

湖北省武汉市江夏区人民法院 民事判决书

(2024)鄂0115民初1927号

原告（反诉被告）：顾*，男，***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。

委托诉讼代理人：涂蓓，湖北联发律师事务所律师。

被告（反诉原告）：王**，男，***出生，汉
族，住武汉市洪山区珞喻路，公民身份号码

110*

被告（反诉原告）：，女，出生，汉族，
住武汉市，
公民身份号码。

以上两被告（反诉原告）共同委托诉讼代理人：黄晨，湖北
得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所律师。

第三人：专住一家房地产经纪（武汉）有限公司，住所地武
汉市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，总经理。

委托诉讼代理人：李斌，公司员工。

原告顾*与被告王**、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，本院于2024年3月5日立案后，王**、-*向本院申请对顾*提起反诉，本院决定合并审理。本案依法适用简易程序，由审判员独任审判，公开开庭进行了审理。原告顾*及其委托诉讼代理人郭坚，被告王**及其委托诉讼代理人黄晨、被告-*的委托诉讼代理人黄晨，第三人专住一家公司的委托诉讼代理人李斌到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告顾*向本院提出诉讼请求：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。事实和理由：2023年10月15日，顾*经第三人专住一家公司居间介绍与王**、-*签订《武汉市存量房买卖合同》。《武汉市存量房买卖合同》约定，顾*以1290000元的价格通过贷款支付的方式购买王**、-*坐落于武汉市***的房屋；购房定金50000元；争议解决方式为向房屋所在地法院起诉等。合同订立

后，顾*当日支付定金50000元。然王**、-*未能预约银行还款致使合同无法继续履行。2023年12月22日，王**在微信群中单方告知合同解除，经顾*及专住一家公司业务员多次沟通，王**、-*仍拒不继续履行合同且

不退还顾*已付定金。鉴于此，特具状人民法院，请求法院依法判如所请。

被告王**、-*辩称，双方签订的买卖合同应当于2023年12月22日已解除，是因为顾*存在严重违约，王**、-*依据合同行使单方解除权，同样也是因为顾*违约，顾*无权主张王**、-*向其支付双倍定金以及诉讼费、维权费。因此顾*诉请无事实以及法律依据，应当予以驳回。

第三人专住一家公司述称，我方认为是王**、-*违约，王**、-*应当按照合同双倍返还顾*的定金。二手房交易流程是买卖双方签订合同，卖方王**、-*贷款未还清，需要买方顾*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方解押后，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日王**、-*就在群里发通知单方解除合同。后面王**、-*就拒绝沟通、不办理任何手续了。

被告（反诉原告）王**、-*向本院提出反诉请求：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；判令顾支付违约金 100000元；依法判令顾刚支付律师费9000元；本案诉讼费用由顾承担。事实和理由：王**、-*与顾于2023年10月15日签署了《武汉市存量房买卖合同》，约定将王**名下位于武汉市江夏区藏龙岛办事处杨桥小区二期一栋一单元20层3室出售给顾*，房屋作价1290000元。合同第七条第（二）项约定首付款：顾*应在王**、-*预约银行还款当日将第一笔首付款410000元支付给王**、-*。该首付款用于王**、-*结清房屋抵押贷款。王**、-*于2023年10月18日向抵押权人建设银行申请提前偿还房屋贷款，预约还款日期为2023年12月2日。2023年10月18日当日，王**在微信群中将预约银行还款日期明确告知给顾*及中介公司。2023年12月2日，王**、-*未收到顾*的第一笔首付款，王**、-*只能在外借款偿还房贷，并在12月2日办理贷款结清证明。顾*已经违反合同约定，虽此间数次沟通，顾*以资金周转等各种理由拖延而不支付相应款项。合同第十二条第（三）项约定，购买方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，出售方有权解除合同，并有权没收定金或要求购买方支付房屋转让价20%的违约金。第（五）项约定，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、律师代理费等相关费用。据此，合同签订后王**、-*积极履约，但因顾*逾期支付购房款，导致合同无法履行，王**、-*有权主张解除合同，并向顾*主

张违约金及维权相关费用。现王**为保障自身合法权益，特向法院提起诉讼提起反诉，望判如所请。原告（反诉被告）顾*辩称，对于诉请 1 认可，认可合同解除的事实及解除时间；对于诉请 2 不认可，通过整个过程以及顾刚与王**、-*双方以及专住一家公司沟通过程，顾*迫切希望能继续履行合同，王**、-*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王**、-*，王**、-*主张的违约金和律师费主张不应得到支付，反诉**

不应得到支持，反诉费应当由王**、-*方自行承担。

本院经审理认定事实如下：对于当事人双方没有争议的事实，本院予以确认。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***室，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 410000 元以第三方担保支付的方式支付给出售方；买卖双方任何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。

采信买方伪证（买方将前面“越快越好”等删除，将约定的12月2日删除，并将前面的聊天记录挪到最后使其提到的日期看起来像约定日期）。隐瞒卖方证据。

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日。是否先预约这个日期？”，中介机构工作人员回复：“您约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1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”；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

法官捏造：实际约定12月2日被删除

担保支付流程，王**于11月15日回复：“在准备”。

本应放到下段的无关内容被提到这里遮掩

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。

本院认为，顾*与王**、-*于2023年10月15日签订的《武汉市存量房屋买卖合同》以及王**、-*与顾*、中嘉公司于2023年11月10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，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，故本院认定顾*与王**、-*于2023

年12月22日解除。

卖方行使单方面解除权利，并无10协商一致。

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10月15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

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

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**、顾*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，本院不予支持。

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

此处删除了11月29日担保公司通知各方：‘买方拒不履行担保支付’法官删除了买方当庭否认担保合同及其签字。买方为什么不以担保费而是伪造聊天记录以未能预约银行还款起诉？

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，判决如下：

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**、-*于本判决生效之日起十日内向顾*双倍返还定金 100000 元；

三、王**、-*于本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，上诉于湖北省武汉市中级人民法院。

本判决生效后，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 万文胜

二〇二四年五月二十日

法官助理 吴婷婷

书 记 员 郭 栗