

武汉市江夏区人民法院  
法庭审理笔录  
(第一次)

时间：2024年3月27日15时00分至16时36分

地点：武汉市江夏区人民法院十一法庭

案号：(2024)鄂0115民初1927号

案由：商品房销售合同纠纷

审判员：万文胜 书记员：郭栗

书记员：根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十条第二款的规定，现在查明当事人和其他诉讼参与人是否到庭。原告顾[ ]是否到庭？

原代：到庭。

书记员：被告王[ ]是否到庭？

被代：到庭。

书记员：第三人专住一家房地产经纪(武汉)有限公司是否到庭？

第三人代：到庭。

审：被告王[ ]向本院提交反诉状，反诉状已庭前送达原告。本庭告知被告，如你方未能在规定时间内缴纳反诉费，则今日有关反诉主张以及陈述视为无效。被告是否明白？

被代：明白。

书记员：请当事人及其委托诉讼代理人到庭就坐。现在宣布法庭纪律。

全体人员在庭审活动中应当服从审判长或独任审判员的

顾[ ] 王[ ] 专住[ ] 第1页/共13页



指挥，尊重司法礼仪，遵守法庭纪律，不得实施下列行为：

- 1、鼓掌、喧哗；
- 2、吸烟、进食；
- 3、拨打或接听电话；
- 4、对庭审活动进行录音、录像、拍照或使用移动通信工具等传播庭审活动；
- 5、其他危害法庭安全或妨害法庭秩序的行为。

法庭审理过程中，诉讼参与人或者旁听人员扰乱法庭秩序的，情节较轻的，审判长或独任审判员予以警告；对不听警告的，予以训诫；对训诫无效的，责令退出法庭；对拒不退出法庭的，指令法警强行带出法庭；情节严重的，报经院长批准后，可对行为人处一千元以下的罚款或者十五日以下拘留；未经许可录音、录像、摄影或者通过发送邮件、博客、微博客等方式传播庭审情况的，可以暂扣存储介质或者相关设备，删除相关内容。

行为人实施下列行为之一，危及法庭安全或扰乱法庭秩序的，根据相关法律规定，予以罚款、拘留；构成犯罪的，依法追究其刑事责任：

- (一) 非法携带枪支、弹药、管制刀具或爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品以及传染病病原体进入法庭；
- (二) 哄闹、冲击法庭；
- (三) 侮辱、诽谤、威胁、殴打司法工作人员或诉讼参与人；
- (四) 毁坏法庭设施，抢夺、损毁诉讼文书、证据；

顾

李

[Redacted]

孙 [Redacted]





均答：无异议。

审：经核对，双方当事人和其他诉讼参加人均符合法律规定，可以参加本案诉讼活动。武汉市江夏区人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百三十七条第一款规定，今天依法适用简易程序公开开庭进行了审理原告（反诉被告）顾刚与被告（反诉原告）王[REDACTED]被告（反诉原告）[REDACTED]，第三人专住一家房地产经纪（武汉）有限公司商品房销售合同纠纷一案，由万文胜独任审判，法官助理吴婷婷，由书记员郭栗担任法庭记录。有关当事人的诉讼权利及义务庭前已书面告知，不再重复。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第四十七条的规定，双方当事人有权用口头或书面方式申请审判员及书记员回避。双方对本案审判员及书记员是否申请回避？

均答：不申请回避。

审：现在开始法庭调查。一方进行陈述时，其相对方应注重倾听，不得插话打断。

审：现在进行法庭调查。首先由原告陈述起诉的请求、事实及理由。

原代：1. 判令解除原告顾[REDACTED]与被告王[REDACTED]签 2023 年 10 月 15 人签订的《武汉市存量房买卖合同》；

2. 判令被告王[REDACTED]向原告双倍返还定金 100000 元；

3. 判令被告王[REDACTED]承担本案的全部诉讼费用及合理费用及合理维权费用 10000 元；

审：诉请第三项的全部诉讼费指的是什么？

顾[REDACTED] 王[REDACTED] 批 [REDACTED]

第 4 页 / 共 13 页



原代：案件受理费 1150 元，合理维权费用为律师代理费。

审：被告发表答辩意见。

被代：1. 双方签订的买卖合同应当于 2023 年 12 月 22 日已解除，是因为原告存在严重违约，被告依据合同行使单方解除权，同样也是因为原告违约，原告无权主张被告向其支付双倍定金以及诉讼费、维权费。因此原告诉请无事实以及法律依据，应当予以驳回。

