

马进良与云南乾泰投资有限公司商品房预售合同纠纷一审民事判决书

审理法院： 安宁市人民法院

案 号： （2020）云 0181 民初 2160 号

案 由： 商品房预售合同纠纷

裁判日期： 2020 年 11 月 03 日

安宁市人民法院

民事判决书

（2020）云 0181 民初 2160 号

原告：马进良，男，X 族，1976 年 10 月 3 日出生，身份证登记住址：云南省昆明市官渡区。

委托诉讼代理人：杨小平，云南荣楚律师事务所律师，特别授权代理。

委托诉讼代理人：穆彦羽，云南荣楚律师事务所实习律师，特别授权代理。

被告：云南乾泰投资有限公司。住所：安宁市连然街 229 号。

法定代表人：吴国江，执行董事。

委托诉讼代理人：陈慧娟，云南格元律师事务所律师，特别授权代理。

原告马进良与被告云南乾泰投资有限公司（以下简称“乾泰公司”）商品房预售合同纠纷一案，本院于 2020 年 9 月 21 日立案后，依法适用简易程序，于 2020 年 11 月 3 日公开开庭进行了审理，原告马进良的委托诉讼代理人杨小平、穆彦羽，被告乾泰公司的委托诉讼代理人陈慧娟到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告马进良向本院提出诉讼请求：1、判令被告云南乾泰投资有限公司支付原告马进良截止至 2020 年 8 月 5 日的逾期交房违约金人民币 4346464.08 元（18110267 元×8% / 年×3 年），并向原告支付 2020 年 8 月 6 日起至被告交房之日止以 18110267 元为本金按年利率 8% 计算的逾期交房违约金；2、本案全部诉讼费用（包括但不限于案件受理费、保全费、公告费）由被告承担。事实及理由：2015 年 4 月 23 日，原告马进良与被告云南乾泰投资有限公司签订了《商

商品房购销合同》及《合同补充协议》，合同登记号为A N20XXX，合同约定：原告向被告购买安宁乾泰世贸广场商住区；被告应于2015年10月31日前交房；被告应于交房后360日内办理产权登记；如被告逾期交房，被告应当按日向原告支付已交房价款千分之一的违约金。合同签订后，原告按约支付了购房款，但被告至今没有向原告交付房屋，也没有办理产权登记。根据合同约定，被告应当向原告支付逾期交房期间的逾期交房违约金，原告为维护自身合法权益，故提起本案诉讼。

被告乾泰公司答辩称：1、原告购房款是否付清我们需要进一步核实，从原告证据来看，原告支付购房款之前都是由案外人转账给原告，产权可能存在争议；2、违约金应自原告起诉之日起往前算三年，超过三年的已过诉讼时效；3、原告主张的以购房款为本金按照日1%计算逾期交房违约金或以8%为年利率计算逾期交房违约金计算利率过高，请求法庭予以调整。

原告马进良围绕诉讼请求当庭提交了如下证据：1、身份证复印件及企业信用信息公示报告；2、《商品房购销合同》、《合同补充协议》、商品房买卖合同登记备案表；3、中国民生银行个人账户对账单；4、《公证书》。被告乾泰公司未向法庭提交证据。本院组织当事人进行了证据交换和质证。经质证，被告对原告提交的证据三性均无异议，认可全额收到购房款，但认为根据银行对账单，原告向被告支付的购房款中，部分系向案外人借来，可能存在产权争议。对此，本院认为，原告提交的中国民生银行个人账户对账单显示，原告自2015年4月27日至2015年6月17日期间通过转账方式向被告支付购房款1311万元，于2015年6月30日通过银行贷款方式支付购房款500万元，已完成购房款支付义务，至于部分首付款是否系向他人借得，并不影响原告购房款义务的履行。本院对原告提交的证据予以采信并在卷佐证。

本院经审理认定事实如下：2015年4月23日，原告马进良（乙方）与被告云南乾泰投资有限公司（甲方）签订了《商品房购销合同》及《合同补充协议》，在住房登记机关备案的合同登记号为AN20XXX，合同约定：乙方（马进良）向甲方（乾泰公司）认购安宁乾泰世贸广场商住区（一期）2幢第5层2-5-01号房（非住宅），房屋建筑面积为1252.54平方米，单价为14458.83元/m²，房屋总价为18110267元。

合同第七条交付期限约定，被告应当于2015年10月31日前，将经建设单位组织验收合格，并符合该合同约定的商品房交付原告；合同第九条甲方逾期交房的违约责任约定，甲方如未按合同第七条约定的时间交房，自本合同约定的交房时间届满后的次日起，至实际交房之日

