



中国裁判文书网  
China Judgements Online



中国裁判文书网  
China Judgements Online

刘景灿与临沂东方新纪元置业有限公司房屋买卖合同纠纷一审民事判决书



发布日期：2017-01-03

浏览：84次

Download icon

山东省临沂市兰山区人民法院  
民 事 判 决 书

(2016)鲁1302民初6543号

原告刘景灿，男，1974年11月24日生，汉族，住山东省临沂市河东区。  
委托代理人付金玲，山东行周律师事务所律师。  
委托代理人管文全，山东鼎蒙律师事务所律师。  
被告临沂东方新纪元置业有限公司，住所地临沂市兰山区八一路27号兴大公司15楼1505室。  
法定代表人张二成，董事长。  
委托代理人朱曼荣，山东上和律师事务所律师。  
委托代理人王连丰，男，该公司销售经理，住临沂市兰山区。

原告刘景灿与被告临沂东方新纪元置业有限公司房屋买卖合同纠纷一案，本院于受理后依法组成合议庭，公开开庭进行了审理。原告刘景灿及其委托代理人管文全，被告临沂东方新纪元置业有限公司的委托代理人朱曼荣、王连丰到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告刘景灿诉称，原告于2016年3月份认购被告开发建设的东方新天地裙楼5楼××号、××号、××号三套房产，并交付定金28000元。2016年4月7日，原、被告签订了三套商品房买卖合同，原告并按照合同约定当天支付了全部购房款261964元（28000元定金亦转化成为购房款）。事后，被告迟迟不给原告购房合同也不履行商品房预售合同的备案义务，经原告多次追问，被告承认该三套商品房已于2015年3月出售给了第三人，无法继续履行合同义务。综上，被告故意隐瞒商品房已出售给第三人的事实，与原告再次签订商品房买卖合同，收受原告全部购房款，一房二卖的行为违反了诚实信用原则，给原告造成了巨大损失。原告依据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第九条第三款的规定，具状诉至法院，请求法院判令解除原、被告的商品房买卖合同，被告返还购房款261964元及利息，并承担已付购房款一倍的赔偿责任，诉讼费由被告承担。

被告临沂东方新纪元置业有限公司辩称，我公司同意解除合同；涉案商铺



目录



并非被告故意或恶意一房二卖；原告未全额交纳购房款；被告不同意原告一倍的赔偿要求。

经审理查明，东方新天地项目位于临沂市沂蒙路中段人民广场正东，系由被告临沂东方新纪元置业有限公司开发建设。为购买被告开发的商铺，原告于2016年3月27日、29日向被告缴纳定金共计28000元。2016年3月29日，原、被告签订了商品房认购协议书一份，约定原告认购被告开发建设的东方新天地裙楼5层的商铺三处，商铺号分别为××、××、××，面积均为5.27平方米，房款分别为90788元、85588元、85588元，共计261964元，原告已缴纳的定金28000元转为购房款，双方并约定7日内签订商品房预售合同，如原告违约，被告有权处分其认购房产，如被告违约，应双倍返还认购定金。2016年4月7日，原告与郅蓬（上海）商业管理有限公司（以下简称郅蓬公司）签订临沂东方新天地商铺委托经营管理协议三份，约定原告委托郅蓬公司该对涉案三套商铺进行经营，委托期限为十年，原告自愿放弃前3年的租金收益，原告第4、5、6年的租金收益数额为房款的25%，由郅蓬公司委托被告向原告提前支付，该款项从原告的应付购房款中扣除，第7-10年仍然由郅蓬公司委托租赁，郅蓬公司收取实际租金收益的20%作为委托经营管理服务费，剩余80%的年租金收益归原告所有。上述商铺托管协议签订的当天，原告又向被告缴纳购房款164292元。2016年6月16日，原告诉至本院，要求解除合同，要求被告返还购房款及利息并承担已付购房款一倍的赔偿责任。原告称在原、被告签订买卖合同前，涉案三套商铺已被出卖于案外人，并已于2015年3月27日在房产管理部门办理了预售登记备案，被告对上述事实予以认可，并辩解系工作失误并非故意隐瞒。

上述事实，主要依据《商品房认购协议书》、交款收据、房产查询记录及当事人陈述等认定，相关证据均已收集并记录在卷。

本院认为，原、被告签订了《商品房认购协议书》，原告向被告实际缴纳购房款192292元，涉案商铺在原、被告签订协议之前，已出卖于第三人的事实，有相关证据证明，本院予以确认。原、被告签订的《商品房认购协议书》，具备了《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，并且被告已经按照约定收受了购房款，根据相关司法解释，该《商品房认购协议书》应认定为商品房买卖合同。涉案商铺早已出卖于案外人，原告的合同目的无法实现，原、被告均同意解除合同，本院予以确认。《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第九条规定，出卖人订立商品房买卖合同时，具有下列情形之一，导致合同无效或者被撤销、解除的，买受人可以请求返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任：…（三）故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人或者为拆迁补偿安置房屋的事实。原、被告在签订《商品房认购协议书》时，涉案商铺已出售案外人一年余，被告明知该商铺已出售，仍与原告签订《商品房认购协议书》并收取原告的购房款，原告据此要求被告返还已付购房款及利息，并承担不超过已付购房款一倍赔偿责任，本院对原告的上述诉求予以支持。依照《中华人民共和国合同法》第八条、第六十条、第九十三条、第九十四条、第九十七条、第一百零七条，参照《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》的有关规定，判决如下：

一、解除原告刘景灿与被告临沂东方新纪元置业有限公司于2016年3月29日签订的《商品房认购协议书》；

二、被告临沂东方新纪元置业有限公司返还原告刘景灿购房款192292元及利息（利息按中国人民银行发布的同期同类贷款利率计算，其中10000元自2016年3月27日起算，18000元自2016年3月29日起算，164292元自2016年4月7



日起算，均计算至实际付清之日止，）；

三、被告临沂东方新纪元置业有限公司支付原告刘景灿已付购房款一倍的赔偿款192292元；

四、驳回原告刘景灿的其他诉讼请求。

上述二、三项，均应于本判决生效后十日内履行完毕。

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》第二百五十三条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费5229元，保全费3020元，计8249元，由被告临沂东方新纪元置业有限公司负担。

如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人或者代表人的人数提出副本，上诉于山东省临沂市中级人民法院。

审 判 长      董晓庆  
人 民 陪 审 员      张华东  
人 民 陪 审 员      解成军  
二〇一六年九月十二日  
代 书   记 员      徐小婷

公 告

- 一、本裁判文书库公布的裁判文书由相关法院录入和审核，并依据法律与审判公开的原则予以公开。若有关当事人对相关信息内容有异议的，可向公布法院书面申请更正或者下镜。
- 二、本裁判文书库提供的信息仅供查询人参考，内容以正式文本为准。非法使用裁判文书库信息给他人造成损害的，由非法使用人承担法律责任。
- 三、本裁判文书库信息查询免费，严禁任何单位和个人利用本裁判文书库信息牟取非法利益。
- 四、未经允许，任何商业性网站不得建立本裁判文书库的镜像（包括全部和局部镜像）。
- 五、根据有关法律规定，相关法院依法定程序撤回在本网站公开的裁判文书的，其余网站有义务免费及时撤回相应文书。

推荐案例

↶

✎

扫码手机阅读

↷

裁判文书网使用帮助