

二手房买卖如何躲开毁约 专家支招防纠纷



据国家统计局发布,今年7月,在全国70个城市中,合肥是房价环比增幅最大的城市之一。而这一增长趋势,在当地已经持续了一段时间。合肥的一手房市场火了,连带二手房市场也跟着“蹿红”。眼见不少购房者涌入二手房市场,推高了房价,不少签了合同的卖房者为了卖出更好的价钱,不惜选择毁约,因此而引发的房屋买卖合同纠纷也激增。

五花八门的“毁约” 同期房屋买卖纠纷翻番长

魏某和顾某是亲戚,两家人原本相处融洽,却因一套房屋过户问题对簿公堂。事情还要从两年前说起,当时顾某要出售名下的一套面积约128平方米的房屋,魏某得知后很中意这套房子,便以每平方米6300元的价格买了下来。2015年5月25日,两人订立房屋买卖合同,约定到房产期满五年符合免交营业税条件后,顾某配合办理过户手续。出于对对方的信任,合同内容没有明确约定付款时间及方式。

2016年1月9日,在双方亲友的见证下,顾某向魏某出具收条一份,确认收到房屋全款80万元。但到了房产符合过户条件的时候,合肥房价已经涨了起来,且呈现持续增长趋势,尽管魏某多次催促,顾某就是拒不配合魏某偿还银行贷款及履行过户手续。

无奈之下,同年12月24日,魏某以顾某未能履行协议约定义务为由诉至合肥市庐阳区人民法院,请求判令顾某继续履行合同。

考虑到双方是亲戚关系,法院对两人进行了调解。魏某表示经过双方沟通,愿意在已经约定的房屋价款45万元的基础上,再分期支付对方33万元的经济补助费用,顾某则需继续履行合同,协助魏某办理贷款清偿手续、房屋抵押权登记注销及房屋产权登记过户手续。对这一方案,顾某表示同意。

虽然魏某多付了近一半的钱,但好在房屋拿到了手,也顾及到了亲戚感情,相比现行房价来说也算“划算”。

合肥的王女士也遇上了房屋提价的糟心事,还差点房钱两空。

去年4月,王女士与张先生签订《存量房买卖合同》,约定张先生将名下的一套房屋卖给王女士,并对房屋销售价格、付款期限和付款方式以及违约责任均作了明确约定。

令王女士没有想到的是,合同签订了,定金付了,税款交了,张先生却反悔了。因为他觉得房价涨幅明显,要提价。

就在王女士犹豫时,张先生私下将房屋过户给出价更高的买房人了。于是,王女士要求张先生承担违约责任以及赔偿经济损失,但对方不予理睬。

“他这种‘一房二卖’的违约行为,导致无法实现合同目的,其行为已构成根本违约,完全不顾法律威严和诚信原则。”王女士气不过,将对方告上法庭。

法院审理认为,王女士与张先生签订的《存量房买卖合同》真实、有效,系双方真实意思表示,双方应当按照合同的约定履行各自应承担

的义务。张先生以签订合同时不知晓国家政策所以约定的房屋价款过低,在知道国家政策后想适当提高价款或解除合同的抗辩不能成为其不依约履行合同的理由。

由于目前涉案房屋已被卖给案外人,王女士与张先生签订的《存量房买卖合同》已经失去履行可能,合同目的也无法实现。法院支持王女士诉请解除合同,判决张先生退还原告王女士定金,协助其办理契税的退税手续。

针对合肥房价涨幅较大的区域,记者采访了所属辖区法院,了解这类案件增长情况。据不完全统计,合肥市包河区法院今年1月至3月共有房屋买卖合同纠纷276件,是去年同期案件数量的3倍左右。合肥市蜀山区法院今年1月至3月与去年同期相比,房屋买卖合同纠纷收案量也翻了一番。近四个月的,合肥庐阳区法院仅民一庭就收案18件,较去年同期上涨260%。其中14件是因为近期合肥房价呈井喷式上涨致卖方毁约。

