

卖方毁约,过户临时加价,怎么办? 楼市新政下导致合同无法履行,谁负责

# 二手房交易门道多,典型案例为你解惑

## ● 本期主题:二手房买卖

帮业主售楼后,业主坐地起价不卖了怎么办?签了合同,业主觉得卖便宜了,故意拖到新政后,买方没有购房资格了,损失谁负责?今年上半年以来,长沙出台多条限购、限贷政策,一些二手房买卖因此受影响,由此产生的纠纷增多,最近几个月,长沙市岳麓区人民法院就受理了不少二手房买卖的案件。

11月22日,岳麓区人民法院提供给记者3起案例,这些案例对规范二手房交易市场有极深的法律警示意义。

■ 记者 魏灿 通讯员 常研 黄旭

## 案例1 过户时业主临时加价 买方起诉业主讨公道

在岳麓区买房,帮原业主售楼后,办妥了公积金贷款,哪知万事俱备,等过户时,业主坐地起价,还当场挂失房产证、国土证。长沙人刘女士气愤不已,状告买方。哪知买方得知后,也把她告上法庭,称她不按时支付尾款。近日,岳麓区人民法院宣判该案,法院判决合同继续履行,卖方还需承担1.4万元的中介费作为违约金。

去年10月,刘女士看中了岳麓区茶子山中路藏郡新寓一套房子,跟房主谈妥了70.8万元的价格,双方一起与中介公司签订了合同,刘女士当场付了1万元定金。房主是一对六十多岁的老夫妻,丈夫姓彭。“我看他们两口子挺好讲话,他们提出要我先付钱给他们还贷款赎回房产证,我马上答应了。”刘女士说。

此后,刘女士另付了5万元首付款,向银行还款22.3万元,帮彭先生赎回了房产证及土地使用证。根据合同,这些证件由中介公司暂时保管。刘女士申请了公积金贷款,今年3月3日,双方一同去担保公司签订了公积金贷款担保协议。29日,公积金贷款通过审核,双方约好隔天一同去办理过户手续。

3月30日,刘女士与彭先生一行在不动产登记中心碰面了,“对方一开口就说我们没把钱全部汇给他,房子价格卖低了,要加价,我不同意。”刘女士说,“公积金中心已经放款了,只要过户就能打到他的账户,这些都是借口。”

更令刘女士气愤的是,彭先生竟然把国土证、房产证办理了遗失登记手续。今年4月,刘女士将彭先生告到岳麓区法院,没想到彭先生听说以后,竟然提起反诉,称刘女士没有按时支付剩余的四十多万元,她违约在先,要求解除合同,并赔偿他。

法院审理后认为,购房合同中明确了办理过户后支付全部房款,彭先生以没收到尾款为由拒不配合办理过户,违反合同的约定,且他在过户当日将房产证、国土证办理了遗失登记,法院认为,彭先生存在违约行为,他应该承担刘女士应支付的1.4万元中介费作为违约金。据此,法院一审判决,三方签订的房屋买卖合同继续履行,刘女士在判决生效三日内支付购房款42.5万元,彭先生收到这笔钱后三天内,协助刘女士将房屋过户。此外,彭先生还需支付1.4万元给彭女士。

## 案例2 房子卖了耍赖毁约 法院裁决继续履约

合同签了,房子还没过户,却被卖方的妻子告上了岳麓区法院,长沙人刘女士为此烦恼不已,与她一同被告的还有卖方吴先生。原告邓女士称,吴先生瞒着她卖掉了夫妻共同财产,请求法院判决合同无效。而刘女士及中介均称邓女士此前配合办理了公证,不可能不知情。近日,岳麓区法院驳回了邓女士的诉讼请求。

今年2月,刘女士想在岳麓区买一套房子投资,她看中了金星中路438号湘腾商业广场一套房子,通过中介公司,与房主吴先生签订了合同,约定房价84.2万元,当天支付定金5万元,两个月后,等卖方解除抵押后,在办理过户时支付78.2万元,交房时付最后1万元。

由于种种原因,房屋迟迟没有过户。今年7月,刘女士被一纸诉状告到了岳麓区法院,告她的是吴先生的妻子邓女士。邓女士称,出售的房屋是夫妻共同财产,吴先生无权单独处置,刘女士没有谨慎审查,房屋也尚未过户,请求法院判

决合同无效。

对此,刘女士气愤不已,“这个房子在中介挂了好几个月,而且之前办公证的时候她就出现过,怎么可能不知道房子被卖了?”刘女士说。中介公司也称合同合法有效,出售方就是房产证上载明的所有权人吴先生。

