

# 房价上涨卖方悔约,被判赔偿70万

## 签了合同想赔点钱就解除行不通,增值部分都得赔上

■ 律师说法

### 不能说不卖就不卖

山东齐鲁律师事务所合伙人律师高强近年代理了不少这类案件,他感觉这类案件有增加趋势。“案情说起来都比较简单,就是房价上涨时出卖人不卖了,有的情愿给买受人赔钱也不卖。”高强说。社会上有一种认识,认为卖方提出解除合同,或者赔偿一部分钱,房子就可以不卖,这是一种误区,因为这违反了诚实信用原则,而且违约方无权提出解除合同,作为守约方是可以要求继续履行的。

在代理的案件中,房价上涨幅度从几十万元到上百万元不等。“因为真正进入司法程序,出卖人可能不会承认是自己不想卖了,而是找买受人的‘漏洞’”。卖方不履行的理由五花八门,如买方没有按约支付首付款、没有足额支付房款,还有的理由是签订合同与办理贷款手续的不是同一人。

这类案件中,常常出现反诉的情况,买方起诉卖方要求继续履行合同,卖方则反诉要求解除合同,有的案件则反之。在这种案件中,一些买方获得了卖方的高额赔偿,看似“捡了便宜”,实际并非如此。“一旦遇到这样的糟心事,费心费神的诉讼程序让买方丧失了再次缔约的机会,损失往往很大。”

山东京鲁律师事务所律师唐诗静表示,应当按诚信信用原则,如约履行合同。“从目前接触的案例来看,如果解除合同,仍然需要赔偿购房者损失,也得不到便宜。”

“违约成本高了,守约更合适,法律的价值也是维护公平公正,维护正常的社会秩序。”唐诗静认为,由于房价上涨的幅度已经超出了合同约定的违约金总额,卖家违约的根本原因就是在于违约成本太低。而要减少交易违约现象,除了需要呼吁买卖双方秉持契约精神外,最关键的还是要有措施加以制约,增加违约成本。

唐诗静还提醒购房者,应该及时办理网签,一旦网签,对方就不能过户给别人了。另外,还要注意保留好履行合同的证据。

本报记者 马云云 崔岩

说好要卖房,没想到房价翻番上涨数十万,卖方对起初签订的合同反悔,不卖了,双方只能法庭上见。这种情况下,房子到底还卖不卖?在一些案件中,房屋被裁决继续过户,另一些案件中,卖方不仅要返还定金,还要赔偿房屋数十万元的增值损失。

本报记者 马云云 崔岩

### 房价涨了近90万 房主突然不卖了

对朱洪涛来说,买套房实在太周折了。2014年他看上了位于济南市中心的一套房屋,房价62万元。他与卖方于文萍签订房屋买卖合同,约定签订合同当天支付购房款30万元,正式交房当天支付购房款10万元,剩余房款等到办完产权证的前提下,在办理房屋过户当天再交。于文萍则承诺,在2015年底前办理完产权证,并积极配合房屋过户,如果不能办理房屋产权证,应在三日内全额退还购房款。

签订合同当天,朱洪涛就支付了30万元,之后在房屋尚未交付的情况下,支付了10万元,后来又支付了一次房款,共计交付40余万元。但之后,于文萍不想卖这房子了。朱洪涛无奈到仲裁委申请仲裁,请求裁决于文萍协助其把房子过户到自己名下。于文萍则表示,朱洪涛违约在先,主张解除合同。

仲裁庭意见认为,双方签订的合同合法有效,朱洪涛在房屋并未实际交付的情况下支付房款,可以认定其没有出现逾期付款的违约行为,所以于文萍解除合同的主张不能得到支持,合同应当继续履

行。最终,仲裁庭作出裁决,于文萍将房屋所有权过户至朱洪涛名下。

多位律师向记者表示,房屋买卖中卖方这种毁约的情况并不罕见,相当一部分是因为房价上涨。该案朱洪涛的委托代理人透露,房屋后来涨至150万元左右,这也是于文萍想解除合同的重要原因。“调解的时候,出卖人曾经很明确地表示,如果把房价提高到150万元,就继续卖房。”

### 故意违约 需承担法律责任

卢海飞也有类似遭遇,但结果不太一样。2016年,他看上位于济南东部的一套房,和卖方刘洪磊签订了房屋买卖合同,成交价格70余万元。双方约定合同签订时支付定金10万元,次年交房当日,支付首付房款20万元,剩余房款通过贷款解决。

合同签订当天,卢海飞支付了定金10万元。转眼进入2017年,临近交款交房日期时,中介多次联系刘洪磊,但没能联系上。卢海飞通过邮寄送达履行通知书、到小区找人、邮寄送达催告函等方式催促刘洪磊,但一直没有进展。钱支付不了,房也交接不成,卢海飞提起了诉讼,请求法院判令解除合同,并判令刘洪磊返还购房定金并赔偿损失。

赔偿的损失如何计算?审理中,卢海飞申请对涉案房屋的市场价格进行司法鉴定,经专业机构对提起诉讼当天的房产价值作出评估,这套房屋的价值为140余万元,较一年前双方签订合同时,房屋价值翻了一番。卢海飞请求法院判令刘洪磊赔偿增值损失70余万元。

