房屋管理局对该房屋审核通过合同备案（合同备案号：经 120042349），备案房屋买受人为被告陈丁菱。本案审理期间，案外人孟甜向本院出具情况说明，表示其向被告陈丁菱、案外人经纪公司支付的部分房款及银行贷款评估费和担保费，均同意由原告袁鑫向被告陈丁菱主张权利，案外人孟甜不再另行主张权利。

本院认为，原、被告签订的武汉市存量房屋买卖合同，原、被告及案外人经纪公司签订的居间服务合同均系各方当事人真实意思表示，除武汉市存量房屋买卖合同中违约金约定过高应予调整外，其他合同条款未违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。原告袁鑫依约向被告陈丁菱支付定金 200,000 元，被告陈丁菱拒不履行合同义务，已构成违约，应承担违约责任。原告袁鑫要求解除与被告陈丁菱签订的武汉市存量房屋买卖合同的诉讼请求，符合合同约定，本院予以支持。合同解除后，原告袁

鑫有权要求被告陈丁菱按照合同约定赔偿房屋中介费、评估担保费、律师费等损失。鉴于原告袁鑫在合同履行过程中并无违约行为，被告陈丁菱应依约支付违约金。考虑到原告袁鑫前期支出的费用损失已认定由被告陈丁菱赔偿，综合考虑原告袁鑫的预期利益、当事人的过错程度、合同履行情况等因素，本院酌情将违约金调整为 200,000 元。原告袁鑫违约金主张超出本院酌情认定部分，不予支持。

综上，依照《中华人民共和国合同法》第六十条、第九十四条、第一百零七条、第一百一十三条第一款，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条规定，判决如下：

一、解除原告袁鑫、被告陈丁菱于 2018 年 6 月 23 日签订的武汉市存量房屋买卖合同；

二、被告陈丁菱于本判决生效之日起七日内向原告袁鑫返还定金 200,000 元，支付违约金 200,000 元；

三、被告陈丁菱于本判决生效之日起七日内向原告袁鑫支付律师代理费损失 10,000 元、房屋中介服务费损失 22,500 元，评估拍卖费损失 8,000 元；

四、驳回原告袁鑫的其他诉讼请求。

如果义务人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 9,205 元、保全费 3,270 元、公告费 560 元，共计 13,035 元，由被告陈丁菱负担。

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，并按对方当事人和代表人的人数提交副本，上诉于湖北省武汉市中级人民法院。

审 判 长 朱晓勤
人民陪审员 方 军
人民陪审员 赵 华

二〇一九年九月十一日



本件与原本核对无异

书 记 员 程 颖