

# 湖北省武汉市中级人民法院 民事判决书

(2024)鄂01民终11567号

上诉人（原审被告、反诉原告）：王\*\*，男，\*\*\*日出生，汉族，  
住武汉市洪山区珞喻路，公民身份

号码110\*\*\*。

上诉人（原审被告、反诉原告）：。

委托诉讼代理人：王\*，身份情况同上。

被上诉人（原审原告、反诉被告）：顾\*，男，  
日出生，汉族，住武汉市洪山区水蓝路7号，  
公民身份号码420\*\*\*。

委托诉讼代理人：郭坚，湖北联发律师事务所律师。

原审第三人：专住一家房地产经纪（武汉）有限公司，住所  
地武汉东湖新技术开发区高新四路8号谷尚居33栋1层01号。

法定代表人：杨振，该公司总经理。

委托诉讼代理人：李斌，该公司员工。

上诉人王\*\*、-\*因与被上诉人顾\*、原审第三人专住一

家房地产经纪（武汉）有限公司（以下简称专住一家公司）商品

房销售合同纠纷一案，不服湖北省武汉市江夏区人民法院（2024）鄂0115民初1927号民事判决，向本院提起上诉。本院于2024年6月20日受理案件后，依法适用第二审程序，由审判员安林锋独任审理。本案于2024年7月23日公开开庭进行了审理，王有天并作为-\*的委托诉讼代理人，顾\*及委托诉讼代理人郭坚，专住一家公司委托诉讼代理人李斌，到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

王\*\*、-\*上诉请求：撤销一审判决，依法改判驳回顾\*的全部诉讼请求，支持王\*\*、-\*的反诉请求；本案全部诉讼费用由顾\*承担。

事实与理由：一审判决书“查明事实”里大量出现了购买方和中介胡搅蛮缠的各种不实之词，事实非但没有查明，反而被各种“巧妙”混淆。2023年10月15日王\*\*、-\*（售卖方）与顾\*（购买方）签订房屋买卖协议合订本，其中包含买卖合同及附属的中介服务合同等。本次签约在贝壳签约中心，卖方夫妻二人，买方夫妻二人，中介李斌、董岑均在场。中介对协议进行了逐条讲解，并就买卖双方不清楚的地方进行了逐一解答：整个过程持续了半天之久。其间：买方还提到其刚卖完房，公积金办过提取。而其后期开始以资金困难为由拖延减少首付，显然是谎言。此外，就以下各项，判决书亦有误：1. 预约银行还款。《买卖合同》第七条（二）1：购买方应在出卖人预约银行还款当日将第一笔首付款元，以第三方担保支付的方式支付给出售方。

410,000

此句的主语是“购买方”，其规定的是买方义务。此与签约讲解一致。换言之，在卖方已经履行前期还公积金贷款、预约银行还款日期后，现在是买方履行相应义务。10月18日11:54中介李斌让卖方联系最早什么时候还款，并说买方资金十一月初到位；随后12:17李斌再次说越早越好。10月18日12:51，卖方在建行系统操作里选择日期为12月2日请求确认后，当日13:00，中介李斌又提出改到12月18日（此应为买方授意拖延的开端）；卖方截图回复：当前建行系统无法选定12月18日。12:16，中介董岑觉得还有约到更早日期的方法，卖方回复“好的”，并提醒李斌12月18日超过了合同限定的40个工作日，并请解释“现在有什么在签合同时没有考虑到的情况吗？”。随后13:20，卖方告知各方“商贷部分我先预约到12月2号了；这部分金额稍小。免得影响整个进程。”中介李斌答“好的”。13:33，卖方将预约截图贴上，中介13:37点赞，各方无异议。而买方诉状以“未能预约银行还款”状告卖方，其基于的乃为其删减以误导基本事实的买方证据2。在卖方还原被删除内容后（见卖方一审证据），买方又以没签定担保支付协议为不支付理由（见庭审记录）；在卖方提供担保协议后（见庭审记录），买方又以卖方未支付担保费作为支付不能完成的理由（买方这里相当于否定了自己所诉的卖方“未能预约银行还款”）。卖方认为双方应帮助法庭快速理清基本事实而非把太多与基本事实关联不大的或者自相矛盾的说辞带入庭审；而买方不断转换理由见到什么都扯只会混淆视听。此

处的事实本该是按照合同已经约定日期为 12 日。鉴于买方在履约先后以资金周转困难、朋友挪用，等贷款办完，担保函未到，而起诉时又以卖方“未能预约银行存款”等莫须有或者臆造合同不存在的理由，庭审时则不断转变话题，偏离其自己签订的合同，自己拟定的起诉状，其意在把水搅浑，而不是查明事实。因此法庭完全可以无视中介和买方的各种狡辩抵赖；而基于谁主张谁举证的原则，只列出合同条款约定和包括卖方的三方认可的内容，而不是买方和中介为一己之私的独白。中介李斌在微信群的对话中只顾单方私利，罔顾合同和他方权益，恨不得剥夺卖方发言权，由其代为决定的无礼要求，已经被卖方表示质疑和反感；这种情况下，一审判决仍将其列入查明事实里，掐头去尾列出大量中介及买方单方面的各种既不符合合同也不被卖方认可的狡辩。签约时中介明确，预约银行当天担保支付，以卖方的预约时间为准。一审判决书第6页最后一段略去了李斌发言（见我方证据）：“建设银行那边您先打电话约一下还款日，越早越好”；董岑亦再次建议尽单。一审却列出了中介李斌单方面说辞：“您约 12 月 18 号及以后都可以”。而我方提供的证据及在庭审时已明确这里买方故意掐去了关键的上下文，即“中介要求越快越好”没有列入。一审判决书第 7 页第 1 段对于经纪人李斌提出的“您约 12 月 18 号及以后都可以”。我方反复质疑：“12月18号是两个月后了”