卢海飞认为,刘洪磊拒绝提供转账账号,是他违约在先。刘洪磊则表示,自己不在济南常住,本想与卢海飞联系,但合同上没有就指定账户的方式作出约定,也没有记载三方的联系电话及联系地址,对方不付款,自然无法交房。

到底是什么情况?真正的原因在于房价上涨了。中介公司员工李芳作证表示,在交房日期前一个月,刘洪磊打电话来表示房子不想卖了,想解除合同,退还定金10万元并赔偿一部分钱,但卢海飞不同意,刘洪磊提出,如果要履行合同,房价要涨到百万余元,卢海飞不同意,之后刘洪磊就找不到了。

历城区法院经审理认为,可以认定刘洪磊因房屋涨价提出解除合同或加价,是因房价上涨而故意违约。刘洪磊不遵守合同约定,不同意继续履行合同,致使合同目的不能实现,构成根本违约,因此判决双方签订的合同解除,刘洪磊退还定金10万元,并赔偿房屋增值损失70余万元。(文中当事人系化名)

■ 延伸阅读

## 房屋增值损失到底该咋测算?

zhì liào

知了



如何测算出房屋增值后的损失?业内人士介绍,首先是由当事人向人民法院提出申请,法院对评估机构进行委托。评

估机构的评估方法有很多,主要参考市场价格、周边中介的成交情况、既往价格等一系列的因素,综合得出房屋在某个时点的价值。

时点价值指的是原告申请并且得到人民法院认可的时间点,比如说申请的这一天作为评估时点,法院只要认可就可以。有时候不需要评估,例如在一房二卖案件

中,卖方先是把房屋卖给了原告,后来又把房子过户给了第二个买家,那么,其过户给第二个买家的价格减去第一个买家的价格,就是第一个买方的损失数额。

例如,小李去年看上了老王的一套房屋,约定房价60万元。但在过户前,老王发现房价上涨了不少,内心懊恼不已,决定跟小李“谈判”,

要么这房子不卖了,要么让小李加价。

小李不同意,告到法院,提出这房子不买了,但是老王要赔偿自己损失。这个损失是多少呢?2018年6月1日,小李向法院提出申请,法院委托评估机构进行评估。小李提出,就以6月1日这天作为评估时点,法院表示认可。

那么,评估公司就会根

据2018年6月1日当天,这套房屋周边近期交易的类似房产价格等因素进行综合评估,得出一个数值,也就是房屋在当天的评估价值。

如果老王在小李不知情的情况下把房屋以100万元卖给了别人,那么小李遭受的经济损失,就是40(100-60)万元。

本报记者 马云云

## “为福添彩·福利彩票圆梦女大学生”行动启动

# 60名贫困女高考生将获圆梦基金

本报济南6月26日讯(记者 张晓霞) 6月26日上午,2018年第二届“为福添彩·福利彩票圆梦女大学生行动”活动在山东广播电视台一楼新闻发布厅启动。据介绍,今年该活动将扩大资助范围和金额,计划在全省范围内选拔60位参加完高考的贫困女大学生,为她们颁发5000元/人的圆梦基金。

据介绍,本次活动由共青团山东省委、山东省福利彩票发行中心、山东广播电视台主

办,山东省希望工程办公室、山东音乐台动感991、山东省青少年发展基金会、51听承办。活动目的旨在帮助贫困女高考生实现求学梦想,并通过爱心联盟为女大学生提供勤工俭学的机会,解决她们的部分生活费用来源。

2017年8月份,山东省福利彩票发行中心与山东广播电视台联合山东省妇联举办了第一届“为福添彩·福利彩票圆梦女大学生行动”,为济南、枣庄、临

沂、淄博、菏泽等地的50位贫困应届女高考生送去圆梦基金3000元/人。

和去年相比,今年的“为福添彩·福利彩票圆梦女大学生”行动,无论在资助金额上,还是资助人数上都有了显著提高。

据悉,今年将在全省范围内选拔60位参加完高考的贫困女大学生,组织团省委、教育部门、媒体等权威人士对这60位入选的贫困女大学生进行评估,并最终为她们颁发5000元/人

的圆梦基金。

山东省福彩中心副主任王辉说,“福利彩票的发行宗旨是‘扶老、助残、救孤、济困’,此次活动把贫困女大学生作为重点扶持对象,希望通过此次活动减轻她们求学的压力,让她们感受到党和国家的关怀和温暖。”

据介绍,乐善好施的山东人民积极参与福彩事业,助推公益,使我省三十年来取得了销售福利彩票1453亿元,筹集公益金430亿元的骄人成绩,所

筹集的公益金广泛应用于促进社会福利及公益事业的发展,福利彩票已经成为促进公益事业的重要力量。

此外,2017年受助女大学生代表以及爱心联盟代表也参加了此次启动仪式。爱心联盟由首届活动中为女大学生提供勤工俭学机会和岗位的三十家企业组成。第二届“为福添彩·福利彩票圆梦女大学生行动”中,这些爱心企业将继续助力公益,圆梦贫困学生!