

买房遭毁约的索赔问题

□广东诚公
律师事务所
颜宇丹

在房价猛涨的时期，卖房人反悔要求涨价甚至就此违约拒绝履行合同的情况屡有发生，这是一种严重的失信行为。而卖方之所以有恃无恐，往往是评估后认为可获得的利益大大高于违约责任，且买方维权也费时费力。

为了维护守约一方的合法权益，维护正常的交易秩序，法院应当在法律框架内，加大对守约一方的保护力度。

近日收到我代理买方的一宗二手房买卖合同纠纷案的判决书，我方作为守约方除要求违约方支付合同约定的房价20%的违约金外，还要求额外的赔偿，即按照评估机构对违约时房屋市场价与约定买卖价之间的差价确定损失，增加违约金为实际损失额。

法院判决顶格支持了合同约定房价20%的违约金，遗憾的是未支持我方要求增加违约金的请求。理由是当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，给对方造成损失的，损失赔偿额应当相当于违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益，但不得超过违反合同一方订立合同时预见或者应当预见到的因违约可能造成的损失。

对此笔者认为，法院的判决理由并不能完全说服我。

首先，当合同约定的违约金数额低于损失数额，守约方是否有权要求增加违约金？依照《合同法》，“约定的违约金低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以增加”。

《最高人民法院关于适用〈合同法〉若干问题的解释（二）》规定：“当事人依照合同第一百一十四条第二款的规定，请求人民法院增加违约金的，增加后的违约金数额以不超过实际损失额为限。”

深圳市中级人民法院《关于审理二手房买卖合同纠纷案件若干问题的指导意见（初稿）及说明》明确：“因一方违约导致另一方订立房屋买卖合同的目的不能实现，另一方主张差价损失的，予以支持。双方对房屋差价有约定的，从约定；没有约定的，以法院委托的评估机构对起诉之日的房屋市场价与双方约定的房屋买卖价款之间的差价确定损失。”

守约方请求按评估机构对违约方违约时房屋市场价与双方约定的房屋买卖价款之间的差价确定损失，增加违约金为

实际损失额，应当得到支持。

其次，房屋价格上涨差价是否为买方损失？

守约方遭受的损失主要为守约方基于信赖涉案合同的实际履行而原本可以获得的履行利益的损失。在房屋买卖合同中，交易标的物为房产，买受人订立合同的最基本期待为取得房产。出卖人拒绝履行合同致使买受人无法取得合同约定的房产，买受人另行购买同类房产而须额外支付的费用即为买受人所遭受的损失。因此，守约方因违约方违约而遭受的涉案房屋差价损失属于守约方损失。

最后，关于差价损失和增加的违约金数额如何确定？根据相关法律规定，违约后损失赔偿受减损规则和可预见性标准的调整。关于减损规则，根据《合同法》关于减损规则的规定，当事人一方违约后，对方应当采取适当措施防止损失的扩大，没有采取适当措施致使损失扩大的，不得就扩大的损失要求赔偿。

购买房产有别于购买其他价值较小的商品，正常情形下，购房者其所支付的首期款系其全部或绝大部分可支配现金。

本案中，原告购买涉案房产的首期款已经被监管，且原告系申请银行贷款支付购房款，被告亦拒绝配合原告解除资金监管，原告已经丧失另行购买房产以减少损失的能力，此种情况下仍要原告承担减损义务，有悖公平。且不得毁约及违约方不得因违约而获得利益系合同制度的基石，司法判决更应当严惩故意毁约行为，禁止违约方因自己的违约行为而获取利益，否则是变相鼓励违约，有损市场交易便捷、安全及诚信。

而可预见性标准调整的是守约方的可得得益，而房屋买卖合同中的差价损失系守约方的履行得益，可预见性标准只需要违约方预见到或应当预见到损害的类型即可，不需要预见或应当预见到损害的具体数额。

卖方在签订合同时应当预见到其不履行合同会导致买方不能取得房产，因而必须另行购买同类型房产，从而可能产生差价损失。因此，房产差价损失并未超过卖方订立合同时能预见的范围。评估机构对卖方违约时的评估市场价与涉案合同价的差额即为买方另行购买房产须额外支付的损失。