诚实信用是原则 法律未赋予恶意违约解除权

合肥楼市“火热”,导致开发商不惜捂盘惜售或是捆绑车位、装修,变相抬高房价销售。于是,很多购房者涌入二手房市场,加剧了供需关系的紧张以及中介之间的竞争,甚至出现“一天一价”的现象。

北京中银(合肥)律师事务所律师郭振认为,在现有房价大幅上涨的情况下,出卖方会意识到其违约成本远低于违约后的既得利益,甚至错误地以为只要支付双倍定金,或者违约金,就能解除合同,然后就收房产另行出售,以获得高房价、高收入。正是出卖方出于这种趋利避害的考虑,才导致目前房屋买卖合同纠纷案件的频发。但这种故意违约的行为,是完全背离我国合同法第六条所规定的“诚实信用”这一基本准则的。

“诚实信用原则在现代法治社会中被誉为民事领域的‘帝王条款’。它的基本要求就是当事人在市场活动中应讲信用,恪守诺言,诚实不欺,在追求自己利益的同时不损害他人和社会利益,要求民事主体在民事活动中维持双方的利益以及当事人利益与社会利益的平衡。”郭振说,因此对于出卖方故意违约,并要求解除合同的行为并不受法律保护,合同法也未赋予这种恶意违约方享有解除权。

中国法学会会员、安徽省委党校省情研究中心法学博士方堃也同样指出,民法通则与合同法将诚实信用规定为一项基本法律原则。二手房的交易由于买卖双方信息不对称、过户时间长、手续琐碎等本身就存在一定风险,对卖家而言,其表现为买方延迟付款、不能付款等;而买方的风险则更大:卖方未按约交房、不协助过户登记、一房二卖、不迁户口等都是常见的风险,而这些风险往往存在于肆意违约的不诚信行为之中。

专家支招防纠纷 合同条款明确赔偿计算方式

在法律界人士看来,近期多发的二手房交易违约行为既是当前房市剧烈波动的直接反应,也直接关系到二手房交易的法律与制度的完善性。

庐阳区法院民一庭法官孔静告诉记者,在处理二手房买卖纠纷案存在诸多难点,如若买方要求继续履行合同,那么在买方仅支付部分房款的情况下如何操作,特别是卖方如果还有银行按揭贷款尚未清偿完毕的情况下,如何继续履行合同;若买方要求解除合同、赔偿损失,那么损失如何确定,特别是最近房价上涨如此迅猛,在买方仅支付少量定金的情况下,能否主张十几万甚至几十万的房价差价损失?对于这些问题,孔静建议,买卖双方在签订二手房买卖合同时应明确约定违约责任及赔偿损失的计算方式,增加违约成本,促进诚信交易。

“购房者在购买二手房时首先要注意房屋手续是否齐全,房屋产权是否明晰,避免因售房者无权或擅自处分房屋所带来的风险;其次要注意交易房屋是否在租,因为包括我国在内的大部分国家均认可‘买卖不破租赁’,也就是说,房屋买卖合同不能对抗先成立的租赁合同;最后要在签订合同时明确约定,对合同主体、权利保证、房屋价款、交易方式、违约责任、纠纷解决、签订日期等一细节问题全面考虑并约定清楚。”结合审判实践,蜀山区法院民三庭副庭长李立定给购房者支招。

他还提醒,购房者在通过中介公司购房时,应事先对需签字的文件内容进行全面审核及了解,并且在获悉相关房源信息后,不应为逃避中介服务费等“跳单”。若认为中介公司收取的中介服务费过高,可与中介公司或经纪人进行协商,切勿“私下成交”,否则将承担支付违约金的法律后果。

