

2022

请根据以下案例材料，从原告代理律师的角度，撰写一份民事代理词。

一、案件事实经过

2020年3月6日，陈宇泽向A省B市长安置业有限公司认购其开发的位于B市环湖西路长安商业街的商业地产，总面积5606.33平方米，总价1.4亿元。双方签订《长安商城认购协议》（以下简称《认购协议》），协议主要约定：购房款分三期支付，2020年3月15日前应支付首期款2800万元，此部分款项作为定金，在合同履行时可抵购房款；2020年5月15日前应支付第二期购房款6000万元；2020年8月15日前应将其余的尾款5200万元支付完毕。双方约定支付尾款的当日，先到不动产登记部门办理产权登记，不动产登记部门将资料审核完毕、确认收件后，支付剩余尾款。《认购协议》还约定，如果买方不能按期支付购房款，逾15日，卖方有权解除协议、没收定金、要求买方承担购房款总额10%的违约责任并赔偿卖方因此产生的损失。

陈宇泽于《认购协议》签订的次日支付了首期购房款2800万元，2020年5月10日支付了第二期购房款6000万元。之后，由于其控股公司的客户违约，应收账款迟迟不能到位，陈宇泽的资金周转发生困难，无法如期支付尾款5200

万元。

经润鑫资产管理公司（以下简称润鑫公司）介绍，陈宇泽认识了张又民。张又民同意借款给陈宇泽用于支付购置长安商城的尾款。双方约定借款的利息为年利率 24%，借款期限为 1 年。为保障出借资金的安全及利息收益，张又民提出双方采用“合作投资购置房产”的模式签订协议，借款归还之前，长安商城的产权应当办理在张又民或张又民指定的公司或个人名下。考虑到若无法按时支付尾款，除先前已支付定金将被没收外，还要承担违约责任，尽管陈宇泽已支付了 8800 万元的购房款，陈宇泽最终还是同意了张又民提出的条件。

2020 年 7 月 28 日，陈宇泽与张又民签订《合作投资购置房产协议》（以下简称《合作协议》），协议约定：一、张又民（乙方）于 2020 年 8 月 7 日前转款 5200 万元给陈宇泽（甲方）。二、甲方应通知 B 市长安置业有限公司于 2020 年 8 月 8 日办理不动产权利登记，将产权登记在乙方控股的三家公司名下：分别是 B 市启新科技有限公司（以下简称启新公司）、B 市浪潮传媒有限公司（以下简称浪潮公司）以及 B 市蓝天物流仓储有限公司（以下简称蓝天公司）；首次登记税费及若合作期满后商城采用过户至甲方名下的方式所产生的费用等均由甲方自行承担。三、合作期限为 1 年，在合作期间内，甲方应按每月 2%（年化 24%）的标准每月 15 日前向乙方支付资金占有费。四、合作期间内，由甲方控股并

担任法定代表人的 B 市长岸物业服务有限公司负责长安商城的招商、出租并提供物业管理服务，收取相应的租金及物业服务费。五、合作期限届满后，甲方可以采用收购乙方控股的启新公司、浪潮公司以及蓝天公司三家公司的股权的方式，实际控制长安商城，乙方所持该三家公司的股权作价 5200 万元；甲方亦可以采用直接购买商城的方式，清偿所借款项及资金占用费后，将长安商城的产权过户至甲方名下。六、违约责任：（1）甲方若未能依约按月支付资金占用费，未支付部分每逾一日按每日万分之四的标准支付违约金；若未能在合作期满后收购乙方控制的上述三家公司的股权或清偿借款，每逾一日按总标的万分之四的标准支付违约金。（2）乙方若未能按时提供购房尾款，造成甲方损失的，应当赔偿甲方的实际损失。七、协议自乙方应提供的资金到位后生效。此外，《合作协议》还约定了如双方在履行协议过程中产生纠纷应当协商解决，无法协商解决的，提交 B 市 C 区人民法院以诉讼方式解决争议，实现债权的费用由违约方承担等其他合同条款。启新公司、浪潮公司以及蓝天公司在乙方落款处均加盖了公章。

《合作协议》签订后，张又民依约转给陈宇泽 5200 万元用于支付购房款，长安商城项目下的 31 本产权证分别登记在启新公司、浪潮公司以及蓝天公司名下。长安商城由 B 市长岸物业服务有限公司招商、招租并提供物业服务，所得的租金及物业服务费扣除成本后均作为《合作协议》项下的

资金占用费支付给张又民。陈宇泽每月依照《合作协议》的约定的标准支付其应当支付的资金占用费。

2021年6月12日，陈宇泽与润鑫公司协商，拟以长安商城的部分商场为抵押物向润鑫公司融资6000万元。润鑫公司经评估认定长安商城现值约为1.8亿，同意给予陈宇泽6000万元的融资。陈宇泽找张又民协商，要求张又民及其控制的三家公司配合办理抵押贷款手续，而张又民及三家公司均不予配合，以致抵押融资无法办理。张又民提出陈宇泽应依照合同的约定按期收购启新公司、浪潮公司及蓝天公司的股权或清偿借款及资金占用费，其收到款项后即会将商城过户给陈宇泽。

2021年8月7日，陈宇泽通过B市众恒律师事务所向张又民及启新公司、浪潮公司和蓝天公司发出《律师函》，告知：（1）双方的合作关系至2021年8月7日终止，自2021年8月起不再依照协议向张又民支付资金占用费。（2）自2020年8月20日起实施的《民间借贷司法解释》第26条规定，民间借贷的利率不能超过合同成立时一年期贷款市场报价利率的4倍，陈宇泽以月利率2%的标准支付资金占用费，已超出民间借贷利率上限，多支付的部分应当抵充所欠款项。

（3）敦促张又民及其控股的相关公司配合办理相关融资抵押登记手续。（4）若张又民不配合办理融资抵押登记手续，将依约提起诉讼，申请将长安商城拍卖、变卖，所得款项偿还尚欠张又民的款项及支付相关税费后，剩余款项归陈宇泽

所有。

张又民于次日收到律师函，但依旧不配合办理融资抵押登记。2021年11月25日，陈宇泽向B市C区法院提出诉讼，请求法院保护其合法权益。

二、法律文书撰写要求

1. 请根据上述案情制作一份原告方代理律师的代理词。
2. 文书格式符合法律文书的格式规范要求。
3. 文字通顺、简练，无语法错误、无错别字，无法律适用的错误。
4. 其他相关事实（如法定代表人、委托代理人信息等）或相关证据可根据需要按文书格式要求自行编撰。

三、相关说明

1. 基于写作代理词的需要，要求参赛者就必要事项进行合情、合理且切合司法实际的技术处理（包括加工或扩展等），如诉讼请求事项、双方所提交的证据以及法庭归纳的争议焦点等。
2. 本案例材料来源于真实的案件，但为了竞赛活动的需要稍作必要的改编、加工及技术处理。案例材料中没有提供但参赛者认为确有必要说明的事实，可根据需要进行补充。