

上海市嘉定区人民法院

民事判决书

(2020)沪0114民初16434号

原告：何治君，男，1985年10月12日生，汉族，住上海市嘉定区。

原告：吴丽，女，1987年8月22日生，汉族，住上海市嘉定区。

两原告共同委托诉讼代理人：朱博卓，上海凯欣律师事务所律师。

被告：上海宝龙康骏房地产开发有限公司，住所地上海市嘉定区。

法定代表人：吕翠华，总经理。

委托诉讼代理人：侯新怡，上海申企律师事务所律师。

原告何治君、吴丽与被告上海宝龙康骏房地产开发有限公司(以下简称宝龙公司)商品房预售合同纠纷一案，本院立案后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。两原告共同委托诉讼代理人朱博卓，被告委托诉讼代理人侯新怡到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告向本院提出诉讼请求，要求判令：1、解除原、被告于2016年10月20日签订的《上海市商品房预售合同》；2、被告返还购房款人民币(以下币种同)410万元；3、被告赔偿原告2,600,000元购房款利息损失(以2,100,000元为基数，自2016年10月20日起计算；以500,000元为基数，自2016年11月20日计算，以上均主张至被告实际支付之日止。其中，2019年8月19日前按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率计付，2019年8月20日后按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率LPR计付)；4、被告赔偿原告向银行贷款1,500,000元自2016年11月29日至2019年10月30日期间利息损失204,406.24元(详见还款明细表)；5、被告赔偿原告以1,500,000元为基数，自2019年10月31日起至实际清偿之日止的利息，按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率LPR计付；6、被告返还代办费、预告登记费850元；7、被告承担本案诉讼费、保全申请费5,000元，保险费3,690元。事实和理由：2016年10月20日，原、被告签订《上海市商品房预售合同》，约定原告向被告购买位于上海市嘉定区阿克苏路宝龙商业中心1099号2层207室商铺(以下简称涉案商铺)，总价为410万元。合同签订前后，原告向被告支付了全部购房款。双方于2017年2月25日签署《房屋交接确认书》。但被告一直未按照合同约定办理大产证，亦未协助原告办理出小产证。原告认为，根据约定，被告协助办理小产证的最晚时间为2018年9月18日，现被告已构成根本违约，根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同案件适用法律若干问题的解释》第十九条等相关规定，原告有权解除合同并主张赔偿损失，且原告已于2020年4月26日向被告发出《关于解除预售合同及支付赔偿金等事宜的函》，要就解除双方签订的《上海市商品房预售合同》。为维护自身合法权益，原告诉至法院。

被告辩称，不同意原告的全部诉请，具体理由如下：1、被告已经按照《上海市商品房预售合同》约定，向原告交付了经验收合格的商铺，原告也已经实际收房。2、根据原告与上海华瞻商业经营管理有限公司(以下简称华瞻公司)签订的《委托管理协议》，原告同意华瞻公司可根据管理经营的需要，对涉案商铺进行改建装修，表明原告同意

华瞻公司拆除涉案商铺的分户隔断，将原来的小间商铺变更为大通铺，进而导致上海市嘉定区住房保障和房屋管理局(以下简称区房管局)以商铺隔墙拆除申办证的不动产实际结构与规划设计不符，无法进行精准复测为由，未予颁发大产证。因此，涉案商铺暂未办出大产证并非被告原因，原告也无权以非被告原因导致的产证无法办出为由，向被告主张解除涉案预售合同。3、《上海市商品房预售合同》及补充协议均没有约定，在未办出大产证的情况下，原告有权单方解除预售合同。4、根据补充协议第十条第四款的特别约定，出卖人也即被告应当在该房屋交付使用后360天内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案，并不是在房屋交付使用后360天内办理完毕产权的初始登记。本案中，原告以房屋交付使用后360天作为被告办出大产证的日期，并以此计算相应的办出小产证的日期，明显与双方合同约定不符。5、涉案商铺是可以办出大产证的。根据原告与华瞻公司签订的《委托管理协议》，原告将涉案商铺委托给华瞻公司统一经营管理并对外出租，约定华瞻公司按照固定的年化收益向原告支付收益，可以看出原告购买涉案商铺的目的在于投资并收取固定的经营收益，原告是否享有投资收益是以涉案商铺是否交付为前提条件，所以虽然涉案商铺大产证暂未办出，但并不影响原告享有相应的投资收益，并不构成法律规定或者合同约定的根本违约程度，不符合原告行使合同单方解除权的条件。6、本案是群诉案件，合同的解除必将引起其他一系列合同的解除以及违约责任的承担，进而引发一系列诉讼，不仅会使处于正常运行的宝龙商业广场陷入混乱，也将严重影响正常的社会经济秩序，合同解除的社会成本明显大于合同继续履行的社会成本，故涉案合同不宜解除。7、合同第十九条约定，合同解除后是以中国人民银行公布的同期存款利率计算利息，而非按照原告主张的利率计算；利息的起算时间也应该从判令解除之日起算。8、被告只是代收预告登记费、代办证费用，相关费用已经支付给政府相关部门，并且被告也配合原告办理了预告登记手续，故该费用被告不应返还。综上，被告不同意原告全部诉讼请求。