18

“合同上写的 40 个工作日？如果 12 月 2 号是在 40 个工作日内”。

中介又一改前面说辞，“12 月 18 号；只要我们三方同意就可以

了”。卖方此时完全可以自己发言决定是否同意，而中介在卖方没有同意的情况下，还在代表三方把个人观点强加于发言人；事实上卖方已经对中介和买方出尔反尔不悦，对其不尊重客户自行表达意思卖方并没有同意，这些都是买方和中介的自行拖延之词。

在这里大量列出一面之词，反而没有突出双方商定的部分。实际上，这里把重要的事实避而不谈：买方约定时间为12月2日，各方同意无异议。随后，卖方发送约定时间为12月2日的截图，中介点赞。约定合乎合同，各方无异议。卖方问：“在有什么在签合同同时没有考虑到的情况吗？”已经对中介和买方出尔反尔表达质疑。

一审判决书此段就预约还款日期的结尾是下面这句：中介机构工作人员回复：“您这边就过两天再约12月18号还款就可以了。公积金的问题，我咨询清楚了，再答复您”“好的”；而前面多是中介和卖方的一问一答，这里极易误读为：中介要求预约12月18日还款，卖方答“好的”。因为一般人读起来不会认为中介会自己说了一句“答复您”，再自己答“好的”。而实际上，卖方遍寻上下文里“好的”说辞发现，此处“好的”是中介引用卖方“商贷部分我先预约到12月2号了；这部分金额稍小。免得影响整个进程”答好的，并

12

非是对12月18号答好的，而且不是卖方答的。判决书对双方同意的内容（卖方将预约12月2日日期截图，中介点赞，各方无异议）却只字不提。此外，判决书有意把担保流程放到这里，进一步混淆事实。而在此段所述预约银行还款之后，直到11月14日也就是26天后，才开始办理担

保流程。这中间还经历了其它重要事项：如买方办理贷款、以各种借口要修改合同，并在卖方同意后出尔反尔等关键事件，其根本不应该放到预约首付日期段落作为结尾，且后面段落就是专门讨论担保支付，放到下一段更清晰，为何与银行还款预约放到一起呢？而担保流程是约定好的下一阶段，完全应该另起一个段落叙述。放到这里是误导其为约定首付日期的一部分，故意在叙述催促后，引用卖方“在准备”之词，意在于造成其准备的是中介指定的约定日期。买方诉讼理由为卖方“未能预约还款”，而后续判决书提到担保函又是以银行预约还款成立为前提，变相承认了预约还款日期成立。在这种情况下，为何又不驳回买方诉讼理由？买方诉讼提出的是判如所请，而现在不请而判，故一审程序公正性存在不当。

2. 买方单方面拒绝履行担保合同。11月14日担保流程开始，要求资料繁多，并要求在系统里进行授权等操作。卖方在11月15日即回复中介二人在准备，且在与具体办理人董岑具体

11

联系各种资料的提交（这些资料涉及各种证件，不适合在大群里说）。在大群里，中介二人各提到卖方一次，卖方随即回复二人：在准备。事实上担保合同在11月20日即签订，中间并无耽误。不知这里在判决书第7页第一段（预约银行还款日期段落）说到“多次”提醒其想论述的事实和目的为何？而实际上一审庭审时，是买方对担保合同的存在都故作不知，随后看到担保合同的签字又不承认其签字效力，然后又忽略其11月29日单方面中止担保合同（见庭审记录第12页），开始临时抱佛脚，狡辩

卖方没支付担保费用。而买方已经单方面中止担保合同了，卖方还为什么要交担保费呢？3. 一审庭审时举证质证不合规。《人民法院民事诉讼举证通知书》中规定，证据“依照对方当事人人数提出副本”。但庭审时，买方突然拿出一张光盘，声称其上面是完整的微信聊天记录。其没有按照规定提供副本，卖方从来没收到此份证据，无从质证。而鉴于买方前期提交的聊天记录有重大歪曲事实故意造成颠倒黑白的删减拼凑，法庭将此纳为证据，程序不合规，对卖方不公。在法庭询问时买方经中介发给卖方的所谓《履约催促函》，买方和中介均未出具，最后是出售方经法庭要求出具了携带的一份。而这份《履约催促函》如果可以忽略，为何又在发函时声色俱厉，对卖方横加无端指责，要求卖方履行所谓函中“义务”？同样，在法庭询问担保合同时，买方和中介均茫然不知所以然，更有甚者，买方先是表示不知道有此合同，进而否认自己的签名；最后也是出售方经法庭要求出具了携带的一份。其实庭审中已经反映出了买卖双方在履约时的态度和行为模式：卖方一直认真按照合同规定积极履行义务，买方对合同条款和自己的承诺几乎不以为意，多次出尔反尔，刚签订或商定好，就要按照自己一己之私要求变更，多次违反合同。对自己应尽的义务责任则推诿抵赖，对给卖方造成的损失毫不在乎、只字不提。另，一审购买方的证据，一个是合同，对方的起诉理由是没有预约银行还款，所以合同证明不了什么。只剩下证据二聊天记录，如前所述，购买方提交的聊天记录做了删改，与事实不符，而一

