

配合“做高房价”买卖依旧告吹 对方“假戏真做”要求返还首付

□上海君澜律师事务所 朱静亮

为了尽快卖出房产，一对老夫妻在中介的游说下，答应配合订立阴阳合同做高房价，以使下家能够多获贷款。无奈下家在支付首付款后迟迟未获贷款，导致交易始终无法完成。

在长久的等待之后，老夫妻决定取消交易，没想到此时下家却反咬一口，要求按照做高的房价退还首付款……

为了多获贷款 协商做高房价

某天，有对老夫妻因为房产纠纷被人起诉，因此来律所里向我寻求法律帮助。听完案件之后，我觉得这个案件既简单又复杂，可以说非常棘手。

这次房产交易的细节是这样的：

上下家通过中介，约定以 115 万元的价格将上家的房屋卖给下家。但是中介告知上家，根据现行贷款政策，贷款数额是不能高于首付款的。下家目前只有 52 万元首付款，即使成功贷款，也只能再贷到 51 万元。也就是说，即使算上贷款，总共也只有 103 万元，无法完成 115 万元的交易。

因此，为了后续能贷到 63 万元，完成总额 115 万元的交易，双方只能约定将合同价款做高到 128 万元，并将首付款做高到 65 万元，这样下家才能贷到 63 万元。

当然，中介提到这份合同是用来给政府备案的，双方实际还是按照 115 万元履行合同，只要上家在收到下家 65 万元的首付款后，将多余的 13 万元还给下家就可以了。

因为我的当事人没什么法律知识，不知道这么做会带来什么样的后果。想想自己拿到的房款终归是 115 万元，为了促成交易，也就同意了这个操作，并且按照中介的指示，签订了一份用来给房产交易中心备案的房价 128 万元的“阳”合同。

问题是，反映双方真实意思表示的房价 115 万元的“阴”合同，却因为中介的马虎而并未签订，这给我的当事人制造了大麻烦。

房价虽然做高 贷款仍然遭拒

签订合同后，上家准备按照之前的约定将 13 万元先还给下家时，中介说不能将钱直接还给下家，因为下家给了上家首付款之后，上家马上还钱给下家，容易被银行理解为“骗贷”，从而不发放贷款，还是由他作为这 13 万元的中转，收取上家的钱还给下家。上家也同意了。

三方就按照说好的方式履行了这份合同。

然而到了支付余款的日子，中介却没有帮助下家贷到款项，无法完成后续交易。

按理说，这个时候解除合同，是上家最好的选择。但是下家和中介一直承诺，可以贷到款来完成交易，并要求上家给予宽限期。

其间下家和中介还给过上家一个承诺函，承诺一定能在宽限期内支付剩余款项，否则中介承诺将向上家承担付款责任。下家因此还和中介共同给了上家 5 万元（其中下家出 1 万元、中介出了 4 万元），由中介出具说明，这 5 万元是用来当做违约金以及保证金的，由此希望上家能够继续和他们交易。

在这种情况下，上家也同意并多次给了下家宽限期。

卖方决定解约 买方抢先起诉

然而，这样无法贷到款的状况竟然持续了一年。看到下家仍然没有完成交易的意思，上家下定决心要解约。而此时下家却先一步起诉到法院，并且反咬一口，要求上家退还 65 万元首付款和 5 万元保证金，同时要求中介承担违约责任。

就这样一个看似简单的案子，坦白说我觉得很难打。

如果合同解除，还首付款是应该的，但是还多少呢？从目前的证据来看，上下家之间只有这份 128 万元的房屋买卖合同，上家所谓的还掉的 13 万元，也是把钱打给了中介，而非转账给下家。

双方就归还 13 万元首付款差额的事宜，没有任何书面的凭据。也就是说，从证据上看，上家收到的就是 65 万元款项。那么如果合同解除，就应该归还这 65 万元。

至于 5 万元部分，法律上也会有一定争议。

虽然上家也可以向下家主张违约金，但是根据法律规定，如果法院认为违约金过分高于损失，可以适当调低。也就是说，这个案子到最后，我的当事人可能不仅要退还没有收到的首付款，主张的违约金还有可能被调低，简单来说就是亏大了。

听了我的分析，当事人也是悔不当初。本来是想通过房屋置换，买到与儿子儿媳相距较近的房屋，来照顾刚出世的孙辈。结果新房买好了，旧房却没卖掉，他们只能借了一大笔钱。

面对十分不利的局面，在老夫妻的反复请求下，我只能答应勉力一试。

面对证据缺失 决定主攻诚信

对于这起案件，上家显然是有备而来，也请了律师代理。

当看到诉状及证据时，我觉得上家律师可能有点聪明反被聪明误。他提供的《房屋买卖合同》里，缺少了下家迟延履行款要承担违



资料图片

约责任的一项。

虽然表面上看，这样就代表合同里没有约定违约责任，所以下家不用承担。但由于庭上是要核对原件的，而且这个合同一式三份，我们这里和房地产交易中心都有合同原件，上面都约定了违约责任，所以，在复印件里刻意减少一两页，根本起不到任何作用。如此操作，反而会给法官“不诚信”的感觉。

