

卖家违约“反水” 买家获赔10万

法官提醒公众：贪图钱财毁约将受到法律制裁

□本报综合报道

对购房者而言，购买一套属于自己的房屋是一件值得开心的事情。但是，随着二手房市场的发展以及房屋的增值，二手房买卖纠纷的发生越来越频繁，购房者会遇到各种烦心事，甚至卖家会因为房屋增值而反悔“不卖了”。

本期专家坐堂，法官通过对二手房买卖合同纠纷的分析告诫公众，守信光荣，失信可耻，不能因贪图钱财而毁约，否则将受到法律的严惩。

【案情】

卖家收定金后又反悔 被判支付相应违约金

2017 年 2 月，房屋买家阿文（化名）经中介公司介绍，与卖家阿彩（化名）签订了《房地产买卖合同》，就阿彩名下一处房产达成买卖协议。签订合同当天，阿文依约向阿彩支付了 20000 元定金。收到定金后，阿彩与阿文一同前往银行办理按揭贷款手续。今年 4 月，阿文拿到了银行出具的个人房屋贷款审批通知书，谁知阿彩却一直不协助阿文办理房屋过户手续，阿文向阿彩发出《律师函》，要求阿彩协助其办理房屋过户手续，阿彩直接拒绝阿文，不同意协助其办理房屋过户登记，明确表示不履行双方签订的合同。无奈之下，阿文起诉至法院，要求解除双方签订的《房地产买卖合同》，并根据合同约定，要求阿彩支付房屋总价的 20%违约金，即 103000 元。

一审法院经审理查明，双方签订的合同为有效合同，在依法办理一切手续后，阿彩却不依约定履行房屋过户业务，其行为已构成违约。故法院支持阿文要求解除合同、返还定金 20000 元、赔偿损失 103000 元的诉讼请求。

一审判决后，阿彩不服，向市中级人民法院提起上诉。阿彩上诉称，阿文应于 2017 年 4 月 30 日前支付房屋首期房款，但阿文直到二审期间仍未支付，足以说明阿文没有足够的经济能力支付首期房款，故而有权拒绝过户要求，因此阿彩认为原审认定其违约的事实错误，应予以纠正；另外，即使自己构成违约，要按照总楼价的 20%承担违约金实在过高，应当予以适当减少。

经市中级人民法院审查，从中介与阿彩的微信聊天记录显示，阿彩在签订《房地产买卖合同》后有加价意向，但阿文拒绝，要求按原价进行交易。为此，阿文还通过律师向阿彩发出《律师函》，要求继续履行合同，但阿彩已明确表示不愿继续合同，致使阿文的合同目的无法实现，因此阿文要求解除涉案合同，符合《中华人民共和国合同法》第 94 条“有下列情形之一的，当事人可以解除合同……(二)在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务”的规定。法院认定阿彩构成违约，应支付相应的违约金。最终，二审驳回上诉，维持原判。

【点评】

不支持调低“违约金” 要为不诚信付出代价

本案中，法院并未支持二审

阿彩提出违约金过高，主张调低的请求，理由有二：

一是关于违约金的赔偿数额，双方当事人合同中明确约定，应当遵循意思自治原则，按照合同约定履行。

二是阿彩这种不诚信的行为，应当承担相应的违约责任，如果违约成本过低，买方利益难以获得保护。较低的违约成本反而会纵容卖方“反水”，不利于房地产市场的健康发展。

因此，法官提醒广大市民，守信光荣，失信可耻，不能因贪图钱财而毁约，否则将受到法律的严惩。

【专家支招】

那么如果在二手房交易过程中遇到卖家“反水”，买家该如何保护自己的权益呢？在此，法官为公众支招巧避风险：

◆建议垫付的资金写“定金”

二手房交易一般都会涉及垫资赎契，就是先帮业主把房子从银行中赎出来，再进行交易。不管是赎契也好、首付款也罢，买家在过户前支付的钱，在房价总额 20%以内的，都应该尽量写为“定金”。因为只有定金才适用“双倍”罚则。假如遭遇卖家“反水”，卖家必须赔付“双倍”定金给买家。另外，买卖双方还可以增加一个约定：单方造成根本违约的，守约方在获得“双倍”定金返还后，还不足以填补其损失的，可要求调整违约金。

◆建议合同“期限”尽量详细

目前大部分的买卖格式合同中,只会约定一个大期限,比如签订合同后 90 天内完成过户交易。但应该何时申请提前还贷、何时完成赎契、何时递交按揭所需材料等小时间节点,都应该约定,否则就可能存在一个风险:当你等到第 90 天后,才知道对方违约了。当你等足 90 天后,“反价”对你造成的伤害越来越大,回头一看这三个月的房价,又让你的房子少了一个卫生间。

◆建议注明“违约方承担费用”

特别要注意的是，在合同中要备注这一条：一方违约但拒不承担违约责任的，守约方因此产生的催告费、律师费及诉讼保全费用等，应由违约方一并承担。如果没有这一条，你给对方寄快递要求履约，聘请律师进行咨询、代理诉讼或仲裁，都得自己掏腰包。

