**石峰诉潘飞天民间借贷纠纷案**

石峰诉潘飞天民间借贷纠纷案

上海市徐汇区人民法院  
民事判决书

(2015)徐民一(民)初字第6181号

当事人　　原告石峰。  
　　委托代理人陶金文，[上海诚达永华律师事务所](javascript:LawFirmSearch('上海诚达永华律师事务所'))律师。  
　　委托代理人查青松，[上海诚达永华律师事务所](javascript:LawFirmSearch('上海诚达永华律师事务所'))律师。  
　　被告潘飞天。  
审理经过　　原告石峰诉被告潘飞天民间借贷纠纷一案，本院于2015年8月4日立案受理。本案依法适用简易程序，于2015年9月10日公开开庭进行了审理，原告石峰及其委托代理人陶金文，被告潘飞天到庭参加诉讼。本案现已审理终结。  
原告诉称　　原告石峰诉称，2013年7月19日，原、被告双方协商一致解除房屋买卖合同，并将原告因买房支付给被告的房款人民币(以下同)90万元转为被告向原告的借款。2013年7月23日，原、被告签订还款协议，约定被告于2013年10月1日前归还原告30万元，2013年12月1日前归还原告60万元。2013年10月1日前，被告按约归还了30万元。之后至2014年5月，被告又陆续归还原告26万元，尚余34万元未还。故原告请求法院判令：一、被告归还原告借款34万元；二、被告支付原告以34万元为基数，按照年利率6.15%,从2013年12月1日起算一年的利息，计20,910元。  
被告辩称　　被告潘飞天辩称，原告起诉状中所述事实属实。房屋买卖合同未履行系原告违约造成，原告应当支付被告违约金，被告尚未归还的余款应当作为原告的违约金，故不同意原告诉讼请求。被告因经营学校涉及多宗诉讼，财产被法院查封，无力偿还原告钱款，希望可以和原告协商解决本案纠纷。  
本院查明　　经审理查明，2013年7月19日，被告(甲方)潘飞天与原告(乙方)石峰、案外人(乙方)周某签订《房屋买卖合同解除协议书》，约定：乙方向甲方购买坐落于水城南路XXX弄XXX号XXX室房屋，双方已签订《房屋买卖合同》，合同编号：XXXXXXX，经甲、乙两方协商，达成协议如下：一、甲、乙双方自愿解除上述房屋的买卖合同(编号：XXXXXXX)。二、自双方签订本协议之日起，买卖合同终止。三、乙方已向甲方交付首付款90万元整(玖拾万元整)，乙方已缴款项自动转为甲方借款，甲方还款事宜另行约定。  
　　2013年7月23日，被告(甲方)潘飞天与原告(乙方)石峰签订《还款协议》，约定：甲乙双方于2013年5月5日签订房屋买卖合同(编号：XXXXXXX)，乙方购买甲方位于水城南路XXX弄XXX号XXX室房屋一套。由于乙方存在贷款问题，甲乙双方已于2013年7月19日协商一致解除房屋买卖合同，乙方已向甲方支付的首付款90万(玖拾万元整)全部转化为甲方向乙方的借款，此借款利息额为0，此款由甲方分两次归还，具体还款日期如下：甲方于2013年10月1日前，向乙方归还30万元整(叁拾万元整)。甲方于2013年12月1日前，向乙方归还60万元整(陆拾万元整)。本协议一式两份，甲乙双方各持一份。  
　　另查明：2013年5月30日原告向被告汇款30万元；6月28日汇款50万元、27万元，以上共计107万元。原告解释称为了向银行多贷款，故意做高房屋交易价格，实际只支付被告90万元。  
　　2013年9月26日被告向原告汇款20万元，9月27日汇款10万元。2014年1月27日被告向原告汇款5万元，2月15日汇款5万元，2月20日汇款4万元，5月17日汇款1万元，5月18日汇款1万元，以上共计46万元。原告称被告其他还款凭证无法收集，但认可被告已归还原告56万元。  
　　以上事实，除原、被告陈述外，有原告提供的《房屋买卖合同解除协议书》、《还款协议》、中国银行结算业务申请书、招商银行账户明细清单证实，并经庭审审核，应予认定。  
本院认为　　本院认为，民事活动应当遵循诚实信用原则。原、被告之间因房屋买卖产生本案系争钱款的交付行为，后因房屋买卖合同未能履行，双方协商一致解除房屋买卖合同，并将90万元购房款转化为借款。同时双方还约定了90万元借款的还款时间节点。上述协议系双方真实意思表示，于法无悖，合法有效，双方理应遵守。现被告未按约归还原告全部借款，原告要求被告归还剩余借款及支付逾期利息，于法有据，本院予以支持。  
　　被告认为原告违约在先，剩余借款应当作为违约金处理的抗辩，本院认为原、被告双方协商一致将系争钱款从购房款转化为借款，并据此了结了双方的相关纠纷，被告再行抗辩原告违约，于法无据，本院不予采纳。  
　　综上所述，依照《[中华人民共和国合同法](https://www.pkulaw.com/chl/2367b1767194112cbdfb.html?way=textSlc)》第[二百零六条](https://www.pkulaw.com/chl/2367b1767194112cbdfb.html?way=textSlc#tiao_206)、第[二百零七条](https://www.pkulaw.com/chl/2367b1767194112cbdfb.html?way=textSlc#tiao_207)的规定，判决如下：  
裁判结果　　一、被告潘飞天于本判决生效之日起十日内偿还原告石峰借款本金34万元；  
　　二、被告潘飞天于本判决生效之日起十日内支付原告石峰利息20,910元。(以本金34万元为基数，按照年利率6.15%，自2013年12月1日起至2014年11月30日止)  
　　如果未按本判决指定的期间履行金钱给付义务，应当依照《[中华人民共和国民事诉讼法](https://www.pkulaw.com/chl/68957aaf4c3a793dbdfb.html?way=textSlc)》第[二百五十三条](https://www.pkulaw.com/chl/68957aaf4c3a793dbdfb.html?way=textSlc#tiao_253)之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。  
　　案件受理费，减半收取计3,357元(原告石峰已预缴)，由被告潘飞天负担。  
　　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，上诉于上海市第一中级人民法院。  
落款

审　判　员王仪蔚  
二〇一五年十月二十二日  
书　记　员宋　婧

©北大法宝：（[www.pkulaw.com](https://www.pkulaw.com)）专业提供法律信息、法学知识和法律软件领域各类解决方案。北大法宝为您提供丰富的参考资料，正式引用法规条文时请与标准文本核对。 欢迎查看所有[产品和服务](http://www.pkulaw.net/)。  
[法宝快讯： 如何快速找到您需要的检索结果？ 法宝 V6 有何新特色？](http://www.pkulaw.com/helps/69.html)



扫描二维码阅读原文

原文链接：<https://www.pkulaw.com/pfnl/a25051f3312b07f33953569b68795ef66dbb15e5d5dab3edbdfb.html>