本案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。

根据当事人陈述和经审查确认的证据，本院认定事实如下：2016年10月20日，何治君、吴丽(乙方)与宝龙公司(甲方)签订《上海市商品房预售合同》一份，约定：乙方向甲方购买涉案商铺，政府批准的规划用途为店铺，暂测建筑面积为161.89平方米，总房价暂定为410万元；付款方式：分期付款；贷款方式：商业贷款；乙方于2016年10月20日与甲方签约，并支付首付款2,100,000元，于2016年12月20日前支付房款2,000,000元；甲方应于2016年12月31日前将该房屋交付乙方；合同第十四条约定：在甲方办理了新建商品房房地产初始登记手续、取得了房地产权证(大产证)后30日内，由甲、乙双方签署本合同规定的《房屋交接书》。《房屋交接书》作为办理该房屋过户手续的必备文件。甲、乙双方在签署《房屋交接书》之日起180天内，由双方依法向嘉定区房地产交易中心办理价格申报、过户申请手续、申领该房屋的房地产权证(小产证)。合同《补充条款一》第十条第4款双方特别约定：出卖人应当在该房屋交付使用后360日内(若由于非出卖人原因导致房屋实际交付日期晚于约定交付日期的，则从实际交付之日起算)，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，无法按

时办理产权初始登记，买受人不退房，出卖人按已付房款的日万分之零点五向买受人支付违约金，且违约金最高不超过买受人已付购房款的百分之一。合同另对其他事项进行了约定。

上述合同签约同时，何治君、吴丽(委托方、甲方)和华瞻公司(受托方、乙方)签订《委托管理协议》，约定甲方将涉案商铺交付乙方统一经营管理，委托管理期限自2017年7月1日起至2020年6月30日止，为期3年；乙方有权根据经营需要，自主选择是否将委托期限向后顺延，但不超过5年；在委托经营管理期限的前3年，乙方无需向甲方支付收益，之后的年化经营收益为销售合同额的8%；甲方授权乙方对委托物业可根据委托经营的需要进行改建、装修；期限届满后，乙方按当时的现状向甲方交还商铺等。

上述合同签订前后，何治君、吴丽支付了首期购房款合计2,600,000元，宝龙公司分别于2016年10月20日、2016年11月20日开具了购房款2,100,000元、500,000元的收款收据。另，何治君、吴丽于合同签订当日支付宝龙公司代办费、预告登记费850元。

2016年11月29日，何治君、吴丽与中国光大银行上海龙茗支行(以下简称光大银行龙茗支行)签订《个人贷款合同》，约定何治君、吴丽为购买涉案商铺向光大银行龙茗支行申请贷款，贷款金额为150万元，贷款期限为120个月，自2016年11月29日至2026年11月29日止，贷款利率按中国人民银行公布的同期基准利率4.9%上浮10%计算。本合同项下首期执行贷款年利率为5.39%。采用等额还本付息法，分120期偿还。何治君、吴丽将涉案商铺抵押给贷款人，以担保借款人按期偿还合同项下的贷款本息和其他应付款项。嗣后，光大银行龙茗支行按约发放贷款，何治君、吴丽向宝龙公司支付了剩余房款1,500,000元。何治君、吴丽自2017年2月20日开始还本付息，至2019年10月30日提前还清贷款，共计还款本金1,500,000元，利息204,406.24元。

