

为了尽快卖出房产，一对老夫妻在中介的劝说下，答应配合订立“阴阳合同”以使买方能够多获贷款。然而，买方在支付首付款后迟迟未获贷款，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，没想到此时买方却反咬一口，要求按照做高的房价退还首付款……

为帮买方 签订“阴阳合同”

某天，一对老夫妻因为房产纠纷被人起诉，来律所向我寻求法律帮助。听完他们介绍的案情之后，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：

买卖双方通过中介，约定以115万元的价格将上家的房屋卖给下家。

但是，中介告知作为卖方的这对老夫妻，根据贷款政策，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

签订“阴阳合同” 差点被“阴” 庭审还原真相 挽回损失

□ 上海君澜律师事务所 朱静亮



资料图片

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。想想自己拿到手的房款仍是115万元，为了促成交易，也就同意了个操作，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。

交易受阻 反被买方起诉

签订合同后，老夫妻准备按照之前的约定将13万元先还给买方时，中介却说不能直接还，因为容易被银行识别为“骗贷”。中介提出由他们作为这13万元的中转，收取老夫妻的钱后再给下家，这对老夫妻也同意了。

然而到了支付余款的日子，中介却没有帮助买方贷到款。按理说，这个时候解除合同，是卖方最好的选择。但是买方和中介一直承诺，可以贷到款来完成交易，并要求给予宽限期。买方和中介还向老夫妻出具了承诺函，承诺一定能在宽限期内支付剩余款项，否则中介将向他们承担付款责任。买方为此还和中介共同给了老夫妻5万元（其中买方出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。在这种情况下，这对老夫妻同意并多次给了买方宽限期。

然而，这样无法贷到款的状况竟然持续了一年，老夫妻终于下定决心要解约。而此时买方却先一步起诉到法院，要求老夫妻退还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。

口说无凭 面临不利局面

就这样一个案子，由于“阴阳合同”导致很多细节口说无凭，老夫妻面临着不利的局面。

如果合同解除，老夫妻向买方归还首付款是应该的，但是还多少呢？从目前的证据来看，买卖双方之间只有一份总价128万元的房屋买卖合同，作为卖方的老夫妻说还掉了13万元，是把钱打给了中介，而非转账给买方。双方就归还13万元首付款差额的事宜，没有任何书面凭据。也就是说，从证据上看，老夫妻收到的是65万元。那么如果合同解除，就应该归还这65万元。

至于5万元部分，法律上也会有争议。虽然老夫妻可以向买方主张违约金，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。

听了我的分析，当事人也是悔不当初。本来是想房屋置换，结果新房买好了，旧房却没卖掉，他们只能借了一大笔钱。在我代理后，我们就着手提出答辩和反诉，向买方主张违约金。

我整理了本案的三个争议焦点：一、我们收到了多少首付款？二、对方应该承担多少违约责任？三、中介是否应该担责？

基于梳理的争议焦点，我们开始搜集证据。

对于首付款，我们提交了相关的银行流水。

对于违约责任，我提交了老夫妻因为换房借钱以及承担二套房契税的证据。

法院判决 买方赔偿损失

庭审当天，买方首先提交了购房合同，并说了和中介共同给我们5万元的事，要求我们一并返还65万元首付款和5万元保证金，但是没有提交5万元保证金的转账凭证。

虽然如此，由于此事有中介作证，我方如果爽快承认，可以给法官诚信的印象，所以我方承认收到过买方的1万元，中介的4万元。

庭审至此，我感到有必要考验对方的诚信了，于是我向买方抛出了准备好的问题，并且要求律师不能帮忙回答：“请你告诉我，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，多出来的钱是哪来的？”

对此，买家在庭上回了句：“关你什么事？”

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

对方竟然回答：“我也不清楚。”通过庭审的调查、我方和法官的发问，事情的真相渐渐清晰起来。

有关违约金部分，我们提交了相关证据，证明我们在换房时受到了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，可以以此为理由要求我们调低违约金，也就认可了我们这部分损失。

在后续开庭时，我还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、对方违约持续近一年，违约情形及其恶劣，且我方没有任何过错。

最后判决结果下来，法官在说理部分几乎完全采纳了我的代理意见，判决我方依据实际收到的首付款予以返还，其余部分买方应向中介要求返还，而我方主张的7万元违约金获得了全额支持。可以说，我方当事人的权利得到了完全的保障。

申房律师事务所
S.F. Attorneys at Law

提供专业房产及婚姻家庭法律服务

地址：恒丰路399号达邦协作广场33楼
电话：400-6161-000

北京盈科(上海)律师事务所
BEIJING YINGKE LAW FIRM SHANGHAI OFFICE

全球视野 | 本土智慧
GLOBAL MINDSET LOCAL INSTINCT

办公地址一：上海市静安区江苏路181号盈科律师大厦
办公地址二：上海市静安区福州路100号盈科国际商务中心1/2/50/51层
盈科亚太总部：上海市浦东新区银城中路501号39楼
加入我们：13020237763 | 案件咨询：13062601261

“律师讲述”版由申房所、盈科所冠名推出