

收了定金将房卖别人,法院判赔违约金

二手房买卖遭遇业主坐地起价甚至一房多卖,该如何维权

● 本期主题:二手房买卖

最近几个月,长沙二手房市场不断升温,特别是长沙“3·18”限购限贷新政实施,不动产登记中心甚至出现通宵排队等办业务的现象。随着二手房交易数量的攀升,随之产生的买卖纠纷也增多,不少人因为不熟悉政策,不了解行情,稀里糊涂签字;还有人遭遇业主坐地起价甚至一房多卖。二手房买卖需要注意什么?哪些方面容易出现纠纷?一旦对方违约,该如何维权? ■记者 魏灿 实习生 沈潘

案例1 付了定金,业主还将房高价卖给别人 违约方只需赔偿定金吗?

买二手房签了合同,付了2万元定金,业主却把房子高价卖给了别人,还声称愿意退定金并赔偿2万元。而在一个月里,房价又涨了不少,同样的价格很难再买到同样的房子。气愤的买房者杨先生将业主告上了长沙市开福区法院,近日,法院判决赔偿房价10%的违约金。

2016年9月,长沙杨先生通过中介公司,看中了开福区福元西路某小区三室两厅的房子,跟业主陈女士聊得很顺利,很快签了二手房买卖合同,约定房款总价96万元,首付30万元,杨先生在当年10月20日前付清首付款。签订合同当天,杨先生付了2万元定金。

可当杨先生准备好首付款,办理好银行贷款抵押审批后,却被陈女士告知,房子不卖了,已经卖给别人了。杨先生气愤不已,在合同签订一个多月里,房价一直在涨,他很难再以同等价格买到合适的房子。于是他向开福区法院提起诉讼,请求法院判决被告赔偿他房屋成本增加等费用共计21万多元。

陈女士一方则称,合同没

能履行是由于合同的主要条款约定不明,原、被告双方以及中介公司一直在协商和沟通。杨先生在未到合同履行期届满前向法院提起诉讼,被告情急之下才将房屋卖给他人,她认为,双方都有违约行为,均有过错。

法院审理后认为,陈女士一方在合同履行期间内将房屋转卖给他人,客观上造成合同无法继续履行,因此法院认定被告方违约。违约金额方面,合同载明了卖方违约的情况,当卖方逾期履行超过5日,买方可解除合同并选择要求支付转让成交价20%的违约金或双倍返还已支付的定金。根据合同法规定,守约的一方有权选择违约金条款或是定金条款。杨先生要求采用违约金的违约责任方式,法院予以支持。此外,杨先生诉讼请求中提出房屋成本增加18.9万元,他提交的证据并不确定。根据本案的实际情况,法院酌情认定被告的违约责任适用违约金条款,按支付转让成交价即96万元的10%承担违约责任。最终,法院一审判决被告方向杨先生赔偿9.6万元的违约金。



案例2 先付赎楼的首付款,还是先办委托公证 买卖双方闹上法庭

想买的二手房还在银行有贷款,先付首付款赎楼,还是先由卖家办理委托公证?买卖双方僵持不下,卖家以此借口要解除合同。一心买房的长沙黄女士把卖家林女士起诉到长沙芙蓉区法院。近日,法院一审判决卖家赔偿2万元违约金以及6400元中介费。

2016年7月,黄女士经中介公司介绍,看中了长沙市芙蓉区晚报大道548号东外滩家园小区一套房子,72平方米左右,该房在银行有抵押贷款。黄女士与业主签订了二手房买卖合同,约定43.9万元成交,合同签订当天,黄女士支付了定金2万元,由中介公司保管。合同签订后,黄女士提交了贷

款申请。

根据双方所签约定,应由林女士自行出资赎楼。实际履行过程中,双方口头约定由黄女士支付首付款用于赎楼,以解除涉案房屋的抵押登记手续,但林女士须先办理委托公证,委托授权由中介公司全权办理房屋过户手续。但在具体办理过程中,林女士不肯办理委托公证,而是要求黄女士先付首付款。