想到这里，我突然确定了诉讼的主要抓手，那就是主打“诚信”，向法官展现我们这方的诚信，从而最大限度地保护我们的利益。

决定了诉讼方向，我们就着手提出答辩并提起反诉，向上家主张违约金。

当事人曾问过我，如果可以和下家和解，那么这个庭就能解决了，还能省一笔反诉的诉讼费。即使不能解决，也可以在后续提起诉讼，向下家主张违约金，效果也是一样的，是否可以不要提起反诉？

我当时就拒绝了当事人，理由很简单，如果这个庭我们不提起反诉且下家胜诉，那么我们就要先还款给下家。下家也欠债甚多，拿到钱肯定就去还债了。我们即使后续向下家再提起诉讼并获得胜诉，执行到位也肯定要大费周折。因此我们必须在这个庭提起反诉，这样才能保护我们的利益。

基于前述本诉及反诉，我整理了本案的三个争议焦点。其中两大争议焦点分别是：一、我们收到了多少首付款，二、对方应该承担多少违约责任。

此外的小争议焦点则是，中介是否应该承担责任。

实际首付数额 事关双方诚信

基于梳理的争议焦点，我们开始搜集证据。

对于首付款，我们提交了一些证明经济往来的银行流水，证明上

家收到款项后，打款给中介，以说明上家实际收款的款项。

对于违约责任，虽然证明责任不在我们，但我还是提交了一些上家因为换房借钱以及承担二套房屋契税的证据，从而证明因被告违约遭受了损失。

庭审当天，下家首先提交了购房合同，证明双方的关系。我在庭审中当然是认可了下家这份证据的真实性，并指出了下家未提交完整合同的意见。这个时候，法官对下家的不诚信已经有所感觉了。

随后，下家又说了和中介共同给我们 5 万元的事，要求我们一并返还，但是却没有提交相应的转账凭证。

面对这 5 万元，我也纠结过是否要承认。由于下家没提交相关证据，我方完全可以不予承认，这样也可以减少上家的损失。

但是此事有中介作证，我方如果爽快承认，同样可以给法官诚信的印象，所以我方承认收到下家 1 万元，中介的 4 万元。

庭审进展至此，我感到有必要考验对方的诚信了，于是我抛出了准备好的问题，并且要求律师不能帮忙回答：“下家你告诉我，你在诉状中曾说自己起初只有 52 万元首付款，而过了不到 5 天，就多了 13 万元首付款，多出来的钱你是哪来的？”

对此下家只能在庭上回了句：“关你什么事？”

法官显然也意识这个细节很重要，并在庭上发问：“下家，我也觉得这个问题很重要，现在本庭依据职权向你调查，你必须回答。”

下家没办法，竟然回答：“我也不清楚。”

通过庭审的调查、我方和法官的发问，事情的真相究竟如何，相信法官心中已经渐渐清晰起来。

我们还提交了上家的银行流水，证明曾向中介归还了 13 万元的情况。

法官查明事实 判决定纷止争

有关违约金部分，我们提交了之前提到的二套房的证据，以此证明我们在换房时受到了大概 7 万元左右的损失。当时对方律师可能是考虑损失不大，如果认下来的话，可以此为由要求我们调低违约金，也就认可了我们这部分损失。

法官似乎也是这么想的，所以在后续与我的沟通中表示：“朱律师，你看现在房价上涨了，你们的损失并不大，我调低违约金也挺正常的吧。”听到法官这句话，我是非常紧张的。虽然法官说的调低违约金确实是常态，也可以减少下家上诉的可能，但是我当事人每一分钱都输不起。

于是我又花了很多精力，在各大网站寻找涉案房屋现在房价下跌的证据。在后续开庭时，我向法官主张了如下观点：一、我方的损失不仅止于前述内容，还有房价下跌损失以及律师费损失等；二、对方违约持续长达 300 多天，违约情形极其恶劣，且我方没有任何过错。

最后判决下来，法官在说理部分几乎完全采纳了我的代理意见，并在结果中写明将那 1 万元算作购房款，上家多收的首付款可向中介主张，我方主张的违约金获得全额支持，并且由于上家未向中介主张违约责任，因此违约责任完全由下家承担。

回首我自己在这个庭处理的过程中，确实受到了不少压力，尤其是当法官表示要调整我方违约金的时候，当事人一直在埋怨我，认为对方都可以赖，而我们这边却要打诚信牌，连那个无凭无据的 1 万元都承认了，明显是律师“不给力”。

但我相信，诚信是没有错的，如果因为否认那 1 万元，导致法官不信任我们，最终极有可能调低我们的违约金。为此我也多次和法官书面及口头沟通，最后才得到了这样一个令当事人满意的结果。