上海市第二中级人民法院

民事判决书（2020）沪02民终767号

上诉人（原审被告、反诉原告）：上海XX置业有限公司，住所地上海市宁夏路XXX号XX层X。

法定代表人：徐XX，董事长。

委托诉讼代理人：洪维争，北京大成（上海）律师事务所律师。

委托诉讼代理人：张斌，北京大成（上海）律师事务所律师。

被上诉人（原审原告、反诉被告）：葛X，男，1996年X月XX日出生，汉族，住江苏省姜堰市XX街道XX西路XXX-X号。

委托诉讼代理人：胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

上诉人上海XX置业有限公司（以下简称“XX公司”）因与被上诉人葛X房屋买卖合同纠纷一案，不服上海市普陀区人民法院（2019）沪0107民初9175号民事判决，向本院提起上诉。本院于2020年1月8日立案后，依法组成合议庭进行了审理。本案现已审理终结。

上诉人XX公司上诉请求：撤销一审判决，依法改判驳回被上诉人诉请，并支持XX公司的一审反诉请求。事实与理由：第一、一审法院事实认定错误《定购协议特别约定》第一条约定，

双方在签订定购协议前，XX 公司已将国务院办公厅、上海市人民政府办公厅发布的房地产市场调控工作相关文件及相关的房地产调控政策详细告知葛 X，葛 X 确认已知悉房地产调控政策并承诺不违反房地产调控政策的规定。如葛 X 违反房地产调控政策的规定或不符合房地产调控政策的购房条件，则视为违约，XX 公司可不经催告，协议即告终止，XX 公司有权处置房屋并不退还定金。《签约须知》第一条明确：买受人在与 XX 公司签订《上海市商品房预售合同》时，需提供以下材料：8、非本市户口人士提供至签约前满 5 年以上连续缴纳在沪个人所得税税单或社保证明及结婚证。XX 公司曾在 2016 年 9 月初电话通知葛 X 带好材料前来签约，但葛 X 借故不在国内无法前来签约，要求将来回国准备齐材料之后再签。2018 年底葛 X 父亲购买的房屋交房时，其父亲询问本市白玉路 XXX 弄 X 幢 X 号 XXX 室房屋（以下简称“系争房屋”）的交房事宜，并告知葛 X 存在限购情况，故 XX 公司未将系争房屋交给葛 X 父亲。定购协议签订后葛 X 从未主动要求与 XX 公司签订正式预售合同，只是反复要求交房。定购协议上未约定 XX 公司发出签约通知书的时间。第二、一审法院根据葛 X 的一审诉请判决解除定购协议没有法律依据，葛 X 没有解除权，一审法院适用法律错误。系争房屋目前并未出售给任何第三人，只要葛 X 取得购房资格，定购协议仍然可以继续履行。葛 X 没有法定或约定的合同解除权，而一审法院以长时间未交易为由判决解除协议无法律依据，长时间未交易并不代表无法交易且

未交易是葛X的原因所致，XX公司未再发出签约通知也是葛X的原因所致。第三、一审法院以发出签约通知为签订正式预售合同的前提为由，拒绝审查无购房资格对签订正式预售合同的影响，是对订购协议约定事实的忽视。具备购房资格是签订正式预售合同必要的前提条件。在葛X满足购房资格的情况下，XX公司才有必要发出签约通知。第四、XX公司在签订定购协议时不知道葛X不具有购房资格。退一步讲，即使XX公司在签订定购协议时知晓葛X无购房资格，按照葛X的说法，XX公司的销售人员也只是说也许到时候限购政策放松或者能想到其他办法解决房产登记事宜，并未承诺一定能办理小产证，定购协议签署时不具备购房资格不影响定购协议签订和生效。第五、葛X隐瞒其无购房资格且从未要求签订预售合同，对双方未能磋商签订预售合同存在过错。因此，一审法院判决XX公司支付已付房款产生的利息无法律依据且有违公平原则。第六、葛X事实上不符合购房条件，XX公司在一审反诉主张解除定购协议有明确的事实与合同依据，但一审法院认为XX公司反诉解约于法无据，属于认定事实及适用法律错误。