审：第三人发表陈述意见。

第三人代：我方认为是被告违约，被告应当按照合同双倍返还原告的定金。二手房交易流程是买卖双方签订合同，卖房（被告）贷款未还清，需要买方的首付款去办理解押手续，我们选择的是担保支付的方式，担保支付是避免买方的钱给卖房解押后，中间有一个时间差，需要第三方向买方做一个担保，避免房屋被查封。但是第三方担保的前提是买房的贷款需要审批通过且需要买卖双方签订担保协议，担保公司出具担保函。卖方预约还款当日，买方直接支付给卖方。因为买方贷款审批未通过，卖方预约还款是在 2023 年 12 月 2 日，买方贷款审批是 2023 年 12 月 15 日，贷款审批通过后，我们通知买卖双方走担保手续，但是卖方已经不配合了，到了 12 月 22 日被告就在群里发通知单方解除合同。然后后面被告就拒绝沟通、不办理任何手续了。

审：原告对第三人陈述发表意见。

原代：第三人陈述基本属实，我们当时贷款审批不是没有通过，而是一直在银行审批过程中，是在 2023 年 12 月 15 日银行手续才通过的。

原告 被告 代理人

8202

第 5 页 / 共 13 页



审：被告对第三人陈述发表意见。

被代：合同明确约定的是购买方应当在出卖人预约银行还款当日将首付款 41 万元支付给出售方，该合同签署日期是 2023 年 10 月 15 日，2023 年 10 月 18 日被告就将预约银行还款日在群里告知各方，已经给原告预留了足够的时间，因此原告在未经被告同意情况下未按期支付第一笔首付款，已经构成违约。我们担保支付协议是 2023 年 11 月 20 日签订，时间也是在我们预约还款当日（2024.3.27）

审：第一笔首付款是否支付？

原代：没有支付，被告没有按照合同约定签订担保支付协议书。

审：下面针对反诉，反诉原告陈述诉请及事实理由。

被告：1. 判令反诉原被告签订的《武汉市存量房买卖合同》于 2023 年 12 月 22 日解除；

2. 依法判令反诉被告反诉原告支付违约金 100000 元；

3. 依法判令反诉被告向反诉原告支付律师费 9000 元；

4. 本案诉讼费用由反诉被告承担。

审：反诉被告发表答辩意见。

原代：对于诉请 1 认可，认可合同解除的事实，解除合同时间也认可；对于诉请 2 不认可，通过整个过程以及原被告双方和第三人沟通过程，其实原告方是迫切希望能继续履行合同，被告方自始至终是以莫须有的理由说合同无法履行，也拒绝配合第三方办理相关流程，我们认为违约行为是被告方，被告方的违约金主张和律师费主张不应得到支付，反诉不应得到支持，反诉费应当由被告方自行承担。

顾 [redacted] 黄 [redacted] 孙 [redacted] 郑 [redacted]



审：当庭陈述结束，下面由双方当事人针对本案争议的焦点进行举证和质证。有关举证责任的分配与承担，已在庭前送达的《举证通知书》中书面告知，本庭不再重复。当事人应根据自己提出的诉讼主张，按证据编号说明证据名称、主要内容及证明目的等。质证时，当事人应围绕证据的真实性、关联性、合法性陈述质证意见。

审：双方当事人有无证人出庭作证？

均答：没有证人出庭。

审：双方是否同意本诉和反诉一同举证？

均答：同意。

原代：证明目的详见证据目录1. 武汉市存量房买卖合同；

2. 微信聊天记录、补交一份录屏；（一个红旗下面两个小孩头像的是原告，[REDACTED]是[REDACTED]，余[REDACTED]是原告配偶，[REDACTED]是王[REDACTED]，第三人有备注贝壳，陈[REDACTED]也是第三人方，姓董新的也是第三人方）

3. 委托代理合同及发票

审：被告发表质证意见。

被代：对于证据1及证明目的认可，对于证据2对于已经提交的聊天记录的真实性无异议经核对，其中有部分删减，对于聊天记录中身份无异议。对于证明目的有异议，1. 本身从聊天记录中可以看出2023年10月18日被告已经在群中将银行预约还款时间为12月2日的事实告知，并提交了预约页面截图，该聊天内容原告未提交。2. 聊天记录也显示11月14日被告配合原告办理了担保支付的相关手续，这都证明了被告积极履约的行为。3. 12月15日聊天记录显示原告已经