蹊跷的是,被妻子起诉的吴先生在庭审现场称,签合同之前确实没经过妻子同意,他事后告诉妻子的时候,妻子不同意,所以他认为这份合同是无权处分行为。

法院审理后认为,涉案房屋登记在吴先生的名下,并显示为其单独所有,刘女士有理由相信吴先生有权处分涉案房屋。根据合同法,五种情形下合同无效,而邓女士并没有提供能够证明房屋买卖合同无效的情形。此外,虽这套房子是夫妻共同财产,没有经过妻子同意或授权,吴先生无权处分涉案房屋,但并不影响吴先生与刘女士签订的《房屋买卖合同》之债权行为的效力。据此,法院驳回了邓女士的诉讼请求。



11月22日,消防、工商联合执法人员超市检查电暖器。入冬以来,通道侗族自治县开展取暖电器商品质量专项检查,以电暖器、电热毯、电炉、插座等冬季取暖用品为重点,严防“三无”产品、假冒伪劣、不合格商品流入市场,消除取暖电器安全隐患。 刘强 摄

## 案例3 房价涨了不过户了 买家几乎钱房两空

去年年底签的买卖合同,业主却因为房价一直在涨,迟迟不肯办理解除抵押,等到长沙“5·20”限购政策后,买方失去了购房资格,不得不放弃买房。不甘心的买方把业主起诉到法院,请求法院判决对方支付中介费用,赔偿房屋增值差价损失。近日,岳麓区法院宣判了该案。

去年12月,长沙林先生通过中介公司与卖家李先生签订二手房的买卖合同,买下东方红路桔洲印象小区78.37平方米的房子,总售价45.6万元。合同约定李先生在不动产权证下来两个月内办理过户手续,并且李先生应当在今年6月30日之前解除抵押,拿到产权证。

今年3月,李先生的不动产权证办了下來,尽管林先生和中介公司再三催促,他都不愿去银行解除抵押。“我跟他说了很多次,要是资金紧张,我可以先付一部分房款,帮他

把贷款还了赎楼。”林先生说。

眼看拖到了今年5月,长

沙“5·20”政策出台,林先生没有购房资格,但根据政策,他如果在6月15日之前办理过户,仍然有效。但李先生仍然拖着不去办,林先生只得放弃购房。

林先生认为,卖方故意拖延,导致合同无法正常履行,已经构成根本违约。他起诉到岳麓区法院。

庭审中,中介公司表示,签订了合同后,长沙房价一直在涨,李先生也明确跟中介公司说过,房子卖得太便宜了。李先生辩称,是因为新政导致买方失去购房资格才不能继续履行合同,应当属于不可抗力因素。

法院审理后认为,双方签订合同后,原告与被告就归还银行贷款解除房屋抵押的事项进行了多次磋商,并在原告提出愿意垫资归还贷款的情况下,被告仍然没有及时履行合同义务,经过6个多月的时间,被告一直未向银行归还贷款和办理涉案房屋的解除抵押手续,存在延迟履行的违约行为。

被告辩称因长沙市“5·20政策”出台后,原告属于限购对象,涉案房屋无法办理过户手续,故其中止履行合同具有正当理由。法院认为,“5·20政策”的出台,并不影响在此之前签订的本案合同的效力,被告理应按照合同约定履行自身应当履行的义务。涉案合同签订于2016年12月15日,距长沙市政府出台“5·20政策”有5个多月的时间,在此政策出台之前,原、被告就有过多次协商,第三人也多次催促,且在被告资金紧张的情况下,原告提出可由其垫资归还贷款,但被告一直未及及时归还贷款。在“5·20”政策出台后,原告方和第三人亦多次催促被告履行合同义务,并明确告知涉案合同仍然可以在2017年6月15日前办理过户,但被告仍然未及及时履行合同义务。

据此,法院判决,原被告签订的房屋买卖合同无效,李先生赔偿林先生中介费用9120元,同时赔偿房屋增值差价损失5万元。

## 法官说法

### 二手房买卖,涉及贷款、抵押买方需要慎重

岳麓区法院承办法官介绍,在二手房买卖中,如果涉及到归还银行贷款、解除抵押,特别是需要买方出资赎房产证,买方需要慎重对待。因为售楼的时间跨度长,很可能由于房价上涨等

原因造成卖方毁约;也可能由于卖家还有其他债务,可能有被法院查封等情况出现,导致合同不能继续履行,人房两空。

此外,二手房买卖中,如果房屋总价较高,定金的

金额需要酌情处理。如果定金金额太低,对方违约时,守约的一方很难举证实际损失,违约一方的违约成本低。如果碰上房价上涨较快情况,导致上涨的价格远高于违约成本,对方违约可能性更大。