被上诉人葛X辩称：不同意XX公司的上诉请求。第一、一审法院判决不存在认定事实错误和被忽略的事实。XX公司在上诉状中所称2016年9月初曾电话通知以及2018年底由葛X父亲告知后才知晓存在限购情况的说法，没有任何证据证明，且存在逻辑漏洞。XX公司是一个专业的房地产开发商，判断购房者是

否限购，是否有购房资格，易如反掌。本案所涉的《签约须知》根本没有签字，葛 X 也没有提供过除身份证以外的任何材料，而根据葛 X 身份证就可以判断出葛 X 是个外地户籍、不满 20 周岁的年轻人，一定是限购的，何来隐瞒限购资格一说。倒是 XX 公司的销售人员，看到葛 X 有全额付款的能力，不断怂恿葛 X 父亲说将来总能解决限购的问题，到时候再说。在这种情况下，XX 公司显然不会发签约通知给葛 X,作为开发商，这些通知如果有一定是书面的，又怎么会通过电话，显然这是谎言。第二、一审判决适用法律正确，合同属于依法解除。葛 X 从始至今都属于限购，购房属于自始不能的状态，订购协议下的交易内容显然属于一个长期无法完成至今也不具备完成条件的交易。在 XX 公司拒绝交房后，葛 X 与 XX 公司交涉解除，XX 公司对解除表示同意。一审庭审中，XX 公司的代理人也明确表示同意解除合同，且双方协商确定了解除日期。而且 XX 公司在一审反诉时还将解除定购协议作为第一项诉请，所以关于订购协议的解除双方没有任何异议。在解除达成一致意见之后，XX 公司显然无权反悔。第三、一审法院关于“无必要通过判断买受方是否符合购房资质来确认导致本次交易未完成的责任归属”的观点，葛 X 表示认可。当然，如果要追究交易未成的责任，XX 公司作为专业的房地产商，在明知葛 X 不具备购房资格的情况下签署无法履行的协议；在全额占有房款之后，不履行任何合同义务，即未通知签约也未通知交房，存在明显的故意和过错。而这笔近千万的购房款由

XX公司占有、使用了三年之久，对XX公司而言是有巨大经济利益的，理应根据公平原则给予出资人相应的利息。请求二审法院驳回上诉，维持原判。

葛X向一审法院起诉请求：1、葛X与XX公司签订的《XX海珀玉晖定购协议》于葛X律师函送达之日即2019年4月4日解除；2、XX公司返还购房款人民币（以下币种均为人民币）9,346,806元；3、XX公司支付逾期返还购房款的利息（按银行同期贷款利率计，自2016年8月30日至实际返还之日以2,832,366元为本金，自2016年10月30日至实际返还之日以6,514,440元为本金）；4、本案受理费、财产保全费由XX公司负担。

XX公司向一审法院提起反诉请求：1、双方签订的《XX海珀玉晖定购协议》解除；2、葛X支付的定金50万元由XX公司没收；3、本案反诉受理费由葛X承担。

一审法院查明事实：2016年8月27日，XX公司与葛X就系争房屋的交易签订《XX海珀玉晖定购协议》一份，主要约定内容有：房屋总价款为9，441,218元，视葛X房款的支付比例可享受一定优惠；XX公司向葛X明示了商品房销售的相关政策规定与买卖合同样本，葛X在收到XX公司的“签约通知书”之日起五日内持定购协议、证明文件、应付款及贷款资料等与XX公司签订商品房预售或出售合同；收讫定金50万元，该定金作为签订商品房预售或出售合同的担保，葛X违反政策规定的、不满

足购房条件的、逾期未签订购房合同的均视为违约，XX 公司可终止协议并没收定金，如 XX 公司在约定期限内将系争房屋另售的，则须双倍返还定金。该协议签订时，XX 公司向葛 X 出示了“签约须知”，告知购房合同签订时所需提供的证明材料，其中包括非本市户籍人士的缴税与社保证明等。上述协议签订前，葛 X 于 2016 年 8 月 16 日向 XX 公司支付了 100,000 元；协议签订后，葛 X 又分别于 2016 年 8 月 27 日、8 月 29 日、10 月 29 日向 XX 公司支付了 1,500,000 元、1,232,366 元、6,514,440 元。此后，双方未就系争房屋的交易进一步签署房地产买卖合同。2019 年 4 月 4 日，葛 X 向 XX 公司送达律师函一份，大意为双方签订定购协议后，本方已履行了付款义务而 XX 公司在继续交易或解约退款方面一再推脱，现要求 XX 公司在七日内履行交房或退款结息义务。2019 年 4 月 23 日，葛 X 提起诉讼，请求判决如其诉请，XX 公司于诉讼过程中提起反诉，请求判决如其反诉诉请。

