车牌号

/2/14/44

/2/15/2

/2/15/7

/2/15/9 /2/15/10

/2/15/11 /2/15/15

/2/15/20

/2/15/22

/2/15/23

/2/15/24 /2/15/25

/2/16/1

/2/16/2

/2/16/3 /2/16/4

/2/16/7

/2/16/9 /2/16/10

/2/16/11

/2/16/14

/2/16/17

/2/16/21

/2/16/23

/2/16/25

/2/16/28

/2/16/30

/2/16/31

/2/16/32

/2/16/34

/2/16/36

/2/16/38

/2/16/40

/2/16/42

/2/16/46

/2/16/50

/2/17/1

/2/17/3

车型

电动车 电动车

电动车

电动车

电动车 电动车

电动车

由动车

电动车 电动车

电动车

由动车

电动车

电动车

电动车

电动车

电动车

电动车

电动车

电动车

电动车

自行车

电动车

电动车

电动车

申.动车

由动车

电动车 电动车

电动车

电动车

电动车

电动车

电动车

电动车

轻便

一房二卖,谁将拥有最终的购买权?

法院判决卖家赔偿房屋差价损失94万元

由于前几年房市的红火,房价上涨速度很快,也导致了一些利益至上者一房二卖。两个买主谁将拥有最终的购买权?没有买到房子 的买家损失咋办?请看发生在江苏省苏州市的一个案例。

房价上涨房主一房二卖

2015年11月28日,在苏州永年房地产经纪 有限公司(以下简称永年中介)的居间下,晏悟与 李吉签订了《房地产买卖中介合同》,约定晏悟将 大观人家 02 室别墅出卖给李吉,价格 375 万元。 当日,李吉向晏悟支付了定金5万元。

该别墅尚有146万元银行贷款未还清,需要找 垫资公司垫资偿还后才能办理接下来的手续。由于 垫资事宜一直未能落实,直到2016年2月18日, 才办妥他项权注销手续。而在这不长不短的不到3 个月内,房地产市场可谓一日一价,让晏悟卖早 了、卖低了的懊悔之心越来越盛。李吉多次催促晏 悟办理房屋买卖网签、资金托管、过户等手续,但 晏悟找各种借口拖延办理。因永年中介没有挂牌资 质,出于尽快推进合同履行考虑,李吉委托其他中

2016年3月,晏悟告知永年中介,要求在原 有房价基础上涨 50 万元, 作为交易期间房价飞涨 的补偿。李吉得知后坚决不同意,为阻止晏悟与他 人签订合同出售房屋,李吉再次将涉案房屋委托其 他中介网签挂牌。

见李吉无意加价, 晏悟动了重新找买家的心 思,把这套别墅按照新行情在其他中介做了出售登 记。房价越上涨,抢房的人越多,很快,就有新买 主上门看房,并表现出强烈的购买愿望。

晏悟心中有鬼,也知道把前面的合同解除掉才 能签订新的合同。3月27日, 晏悟分别致函李吉 和永年中介, 称因李吉未按约支付房款, 并已过合 同约定的逾期时间,同时两次擅自找其他中介至房 产交易中心举行网签挂牌的违规操作,李吉严重违 约,因此晏悟解除合同。因地址错误,该函未实际 送达李吉而退回晏悟。

与此同时,李吉也感到了紧迫性,加紧采取法 律手段维护自己的购房权。3月28日,李吉委托 律师致函晏悟: 因晏悟已明确表示不再按原约定价 格出售房屋,如想购买房屋需加付50万元,晏悟 该行为构成违约,要求晏悟在7日内与李吉办理涉 案房屋的网签、资金托管和过户手续。该律师函于 3月29日送达晏悟。

李吉于 3 月 29 日至苏州市虎丘区人民法院 (以下简称虎丘法院) 起诉晏悟, 要求其立即配合 办理房屋的过户手续。

李吉的扫心果然不是多余的, 2016年4月7 日,在苏州家贝房地产经纪有限公司(以下简称家 贝中介)的居间下,晏悟又与肖达签订了一份《房 屋买卖(屠问)合同》,约定别墅出售给肖达,价 格 485 万元。合同第五条约定:双方须在 2016 年 5月10日之前提供相应合法的(过戸/貸款)证 件,否则视为违约。合同签订当日,肖达按约向晏 悟支付了 20 万元定金。

至此, 晏悟实现了多卖 110 万元的目的。当 然, 晏悟自始至终没有向肖达告知房屋曾与李吉签 订买卖合同且双方存在纠纷。

然而, 当晏悟与家贝中介前去办理相应房产手 续时,发现房屋已因李吉在法院申请了财产保全被 查封,家贝中介立即将该查封事宜告知肖达。

纸包不住火了, 晏悟携其律师, 于 2016年 4 月 28 日与肖达进行了沟通。晏悟及律师在沟通中 多次表示系李吉违约,并表示已向李吉发送了解除 合同的告知函。肖达很看好这个房子,只是担心: "不要等到最后,法院还是判决卖给李吉,那我们 就白等了。"晏悟表示:"要判给李吉的可能性 卖给她的概率是比较小的……万一出现苏州法官将 房子判给她了,那我肯定会去上诉,我们会告到底 的,比如说告到南京(省高级法院)去…