2016年9月27日，宝龙公司取得涉案商铺的《建设工程竣工验收备案证书》。

2017年2月25日，宝龙公司将涉案商铺交付何治君、吴丽。

2018年1月23日，宝龙公司发出《关于业主关心问题的回复》，载明：“关于大产证办理逾期问题：我司将严格按照合同的约定执行，赔付款项将于大产证办理完毕之日起30日内现金转账到业主指定的账户内……”。

因涉案广场一直未能办出大产证，业主代表就此向区房管局反映情况后，区房管局于2018年11月3日答复意见为：经相关部门实地查看发现申请办证的不动产实际结构与规划设计不符(具体为原设计为一小间，现隔断敲除变为大通间)。因宝龙广场在未办理产证前自行实施改变房屋规划设计结构的行为，可能会带来消防、安全等隐患，同时因每个不动产单元四至范围的不确定，也会影响小业主办证以及后续处置(转让、抵押、租赁等)，故暂缓受理大产证登记，并已告知宝龙公司在依法依规恢复相关结构的前提下，才能申请办理大产证以及后续协助小业主办证。

另查明，华瞻公司系宝龙公司的关联公司，包括涉案商铺在内的宝龙广场，现仍由华瞻公司统一经营管理。华瞻公司未支付何治君、吴丽涉案商铺的租金收益。

审理中，1、经本院释明，宝龙公司表示如果法院判令合同解除的，要求何治君、吴丽涤除涉案商铺上的抵押并协助办理预售合同的注销登记手续、预告登记撤销手续。2、关于隔墙拆除事宜，何治君、吴丽陈述，其不知道拆除隔墙的情况。宝龙公司陈述

，竣工验收时商铺是有隔墙的，部分商铺的隔墙是2016年8、9月份拆除的、部分是在2016年底交房的时候拆除的，还有部分是在2017年2月至5月间拆除的。何治君、吴丽在签订《委托管理协议》的时候，知晓并同意拆除隔墙，故暂未能办出大产证的责任不在宝龙公司。

本案的争议焦点为：大产证未能办出的责任归属？何治君、吴丽是否有权解除合同？解除后果如何处理？

本院认为，何治君、吴丽与宝龙公司签订的《上海市商品房预售合同》是双方的真实意思表示，不违反法律、行政法规的规定，应属合法有效，双方均应恪守履行。合同签订后，何治君、吴丽已履行了全部付款义务，宝龙公司亦将涉案商铺交付使用。关于宝龙公司是否存在逾期办理小产证的违约行为，双方合同第十四条所约定的内容即为办理小产证的流程及相应的履行期限，虽然该条并未约定大产证的办理时间，但双方合同《补充条款一》第十条第4款之特别约定部分进行了补充约定，明确交房之日起360天内办理大产证。结合该条以及预售合同第十四条之约定，宝龙公司最迟应于2018年9月18日前协助何治君、吴丽办理涉案商铺的小产证。即便如宝龙公司所述合同仅约定其在交房后360天内向产权登记机关提交相应的登记备案资料，而非办出大产证，但其亦未在合理期限内办出大产证，且至今仍未办出涉案商铺的大产证，导致小产证亦无法办理，显属违约。至于宝龙公司辩称未能办理大产证并非其公司原因，根据何治君、吴丽与华瞻公司签订的《委托管理协议》，何治君、吴丽同意华瞻公司可根据管理经营的需要，对涉案商铺进行改建装修，进而导致有关部门未予颁发大产证。首先，办理大产证是宝龙公司应尽的合同义务，且委托经营管理公司亦是其公司推荐关联公司，其应保证涉案商铺在办证之前符合办证要求；其次，根据其自认的拆除隔墙时间，其在房屋交付之前即已经进行了部分隔断的拆除，而根据何治君、吴丽与华瞻公司签订的《委托管理协议》，委托期在房屋交付之后，故何治君、吴丽并未授权宝龙公司在办理大产证之前乃至房屋交付之前对涉案商铺进行隔墙的拆除。再次，根据宝龙公司向全体业主发出的《关于业主关心问题的回复》，明确将对大产证办理逾期问题进行赔付，表明其认可存在违约。综上，未能办出大产证的责任应归于宝龙公司。根据《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》第十九条的规定，约定的办理小产证的期限届满后超过一年，由于出卖人的原因，导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持，故对何治君、吴丽要求解除合同的诉讼请求，本院予以支持。合同解除后，宝龙公司应返还已付房款，故对何治君、吴丽要求返还房款的请求，本院亦予以支持。合同因宝龙公司违约而致解除，宝龙公司应承担相应的违约责任。现何治君、吴丽主张其因宝龙公司违约造成的实际损失，于法有据。何治君、吴丽为履行合同而申请银行贷款，现合同解除，则其支付的贷款利息204,406.24元，以及以1,500,000元为基数，自贷款还清次日起至宝龙公司实际返还之日止的利息，可作为其实际损失，该款宝龙公司应当予以赔偿；何治君、吴丽以现金方式支付的房款的利息损失亦是其实际损失，何治君、吴丽主张的该部分购房款利息的起止时间、利率标准，并无不妥，本院予以支持。关于何治君、吴丽主张的代办费、预告登记费，该款确属其因涉案商铺买卖所遭受损失，本院依法予以支持。至于何治君、吴丽主