本案反诉部分查明的事实同本诉。

一审法院认为:根据涉案定购协议的约定可确认,其一，定购协议仅为购房意向而不能取代房地产买卖合同的签署；其二，房地产买卖合同签署的前提是出售方向买受方发送签约通知。现并无证据表明出售方就签约事宜已向买受方发送了通知，故双方订立房地产买卖合同的前提条件不成立，无必要通过判断买受方是否符合购房资格来确认导致本次交易未成的责任归属——达成购房意向时是否具备购房资格与正式进行房产交易时是否具备购房

资格并无必然联系。在此情形下，出售方以买受方无资格为由要求解除协议没收定金的反诉请求于法无据，不予支持。在定购协议签署后长达近三年的期间内房产交易未继续，买受方要求解除协议并在此基础上返还房款符合法律规定，一审法院予以支持并以双方确认的日期为解除日。考虑到出售方在交易不成的情况下长期占有数额较大的房款确实对买受方造成了经济损失，有悖于民事活动的公平合理原则，故一审法院根据买受方的诉请酌情判令出售方支付相应的利息。

据此，一审法院作出判决：一、葛 X 与 XX 公司签订的《XX 海珀玉晖定购协议》于 2019 年 4 月 4 日解除；二、XX 公司应于判决生效之日起十日内向葛 X 返还购房款 9,346,806 元；三、XX 公司应于判决生效之日起十日内向葛 X 支付经济损失（以购房款 9,346,806 元为本金，以中国人民银行同期贷款利率为计算标准，自 2016 年 10 月 30 日起算至本判决第二项实际履行完毕之日止）；四、对 XX 公司的反诉诉请不予支持。

本院经审理查明，一审法院查明的事实属实，本院予以确认。本院认为：第一、双方当事人就系争房屋签订的定购协议在性质上属于预约合同。根据定购协议的约定，双方的交易流程应当是 XX 公司向葛 X 发送《签约通知书》，葛 X 于收悉《签约通知书》后 5 日内与 XX 公司签订正式的房屋买卖合同。一般而言，购房人在签署预约合同时尚不具备购房资格并不必然导致交易不成，只要购房人在双方约定的正式交易时点前取得购房资格

即可。现XX公司未提供证据证明其已向葛X发送了《签约通知书》，即双方约定的正式交易时点尚不确定，XX公司却径行以葛X不具备购房资格为由主张因葛X违约而解除合同、没收50万元定金，缺乏依据，本院无法支持。第二、现葛X因定购协议签署后长期未继续交易要求解除协议，XX公司亦同意解除，且双方在一审审理中均认可定购协议于2019年4月4日解除，故一审法院判定双方就系争房屋签订的定购协议于2019年4月4日解除，并无不当。协议解除后，XX公司应将已收取的购房款全部返还给葛X。第三、需要指出的是，本案双方当事人在签署定购协议时对于购房人葛X无购房资格一事均系明知，其行为均有不当。葛X在与XX公司签署订购协议时，是一个未满20周岁的非本市户籍人员，未届法定婚龄，亦不可能满足在本市缴满五年社保的要求。XX公司作为一家专业的房地产公司，理应明知葛X不具备购房资格且在较长的一段时间内都不能具备购房资格。在此情况下，XX公司仍与葛芃签署定购协议，并收取全额房款的行为，明显不当。在双方最终不能完成交易的情况下，若XX公司却能够完全享有因长期占有数额较大的房款所带来的利益，无异于鼓励房地产公司继续进行此类不当操作。基于此，一审法院考虑到出售方在交易不成的情况下长期占有数额较大的房款确实对买受方造成了经济损失，有悖于民事活动的公平合理原则，故酌情判令出售方支付相应的利息，较为合理，本院予以认同。

综上所述，XX 公司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 93,252 元，由上海 XX 置业有限公司负担。

本判决为终审判决。

审判长余艺

审判员彭辰

审判员姚跃

二〇二〇年三月十六日

法官助理陈雅葳

书记员叶菁