审判决基本照搬了购方的证据，大量描述双方沟通过程，与客观事实不符。综上，请求查明事实，判如所请。

顾\*辩称，导致本案纠纷的关键是王\*\*、-\*认为顾\*没有在其预约银行还款的当日支付购房首付款，但是王\*\*、-\*忽略了购房首付款的支付方式为第三方担保支付，王\*\*、-\*一直没有按照双方签订的房屋买卖合同的约定，履行第三方担保支付的先行义务，致使顾\*无法按双方的合同约定。以第三方担保支付的方式向王\*\*、-\*支付购房的首付款，同时王\*\*、-\*在房屋买卖合同可以继续\*\*

履行的情形之下经顾\*以及第三人催促，仍拒不履行合同，致使双方合同约定的房屋交易的合同目的不能实现，进而导致王\*\*在上上诉状以及当庭补充的上诉理由中，其焦点主要围绕在协议\*

违约的问题。根据双方的合同以及微信聊天记录，能够充分表明本案系王\*\*、-\*不履行先行合同义务，且在合同能够履行的情形之下，拒不履行，故违约方应为王\*\*、-\*。至于王\*\*、-\*提及的证据问题，顾\*在一审提供了部分微信聊天记录的截屏，以及整个微信聊天记录的录屏，一审法院系在核实各方整个微信聊天记录的过程后作出的认定，符合各方在整个交易过程中的客观事实。

一审法院认定事实正确，适用法律准确，请求依法予以维持。专住一家公司述称，同意顾\*的答辩意见。顾\*向一审法院起诉请求：1. 判令解除顾\*与王\*\*、-\*于2023年10月15日签订的《武汉市存量房买卖合同》；2. 判



判令王\*\* 向顾\*双倍返还定金 100000元；3. 判令王\*\*、 承担本案的诉讼费及律师代理费 10000 元。

王\*\*、-\*向一审法院提出反诉请求：1. 判令王\*\*、-\*与顾\*签订的《武汉市存量房买卖合同》于 2023 年 12 月 22 日解除；2. 判令顾\*支付违约金 100000元；3.依法判令顾\*支 付律师费 9000 元；4. 本案诉讼费用由顾\*承担。

一审法院认定事实：2023 年 10 月 15 日，出售方（王\*\*、-\*）与购买方（顾\*）签署《武汉市存量房买卖合同》，约定：出售方所售房屋坐落于武汉市，建筑面积 119.89 平方米；该房屋已设立抵押，抵押权人为建设银行，抵押登记日期为 2019 年 8 月 1 日，该房屋尚有 500000 元抵押贷款未结清；出售方最迟应于本合同签订后 40 个工作日内办理完毕所有解除抵押登记手续；购买方同意出 卖人预约银行还款当日用第一笔首付款以第三方担保支付的方式 为出售方还款解押，不足部分由出售方自行补足；出售方与购买 方通过专住一家公司中介介绍成交；该房屋按套转让，转让价 1290000 元；双方约定定金为 50000 元，购买方应于本合同签订 当日将第一笔定金 50000 元以银行资金存管的方式支出给出售 方；购买方应在出卖人预约银行还款当日将第一笔首付款 元以第三方担保支付的方式支付给出售方；买卖双方任何 410000 一方逾 期履行本合同约定的义务超过十五日的，构成根本

违约，

任何一 方均有权以书面通知的方式解除房屋买卖合同，购买方有 权要求

出售方双倍返还定金或要求出售方支付房屋转让价 20% 的违约金，出售方有权没收购买方的定金或要求购买方支付房屋转让价 20% 的违约金；买卖双方在合同履行过程中，因任何一方违约，守约方以诉讼形式向违约方主张权利的，违约方需承担守约方所支出的诉讼费、保全费、执行费、律师代理费及交通费等相关费用。合同签订当日，顾\*向王\*\*、-\*支付定金 50000 元。同日，王

\*\*、-\*（甲方、出售方）与顾\*（乙方、购买方）、专住一家公司

（丙方、中介方）签订《中介服务合同》，约定鉴于甲乙双方在丙方的中介服务下就坐落于武汉市\*\*\*的房屋签订了《武汉市存量房屋买卖合同》，甲乙丙三方在友好协商的基础上，订立中介服务合同，共同遵守；甲乙双方任何一方拖延或拒绝配合补办交易中各项手续，造成另一方损失，由拖延或拒绝配合一方承担赔偿责任；除本合同另有约定除外，各方不得擅自单方解除或变更本协议。

2023 年 10 月 18 日，中介机构工作人员在群聊中发送：“你

这边直接联系下银行，最早什么能还款，确定好日期告诉我一声，您剩余需要的还款金额，买方的资金十一月初就可以到位”，

王\*\*发送：“这个要在网上预约日期，但预约到的日期最早是 12 月 2

2

12 月 18 号及以后都可以”，王\*\*发送：“12 月 18 号是两

个月后了”，中介机构工作人员回复：“这个没关系只要我 们三方同意就可以了”，顾\*回复：“好的，可以”；王\*发送：“合同上写的40个工作日？如果12月2号是在40个工作日内”，中介机构工作人员回复：“我们可以改一下合同，双方签字，线上就可以了”；王\*\*发送：“商贷部门我先预约到 12 月 2 号了，这部分金额小，免得影响整个进程”，并于随后发送 提前还本申请的预约时间截图，中介机构工作人员回复：“您这边就过两天再约 12 月 2 号还款就可以了。公积金的问题，我咨询清楚了，再答复  
18

