苏 州 市 吴 江 区 人 民 法 院

民 事 判 决 书

（2018）苏0509民初14760号

原告刘某，女，1988年8月11日出生，居民身份证号码431022********2562，汉族，住上海市杨浦区。

委托代理人胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

委托代理人汤红梅，北京盈科（上海）律师事务所律师。

被告上海某房地产经纪有限公司，住所地上海市奉贤区茂园路661号441室。

法定代表人王某。

原告刘某与被告上海某房地产经纪有限公司（以下简称某公司）装饰装修合同纠纷一案，本院于2018年11月27日立案受理后，依法由审判员顾伟林适用简易程序于2018年12月26日公开开庭进行了审理，原告刘某之委托代理人胡珺、汤红梅到庭参加诉讼，被告某公司经本院合法传唤未到庭应诉；本案于2019年2月14日转普通程序审理，于2019年3月21日公开开庭进行了审理，原告刘某之委托代理人胡珺到庭参加诉讼，被告某公司经本院合法传唤未到庭应诉。本案现已审理终结。

原告刘某诉称：原告系上海市民，曾于2017年前往江苏吴江市购房，经吴江市莘达房产开发有限公司(以下简称莘达公司)找到了合适的房源。莘达公司通过一家企业帮原告缴纳

假社保的方式来解决限购的问题，原告当时因不知办假社保系违法违规行为，于2017年9月24日与莘达公司签订了《碧水云天认购书》、《限购协议》各一份，同时莘达公司以昆山昆聘网络科技有限公司名义与原告签订《代为办理购房资格协议》一份，以被告名义与原告签订《房屋委托装修协议》一份，原告当场缴纳了房款15万元，3万元社保费，以及本案合同项下的房屋装修款5万元，拿到了由不同公司盖章的收据。事实上，莘达公司提供的是精装修房屋，且是期房，根本不存在要原告委托装修的问题，被告作为一家房产经纪公司也根本不存在装修业务。但莘达公司安排原告签署了上述协议。

2018年7月，原告就房屋买卖合同纠纷将莘达公司起诉到吴江法院，因社保问题将昆山昆聘公司起诉到昆山法院。房屋买卖合同纠纷开庭前，莘达公司通过陈一律师主动与原告的律师协商，同意解除上述所有协议，并退还原告除已缴纳社保外的全部资金，包括购房首付款15万、装修款5万及剩余社保费19500元。2018年9月3日，原告在收到莘达公司退还的房款15万元后将上述两案件全部撤诉。根据双方之间的约定，剩余钱款应于撤诉后一周内付款。但是拿到昆山法院的撤诉裁定后，原告委托的律师再三催促，被告均以在走财务流程为由，一再拖延支付其余款项。莘达公司与被告的关系，原告无从得知，但装修协议是在莘达公司签订，协议开头即载明“鉴于乙方购买了碧水云天悦景苑16幢502室房屋，乙方委托甲方……”原告认为，与被告所签的协议系与房屋买卖合同捆绑的合同，现莘达公司与原告已经协商解除《碧水云天认购

书》，退还购房款，房屋买卖交易终止，作为从合同的《装修协议》也应理解除。且此前双方已经达成一致意见，被告出尔反尔的态度，导致原告无奈诉至贵院，望支持原告诉请！

诉讼请求：请求判令解除原、被告之间的《房屋委托装修协议》；2、请求判令被告返还原告50000元装修款；3、本案诉讼费由被告承担。

被告某公司未作答辩。

经审理查明：2017年9月24日刘某作为乙方与甲方莘达公司签订《限购协议》一份，约定：鉴于：1、双方于2017年8月27日签订了《碧水云天认购书》(下简称“认购书”，详见附件1)，约定：乙方向甲方购买位于芦墟镇新友路××号碧水云天小区第16幢502室商品房(下简称“该商品房”)。2、受当地限购政策的影响，乙方现仅有0月社保记录、纳税证明(乙方提供的资料料见附件2)，暂不具备限购政策规定的购房条件，故双方不能于认购书约定时间签署买卖合同。现甲乙双方经友好协商，就签署买卖合同时间、补交资料、房款支付等事宜达成本协议，供甲乙双方遵照履行。乙方同意于2017年9月24日前向甲方支付该商品房第一期房价款人民币150000元(含定金)……；前述付款期限为暂定期限，具体履行自乙方取得购房资格之日起算(符合当地政府的购房政策)，每期付款提前或顺延。乙方逾期支付的，每日按应支付款的万分之2向甲方计付违约金；因乙方尚须向甲方提供符合当地政府限购限政策要求资料，方能满足当地购买条件，故乙方承诺在接到甲方销售人员电话并以短信通知为凭的7日内，向甲方提交客观、真实的上述

资料，并同时签署甲方已明示的该商品房的买卖合同，该商品房的总价款、暂测面积、交付时间按认购书的约定签署，付款方式及时间按上述第一条具体履行期限约定签署。甲乙双方签署该商品房的买卖合同时，本协议书自动终止。同日，昆山昆聘网络科技有限公司与刘某签订《代为办理购房资格协议》一份，某公司与刘某签订《房屋委托装修协议》一份。上述协议签订后刘某依照约定缴纳了购房首付款15万元、3万元社保费，以及本案合同项下的房屋装修款5万元，某公司对于刘某支付的装修款出具了收据，收款事由为装修款。

