

河北省武邑县人民法院 民事判决书

(2022)冀 1122 民初 837 号

原告：国冰，女，1995 年 12 月 7 日出生，汉族，现住河北省衡水市武邑县建设西路烟草嘉园小区 3 栋 3 单元 102 号，身份证号：13112219951207026X。

委托诉讼代理人：国金钱，男，汉族，1972 年 5 月 15 日出生，现住河北省武邑县建设西路烟草嘉园小区 3 栋 3 单元 102 室，身份证号：133024197205150219，系原告国冰父亲。

被告：武邑天杰房地产开发有限公司，住所地武邑县城建设西路南侧。

法定代表人：王健，该公司董事长。

委托诉讼代理人：孙乔，河北利华律师事务所律师。

被告：王兰芳，女，1968 年 12 月 23 日出生，汉族，现住武邑县中央蓝郡小区 7 号楼 1804 室，身份证号：133024196812230021。

被告：刘全行，男，1958 年 6 月 15 日出生，汉族，现住武邑县宏达嘉园小区二期 10 号楼 2 单元 101 室，身份证号：133024195806150039。

原告国冰与被告武邑天杰房地产开发有限公司（以下简称“天杰公司”）、王兰芳、刘全行房屋买卖合同纠纷一案，本院于 2022 年 5 月 12 日立案后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。

了审理。原告国冰及其委托诉讼代理人国金钱、被告王兰芳、被告刘全行、被告天杰公司的委托诉讼代理人孙乔到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告国冰向本院提出诉讼请求：1. 请求法院判令三被告连带向原告返还房款并支付利息损失共计 780000 元；2. 本案诉讼费用由三被告连带承担。事实和理由：2018 年 8 月，原告从被告处购买中央蓝郡房屋一套并支付全款，后三被告将原告购买的上述房屋另行出售给了第三人。2022 年 2 月 26 日，三被告承诺于 2022 年 5 月 1 日前返还原告房款并支付利息损失共计 780000 元，但至今未能给付。现依据法律规定诉至贵院，请求贵院查明事实，支持原告的诉求。

被告天杰公司辩称，武邑天杰房地产开发有限公司并不是本案适格的被告，根据庭前查阅原告所提交的证据，协议书当中甲方均为武邑天杰房地产开发有限公司拆迁指挥部，而不是武邑天杰房地产开发有限公司，我公司也未收到原告起诉状当中主张的购房款，根据 2022 年 2 月 26 日王兰芳和刘全行所出具的证明显示为王兰芳和刘全行退还原告购房款以及利息，而不是由被告公司退款，而且中央蓝郡在拆迁过程当中也并没有设立武邑天杰房地产开发有限公司拆迁指挥部，而是由武邑县政府、武邑住建局协商以五金区域改造建设指挥部的名义与各拆迁户签订的房屋征收与补偿安置合同。我公司对原告所诉的协议书并不知情，也没有出具过武邑天杰房地产开发有限公司拆迁指挥部的印章，故贵

院应驳回原告对天杰公司的起诉。

被告王兰芳辩称，武邑天杰房地产开发有限公司委托王兰芳和刘全行担负拆迁指挥部的工作，拆迁指挥部的工作我方有武邑天杰房地产开发有限公司负责拆迁的委托书，国冰购买案涉房屋后公司又将房屋卖与第三人的事实，我们愿意担负其责任，当时因为公司没有钱，让我们把所有我们管辖之内的拆迁户的房进行变现，并让我们给天杰公司变成净地，所以我们才有权利把拆迁户的房卖给国冰，而国冰的钱我们已经付给拆迁户让拆迁户搬走。我同意原告要求我退还房款的诉讼请求，原告要求我担负的三十万的利息过高，我同意退还部分利息，如要房的话，我愿意退还现房，退还现房面积多的部分，由国冰自己承担，还有过户费由国冰承担。

被告刘全行辩称，同王兰芳答辩意见。补充：我和王兰芳共同负责拆迁的事，王兰芳属于主管，我属于王兰芳管，拆迁运作过程当中钱我不负责，都是王兰芳收款及给付卖房人，我同意退还购房款，原告要求的利息过高，可以共同商定。

本院经审理认定事实如下：2018年8月11日，原告国冰与被告王兰芳、刘全行签订《回迁楼安置补充协议》，约定原告购买武邑县中央蓝郡小区回迁房一套，原告自愿选择中央蓝郡小区17号楼2单元4层401号楼房及车库，面积共计132.43平方米。被告王兰芳、刘全行在甲方处签字并加盖武邑天杰房地产开发有限公司拆迁指挥部专用章，原告国冰在乙方处签字、捺印。2018