您”“好的”；2023 年 11 月 14 日、11 月 15 日，中介机构工作人员多次在群聊中提醒王\*\*、-\*配合完成 担保支付流程，王\*\*于 11 月 15 日回复：“在准备”。

2023 年 11 月 20 日，王\*\*、-\*（出卖方、甲方）与顾\*（买受方、乙方）、中嘉国泰商业保理（深圳）有限公司（担保方、丙方）（以下简称中嘉公司）签订《担保支付协议》，约定：甲乙双方就交易位于\*\*\*的房屋签署了房屋买卖合同及相关协议，且该房屋只 存在一个抵押权人为银行的抵押登记，债务情况为尚欠债权人中国建设银行本金、利息及其他费用共计270000元；乙方向甲方支付的购房款金额为 410000 元用于偿还该笔债务，不得挪作他用；乙方应在收到丙方出具“达成”担保条件的《风险告知书》且在 丙方通知的付款期限内，全额向甲方付该笔购房款，乙方通过银行转账的方式向甲方支付该笔购房款；乙方确认，丙方尚未出具

“达成”担保条件的《风险告知书》，或丙方出具“未达成担保条件的《风险告知书》，或丙方在出具“达成”担保条件《风险告知书》后乙方实际支付该笔购房款前，任何一方出现不符合丙方担保条件情形且乙方收到丙方停止付款通知的，乙方均应停止向甲方支付该笔购房款，如乙方擅自支付的，丙方不承担担保责任，因此产生的相关风险由甲乙双方自行承担；经各方协商，应向丙方支付的担保服务费共计 1000 元，由甲方承担。

王\*\*用个人公积金偿还贷款166289.83元；2023年12月2日，王\*\*在中国建设银行办理的中长期个人商品住房贷款 80000 元结清全部贷款本息。

2023 年 12 月 15 日，中介机构工作人员在群聊中发送消息，告知各方顾\*申请的贷款完成批贷，贷款金额700000元，贷款年限 20 年，并提醒下一步卖方可预约银行结清尾款，办理还款、解押、过户流程以及进行担保支付流程时，各方发生争议。

2023 年 12 月 21 日，专住一家公司向王\*\*、-\*发送《履约催促函》，内容为：“2023 年 10 月 15 日，您方作为卖方与买方顾\*（身份证号：420303\*\*\*1730）签订了一份关于武汉市的《武汉市存量房买卖合同》，合同编号为 100011320852，由我方作为中介方为买卖双方提供中介服务，并签订了三方的《中介服务合同》。买卖合同第二条第四款第四项为：1. 出售方需配合买方办理第三方担保支付手续。出售方应于本合同签订后40个工作日内

办理完毕所有解除抵押登记手续。现我方与您方已于 2023 年 10 月 15 日配合办理担保手续并办理解抵押手续。截止发函当日，您方已通过微信方式告知我方不再出售房屋，不履行后续合同义务，并一直推迟处理，已构成违约。本合同成立且生效，对买卖双方均有法律约束力，任何一方都应依诚实信用原则积极履行合同。您方拒不出售的行为已构成违约。为此，我方与买方特发此函通知您，望您方在收到本函件后 3 个工作日内配合办理担保手续并解除房屋抵押。否则，买方将依据合同第十一条违约责任之约定追究您方的违约责任，即每逾期一日，按房屋总价款万分之五支付违约金，逾期超过15日的，买方有权单方解除本合同并要求您方承担房屋总价 20%的违约金。为避免双方诉累，建议你方慎重考虑合同的履行情况”。

2023 年 12 月 22 日，王\*\*在群聊中发送：“鉴于各位问及，出售方现再次明确：合同第十二条（三）3 中的规定：对于“逾期履行本合同约定的义务超过十五日的，购买方构成根本违约，出售方有权以书面通知的方式解除房屋买卖合同，并有权没收购买方的定金或要求购买方支付房屋转让价20%的违约金”。出售方现已按照该规定通知各方解除房屋买卖合同；此符合《中介服务合同》第四条（四）“合同有约定的，可单方解除本协议的情形”。因此，合同已经解除”。

2024 年 1 月 3 日，顾\*与湖北联发律师事务所签订《委托代理合同》，约定湖北联发律师事务所接受顾\*委托，指派郭坚律

师代理与王\*\* 存量房屋买卖合同纠纷一案，代理费 10000 元。律师代理费顾于 2023 年 1 月 9 日实际支付。

2024 年 3 月 11 日，王\*\*与湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所签订《委托代理合同》，约定湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所接受王\*\*委托，委派黄 律师担任与顾\*商品房销售合同纠纷案件中的一审阶段代理人， 律师服务费 9000 元。律师代理费王\*\*于 2023 年 3 月 26 日实际 支付。一审法院认为，顾\*与王、于

\*\* -\* 2023 年 10 月 15 日签订的《武汉市存量房买卖合同》以及王\*\* 与顾、\*中嘉公司于 2023 年 11 月 20 日签订的《担保支付协议》，系各方当事人真实意思表示，未违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效，各方当事人均应按照合同约定享有权利并履行义务。

