



全国高等法律院校 2020年“理律杯”模拟法庭比赛 模拟民事诉讼案件材料

.....
.....

说明：

1. 本案所有事实情节均为虚拟，按照真实法律文书格式编辑，与任何现实政府机构、司法机关和个人均毫无关系。所有参赛院校和队员均不得将本比赛案件材料用于本赛事无关的任何其他目的和场合；
2. 各个参赛队应根据下列案件材料、相关法律规定，模拟本案原告代理人和被告代理人，分别撰写原、被告代理意见，并参加本模拟案件的开庭审理；
3. 根据比赛规则和现场抽签结果，参赛代表队分别代表原告代理人和被告代理人出庭发表意见，并参加模拟法庭开庭审理程序；
4. 本案提供的有关事实陈述和证据均应视为真实有效的证据；
5. 任何有关管辖权和诉讼程序的争议不影响模拟审判庭对本案的继续审理。

.....
.....

案件事实经过

由于中央提出“房住不炒”概念，担心房地产市场可能出现的变化，泉佳富房地产公司希望尽快销售其开发的地产项目，以解决资金周转紧张问题。兴达发展基金有限公司不仅在寻求新的投资机会，而且正打算扩大其经营场所，且其全资子公司（百旺贸易公司）也要扩



大业务，进军商业销售行业。于是，泉佳富房地产公司与兴达发展基金有限公司经过与频繁且深入的商业谈判，于 2017 年 3 月 1 日签订《房屋买卖合同》，其中第三条约定：“兴达发展基金有限公司以 3400 万元的价款购买泉佳富房地产公司 73 间商铺，且当日交纳全部房款……出卖人（指泉佳富房地产公司，下同）于 2017 年 12 月 31 日前将商铺验收合格交付使用，并在交付使用后 360 日内，由出卖人提供相关资料至产权登记机关办理权属登记备案。”

同日，泉佳富房地产公司与兴达发展基金有限公司签订了《房屋买卖补充合同》，合同第二条约定：“双方经充分协商同意，如出卖人在 2017 年 12 月 31 日未能交付或未能全部交付《房屋买卖合同》项下商铺，买受人支付的购房款即转为出卖人与买受人（指兴达发展基金有限公司，下同）之间的借款。”《房屋买卖补充合同》第五条约定：“双方约定的借款条件如下：1. 借款金额共计 3400 万元，借期为 2017 年 3 月 1 日至 12 月 31 日，月利率为 5%。2. 借款期限届满后，借款人没有还款或未能交付商铺的，按照未还本金部分或未交付商铺价格 20%，承担违约金责任。3. 如出卖人在 2017 年 12 月 31 日前交付了部分商铺，应从借款总额中扣除已交付商铺的价格。”

泉佳富房地产公司法定代表人吴益作为保证人，在《房屋买卖补充合同》上手书：“仅对兴达发展基金有限公司 3400 万元借款提供担保”。



《房屋买卖合同》签订当日，兴达发展基金有限公司依泉佳富房地产公司指示，将 3400 万元价款打入泉佳富房地产公司账户。泉佳富房地产公司向兴达发展基金有限公司开具了销售不动产的统一发票，发票原件由泉佳富房地产公司持有。

2017 年 6 月 8 日，泉佳富房地产公司和兴达发展基金有限公司签订了《房屋买卖补充协议》，其中第七条约定：“双方已签订的合同及补充合同所约定违约金，均是双方充分考虑了商誉、社会影响、时间和机会成本、处理违约时间所耗费资源等综合抽象要素所造成的损失。该损失各方诚信认可，其虽难以精确定义，但在商业交易中确实存在，故在此事先约定违约金金额为 680 万元，以尽量弥补损失，同时合同所约定的违约金具有惩罚性违约金性质。在充分理解和认可上述原则的基础上，双方均不再以‘违约金过分高于损失’等为由要求调低违约金，收取违约金的一方亦无需举证证明具体损失。”第八条约定：“如出卖人逾期一月后未支付违约金的，应自 2018 年 1 月 1 日开始，以未支付的款项为基数，按年复利率 23%、以自然月计息（不足 15 天的不计息；包括或超过 15 天，不足一个月的按一个月计息），向买受人支付逾期利息。”

合同签订后，房地产市场并未出现显著变化。在兴达发展基金有限公司多次催促下，泉佳富房地产公司于 2017 年 7 月和 11 月分两次向兴达发展基金有限公司交付了 10 间商铺（价格共计 600 万元），并于 2017 年 8 月、10 月、12 月分三次、每次 400 万元，合计向兴达发



展基金有限公司汇款总计 1200 万元。截止到 2017 年底，尚有 1600 万元借款既未退还，也未进一步交付任何商铺。

2018 年 1 月 8 日，泉佳富房地产公司将销售不动产统一发票原件在税务机关缴销。

自 2018 年 3 月起，兴达发展基金有限公司一直与泉佳富房地产公司进行沟通，双方也曾在 2018 年底数次当面协商；但均未达成一致意见。

2020 年 1 月 6 日，兴达发展基金有限公司以其与泉佳富房地产公司之间具有商品房买卖关系，泉佳富房地产公司未交付商铺且不支付逾期款项为由，提起诉讼。请求判决：一、确认兴达发展基金有限公司与泉佳富房地产公司签订的商品房买卖合同有效，泉佳富房地产公司交付商铺；二、泉佳富房地产公司支付违约金 680 万元，以及根据 2017 年 3 月 1 日双方签订的《房屋买卖补充合同》第五条第 1 项计算的利息；三、泉佳富房地产公司支付逾期款项 1600 万元之利息合计 820.64 万元；四、吴益对全部损失承担连带责任。

泉佳富房地产公司承认只交付了 10 间商铺，另外支付了 1200 万元，并愿意支付剩余款项；并辩称：双方当事人之间实际上系民间借贷关系，商铺房买卖关系不过是形式，仅为民间借贷债权的担保。除已经交付的 10 间商铺外，兴达发展基金有限公司从未主张过交付其他商铺，反而在双方协商时多次表示就等着收贷款利息。



泉佳富房地产公司还主张，违约金过高，应予调减；而且，逾期利息明显超出国家规定的标准，不仅是“高利贷”，而且为双倍惩罚，不应支付；并提出，在双方协商时已经告诉对方公司资金周转困难，希望得到对方谅解，并按照合理利率支付利息。

保证人吴益认为自己不应承担连带责任。

.....
.....



比赛要求

请各队根据以上案情，

1. 作为原告兴达发展基金有限公司的代理人，写一份代理意见。
2. 作为被告人泉佳富房地产公司的代理人，写一份书面代理意见。
3. 代理意见均可以包括但不限于以下内容：
 - (1) 结合本案案情，分析本案中的合同的性质，是否构成虚伪的意思表示，是否存在隐藏的法律行为，法律效力如何；
 - (2) 保证方式没有约定或者约定不明确的，如何认定保证方式，保证责任的范围；
 - (3) 对违约金约定不得调整的约定的效力认定；
 - (4) 原告是否可以同时主张违约金与逾期利息。