年8月11日，原告将购房款480000元给付被告王兰芳并由被告王兰芳、刘全行出具收据。后因被告方将涉案房屋重复售予他人，导致原、被告协议解除合同，2022年2月26日被告王兰芳、刘全行向原告出具证明一份，约定：国冰、国敬于2018年8月经过王兰芳、刘全行手在中央蓝郡购楼两套（17号楼2单元401室/1601室），因某种原因公司将此房售重，经协商，国冰、国敬同意将原购房退让；王兰芳、刘全行同意付给此二人原购房款及利息计壹佰伍拾陆万元，2022年5月1日前付清。被告王兰芳、刘全行在证明上签字。经查明，国敬为购买中央蓝郡小区17号楼2单元1601室楼房向被告王兰芳、刘全行支付购房款480000元。被告王兰芳、刘全行一直未向原告退还房款及利息，故酿成诉讼。上述事实有回迁楼安置补充协议、收据一张、证明、协议书、委托书及开庭笔录在卷佐证，本院对上述事实予以确认。

本院认为，关于原告要求被告王兰芳、刘全行向其返还购房款并赔偿损失的问题，因二被告的违约行为致使原告购房的合同目的无法实现，原告与二被告协商解除了之前签订的《回迁楼安置补充协议》，依照《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”的规定，原告有权要求被告王兰芳、刘全行向其返还购房款480000元，且王兰芳、刘全行均同意退还原告480000元房款，本院依法对原告该项诉讼请求予以支持；

关于原告要求被告王兰芳、刘全行向其支付利息损失 300000 元的问题，原、被告于 2022 年 2 月 26 日协议约定被告王兰芳、刘全行同意退还房款并给付原告利息 300000 元，协议中名为对“利息”的约定，实质上为解除合同后对损失赔偿数额的约定。被告方赔偿原告 300000 元的内容并非在合同订立时预先约定，而是在合同解除后对损失有一定认识的基础上达成的损失赔偿共识，故被告王兰芳、刘全行以约定的损失赔偿数额过高为由请求参照银行贷款利息予以调整减少，本院不予支持。被告王兰芳、刘全行应当按照约定履行义务赔偿原告损失 300000 元。

关于原告要求被告天杰公司向其返还购房款并支付损失赔偿金的诉讼请求，《回迁楼安置补充协议》上加盖的是武邑天杰房地产开发有限公司拆迁指挥部的公章，被告天杰公司抗辩中央蓝郡小区在拆迁过程当中被告天杰公司并未设立武邑天杰房地产开发有限公司拆迁指挥部，也未出具过武邑天杰房地产开发有限公司拆迁指挥部的印章，而是由武邑县政府、武邑县住建局协商以五金区域改造建设指挥部的名义与各拆迁户签订的房屋征收与补偿安置合同，并提交两份房屋征收与补偿安置合同及回迁楼安置补偿协议予以证明印章情况；被告王兰芳、刘全行提交 2019 年 9 月 10 日加盖有天杰公司的公章的委托书上载明的内容是：“武邑天杰房地产开发有限公司委托曲冬银、王兰芳、刘全行全权处理武邑牧康饲料有限公司拆迁安置一切事宜”，被告王兰芳、刘全行提交的委托书中的委托事项与本案并非同一事项，

故被告王兰芳、刘全行提交的该委托书与本案没有关联性。另，被告王兰芳、刘全行不能举证证明其与被告天杰公司存在劳动合同关系，故不能认定被告王兰芳、刘全行与原告签订涉案合同系履行职务行为；另，原告将涉案房屋的购房款系转给被告王兰芳而非被告天杰公司，且被告王兰芳、刘全行向原告出具的证明中亦未写被告天杰公司一起向原告偿还。因被告王兰芳、刘全行未充分举证证明二人与天杰公司存在委托代理关系，王兰芳、刘全行二人应为《回迁楼安置补充协议》的当事人，由二人承担合同权利义务及其他法律后果。综上，被告天杰公司的抗辩具有合理性，本院对被告天杰公司的抗辩予以采信，对原告对被告天杰公司提出的诉讼请求依法不予支持。

综上所述，依照《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》第一条第三款，《中华人民共和国民法典》第五百零九条、第五百六十六条的规定，判决如下：

一、被告王兰芳、刘全行于本判决生效之日起五日内返还原告国冰购房款 480000 元并支付损失赔偿金 300000 元，共计 780000 元。

二、驳回原告国冰的其他诉讼请求。

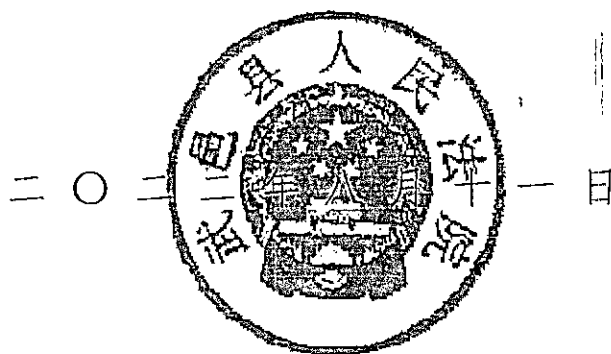
如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费减半收取 5800 元，保全申请费 4620 元，以上共

计 10420 元，由被告王兰芳、刘全行负担。

如不服本判决，可以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，上诉于河北省衡水市中级人民法院。

审 判 员 段 建 辉



本件与原件核对无异

书 记 员 吕 秋 硕