关于解除合同。根据《中华人民共和国民法典》第五百六十二条规定，在合同有效成立后，尚未履行完毕前，当事人就解除合同协商一致的，可以解除合同。本案中，顾\*与王\*\*、-\* 均对解除合 同事项以及解除合同时间无异议，故一审法院认定顾刚与王\*\*、- 于 2023 年 10 月 15 日签订的《武汉市存量房买 卖合同》于 2023 年 12 月 22 日解除。

关于违约责任。根据《中华人民共和国民法典》第五百二十六条规定，当事人互负债务，有先后履行顺序，应当先履行债务的一方未履行的，后履行一方有权拒绝其履行请求。本案中，2023

年月日签订的《武汉市存量房买卖合同》中约定，购买方

应在出卖人预约银行还款当日将第一笔首付款 410000 元以第三方担保支付的方式支付给出售方。2023 年 11 月 20 日签订的《担保支付协议》中约定，担保服务费由王\*\*、-\*方负担。但在之后中介机构工作人员多次催促办理担保支付流程的前提下，王\*\*、-\*方未履行按照要求配合提交相关资料并交纳担保服务费的\*\*

先行义务，导致《担保支付协议》并未正常履行，中嘉公司未向顾\*出具“达成”担保条件的《风险告知书》，即顾\*应于王\*\*、-\*向银行预约还款当日（2023 年 12 月 2 日）全额向王\*\*、-\*支付第一笔首付款410000元的条件未达成，故顾\* 有权拒绝履行其义务。根据《中华人民共和国民法典》第五百七十七条规定，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。本案中，王\*\*、-\*未依约履行先行义务，导致合同无法按约履行，已构成违约，依照合同约定，应当向顾\*双倍返还定金 100000 元。王\*\*-\*主张顾\*未按照合同约定日期支付第一笔首付款的诉讼请求，缺乏依据，一审法院不予支持。

关于律师费。系合同约定的违约方应承担的费用，故一审法院支持王\*\*、-\*向顾\*支付律师费 10000 元。

综上，依照《中华人民共和国民法典》第五百零二条、第五百零九条、第五百二十六条、第五百七十七条、第五百七十九条、第五百八十五条、第五百八十六条、第五百八十七条规定，判决：

一、顾\*与王\*\*、-\*于 2023 年 10 月 15 日签订的《武汉市存量房买卖合同》于 2023 年 12 月 22 日解除；二、王\*\*、-\*于判决生效之日起十日内向顾支付律师费 10000 元；四、驳回王\*\*的全部反诉请求。如果未按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》第二百六十四条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。本诉案件受理费 1150 元（已减半收取），反诉案件受理费 1240 元（已减半收取），由王、负\* 承担。

二审中，王\*\*、-\*向本院提交了如下证据：证据一，聊天记录，房价在交易系统里的截图等。拟证明：谈合同前已经告知最低价 130 万元，系统内房屋报价是 160 多万元，已经减少了 30 多万

元。证据二，签约时的讲解和答疑。拟证明：1. 购买方表示刚卖了房屋，办了公积金提取，资金充足；2. 中介讲解了付款顺序，首付 41 万元在前，尾款 70 万元在后；3. 李斌讲解合同时强调，担保支付以售卖方的时间为准；4. 李斌和董岑说合同上留的时间足够，期限都是最后期限，只能提前，不能拖后；5. 王\*\*、-\*反复问给购买方留的时间够吗，李斌非常肯定且重复多次时间留的够，不用推迟；6. 李斌、董岑反复强调违约惩罚性很高，大家都是成年人了不能随便违约。证据三，合同合订本。

拟证明：1. 告知函内说定金不要超过 20%，不要超过 10 万元的定金，说明我们收 5 万元定金偏低；2. 合同第七条规定，首付款是购买方在出卖人预约银行还款当日应尽的义务，还规定，若



买方贷款未获批准则购买方需要自行筹款。证据四：产权证被中介扣留的回执。拟证明：产权证所在。证据五、中介要求转给其私人账户的聊天记录；支付给第三方记录。拟证明：中介李斌背着卖方夫妻中男士，单独与卖方夫妻中女士联系，暗示和试探要求把中介费支付给其个人。卖方妻子向卖方丈夫展示了微信聊天记录，双方觉得，从签约及户口证件及定金收款人都可以看出，本交易主要联系人为卖方丈夫；中介李斌对其公司及其合作方背叛、违反合同，同时其作为一名男性，绕过卖方丈夫，还企图让卖方妻子背着丈夫把款打给他，其这一勾当需要两方同时背叛伙伴才能达成。经纪人李斌心术不正；其在讲解合同时，冠冕堂皇，背地里却蝇营狗苟，为一丁点蝇头小利就可以背信弃义。此后卖方务必谨小慎微，避免被该经纪人利用其中介地位作梗，还要防止其用同样手段与他方勾结串通，为一点私利损害合同公平。证据六、购买方发送垃圾信息。拟证明：楼层信息和面积信息，可以唯一对应到具体房屋供查实。近3年确实跌幅巨大，但签约时，卖方报价已经考虑了暴跌之后的底价。且当时刚刚签约，卖方也不认为签约后还会暴跌。买方所发的信息为不靠谱来源的垃圾信息，不值得点开一看。其刚刚签完合同，就将这种消息转来，表明其对签约承诺不能信守，有动摇反复心理，其有追求心理平衡，在后期尽量占些便宜的补偿心理；或者想借此影响售卖方，以房价下跌为由，觉得售卖方即使在购买方违约的情况下，也不得不把房子继续卖给自己，其有不忠实履约的心理动机。证据七、聊