2018年8月30日，刘某向莘达公司出具《退房申请书》一份，载明:本人刘某曾于2017年8月与莘达公司签订了《碧水云天认购书》及《限购协议》，约定本人认购苏州市吴江区芦墟镇新友路××号碧水云天项目的房屋一套，并向莘达公司支付了购房首付款人民币15万元。同时，本人与某公司签订了《房屋委托装修协议》,并向某公司支付了委托装修款人民币5万元。本人又与昆山昆聘网络科技有限公司签订了《代为办理购房资格协议》，并向昆聘公司支付了社保费人民币3万元。现，本人因各种原因放弃继续认购碧水云天项目房屋，故申请如下：1、立即终止《碧水云天认购书》、《限购协议》、《房屋委托装修协议》、《代为办理购房资格协议》。2、请莘达公司于收到本申请书后7日内返还购房首付款人民币15万元。本人承诺于收到该笔首付款后2日内向苏州市吴江区人民法院就(2018)苏0509民初8969号案件提出撤诉申请、向江苏省昆山市人民法院就(2018)苏0583民初15579号案件提出撤诉申请。同

时，本人承诺就本人购买碧水云天项目房屋事宜若有其他诉讼、仲裁案件，也应于收到该笔首付款后2日内提出撤诉申请。3、本人就上述两起案件提出撤诉申请后7日内，请某公司返还委托装修款人民币5万元，请昆聘公司返还扣除已缴纳社保后的剩余社保费人民币19500元。4、本人承诺收到首付款人民币15万元、委托装修款人民币5万元及剩余社保费人民币19500元后，与莘达公司、某公司、昆聘公司及与碧水云天项目房屋买卖事宜有关的主体再无其他纠纷(包括但不限于诉讼、仲裁、社保、税务、工商等)，否则本人愿承担一切法律责任。

2018年9月3日，莘达公司退还刘某购房款15万元。2018年9月4日，吴江区人民法院出具(2018)苏0509民初8969号民事裁定书，准许刘某撤回对莘达公司的起诉。2018年9月18日，昆山市人民法院出具(2018)苏0509民初15579号民事裁定书，准许刘某撤回对昆山昆聘网络科技有限公司的起诉。但因某公司未能退还相应的装修款，刘某遂向法院提起诉讼。

上述事实由原告提供的《房屋委托装修协议》、收据、微信聊天记录、《退房申请书》、退款凭证、(2018)苏0509民初8969号民事裁定书、(2018)苏0509民初15579号民事裁定书，以及当事人在庭审中的陈述等证据予以证实。

本院认为：原告刘某与被告某公司所签订的《房屋委托装修协议》，系双方真实意思表示，不违反法律规定，应为合法有效。因在本案诉讼之前，原告刘某存在政策性限购，因此向莘达公司出具退房申请，莘达公司也同意与原告刘某解除

了与房屋买卖有关的协议，并退还原告购房首付款15万元，原告刘某就前期起诉莘达公司的商品房买卖合同纠纷一案予以撤诉。因原告刘某与莘达公司之间的房屋买卖关系实际已不存在，因此本案所涉的房屋委托装修协议也无法履行，原告主张解除该委托协议，本院予以支持。原告刘某提起诉讼可视为向被告某公司发出解除通知，被告于2018年12月7日收到本院发出的诉状副本，因此双方签订的《房屋委托装修协议》于2018年12月7日解除。因此，被告某公司向原告刘某收取的装修款5万元应予返还。被告某公司经本院合法传唤，未到庭参加诉讼又未提出任何抗辩或反诉，视为其放弃相关权利，依照《中华人民共和国合同法》第九十四条第(二)项、第九十六条第一款、第九十七条、第一百一十六条，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条的规定，判决如下：

一、原告刘某与被告上海某房地产经纪有限公司于2017年9月24日签订的《房屋委托装修协议》于2018年12月7日解除。

二、被告上海某房地产经纪有限公司于本判决生效后十日内返还原告刘某装修预付款50000元(如采用转账方式支付，请付至原告指定的以下银行账户，户名：刘某，开户行：上海工商银行东安路支行，账号：622202 10010 7500 ××××)。

如果被告上海某房地产经纪有限公司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》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费3088元，由被告上海某房地产经纪有限公司负担并于本判决生效后起15日内交至本院（户名：苏州市吴江区人民法院诉讼费专户，账号：622840040609475××××，开户行：中国农业银行苏州吴江支行营业部），原告已预交的诉讼费用由本院于本判决生效之日起15日内予以退还。

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，并按对方当事人人数提出副本，上诉于江苏省苏州市中级人民法院。同时按照国务院《诉讼费用交纳办法》规定向该院（户名：苏州市中级人民法院，开户行：中国农业银行苏州苏福路支行，账号：10-55530104001××××）预交上诉案件受理费。

审　判　长　顾伟林

人民陪审员　徐彩娥

人民陪审员　倪炳荣

二〇一九年[illegible]十一日

本件与原本核对无异

书　记　员　罗　洁

附相关法律条文：

《中华人民共和国合同法》

第九十四条第（二）项　有下列情形之一的，当事人可以解同：履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务。

第九十六条第一款　当事人一方依照本法第九十三条第二款、第九十四条的规定主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除。对方有异议的，可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除合同的效力。

第九十七条　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，当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施、并有权要求赔偿损失。

第一百一十六条　当事人既约定违约金，又约定定金的，一方违约时，对方可以选择适用违约金或者定金条款。

《中华人民共和国国民事诉讼法》

第一百四十四条　被告经传票传唤，无正当理由拒不到庭的，或者未经法庭许可中途退庭的，可以缺席判决。