原告 [REDACTED] [REDACTED] 孙 [REDACTED]



完成贷款 70 万元，此时原告的付款条件已经满足合同约定  
7.3 条关于尾款支付的相应条件，到此时原告连首付款都未  
支付，因此本次交易中，是原告逾期支付造成根本违约。对  
于证据 3 三性及证明目的无异议。

审：第三人发表质证意见。

第三人代：对于证据 1 三性及证明目的无异议，对于证  
据 2 聊天记录中我们在 12 月 15 日已经通知被告去办理担保  
支付手续，后来 17 号、19 号、20 号均再次通知，21 日发的  
催告函再次通知，然后 21 号下午被告就群里告知单方解除合  
同；对于证据 3 无异议。

审：被告是否有证据提交？

被代：1. 不动产权证照片；

2. 武汉市存量房买卖合同；

3. 微信群聊天截图三张、建设银行提前还款预约申请；  
建设银行个人贷款业务结清证明，这个 8 万元是被告房贷的  
商贷部分，已经全部还完了。

4. 微信群聊天记录截图一张；（是直接从原告证据中摘  
取）

5. 公积金提前还款页面截图三张、“借呗”借款还房贷  
页面截图三张、被告在外寻找租房的聊天界面截图四张；

6. 委托代理合同、发票及付款凭证。

审：产权证原件是不是在第三人处？

第三人代：原件在我这里。

审：原告发表质证意见。

原代：对于证据 1 三性无异议，证明目的无异议；

顾 [redacted] 墨 [redacted] 孙 [redacted] 孙 [redacted] 第 8 页 / 共 13 页





对于证据 2 三性无异议，证明目的有异议，该证据本身不能证明本案违约方属于哪一方，通过原告提交的证据以及被告提交的证据 3 可以充分证明本案违约方系被告；

对于证据 3 微信聊天记录三性无异议，证明目的有异议，该证据仅能表明被告方在 2023 年 10 月 18 日预约银行还款，但是通过原被告以及第三人的微信聊天群，可以表明第三人多次向被告方陈述要求将预约还款日期定在 2023 年 12 月 18 日之后。对于预约还款申请以及结清证明真实性无异议，关联性有异议，该证据本身无法证明与案涉房屋交易有关联，同时原告提交的证据原件在原告的还款金额与其提交法院的复印件不一致。

对于证据 4 真实性无异议，证明目的无异议，但是不认可被告认为原告存在违约的情况，通过双方的沟通过程可以表明是被告自身不配合办理合同的相关手续，违约方应当是被告。

对于证据 5 公积金提前还款页面截图未能核实原件，真实性无法核实，同时该信息仅为预约还款信息，被告方有没有真实还款无法核实，该预约信息也没有显示具体的预约信息。对于借呗”借款还房贷页面截图真实性无异议，但是与本案无关，原告在签订合同当日即向双方指定的监管账户支付定金 5 万元，即使存在被告所称的提前偿还商贷部分的贷款，被告也可以用该定金偿还，不存在继续向其他机构另行借款的必要；对于聊天记录真实性无异议，证明目的以及关联性有异议，该证据形成的时间在 2023 年 10 月-11 月期间，与本案无任何直接关联，被告方以此为由辩称给其造成了损