天记录。购买方妻子作为非签约方，本不具备合同权益的主张资格。但其在刚签完约，说好由售卖方清理方便购买方装修后，便索要合同之外的家具电器；售卖方送完后，购买方又继续索要更多电器家具。拟证明：购买方轻诺寡信，购买方妻子作为非签约者，多次就合同履行进行发言或干预。后续在 11 月 10 日其参与提出修改合同以拖延首付时，指责售卖方没把其索要的东西给她。其还在 11 月 10 日大家已经经历数小时商定了一个方案后，把刚商定的内容全部否认重来，丝毫不尊重大家的精力和时间。

证据八、微信聊天记录有关预约银行还款（首付第一笔）。拟证明：说预约越早越好；董岑也认为打电话可以约到12月但中介后又突然要求预约到 12 月 18 日；售卖方提醒：12 月 18 日超过个工作日，违反了合同，预约 2 日更早。与签约时反复强调的

40

只能提前，不能滞后矛盾。售卖方质疑：有什么在签合同时没有考虑到的情况吗。在催促售卖方偿还公积金贷款时，中介和买方一直推动提前。而待售卖方还款后，该购买方支付下一笔款时，则开始往后拖。这种耍小聪明的小动作，缺乏合同规定里要求的诚信。中介在签约时，反复强调了合同给出的40个工作日足够，履约只能提前，绝不能拖后，但此时，明知买方提出的拖延属于违背诺言，且不符合合同，应该提醒购买方。但中介却选择与买方共谋，在售卖方提出质疑和对其出尔反尔的反对时，中介仍在售卖方面前武断“只要我们三方同意就可以”，几乎要把自己意见强加给出售方。购买方此时提出其公积金贷款的时间，这是不符合合同

证据9：

买方直接（见前面合同证据说明：公积金贷款和首付款第一笔是两  
想把首付  
方改为笔钱，且首付款在前，贷款为尾款，且贷款办成与否，不影

响首付。）但这表明购买方有借此拖延的动机和预谋（中介  
无诚意。说：没关系，等我这边安排。）最后确定首付第一笔还款日

期为12月2日（买方预约后截图，中介点赞，各方再无异  
议其后开始下一步流程。）证据九、协商记录。拟证明：购买方

提出修改合同，其完全出于一己之利。证据十、购买方违反  
商定内容，夹带修改其它条款。拟证明：根据11月10日的

商定，中介修改合同时却夹带了修改其它内容。中介与购买  
方对后续以担保函为由拖延首付早有预谋。证据十一、签订

担保合同情况，担保公司在国家企业信用信息系 统里的信  
息，与担保合同经办人的沟通记录。拟证明：与担保合同经

办人董某的聊天记录，表明所需要的资料繁多，有些还有修  
正反复，而征信报告需要24小时才出。担保合同经办人并未

提出售卖方未履行的问题。因此，一审判决书认定“王\*\*、  
方未履行按照要求配合提交相关资料”无依据。证据十二、担

保合同。拟证明：担保协议七、约定协议的解除，担保期限  
内，符合以下任一条件的，自该条件成就时，本协议自动解

除：1) 丙方审核后，不符合丙方担保条件，丙方向乙方出  
具“未达成”担保条 件的《风险告知书》；2) 甲、乙双方任何

一方未按照本协议约定 支付担保服务费，且该房屋已过户至  
乙方名下；3) 甲、乙双方任 何一方未按照本协议约定支付担

保服务费，且买卖合同已解除的。该协议第4页鉴于“2”中，  
对应款项为购房协议首付第一笔金额。

证据十三、11月29日担保合同被购买方单方面毁约，通话记录

董岑（女）告知售卖方男方：购买方单方面毁约，12月2日不付款，要到12月18号，随后，李斌与售卖方女方打电话，威胁说售卖方已经违约，但若重新预约到12月18号以后，则可以算你售卖方不违约。拟证明：一审庭审记录李斌否认董岑的电话代表其意思为谎言；其行为是故意伪证。担保合同因购买方单方面毁约而造成购买方违约。其也撕毁了11月10日双方商定的由其先付7万的承诺。购买方已根本违约。证据十四、售卖方偿还贷款情况。拟证明：售卖方倾卖方二人所有公积金存款还贷，积极履行合同责任，售卖方已当庭按法庭要求展示公积金官方App里记录。但一审庭审记录购买方代理人将公积金还款理解为预约是犯了常识错误。公积金还贷是直接还的，商贷才需要预约。购买方代理人把定金和首付混淆，而实际在合同上是两笔单独的不同阶段的履约责任。证据十五、微信聊天记录。拟证明：自11月29日购买方单方对担保合同毁约，到12月14日已满15日，购买方已根本违约。且购买方没有任何补救措施。

12月15日，董岑表示担保支付可以重新签订。售卖方并不反

对。购买方是毁约一方，至此没有任何表示行动。12月17日李斌才发言。而此时，购买方已经对首付第一笔付款逾期满15日构成根本违约。证据十六、购买方所谓催促函。拟证明：购买方已经毁约担保合同未重启造成根本违约15日，首付款未付逾期15日再次构成根本违约，在这期间，购买方没有一个字的歉意、一分钱的赔