面对此情此景, 肖达只能无奈地选择相信。 日,他们签订了一份《补充协议》,约定:大观人 家 02 室的房屋,因李吉已起诉并将此房产通过法 院查封,此房屋目前无法办理网签及过户,具体解 封时间需要等待法院的处理结果。晏悟特将上述情 况向肖达告知,肖达对上述情况已知悉,现双方-致确认待此房屋解除查封,诉讼案件结束后三十日 内再履行签订网签合同、协助过户等事宜。



◆法官说法

一房二卖,并不意味着第二份买卖合同必 然无效。法律并没有明确禁止一物二卖、并不 因一物二卖而当然否定合同效力, 只要合同具 备法律规定的有效要件即合法有效。一房二卖 的房主将产生两份合同义务、任何一份合同不 能履行的,都将承担违约赔偿责任。两份买卖 合同均为有效且各买受人均要求履行合同的, 应按照已办理房屋所有权变更登记、合法占有 房屋及买卖合同成立先后等顺序确定权利保护 顺位、但恶意办理登记的买受人、其权利不能 优先于已经合法占有该房屋的买受人。

为了多赚百万元, 晏悟一房二卖, 最终还 是以300余万元成交,反过来支付了赔偿金百 万元, 晏悟为自己的失信行为付出了沉重的代 价、后悔莫及。每个人都必须有契约意识。 旦签订了合同就必须按约履行, 哪怕你随后发 现亏了也得履行, 你不想承担, 就是践踏了诚 信, 法律当然不会答应,

第一位买主获得系争房屋所有权

肖达没有想到的是,他一等就等了一 年多。李吉诉晏悟的案件,虎丘法院于 2016年6月20日、2017年2月10日、3 月24日三次公开开庭进行了审理

李吉指出: 晏悟单方毁约的行为已构 成根本违约,严重侵害了原告的合法权益。

晏悟则向虎丘法院提出了对李吉的反 诉,认为其一直积极配合李吉办理房屋买 卖过户手续,按约履行了合同;没有办成 的主要原因是李吉虽然找来了垫资公司, 但不肯提供担保,导致垫资公司不肯垫 资。为了履行合同,晏悟高息借款将涉案 房屋的贷款还清。李吉也没有按照合同约 定支付价款,根据合同约定逾期 15 日付 款视为拒绝履行, 晏悟有权要求原告支付 房款的10%作为违约金,且即日合同解 除。为了做到仁至义尽, 晏悟已于 2016 年 3 月 23 日诵讨 EMS 快递通知原告合同 解除。晏悟卖掉此房的目的是要在上海购 房,由于李吉的原因,晏悟迟迟无法卖掉 此房,上海房价上涨,晏悟损失惨重。故

晏悟向法院提出反诉请求: 确认晏悟与李 吉签订的房地产买卖中介合同已解除;李 吉支付违约金 37.5 万元

李吉当然不同意解除合同,并称晏悟 所称的合同解除通知并未收到,被告寄送 的地址由于拆迁已经不存在。原告没有任 何违约行为,支付违约金没有依据。

诉讼过程中,李吉将304万元购房款 汇入法院标的款专户

2017年3月31日, 虎斤法院对该案 作出了民事判决,认为:原、被告双方经 过前期磋商, 于 2015 年 11 月 28 日签订 的《房地产买卖中介合同》已经约定了特 定的标的物、价格、付款时间、交付手 续、违约责任等, 具备了买卖合同的主要 内容, 故原、被告间房屋买卖合同已经成 立、合法有效。房屋买卖合同是原、被告 的真实意思表示,对双方均具有拘束力, 被告单方提价构成违约。原告现已为履行 房屋买卖合同做好了准备,原、被告双方 房屋买卖合同的合同目的已能实现,合同

可继续履行, 故对原告要求被告继续履行房 屋买卖合同、办理涉案房屋产权变更登记的 本诉请求予以支持。据此,虎丘法院判决晏 悟继续履行房屋买卖合同,将大观人家 02 室房屋不动产变更登记至李吉名下

晏悟上诉至苏州市中级人民法院 (以下 简称苏州中级法院), 苏州中级法院于2017 年6月7日立案受理,经审理后于8月25 日作出了终审判决:合同履行过程中,根据 涉案当事人之间的微信聊天记录以及录音等 资料可以反映晏悟提出了增加房款 50 万元 的情形,增加了履行合同的障碍,同时在双 方未处理完毕合同是否继续履行、以及是否 协商一致解除的情形下, 晏悟又于 2016 年 4月与案外人签订涉案房屋买卖合同,应视 为其构成违约。鉴于目前李吉已经将大部分 房款 304 万元汇入原审法院账户,具备履行 合同的条件,原宙法院据此判决双方继续履 行涉案房屋买卖合同并无不当,予以维持。