止九十天内，甲方按每天已付房价款的 1%向乙方支付违约金，合同继续履行。逾期九十天后，甲方按补充协议履行（补充协议第七条：甲方逾期交房超过 90 日后，乙方有权解除合同…乙方要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第七条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，甲方按日向乙方支付已交付房价款 1%的违约金）。合同第十二条关于产权登记的约定，见合同补充协议（补充协议第十条第三款：乙方以银行按揭贷款方式付款的，乙方授权甲方全权办理《房屋所有权证》的登记领取手续，甲方承诺在商品房交付使用后 360 日内，向产权登记机关为乙方办妥产权登记）。

合同签订后，原告依约于 2015 年 5 月 7 日前支付首付款 9060267 元，后于 2015 年 6 月 16 日通过转账方式支付 2000000 元，6 月 17 日通过转账方式支付 2050000 元，剩余房款 5000000 元已向银行按揭贷款，但被告至今未能交付合同约定的商品房。

本院认为：原告马进良与被告乾泰公司签订的《商品房购销合同》及补充协议系当事人真实意思表示，权利义务关系明确，不违反法律、行政法规的强制性规定，应属有效合同，合同双方应按约定履行各自的义务。《中华人民共和国合同法》第一百零七条规定：“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任”。因被告于 2015 年 10 月 31 日前未按约定交付房屋，至今仍未履行交房义务，已构成违约且处于持续状态，故原告有权要求被告支付违约金。

关于原告主张按照年利率 8%计算逾期交房违约金，该计算方式已经低于双方签订的《商品房购销合同》中第七条第一款约定的 1%/天（ $1\%/天 \times 365 天 = 36.5\%$ 年利率）的计算标准，被告以年利率 8%仍过高为由请求对违约金予以调整。违约金的功能在于弥补守约方的经济损失，原告未能举证证明其实际损失的情况下，应当认定当事人约定的违约金过高，本院酌情予以调整。根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》第二十九条：“当事人主张约定的违约金过高，请求予以适当减少的，人民法院应当以实际损失为基础，兼顾合同的履行情况、当事人的过错程度以及预期利益等综合因素，根据公平原则和诚实信用原则予以衡量，并作出裁决”，原告的实际损失实为利息损失，故本院认为按照中国人民银行利率政策计算违约金较为合理。

被告乾泰公司虽自 2015 年 11 月 1 日开始违约，违约金的数额随着违约行为的持续发生不断增长。对违约金的请求给付是一种继续性债权，随时间的推移不断发生变化，违约金应当以

每个个别的债权分别适用诉讼时效。原告于 2020 年 9 月 21 日起诉，由于违约行为在起诉时仍在继续，部分期间超过《中华人民共和国民事诉讼法总则》向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为三年的规定，故法院保护自起诉之日倒推三年的违约金（即自 2017 年 9 月 22 日起算）。综上，本院酌情调整逾期交房违约金为：以 18110267 元为本金，自 2017 年 9 月 22 日起至 2019 年 8 月 19 日止参照中国人民银行同期人民币贷款基准利率计和自 2019 年 8 月 20 日起至被告实际交房之日止参照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率确定。

综上所述，本院依照《中华人民共和国合同法》第六十条、第一百零七条、第一百一十三条、第一百一十四条，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》第二十九条，《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》第十八条之规定，判决如下：

一、被告云南乾泰投资有限公司于判决书生效后 30 日内向原告马进良支付逾期交房违约金（以 18110267 元为本金，自 2017 年 9 月 22 日起至 2019 年 8 月 19 日，参照中国人民银行同期人民币贷款基准利率计和自 2019 年 8 月 20 日起参照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计至被告实际交房之日止）

二、驳回原告马进良其他诉讼请求。

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》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 41572 元，减半收取 20786 元，由被告云南乾泰投资有限公司承担（并入第二款执行）。

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，并按对方当事人的人数或代表人的人数提出副本，上诉于云南省昆明市中级人民法院。

双方当事人均服判或逾期不上诉的，本判决即发生法律效力。若负有义务的当事人不自动履行本判决，享有权利的当事人可在本判决规定的履行期限届满后，法律规定的期限内，向本院申请强制执行，申请强制执行的期限为二年。申请执行时效的中止、中断，适用法律有关诉讼时效中止、中断的规定。前述规定的期间，从法律文书规定履行期间的最后一日起计算；法

律文书规定分期履行的，从规定的每次履行期间的最后一日起计算；法律文书未规定履行期间的，从法律文书生效之日起计算。

审判员 杨志娟

二〇二〇年十一月三日

书记员 王 愔