偿。而此催促函同样是对售卖方横加指责，对自己两项严重违约没有一丝悔改之意。在此前，售卖方并没有反对重启担保合同，购买方应积极履行合同违约赔偿责任，并主动重启。但李斌在12月17日16:44才发言，已经逾期15日。此函表明李斌和顾\*毫无信义，售卖方觉得已经没有必要与这种人再纠缠，遂明确告知二人售卖方行使合同规定的单方面解除权利，并行使要求赔偿权利。此函写明“寄给您方”，但购买方和中介迟迟不履行催促函责任，还是售卖方数天后问及，购买方和中介才想起自己起草的函中写明的履责。可见购买方和李斌对履约的责任意识。此函写明三份各有一份。证据十七、微信聊天记录，拟证明：李斌不断拦截插话，未经客户许可，发送含有客户个人信息的内容。经制止后，其第二次再次发出客户个人地址，让客户感受到安全隐忧。购买方严重逾期，却没有一字解释道歉、一分赔偿。还给售卖方发了一封横加指责颠倒是非的所谓催促函。其在售卖方忍无可忍，按合同解除协议后，其才终于说了一句话，而此话仍然没有任何歉意，反倒是要求售卖方协助其愉快完成交易。购买方配偶非合同签约人。其在群里说道：我们没那么多时间和精力；但其忘了“不按合约付款的时候想到另一方还贷和租房退房反复的精力没？”购买方11月29日对担保合同毁约，明知首付而不付，与李斌勾结，早有预谋，也一直按12月18号或20号拖延，但后期沟通，却故作无辜。证据十八、购买方违约给售卖方造成的损失。拟证明：售卖方对卖房的积极准备和履约。表明购买方违约给售

证据18 我方四处去找房子租，为卖房后居住做准备。这表明我方诚心、积极地想尽快顺利完成合同。

卖方造成的巨大损失。证据十九、贝壳协助了解解决纠纷的客服对李斌的评价。拟证明：李斌采取不正当手段，与购买方勾结，二人为谋取不正当利益，与自己讲解的合同契约不符。其二人的行为也给售卖方带来了巨大的损失。

我方当庭播放录音，被法庭制止，买方并无异议。且协商、通话记录有买方参与，对不实之处，买方完全可以举证指出。

经质证，顾\*认为，证据一：系复印件，未提供原件，真实性无法核实。聊天内容与案件争议事实无关。证据二：系王\*\*、-\*单方制作的打印件，未提供原件，真实性不认可。该聊天内容也明确首付款的付款方式为担保支付。证据三：真实性无异议，不属于新证据，双方在一审时均已提交该证据，该证据中《武汉市存量房屋买卖合同》第七条第（二）款明确约定第一笔首付款的支付方式为第三方担保支付，王\*\*、-\*至今未履行第三方担保支付的相关义务，致使顾\*在银行预约批贷成功了都无法按第三方担保支付的方式支付首付款。证据四：真实性无法核实且与案件争议事实无关。证据五：真实性无法核实，证据本身及其证明内容均与案件争议事实无关。证据六：真实性无异议，顾\*一审已提交，不属于新证据，证明内容不认可，聊天内容能够反映双方均在友好沟通。证据七：真实性无异议，顾\*一审已提交，不属于新证据，证明内容不认可，聊天内容能够反映双方均在友好沟通。证据八：真实性无异议，顾\*一审已提交，不属于新证据，证明内容不认可，完整的聊天内容能够反映各方都确认预约银行还款日期定在2023年12月18日之后。两次庭审调查也查明顾\*可以随时跟银行预约还款，即使提前预约还款不会造成顾\*

任何损失，也不会导致双方合同不能继续履行。证据九：未提供原件，真实性不认可，证明内容与案件争议事实无关。从证据本身可以看出中介方以及顾\*均在积极促成交易的继续履行，但王\*\*、-\*一直忽略其未履行第三方担保支付义务，仅以单方预约 12

月 2 日还款为由要求顾\*支付首付款致使很难达成一致沟通意见。证据十：王\*\*、-\*单方制作的打印件，真实性无法核实，不足以达到其证明目的。从内容上看，中介方甚至以提高顾刚支付定金的方式以促成交易，但王\*\*、-\*仍以各种理由不继续履行合同。证据十一：无原件，真实性不认可且与案件争议事实无关。证据十二：真实性无异议，证明目的不认可。该证据明确由王\*\*、-\*支付担保费1000元，以王\*\*、-\*支付担保费为案外人进行担保条件审查的前提。王\*\*、-\*拒不支付担保费，导致后续第三方担保支付无法继续。证据十三：无原件，真实性不认可，且证明内容与案件争议事实无关。顾\*一审提交的完整聊天记录能够表明，解约系王\*\*、-\*提出的，顾\*及中介方在收到解约通知多次协商，催促王\*\*、-\*继续履约，但王\*\*、-\*拒不履行。证据十四：无原件，真实性不认可且与诉争案件事实无关。王\*\*、-\*还公积金贷款及其

他个

人借款与本案房屋预约银行商业贷款还款无关，预约银行还款特指预约案涉房屋的商业贷款，按双方合同约定，预约成功后由顾\*以第三人支付首付款的方式帮王\*\*、-\*还，无需王\*\*、-\*自行归还。证据十五：真实性无异议，顾\*一审已提交完整聊天

