上海市浦东新区人民法院

民 事 判 决 书

（2016）沪0115民初80205号

原告：赵修伦，男，1966年7月18日生，汉族，户籍地安徽省，现住安徽省。

原告：童家芸，女，1966年5月2日生，汉族，户籍地安徽省，现住安徽省。

上列两原告共同委托诉讼代理人：赵红婷(系原告赵修伦、童家芸之女)，住安徽省肥东县马湖乡金赵村塘院组。

上列两原告共同委托诉讼代理人：沈锡清，上海市大公律师事务所律师。

被告：江健，男，1971年5月31日生，汉族，户籍地江苏省启东市，现住上海市浦东新区。

被告：施凤娣，女，1971年4月28日生，汉族，户籍地上海市浦东新区，现住上海市浦东新区。

上列两被告共同委托诉讼代理人：杨仲侃，上海凯正律师事务所律师。

上列两被告共同委托诉讼代理人杨琳，上海凯正律师事务所律师。

第三人：上海龙江房地产开发有限公司，住所地上海市浦东新区川沙路XXX号XXX幢XXX室。

法定代表人：潘维慧。

原告赵修伦、童家芸诉被告江健、施凤娣房屋买卖合同纠纷一案，本院于2016年11月8日立案受理后，依法适用简易程序，于2017年1月4日公开开庭进行了审理。原告赵修伦、童家芸的委托诉讼代理人赵红婷、沈锡清，被告江健、施凤娣的委托诉讼代理人杨仲侃到庭参加诉讼。第三人上海龙江房地产开发有限公司经本院传票传唤后未到庭应诉，不影响本案审理。本案现已审理终结。

原告赵修伦、童家芸向本院提出诉讼请求：1、两被告履行2013年10月23日《购房协议》约定的合同义务，向两原告交付上海市浦东新区川周公路8288弄馨汇佳苑6幢14号1301室房屋；2、两被告支付两原告逾期交付房屋的违约金人民币17万元；3、本案诉讼费(含财产保全费)由两被告承担。事实与理由：2013年10月23日，原、被告签订《购房协议》，约定将上海市浦东新区川周公路8288弄馨汇佳苑6幢14号1301室，面积为75.53平方米的房屋转让给两原告，房屋总价为95万元。两原告依约向两被告支付了85万元，现房屋已经建成，但被告未依约交房，故原告诉至法院，诉请如前。因两原告属于限购对象，故两原告又当庭变更诉讼请求为：1、解除原、被告于2013年10月23日签订的《购房协议》；2、两被告返还两原告购房款85万元；3、两被告支付自两原告支付购房款之日起至实际返还购房款之日止按照中国人民银行同期贷款利率四倍的利息；4、本案诉讼费(含财产保全费)由两被告承担。

被告江健、施凤娣辩称，两原告不具有上海市规定的购房资格，属于限购人群，同意解除原、被告签订的协议，同意返还购房款，确认收到购房款85万。但不同意支付利息，因协议未约定利息，且解除原因在原告，在未解除的情况下，原告要求支付违约金没有依据。

第三人上海龙江房地产开发有限公司未作答辩。

当事人围绕诉讼请求依法提交了证据，本院组织当事人进行了证据交换和质证。对当事人无异议的证据，本院予以确认并在卷佐证。对有争议的证据和事实，本院认定如下：2013年10月23日，两原告与两被告签订《购房协议》，约定将上海市浦东新区C08-08地块11幢18号1301室房屋(现门牌号为：上海市浦东新区川周公路8288弄馨汇佳苑6幢14号1301室)转让给两原告。协议约定购房总价为95万元，分四期付款，房屋性质为拆迁安置房，正在施工建设。约定的出卖方有如下情形的，承担违约责任：(一)有一房多卖行为的。(二)因个人原因终止交易的。(三)在交易过程中或房地产过户当日，认为房价上涨从而恶意抬涨房价的。(四)向他人或机构组织抵押该套房屋导致交易终止的。2013年10月至12月，两原告共计支付85万元购房款给两被告。两原告均为安徽省户籍，属于限购对象。

审理中，被告曾向本院提起反诉请求要求解除购房协议，后又撤回。

本院认为，当事人协商一致，可以解除合同。本案中，原告要求解除《购房协议》，被告同意解除协议，故本院准许解除原、被告于2013年10月23日签订的《购房协议》。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。本案两被告确认收到了原告交付的85万元购房款，合同解除后，应当予以返还。由于本案合同不能继续履行的原因是两原告属于限购对象，并非两被告所致，《购房协议》中亦未约定两被告需要在此情况下支付房款利息，故原告要求被告支付自两原告支付购房款之日起至实际返还购房款之日止按照中国人民银行同期贷款利率四倍的利息，缺乏事实和法律依据，本院不予支持。第三人上海龙江房地产开发有限公司经本院传唤未到庭应诉不影响本案审理。据此，依照《中华人民共和国合同法》第九十三条、九十七条，《最高人民法院关于适用的解释》第二百四十条之规定，判决如下：

一、解除原告赵修伦、童家芸与被告江健、施凤娣于2013年10月23日签订的《购房协议》；

二、被告江健、施凤娣于本判决生效之日起十日内返还原告赵修伦、童家芸购房款85万元；

三、驳回原告赵修伦、童家芸的其余诉讼请求。

负有金钱给付义务的当事人，如果未按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14,880元，减半收取计7,440元，财产保全费5,000元，合计12,440元，由原告赵修伦、童家芸负担6,220元，被告江健、施凤娣负担6,220元。

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。

审判员　　万发文

二〇一七年一月十三日

书记员　　孙倩雯