其后李吉向虎丘法院申请强制执行,该 案于 2017 年 10 月 23 日全部强制执行完毕。

第二位买主获得差价赔偿近百万元

肖达在纠结中等了一年多,等来的结 果却是晏悟的一再败诉, 苏州中级法院于 2017年8月25日作出房屋明确归属李吉 的终审判决后, 肖达不得不对买这套别墅 死了心。但房价一直在涨,这一年多这套 别墅竟然又涨了百万元左右。他于 2017 年9月7日诉至虎丘法院,请求判令晏悟 返还购房定金20万元,并向肖达赔偿现 价与当初合同价的房屋差价损失。虎丘法 院于11月13日组织双方进行听证, 肖达 提出了司法鉴定申请,申请对房屋价值进 行评估,并认为 2017 年 8 月 25 日房屋价 值减去合同订立时的房屋价格即为其损

经虎丘法院委托, 苏州市中安房地产 评估有限公司于 2017 年 12 月 29 日出具 了房地产估价报告, 认定房屋市场单位价 值为20200元/平方米,市场总价值为 579.38 万元

虎丘法院于 2018年3月6日、2018 年4月17日公开开庭进行了审理。

在庭审中, 肖达表示已于 2017年 10

月另行在光福购房,房屋总价 480 万元左

虎丘法院认为, 肖达与晏悟签订的 《房屋买卖(居间)合同》合法有效,双 方均应按约履行。本案所涉房屋, 晏悟明 知自己已与李吉签订了买卖合同,且已收 到李吉要求配合过户的律师函,依然于 2016年4月7日与肖达签订了再次出售 房屋的合同, 且晏悟在签订该合同时向肖 达隐瞒了房屋曾与李吉签订了买卖合同且 双方存在纠纷的事实。晏悟一房二卖的这 一行为系导致本案纠纷产生的直接原因, 其违约行为导致双方之间的《房屋买卖 (居间) 合同》的合同目的无法实现,对 此肖达作为守约方有权要求晏悟承担相应 的赔偿责任。根据评估报告, 案涉房屋 2017年8月25日的估价为579.38万元, 与原、被告合同约定的房价相比上涨了

94.38 万元, 肖达实际损失为 94.38 万元。 2018年4月26日, 虎丘法院作出了 晏悟向肖达退还购房定金和赔偿房屋差价

晏悟不服虎丘法院判决,于2018年6 月11日向苏州中级法院提起上诉。苏州中 级法院依法组成合议庭审理了本案,认为, 晏悟与李吉就涉案房屋另有房屋买卖合同关 系并实际履行,系导致本案合同无法实际履 行的主要原因,对此晏悟应当承担违约责 任。当事人订立合同的目的在于获得预期的 履行利益。一审法院依据另案生效判决确定 本案合同于 2017 年 8 月 25 日无法实际履行 并以此日期作为涉案房产价值评估时间节点 并无不当。一审法院据此认定合同违约损失 数额为房屋差价 94.38 万元, 并未超出肖达 预期可得利益范畴, 予以维持。 苏州中级法 院于2018年7月18日判决驳回了晏悟的上 诉,维持原判。

值得一提的是,两位买家胜诉之后,两 家中介公司也将晏悟诉至法院。法院认为, 既然前后两份合同都是合法有效的, 各方均 应按照合同约定履行各自的义务,包括应付 的中介费。故法院判决晏悟支付两家中介公 司居间服务费用及违约金共计约10万元。

电动车 /2/17/5 电动车 /2/17/7 三轮车 /2/17/8 电动车 /2/17/13 /2/17/17 电动车 电动车 /2/17/23 电动车 /2/17/25

电动车 /2/17/27 电动车 /2/17/30 电动车 电动车 /2/17/32 电动车 /2/17/37 电.动车 /2/17/40 /2/17/41 电动车 /2/17/44 /2/17/50 电.动车

/2/17/51 电动车 皖C5M382 电动车 电动车 电动车 由动车 /2/18/10 /2/18/11 /2/18/13 /2/18/14

/2/18/2

/2/18/3

/2/18/4

/2/18/5

/2/18/7

/2/18/8

304

306

309

电动车 电动车 电动车 电动车 电动车 /2/18/16 电动车 /2/18/17 由.动车 电动车 /2/18/23 三轮车 /2/18/26 电动车 /2/18/28 电动车

/2/18/29 电动车 /2/18/30 由动车 /2/18/32 电动车 /2/18/33 /2/18/34 电动车 /2/18/37

电动车 (续转A4-B4中缝