上海市松江区人民法院
民 事 调 解 书

（2021）沪0117民初15161号

原告：李某，男，1989年7月生，汉族，住上海市宝山区。

委托诉讼代理人：沈凯捷，上海市锦天城律师事务所律师。

被告：傅某，女，1983年10月生，汉族，住上海市松江区。

委托诉讼代理人：胡珺，北京盈科(上海)律师事务所律师。

委托诉讼代理人：夏梦蔼，北京盈科（上海）律师事务所律师。

原告李某与被告傅某房屋买卖合同纠纷一案，本院于2021年9月22日立案后，依法适用简易程序公开开庭进行了审理。

原告李某向本院提出诉讼请求：一、判令解除原被告双方于2021年7月17日签订的房屋买卖合同以及附属的2021年8月5日网签格式示范文本；二、判令被告向原告返还定金及首付款共计1,150,000元；三、判令被告支付违约金458,000元（以总房价2,290,000元为基数，违约金20%）；四、判令被告承担因原告提起诉讼产生的必要费用55,000元（律师费50,000元，保全担保费5,000元）；五、判令被告承担本案诉讼费用及保全费用。

事实与理由：原、被告双方于2021年7月17日经过链家地产居间介绍，签订合同编号为“M********_*********”的《房地产买卖合同》，约定原告向被告购买位于松江区泗泾镇城置路××弄××号××室的一套房屋，该合同经链家地产工作人员向原被告双方宣读所有条款确认无误后签订，系双方真实意思表示。协议中明确：未发生过自然死亡事件，未发生过非自然死亡事件。根据此合同，双方在2021年8月5日网签购房示范文本，截止8月15日上午，原告按约向被告支付了定金50,000元以及首付款1,100,000元。然而，原告按约支付完上述1,150,000元后的当天下午，即8月15日下午，该案涉房屋即发生被告的外婆高坠死这一非自然死亡事故。经原告了解，事发当日被告家庭疏于照顾老人将老人独自一人反锁在家中，致使发生高处坠楼死亡事故。原告认为，被告明知该案涉房屋已经处于签订买卖合同并已收取首付款正在交易进行中，明知合同条款中有明确约定未发生非自然死亡事件，条款写入合同意味着被告应知晓原告的禁忌事项并愿意接受该事项的约束，房屋是否关联死亡事件是关系房屋买卖合同目的实现的重大事项，合同条款也明确约定风险责任自该房地产转移占有之日起转移给买方。但被告对家中老人明显疏于照顾看管致发生非自然死亡事件，系明显存在过错，该行为已违反双方的协议，导致原告要购买一处没有发生异常情况的房屋这一合同目的无法实现，显属根本性违约，应当解除协议并按合同约定支付违约金。双方多次协商无果。故原告向法院提起诉讼，请求法院依法判决，支持原告诉请，维护原告合法权益。

本案审理过程中，经本院主持调解，当事人自愿达成如下协议：

一、被告傅某于 2021 年 12 月 15 日前退还原告李某购房款 1,050,000 元；

二、原告李某与被告傅某于 2021 年 7 月 17 日签订的《房地产买卖合同》以及 2021 年 8 月签订的《上海市房地产买卖合同》（合同编号：*******）于 2021 年 12 月 15 日解除；

三、原告李某与被告傅某于本调解协议生效之日起七日内相互配合办理撤回上海市松江区泗泾镇城置路××弄××号××室房屋的网签合同的手续；

四、双方无其他争议；

五、案件受理费 14,250 元，减半收取 7,125 元，财产保全申请费 5,000 元，合计诉讼费 12,125 元，由原告李某负担 2,125 元（已付），被告傅某负担 10,000 元（于本调解协议生效之日起七日内交付本院）。

上述协议，不违反法律规定，本院予以确认。

本调解书经各方当事人签收后，即具有法律效力。

审　判　员　　黄　勇

上海市松江区人民法院

本件与原本核对无异

二〇二一年十二月十五日

法官助理　　姜瑞豪

书　记　员　　姜瑞豪