双方就支付首付款赎楼和办理委托公证谁先谁后意见分歧,为此,林女士以黄女士违约为由,发了《合同解除通知书》。黄女士收到后,再次找林女士协商,哪知林女士称不打算卖房了。

黄女士认为卖方在约定期限内不按照合同约定办理相关手

续,又无理由解除的行为严重违反合同约定,以此起诉到芙蓉区法院。

法院审理后认为,黄女士与中介公司均表示,三方之前口头约定是由林女士先办理委托授权公证后,再由黄女士支付房屋首付款,故黄女士未支付首付款不属于违约。长沙市住房公积金中心已受理黄女士夫妇提交的申请贷款资料并通过初审。该房在没有解除抵押的情况下无法办理房屋产权过户手续,无法达到房屋交易目的。因此,房屋买卖合同无法履行的责任在林女士,应由其承担相应违约责任。

法院一审判决,中介公司退还定金2万元,林女士赔偿黄女士违约金2万元,中介费6400元。

案例3 个人所得税哪方出? 合同条款有争议,买房者状告业主

二手房买卖合同中写明了所有税费由买方承担,而买主认为并没有约定个人所得税条款,且根据规定个税应该是原业主缴纳,以此拒缴,导致合同不能履行。买主将中介公司和卖方一同告上法院。近日,永州市冷水滩区人民法院审理了该案。

永州年过六旬的曾先生通过中介看中了永州冷水滩育才路一套三室两厅、127平方米的房子。曾先生看房多次后,决定买下。2016年5月15日,在中介公司的促成下,曾先生与唐先生、中介方签订了二手房买卖合同。合同约定房屋成交价48.8万元,定金2万元,在交易过程中所有税费及其他相关费用由曾先生承担,一个月后的6月10日办理房产变更登记。当天,曾先生给中介公司缴纳定金2万元。

到了6月10日,由于端午节放假,未能办理过户。而此后,曾先生发现交易过程中的个人所得税需要他缴纳,他对此不满,认为根据规定,个人所得税应该由卖方缴纳,他多次要求中介公司修改合同,遭到拒绝。

几次遭拒后,曾先生起诉中介公司和卖方,请求法院撤销合同,返还2万元定金,赔偿3千元。

法院审理后认为,在对房产交易税费的承担上,中介公司的业务员虽未就个人所得税这一收费项目特别说明,但明确了中介费及办证的所有税费由原告承担这一观点,合同中对此也做了约定,原告为成年人,具有完全民事行为能力,其对合同条款的内容具有完全认识能力,所以签订合同时并未违背其真实意思。冷水滩区人民法院驳回了曾先生的起诉。

律师说法

付首付赎楼 当心“房财两空”

湖南睿邦律师事务所执行主任刘明介绍,买二手房时,经常碰到看中的房子存在抵押的情况。根据物权法,抵押期间,抵押人未经抵押权人同意,不得转让抵押财产。如果这类设立了抵押权的房子要进行交易,一般要先解除抵押,也就是提前给银行还贷,就是通常说的“赎楼”。

在二手房交易中,不少卖房者会要求买房一方支付首付款用来赎楼,这样存在风险,如果把钱直接给卖方,卖方把钱挪作他用,甚至玩“失踪”;也可能赎楼以后,卖房者坐地起价或卖给别人,都是让买方“钱财两空”的情况。

目前,常见的赎楼是由中介公司和买卖双方签订赎楼的补充协议,由卖房一方进行委托公证,委托中介公司办理房屋过户相关事宜,再由买方将钱打给卖方,这样能保证资金相对安全。此外,还可以通过担保公司赎楼。

中国福利彩票 500万

乐东买福利 送好礼

活动时间: 5月4日至5月31日

山地自行车、旅游大奖等你来赢

详情请登录湖南福彩网 www.hnflcp.com