签约时李斌反复强调：以卖方预约为准，时间只能提前不能拖后。签约后，买方即催促卖方还贷。

卖方还贷后，买方一反刚刚多次重复的“越早越好”，开始拖延。12月18日超过了合同限定的40个工作日，我方并未同意。

买方证据将约定的12月2日日期删除，并将前面的聊天记录挪到最后，造成买方说的日期为最后约定这一假象。

此为买方自己理解错误：公积金还款为当时就还了，买方将截图里的金额错误理解为预约。

原告 被告 孙明 孙明 第9页/共13页



失无事实证据。

对于证据 6 三性无异议，证明目的有异议，本次交易违约方是被告方，相应的责任应当由被告承担，被告在自身存在违约的情形下要求原告承担维权费用，缺乏事实依据。

审：反诉未涉及第三人，第三人无需发表质证意见。下面进行法庭询问。

审：被告所述 2023 年 11 月 14 日积极履行合约，相关证据提交一下。

被代：原告证据 44 页走担保支付的相关手续。（出示担保支付协议书）

审：担保协议是否签字？

被代：已经签字了。

审：原告以及第三人核实一下

原代：对于证据真实性无法核实，根据之前了解的情况，这担保协议一直没有履行，买卖合同也是电子签章，且是手写的签字签章，而不是和担保支付协议一样是手写的字体。

第三人代：对这个担保支付协议无异议，但是这个担保支付协议没有履行完毕。其中没有按照协议 2.1 条履行，没有出具风险告知书（担保函）。

审：根据双方聊天记录显示 12 月 15 日，原告已经贷款 70 万元，这个 70 万元是否收到？

原代：这个是审批的贷款额度，只要是房屋抵押就可以最多贷款到 70 万元用来偿还卖方的贷款。但是由于被告方不配合，我们最终没有贷款到账。

被代：我们不清楚原告的贷款是否到账。按照合同条款

顾 董 机 印 第 10 页 / 共 13 页



约定，该 70 万元和 41 万元的首付款是两笔不同支付顺序的款项。原告主张的先取得贷款才能支付用于解除抵押的首付款已经是单方更改合同约定。

第三人代：贷款的 70 万元是银行直接发放给卖方的，不是由银行给买方，这个钱不经过买方。最终这个钱没有实际发放，只有过户了才能到卖方手里。

审：第三人，你陈述给被告发放催告函，是否有证据提交？

第三人代：就是聊天记录中的。函件已经书面形式邮寄给被告了，现在没有原件，内容就是要求卖方继续履行合同。

审：被告是否收到催告函？

被代：收到（提交法庭）。

审：法庭调查结束，下面进行法庭辩论。

焦点：违约责任；

原代：根据被告方提供的担保支付协议能够清晰反映，虽然担保协议签订，但是被告并未按照协议向担保机构支付费用，根据聊天记录可以清晰判断被告方未能遵照第三人催促积极履行合同。因此现有的证据可以充分表明本案违约方为被告方。

被代：双方合同明确约定第一笔首付款 41 万元支付的条件是出卖人预约银行还款当日，而不是担保函出具的时间，其次被告告知原告提前还款的时间是 10 月 18 日，且担保合同签订的时间是 11 月 20 日，被告已经给原告预留了足够的时间，庭审中原告自认除定金外，未向被告支付任何款项，因此原告确实存在违约情形，需要向法庭解释：合同 2.4 条

顾

孙

第 11 页 / 共 13 页



约定应当在合同签订 40 个工作日内办理完毕所有解除抵押登记手续，因此被告在限期内预约银行还款，如果原告可以按照合同约定支付首付款，那么 12 月 2 日当天就可以办理所有抵押登记手续，而原告刚刚主张的 12 月 18 日的期限已经超过合同限定的 40 个工作日，因此原告没有理由逾期支付款项。

第三人代：没有辩论意见。

原代：补充一点，根据原被告双方买卖合同 2.4 条约定，付款方式是第一笔首付款是以第三方担保支付的方式解押（合同第 8 页担保赎楼），合同第 7 条第 10 页，首付款明确支付方式为第三方担保支付，被告在签订买卖合同之后拒不按照合同约定履行担保支付的先行行为，如向担保方支付担保费，出具相应的手续，导致第三方支付的方式无法完成，该行为的法律后果应当由被告承担。

被代：补充一点，被告在 2023 年 11 月 29 日接到担保公司的董岑的电话，被告知原告以自己贷款未办妥为由，不想支付首付款。我们有录音。

第三人代：这个只是第三方合作的担保公司员工，不能代表第三人的意思。我们和担保公司是合作关系，董岑是贝壳的，所有的流程是第三人协助办理的。

审：法庭辩论结束，鉴于双方当事人意见分歧较大，本庭不主持调解，请双方发表最后意见。

原代：请求依法支付本诉，驳回反诉。

被代：请求驳回本诉，支付反诉请求。

第三人代：请求支付本诉请。

顾 黄 批 邱

按照中介服务合同，第三人（中介公司）在签完合同后，就已经结束服务。

此为谎言；恰恰相反：董岑代表担保公司，是担保合同缔约人，有发言权；李斌及其公司连担保业务资格都没有，也不是担保合同缔约人（亦非买卖合同缔约人）



审：现在休庭！（敲击法槌一次）

书记员：全体起立，请审判员退庭（审判员退庭后）。  
请旁听人员退庭。双方当事人阅完笔录确认无误后签字或捺印。

2024.3.27 24.3.27

顾 2024.3.27

2024.3.27

2024.3.27