总之，在进行二手房交易时，充分了解房屋买卖需要的各种手续，最好找专业人士提供法律意见，再慎重签订合同。在签订合同时，不但要约定成交的价格，还要约定好双方的违约赔偿责任，并在能够办理过户手续时及时办理，避免对方反悔。



资料图片

■相关链接

“住进去”≠“住下来” 购房不过户有法律风险

房屋属于不动产，根据我国《物权法》的规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。因此，在房屋买卖中，即使买受人按照合同约定住进了购买的房屋，如果没有及时办理房屋过户手续，仍然会承担一定的法律风险，难以保障在购买的房屋内长期“住下来”。

【风险一】

枉替他人归还贷款 房屋遭遇恶意出售

2000 年，刘某与王某签订了房屋买卖合同后，按照约定支付了 3 万元首付款，然后便搬进了购买的房屋，并以王某的名义每月归还银行贷款。2012 年，在即将还清银行贷款办理房屋过户手续时，刘某却发现王某又将自己住了近 13 年的房屋出售给了第三人崔某，并且崔某已办理了房屋过户手续，自己枉替王某还了 13 年的贷款。

法官提示>>>

上述案例属于典型的房屋所有权人违约中的“一房两卖”情形。在目前市场交易活动中，房屋价格上涨较快，房屋所有权人感觉自己以前的售价卖亏了，往往利用买主没有办理登记手续的漏洞，将自己名下已经出售的房屋再次出售给第三人。

如果房屋所有权人与第三人存在恶意串通情形，那么根据《合同法》第 52 条的规定，房屋

买受人可以请求法院确认房屋所有权人与第三人签订的买卖合同无效，然后要求房屋所有权人继续履行合同。如果第三人基于对房屋登记公示公信原则的信赖，支付了房屋合理对价，不存在与原房主恶意串通行为，合法取得了房屋所有权，那么买受人只能要求房屋所有权人承担违约责任。

【风险二】

没有及时办理过户 房屋遇到法院查封

2013 年，张某与刘某签订了房屋买卖合同。在办理房屋过户手续过程中，刘某因债务问题，其名下待出售的房屋被法院查封，双方无法再继续办理过户手续。

法官提示>>>

在二手房上市交易信息中，如果房屋所有权人着急出售房屋，有的是出于换房考虑急需用钱，有的是因为存在其他债务纠纷，担心房屋被法院查封，而急于将名下房屋转让，存在房屋无法顺利办理过户的可能。

如果在签订房屋买卖合同时，房屋所有权人明知出售的房屋已被有权国家机关采取了查封等强制措施,合同一般认定为无效.因此而给买受人造成损失的，应当承担损害赔偿赔偿责任。如果签订合同后在办理房屋过户手续过程中，因房屋所有人的个人债务问题，导致出售的房屋被法院查封，在合同履行期限届满仍未办理房屋查封解除手续的，买受人可以请求解除合同，并要求房屋所有人承担相应的违约责任。

【风险三】

签订合同不够谨慎 签合同人无权处分

在中介提供的居间服务下，金某与刘某的代理人赵某签订了《存量房屋买卖合同》及《装修款补充协议》。合同约定金某出资 120 余万元购买刘某名下的房屋，并于签约当日支付定金 2 万元。在办理过户手续过程中，赵某以各种理由推脱。后来得知，在签订合同时，赵某属于无权代理，并且事后也未获得刘某追认。现房屋已被刘某与赵某出售给第三人唐某，并办理了过户手续。

法官提示>>>

在二手房买卖中，囿于市场交易经验欠缺或者时间成本的考虑，有的房屋所有权人会委托他人办理相关手续。因此，买受人在签订房屋买卖合同时，一定要注意审查签约人是否为房屋所有权人，如果房屋所有权人委托他人办理相关手续，要仔细查看代理人的委托权限是否包括房屋的处分权。

如果代理人未取得房屋的处分权而与他人签订了买卖合同，事后也未取得权利人追认或者获得房屋的处分权，那么买受人与代理人签订的房屋买卖合同应为无效。根据合同法第 58 条的规定，合同无效或者被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。

