

# 付10万定金买房后房东悔约 他靠一封信函拿回35万

宁波的孙先生夫妻俩最近因为买二手房的事很郁闷。付了定金后,由于房价猛涨,房东反悔不肯履约,甚至玩起了“人间蒸发”。可是先付的定金怎么办呢?

孙先生夫妻俩的遭遇并非个案。记者从多家房产中介了解到,在二手房交易中,由于房价上涨导致房东不肯继续履行原来约定的情况挺常见。尤其是今年以来,房价上涨,不少房东在收取定金后要求涨价或者不肯再卖房。

## A 付定金后房价涨了 房东不肯卖了

孙先生夫妻今年2月初看中了一套二手学区房,并和房东签订了合同,以300万元成交。

他们通过中介向房东支付了10万元的定金。合同中约定,如因孙先生一方违约,房东不退定金。关于房东违约的责任,则约定为给买受人造成损失的,房东承担赔偿责任。由于需要时间筹款,合同中约定,余款分三次支付。其中,第一笔余款150万元在7月15日前支付。7月初,孙先生夫妻筹集好了150万元,兴冲冲地打电话给房东。可是,房东却支支吾吾,说房子不想卖了,可以马上退还定金,匆匆挂了电话。孙先生急了,再打电话,对方却不接了。

孙先生焦急地找到中介,中介透露,房东不肯卖房的主要原因是这几个月房价猛涨,这套房子涨了40多万元。他说,房东表示愿意将收取的10万元定金退还孙先生,并再赔偿10万元。

## B 房东人间蒸发 “当心你定金都拿不到”

孙先生自然不肯同意。一来,家里人希望买下这套学区房早日解决女儿就学问题;二来,房价涨了这么多,即使房东肯双倍返还定金共20万元,也不足以弥补自己的损失。孙先生想尽办法和房东沟通,没想到,房东的态度变得强硬,甚至放下狠话:“要么你拿回定金我再赔你点,要么你连定金都拿不到。”

孙先生很快明白了怎么回事——房东拒绝提供账户,并且再也不肯接电话。“没有账户,我就没办法在约定的付款期限前把第一笔余款150万元汇给他。他这么拖着,想以此算我违约,甚至那10万元定金都可以不退了。要扯起皮来,很难说清楚。”

## 买卖二手房 这些要注意

### 小贴士

#### 房东违约只要退双倍定金就可以吗

二手房买卖中,卖家违约,买家最多只能拿到退还的双倍定金吗?

“不是,国内也有很多类似判例。有些情形下会判定继续履行买卖合同,有的在双倍返还定金不足以弥补购房者损失时,会判决房东除双倍返还定金以外,还得继续赔偿购房者造成的相关经济损失,包括合同履行后可以获得的利益。”永欣公证处的公证员说。

二手房买卖中,房东一旦违约,要承担哪些违约责任呢?据介绍,主要根据合同性质来定。一种是仅签订了房产买卖预约合同,房客交的一般也只是意向金。这个时候房东违约,所要承担的违约责任一般不会太大,往往只要双倍返还定金。定金不高的话,违约责任并不重。一种已经签订了正式房屋买卖合同,房东违约,要看合同约定,很可能买家会提出继续履行合同,并要求承担违约金。

记者从宁波多家房产中介了解到,现实中,大多数情况下签订合同后房价上涨明显,往往是双方各退一步,适当提高房价继续交易。

#### 购房者应该如何保护自己的合法权益

在房东观望、涨价等举动面前,购房者应该怎么保护自己的合法权益呢?记者请教了多位房产中介工作人员和法律界人士。

首先,购房者应确保签订的合同是正式的房屋买卖合同,而不是预约签订房屋买卖合同的预约合同。如果是预约合同,卖家违约成本其实并不高。如果签订的是房屋买卖合同,一旦房东违约,购房者可以要求继续履行合同并要求房东承担违约金。也可以在提起诉讼时要求保全房产。

其次,对于购房款,尽量采用购房定金的形式。可以多交一些定金,这样万一房子购买不成,可以运用定金条款要求对方双倍返还,可以弥补较多的损失。定金最高可为房款总额的20%。另外,如果遇到房东临时涨价,可以根据合同相关条款和房东协商谈判。如果提起诉讼更有利,可通过诉讼方式解决。

■来源于都市快报

#### 发出《告知函》后 房东主动现身协商

### C

孙先生夫妇焦急地来到了公证处寻求帮助。公证员让他们别过分担心,可以通过提存公证等法律手段来解决。公证员解释,提存公证在债务清偿、担保中大有用武之地,合理运用,可以有效地维护当事人的合法权益。

孙先生可以通过办理提存公证,以免自己“被违约”。比如,在房东拒绝提供账号的情况下,孙先生可以把150万元购房款交到公证处。办理提存公证后,按照法律规定,孙先生支付这笔余款的义务已经履行,不用再担心未按期支付购房款而承担违约的后果。公证处同时按照法律规定,向房东发出《领取提存物通知书》,告知对方。“好,那我马上把这150万元存到你们这里。”孙先生赶紧说。公证员建议,孙先生在办理提存之前,应当发函告知房东要求他提供账号协助,如房东拒绝或者置之不理,则将房款进行提存,而且对上述邮寄信函的过程进行证据保全公证。

最后,在公证员的陪同下,孙先生7月9日来到了邮局,用EMS的形式寄出了一份给房东的《告知函》。主要内容是请房东在7月14日12时前提供银行账户,不然的话,将把第一期购房款在公证处办理提存公证。公证员对这封信件的内容和寄信过程都做了公证。

7月11日傍晚,房东主动给孙先生打来了电话表示愿意协商。经过两天的协商,房东双倍返还了孙先生定金共20万元,并额外给孙先生15万元用以弥补其损失。

“主要还是这封信起到了作用,房东才肯出来谈。”孙先生表示,对这样的结果还是满意的。