记录，不属于新证据。该证据表明王\*\* 在具备继续履行合同的条件下拒不履行的事实。证据十六：真实性无异议，不属于新证据，一审已提交。证明内容不认可，该证据表明王有天、-\*在收到继续履约通知后仍拒不履行合同。证据十七：真实性无异议，不属于新证据，一审已提交完整聊天记录。证明内容不认可，该证据表明王\*\*、-\*单方解约，在收到继续履约通知后仍拒不履行合同。证据十八：无原件，三性均不认可。合同不能继续履行的原因在王\*\*、-\*自身，房屋未交付顾\*，不存在顾\*所谓的损失。证据十九：无原件，三性不认可。证明内容与案件事实

实无关，顾\*提交的完整聊天记录能充分反映顾\*及中介方在积极促成交易，但王\*\*、-\*拒不履行合同。专住一家公司同意顾\*的质证意见。

本院认为，王\*\*、-\*提交的证据一、证据二、证据四、证据五、证据六、证据七、证据九、证据十、证据十一、证据十四、证据十六、证据十七、证据十八、证据十九不影响本案的实体处理；证据三、证据八、证据十三、证据十五并非新证据；证据十二担保支付协议第七条约定的是担保合同自动解除的情形，而一审判决书第十一页载明《“担保支付协议”并未正常履行》，与王\*\*、-\*未履约支付担保费的事实相符，故该证据不能达到其证明目的；综上所述，对王\*\*、-\*提交的上述证据本院不予采信。

经审理查明，一审认定事实属实，本院予以确认。

证据13为11月29日担保公司将买方拒不履行首付告知各方。由于一审在判决书中变更本诉理由，我方并无机会就判决书自行修改的新诉讼理由举证，且一审判决隐瞒了该证据。此证据是担保合同毁约原因，非常关键；也是买方宁愿伪造聊天记录起诉未能预约还款，也不提担保费甚至当庭否认担保合同签字的原因。

本案分本诉和反诉。我方证据表明卖方积极履行合同义务，投入了大量精力和还贷资金，并做出许多让步；而买方以各种借口拖延拒不履行。这些证据支持反诉，并非无关。证据为预约还款聊天记录。一审采信我方伪造聊天记录，对我方聊天记录既不采信也不采信理由，是直接隐瞒。



本院认为，针对王\*\* 的上诉请求及事实理由，本院  
评议如下：

《中华人民共和国民法典》第四百六十五条第一款规定：“依法成立的合同，受法律保护。”第五百二十六条规定：“当事人互负债务，有先后履行顺序，应当先履行债务一方未履行的，后履行一方有权拒绝其履行请求。先履行一方履行债务不符合约定的，后履行一方有权拒绝其相应的履行请求。”本案中，顾\*与王\*\*、-\*签订的《武汉市存量房买卖合同》以及王\*\*、-与顾\*、中嘉公司签订的《担保支付协议》，系各方当事人真实意思表示，合法有效，各方均应按照合同约定全面履行。案涉《武汉市存量房买卖合同》约定，购买方应在出卖人预约银行还款当日将第一笔首付款410000元以第三方担保支付的方式支付给出售方。《担保支付协议》约定，担保服务费由王\*\*、-\*方负担。但在之后中介机构工作人员多次催促办理担保支付流程的前提下，王\*\*、-\*方未履行按照要求配合提交相关资料并交纳担保服务费的先行义务，导致《担保支付协议》并未正常履行，中嘉公司未向顾\*出具“达成”担保条件的《风险告知书》，即顾\*应于王\*\*、-\*向银行预约还款当日（2023年12月2日）全额向王\*\*、-\*支付第一笔首付款410000元的条件未达成，顾\*有权拒绝履行其义务。根据《中华人民共和国民法典》第五百七十七条规定：“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

法官捏造，没有任何证据支持。实际所有资料已提交（否则担保合同不能签），从来没有任何人提到、谈不上催促担保费。

此处隐瞒了上页的证据

偿损失等违约责任。”第五百八十七条规定：“债务人履行债务的，定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行债务或者履行债务不符合约定，致使不能实现合同目的的，无权请求返还定金；收受定金的一方不履行债务或者履行债务不符合约定，致使不能实现合同目的的，应当双倍返还定金。”王\*\*、-\*未依约履行先行义务，导致合同无法按约履行，已构成违约，一审判决判令王\*\*、-\*依照合同约定向顾\*双倍返还定金 100000 元，有合同依据和法律依据，本院予以维持。

另，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十二条第一款规定：“当事人在法庭上可以提出新的证据。”王\*\*、-\*并未举证证明一审法院存在《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》第三百二十三条规定的严重违反法定程序的情形。本院认为，一审审理程序正当。一审判决第十一页所载“王、顾\*未依约履行先行义务”系笔误，应为“王有天、-\*未依约履\*\*

行先行义务”，本院依法予以纠正。

综上，王\*\*、-\*的上诉请求不能成立，应予驳回；一审判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第一项规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。二审案件受理费 2300 元，由王\*\*、-\*负担。本判决为终审判决。

本判决书生效后，负有履行义务的当事人应当依法按期履行。逾期未履行的，享有权利的当事人在法律规定的期限内申请执行后，人民法院将依法对被执行人的财产采取查封、扣押、冻结、拍卖、变卖等执行措施，并可对相关当事人采取限制高消费、列入失信名单、罚款、拘留等措施，对构成犯罪的，依法追究刑事责任。

审 判 员      安林锋

二〇二四年九月十一日

法官助理      陈喜兰  
书 记 员      罗 虹  
书 记          员 刘川台