上海市普陀区人民法院
民 事 判 决 书

（2019）沪0107民初9175号

原告（反诉被告）葛某甲，男，1996年12月出生，汉族，住江苏省姜堰市。

委托代理人葛某乙，男，1969年12月出生，汉族，住江苏省姜堰市。

委托代理人胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

被告（反诉原告）上海某置业有限公司，住所地上海市宁夏路201号26层A。

法定代表人徐某，职务董事长。

委托代理人洪维争、张斌，北京大成（上海）律师事务所律师。

原告葛某甲与被告上海某置业有限公司及反诉原告上海某置业有限公司与反诉被告葛某甲房屋买卖合同纠纷一案，本院受理后，依法由审判员曹彬独任审判，公开开庭进行了审理，原告（反诉被告）葛某甲的委托代理人葛某乙、胡珺，被告（反诉原告）上海某置业有限公司的委托代理人张斌到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告葛某甲诉称，2016年8月，原告之父在与被告进行其他房产交易时欲为原告购置同类房产一套，当时被告的销售人员表

示，因原告欲购之房屋为期房，被告可在原告付清全部房款的条件下的先与原告签署定购协议，日后待房产限购政策放宽或通过其他方法再达到房产过户的目的。在此情形下，原告之父作为代理人与被告于2016年8月27日签订《绿地海珀玉晖定购协议》一份，约定原告以9441218元向被告购买系争房屋即本市白玉路××弄××幢××号××××室商品房，享受优惠后的实际成交价为9346806元，交房日期为2018年12月底。协议签订时，原告提供的身份证明示其属非上海市户籍登记人口而在本市不具备购房资格。协议签订后，原告分数次向被告付清了房款，其中2016年8月前共支付了2832366元、2016年10月29日又支付了6514440元，但被告迟迟未向原告交付房屋，亦从未通知原告签订房地产买卖合同，经原告交涉，被告对继续交易或解约退款均以各种理由推脱。2019年4月3日，原告就此事宜向被告发送了律师函。原告认为，被告作为房地产开发商，在明知原告不具备购房资格的情况下向原告出售房产，但又拒绝继续或终止交易，其目的为通过长期占用原告的巨额房款获利，造成了原告的经济损失。现提起诉讼，请求判令：一、原被告签订的《绿地海珀玉晖定购协议》于原告的律师函送达之日即2019年4月4日解除；二、被告返还购房款9346806元；三、被告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2832366元为本金，自2016年10月30日至实际返还之日以6514440元为本金）；四、本案受理费、财产保全费由被告负担。

被告上海某置业有限公司辩称，定购协议及附属签约须知可证实，被告已就购房所必须满足的条件向原告作出了明确提示，

原告在自知不具备购房资格的情形下仍自愿签署了定购协议，而该协议的性质为预约合同，原告须在收到被告的签约通知后才签署正式买卖合同。之后，被告于2016年8月30日左右曾以电联的方式通知原告签订商品房预售合同，但原告因不具备购房资格而爽约。被告认为，原告于2016年8月16日支付的10万元、于8月27日支付的150万元中的40万元属于定金，该定金按协议约定系为督促原告签署正式合同的担保，现原告因其购房资质问题导致交易无法继续，其行为已构成违约，被告有权在行使合同解除权的同时没收上述定金，故定购协议应于2019年4月4日即被告收取原告律师函的当日解除，在扣除50万元定金后，被告可将原告支付的剩余钱款返还，但不应再向原告支付利息。

反诉原告上海某置业有限公司诉称，反诉原被告于2016年8月27日就系争房屋的交易签订了《绿地海珀玉晖定购协议》，反诉原告收讫了反诉被告定金50万元作为购房的担保。协议签订时，反诉原告已通过附属的“签约须知”向反诉被告明示了购房需具备的条件，反诉被告承诺如其违反政策规定或不符合购房条件的将被视为违约，由反诉原告终止协议并没收定金。现反诉被告因不具备购房资格而导致房地产买卖合同无法订立，反诉原告根据上述事实及相关法律提起反诉，请求判令：一、双方签订的《绿地海珀玉晖定购协议》解除；二、反诉被告支付的定金50万元由反诉原告没收；三、本案反诉受理费由反诉被告承担。

反诉被告葛某甲辩称，系争房屋交易过程中双方只有房款而无定金交割行为，协议中关于定金的约定属明显加重反诉被告责任且未作出明示的格式条款，该条款对乙方并不发生法律效力。

整个交易过程中，反诉被告履行了房款支付义务且不存在悔约行为，而反诉原告作为房地产开发商，在明知反诉被告不具备购房资质的情形下仍签署了无法履行的协议，存在明显过错。根据上述理由，同意解除协议但不同意其余反诉诉请。

经审理查明，2016年8月27日，原告就系争房屋的交易签订《绿地海珀玉晖定购协议》一份，主要约定内容有：房屋交易总价为9441218元，视原告房款的支付比例可享受一定优惠；被告向原告明示了商品房销售的相关政策规定与买卖合同样本，原告在收到被告的“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被告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，原告违反政策规定的、不满足购房条件的、逾期未签订购房合同的均视为违约，被告可终止协议并没收定金，如被告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，被告向原告出示了“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，原告于2016年8月16日向被告支付了100000元，协议签订后，原告又分别于2016年8月27日、8月29日、10月29日向被告支付了1500000元、1232366元、6514440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，原告向被告送达律师函一份，大意为双方签订定购协议后，本方已履行了付款义务而被告在继续交易或解约退款方面一再推脱，现要求被告在七日内履行交房或退款结息义务。2019年4月23日，原告提起诉讼，请求判决如其诉请，被告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。

本院认为，根据涉争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质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质与正式进行房产交易时是否具备购房资质并无必然联系，在此情形下，出售方以买受方违约为由要求解除协议没收定金的反诉请求于法无据，本院不予支持。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，本院予以支持并以双方确认的日期为解约日，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，故本院根据买受方的诉请酌情判令出售方支付相应的孳息。综上，依照《中华人民共和国民法总则》第六条、第七条之规定，判决如下：

一、原告葛某甲与被告上海某置业有限公司签订的《绿地海珀玉晖定购协议》于2019年4月4日解除；

二、被告上海某置业有限公司应于本判决生效之日起十日内向原告葛某甲返还购房款人民币9346806元；

三、被告上海某置业有限公司应于本判决生效之日起十日内向原告葛某甲支付经济损失（以购房款人民币9346806元为本金，

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、对反诉原告上海某置业有限公司的反诉诉请不予支持。

本案财产保全费人民币5000元，由原被告各半负担。

本案受理费人民币84452元，减半收取，计人民币42226元，由原被告各半负担。

本案反诉受理费人民币8800元，减半收取，计人民币4400元，由反诉原告负担。

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，上诉于上海市第二中级人民法院。

审　判　员　　曹　彬

上海市普陀区人民法院

二〇一九年九月二十九日

书　记　员　　陈依宁

附：相关法律条文

《中华人民共和国民法总则》

第六条

民事主体从事民事活动，应当遵循公平原则，合理确定各方的权利和义务。

第七条

民事主体从事民事活动，应当遵循诚信原则，秉持诚实，恪守承诺。