因此，当合同约定的违约金数额明显低于买方所遭受的实际损失时，买方关于增加违约金数额的诉请是有事实和法律依据的。

摄像头不能随便装

□北京中盾
律师事务所
杨文战

随着技术手段的发展，如今监控探头在社会安全保障方面发挥了越来越大的作用。

但是，对探头的使用始终有着一定争议，比如在学校教室里、出租车内究竟是否应该安装探头，就曾一度引发热议。

现在，单位工作场所内安装探头的情况也越来越多，我也常常接到员工的此类咨询，那么单位是否有权这样做？这样会不会侵犯员工的隐私呢？

原则上，我认为单位在工作场所安装摄像头本身，并不必然侵犯员工隐私权。

首先需要明确一点，单位内的工作场所不属于个人的隐私空间，我想这一点是不难理解的。

其次，员工在工作场所从事工作的行为，属于单位日常管理的范围。

我们可以作个假设：单位领导亲自在工作场所盯着员工、监督管理工作状况，这属于正常行使管理权吧？总不能说员工在工作场所工作，单位领导在一旁监督就构成侵权吧？

领导不亲自监督，由单位指派或者指定专门的管理人员从事生产监督和管理，也不会侵犯员工的隐私权吧？

其实，很多现代化设备就是人类固有功能的一种延伸和拓展，所谓的监视器、摄像头也可以理解为管理者眼睛的一种延伸方式。

当然，领导如果一直在工作场所盯着大家，这会让人感到别扭，突然装个摄像头在那儿，员工也同样可能会感到别扭，是否需要装是管理技术的问题。

但从法律层面来看，很难

说单位有什么违法或者侵权之处。

当然，单位在工作场所安装摄像头也有一些需要注意的要点。

首先，安装摄像头的情况应当告知员工，不要偷偷摸摸、遮遮掩掩。

其次，安装的地点必须限于不侵犯隐私的范围，比如单位生产、办公区域，不能安装在换衣间、卫生间等地方。

即使在确保不涉嫌侵权的情况下安装了摄像头，单位也应制定相应的规章制度，确保摄录内容不能随意获取、公开。

当然，靠监控“盯”着员工显然并非最好的管理方式，身为管理者还是要从管理艺术、激励机制等角度来管理员工。

毕竟员工是人不是机器，能否发挥工作人员的主观能动性才是单位能否从员工身上获得最大效益的根本。

最后，对于类似行为员工除了从权利是否受侵犯角度去审视外，还应从这些措施是否可以保障员工权利的角度去思考。

在工作场所，有时会发生大家出去活动或吃饭时丢失物品而无法破案的情况，甚至可能发生其他刑事案件，此时监控摄像头就能发挥其监控、取证的作用了。

通过监控这一技术手段，有利于犯罪行为的及时发现，对还原发生在办公场所的民事纠纷、劳动争议等，也能起到提供一定证据的作用。

随着科技的发展，相信未来会有更多新生事物出现，也会有更多类似争议发生，其实许多科技和设备本身都是既可以发挥好的作用、又可能发挥不好的作用，就看人如何去运用和把握了。

出差期间遭受意外伤害是不是工伤

□北京中闻
律师事务所
沈斌偶

最近有人向我咨询一个较为特殊的涉及劳动法的问题：公司将员工长期派驻外地工作，是属于出差还是工作调动？

员工出差期间遭受意外伤害，能否认定工伤？

《劳动合同法》规定：“用人单位招用劳动者时应当如实告知劳动者工作内容、工作条件、工作地点……”。

该法还规定，劳动合同中的必备条款包括工作内容、工作地点、工作时间和休息休假等。

根据上述规定可以看出，用人单位在与劳动者签订劳动合同时应确定工作地点。

由于工作性质的原因，有些工作的地点变换比较频繁，比如经常要短期出差，或者需要长期派驻外地工作，这都应当在招聘和签约环节如实告知劳动者。

同时，用人单位应当在劳动合同中明确约定，劳动者因业务需要被派往其它地区是工作内容的一部分，不属于工作地点变化。

在这种情况下，长期派驻

外地的行为就不应构成工作调动。

由于劳动法及配套法规中对出差并没有具体的规定，因此双方应在签订的劳动合同中做出约定，也可以合法有效的规章制度为准。

双方没有约定或约定不明确的，只能在发生争议后重新协商，协商不成可通过劳动仲裁和诉讼解决，最终的判定需要具体情况具体分析。

《工伤保险条例》对应当认定为工伤和视同工伤的情况做了具体规定，其中包括：

因工外出期间，由于工作原因受到伤害或者发生事故下落不明的；

在上下班途中，受到非本人主要责任的交通事故或者城市轨道交通、客运轮渡、火车事故伤害的；

法律、行政法规规定应当认定为工伤的其他情形。

不论是长期还是短期出差，工作的特点决定了出差者工作场所的流动性、不确定性。

因此我认为，因公出差期间应概括地视为在工作时间内，如果遭受意外伤害一般应认定为工伤。



资料照片