张保险费，并非解除合同的必然费用，本院不予支持。合同解除后，在宝龙公司返还房款后，何治君、吴丽应涤除涉案商铺上的抵押并协助宝龙公司办理预售合同的网签撤销手续、预告登记撤销手续。关于涉案商铺的返还问题，鉴于涉案商铺由宝龙公司的关联公司华瞻公司统一经营管理，并非由何治君、吴丽实际控制；同时，因涉案商铺目前与其他商铺打通，属通间状态，何治君、吴丽无法独立返还。故合同解除后，何治君、吴丽无需向宝龙公司返还涉案商铺。

综上，依照《中华人民共和国合同法》第九十七条、《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》第十九条、《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条第一款，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第九十条之规定，判决如下：

一、解除原告何治君、吴丽与被告上海宝龙康骏房地产开发有限公司于2016年10月20日签订的《上海市商品房预售合同》；

二、被告上海宝龙康骏房地产开发有限公司应于本判决生效之日起十日内返还原告何治君、吴丽购房款410万元；

三、被告上海宝龙康骏房地产开发有限公司应于本判决生效之日起十日内偿付原告何治君、吴丽利息损失(以2,100,000元为基数，自2016年10月20日计算至被告实际返还之日止；以500,000元为基数，自2016年11月20日计算至被告实际返还之日止。其中，2019年8月19日前按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率计付，2019年8月20日后按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率LPR计付)；

四、被告上海宝龙康骏房地产开发有限公司应于本判决生效之日起十日内偿付原告何治君、吴丽贷款利息损失204,406.24元；

五、被告上海宝龙康骏房地产开发有限公司应于本判决生效之日起十日内偿付原告何治君、吴丽以1,500,000元为基数，自2019年10月31日起至被告实际返还之日止的利息，按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率LPR计付；

六、原告何治君、吴丽应于被告上海宝龙康骏房地产开发有限公司履行完毕判决主文第二项义务后十日内涤除上述房屋上的抵押并协助被告办理《上海市商品房预售合同》的网签撤销手续、预告登记撤销手续；

七、被告上海宝龙康骏房地产开发有限公司应于本判决生效之日起十日内偿付原告何治君、吴丽代办费、预告登记费850元；

八、原告何治君、吴丽的其余诉讼请求不予支持。

如果未按本判决指定的期限履行金钱给付义务，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。

本案受理费41,241.9元，减半收取20,620.95元，保全申请费5,000元，合计诉讼费25,620.95元，由被告上海宝龙康骏房地产开发有限公司负担。被告负担之款应于本判决生效后七日内交付本院。

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，上诉于上海市第二中级人民法院。

审 判 员
书 记 员

马丹
陈伊菡

二〇二〇年八月三十一日