上海市崇明县向化小客车修理厂遗失营业执照正本,法人章,财务专用章各壹枚,声明作废。
上海市闵行区云海烟酒商店遗失税务登记证正本,税号:360421198011232214,声明作废。
上海市松江区松江镇冬夏百货店遗失营业执照正本,注册号:310227690123367,证照编号:270002201201170209,(07),声明作废。
上海市浦东新区康桥镇德韵坊酒店遗失营业执照正本,注册号:阿波,组织机构代码:92310115MA1L990033,编号:150009201707130107,(08),声明作废。
上海广汽汽车租赁有限公司遗失营业执照正本,证照编号:28000000201510280499,(500),声明作废。
上海市松江区永丰街道宝全餐饮店遗失营业执照副本,注册号:310117601030385,证照编号:270002201604130006,声明作废。
上海冲杉建筑装饰工程有限公司遗失营业执照正本,注册号:3101142094743,声明作废。
上海市金山区启源文化用品店遗失税务登记证副本,税号:332526197404285120,声明作废。
上海市奉贤区逸夫百货店遗失服务登记证正本,税号:319226150957372,声明作废。
上海市崇明县五峰杂货店遗失食品流通许可证正本,许可证编号:303102301350003320,声明作废。
上海市松江区中山街道秀康五金经营部遗失营业执照正本,证照编号:2700120141268803,(04),声明作废。
上海福金实业有限公司遗失增值税专用发票25份,代码:3300013146,号码:17327226-17327250;增值税普通发票50份,代码:3300111626,号码:04882491-04882450,声明作废。
上海市宝山区文源食品店遗失营业执照副本,统一社会信用代码:92310113MA1L0XT168,声明作废。
上海市嘉定区安亭镇大阳桥精意源堂食品店遗失营业执照,注册号:3101143031163,声明作废。
上海市嘉定区安亭镇恒恒角百货行遗失营业执照正本,统一社会信用代码:923101140011402308,声明作废。
上海望望物流有限公司遗失营业执照副本,统一社会信用代码:91310113053009133C,声明作废。
上海市宝山区宝辉建材材料经营部遗失营业执照正本,注册号:310113600493960,声明作废。
上海润声实业有限公司遗失银行开户许可证,核准号:12900167381101,声明作废。
上海市嘉定区嘉定镇南日统酒杂货店遗失营业执照正本,注册号:310114600090090,声明作废。
上海市嘉定区安亭镇小食友轩餐饮店遗失营业执照副本,注册号:310114600399561,声明作废。
上海市杨浦区壹鲜百货商行遗失营业执照副本,统一社会信用代码:92310110MA1LPHAT08,声明作废。
上海直通仪器有限公司遗失增值税专用发票100份,代码:3100001330,号码:03133326-03133425,声明作废。
上海华环旅行社有限公司杨浦营业部遗失营业执照,注册号:310116000419096,声明作废。
陆丰平不慎遗失道路运输从业人员从业资格证件,证号:310228198110183618,声明作废。
陆盛源道路运输从业人员从业资格证件,号:31022019820314154,作废。
上海辉泰物流有限公司遗失营业执照:沪A3550号,声明作废。
上海博德物流有限公司遗失营业执照:沪B87366,沪B89736,声明作废。
上海华峰电器厂遗失开户许可证,核准号:12900019763502,声明作废。
上海南德物流有限公司遗失上海市国统通用机打发票1份,代码13101223361,号码01431360,声明作废。
大众出租车北分公司遗失发票11份:33520405703501-600;33520405703601-700;33520303180901-4000;33520405805401-500;33520405805501-400;33520400973201-300;33520200465101-200;33520203448401-500;33520203343101-200;33520203371101-200;33520203351101-200;声明作废。
江利公司公告
上海恒宝贸易有限公司股东会决议即日起生效,特此公告。
上海德法联商务咨询有限公司股权转让决议即日起生效,特此公告。
上海润源机电设备有限公司股东会决议解散,并已完成清算组。请债权人自本公告刊登之日起45日内向本公司清算组申报债权,特此公告。
上海仁礼企业管理咨询有限公司(普通合伙)股东会决议解散,并已完成清算组。请债权人自本公告刊登之日起45日内向本公司清算组申报债权,特此公告。
上海祥泰企业管理咨询有限公司(普通合伙)股东会决议解散,并已完成清算组。请债权人自本公告刊登之日起45日内向本公司清算组申报债权,特此公告。
上海鑫商商贸有限公司股东会决议解散,并已完成清算组。请债权人自本公告刊登之日起45日内向本公司清算组申报债权,特此公告。
上海恒成企业管理中心(有限合伙)股东会决议解散,并已完成清算组。请债权人自本公告刊登之日起45日内向本公司清算组申报债权,特此公告。
上海恒信文化传播有限公司(91310116MA1J87P71T)股东会决议即日起生效,特此公告。
上海司南网络科技有限公司(统一社会信用代码:91310115MA189L689D)股东会决议即日起生效,特此公告。
寻企启事
上海东源房地产开发经营公司:
位于上海市浦东新区三林镇南博路(上南路-云台路)道路新建工程项目已由上海市浦东新区发展和改革委员会《关于南博路(上南路-云台路)新建工程项目建设书的批复》(沪浦发改城[2014]19号)批复,项目选址西至上南路,东至云台路,全长约960米,红线宽度20m,设计速度30km/h,标准横断面布置为两侧人行道4.0m,机非混行道12m,机非混行道为沥青路面。
根据房屋土地权属调查报告书显示,该道路用地范围内涉及贵司的土地,贵司相关人员看到此公告后及时向贵方联系,特此公告!
联系人:陶先生
联系电话:13817719555
公告刊登热线:59741366