对于善意买受人,又该如何避免出卖方恶意违约?郭振认为,可以在购房合同或补充条款中明确约定,如出卖方拒不办理过户,或者因出卖方导致合同无法履行,除向买受人返还全部购房款外,出卖方仍需按照合同解除时的房屋已增值价格赔偿给买受人。若是买受人不愿解除合同,应及时向法院申请保全涉案房产,同时提起诉讼,要求继续履行合同,如无法诉前保全,则应申请诉讼保全,以防止出卖人恶意转移房产,或者将涉案房产“一物二卖”,提前将所有权转登记在善意第三方名下。否则一旦出现上述情况,而购房合同又未能完善约定出卖人的实际损失包含哪些部分,或者买受人主张损失的证据不足,则会出现司法不予采信的可能。

当前违约行为之所以呈多发态势,也暴露了法律和制度对于违约处置不够,毁约成本太低等现实问题。方堃认为,当前法律中,赔偿损失、承担定金或违约金责任的目的,主要在于补偿受害方损失,而非惩罚违约方,因此出现了违约者宁愿违约,也要从中获利的局面。对此,有必要实行惩罚性赔偿原则,通过提升违约成本等手段,使得买卖双方不得随意违约。

买房要注意的五个小细节 教你如何了解你的卖家



现在买房尤其买二手房时,大家最担心的事情其实是碰到一个假卖家,买了一套房不是卖家本人的房子上当受骗。在买房时,哪怕再正规的中介,也不能完全掌握每一个房主信息的绝对真实性,也不可能去逐一核实房主身份。即使在看房初期卖家曾出示过房本,也要对其真伪进行辨别,所以在整个买房过程中购房者一直是很忐忑的。为了避免碰到假卖家的这种情况发生,除了在交易费用和手续上走正规流程之外,一定要去把握卖家的个人信息。这里给大家分享几个小细节。

第一,一定在签署合同之前详细了解房源情况。例如房子之前的购买时间、房主卖房的原因、房主对小区的了解程度、房主和周边邻居相处情况如何、房子的居住状态以及一直自住还是在出租等。根据这些细节问题,会对房主的一些信息有所了解。

第二,交定金之前一定要仔细查看房主的基本信息。包括房主个人信息,身份证、房产证、户口簿、原始的购房合同、各种税费发票原件、结婚证等。

第三,就是看房屋的产权状态。房屋的产权状态是购买二手房的前提和基础,只有卖方拥有完全的所有权时,才能保证交易的合法性。

第四,如果卖方是夫妻双方或者多人,一定要征求共有权人的同意,或出具同意出售的书面证明。在此之后这套房子的后续手续才是有效的,能够进行正常买卖,否则合同会按无效处理。

第五,买二手房还有一点需要注意的就是要看房屋的现有状态。若是购买时房子还处于出租状态,租房人的租赁期限尚未到期,大家一定要注意“买卖不破租赁”的规定,租客也有权要求买房人继续履行原有的租赁合同。这会导致您买了房子后不能即时入住,给您买房带来一定的影响。

这种时候选择一个正规的中介公司更能体现中介费花的物有所值。一般正规的中介公司在交易过程中会对可能存在的风险有所规避,但是小的中介公司则不能做这方面的保证。另外在您与卖家沟通时,第一次见面的主观印象也能帮您判断卖家情况。通过卖家的语气也可以把握未来在房屋交易的过程中是否还有商讨的余地。有些急于出手的二手房卖家在您交流过程中通过神态和语气都能看出来。当然碰到一个不容易沟通的房主并不意味着房子品质不好,只是可能在价格上不容易给出进一步的优惠。我认为碰到一个好的卖家意味着买二手房已经成功了1/3,所以在您挑选房源的时候,不能忽视对卖家的把握。

房东借租赁旺季报高价

“去年的租金是7500元,今年房东一下子要涨到9000元,还说邻居都报到1万元了。”最近,在西单附近租房的吴女士在租金续交时意外遭遇房东跳涨,一时有些接受不了。据了解,租赁旺季即将来临,一些房东因房价上涨而调高了租金预期。

租金跳涨看房人心慌

为了孩子上学,吴女士一家一直在西单附近租房。因为觉得房子还可以,和房东相处也还不错,从2011年开始,就一直没换过。按照之前的商定,合同一年一签,每年续签时,房东会随行就市地上调一些租金。“房东会了解周边行情后,给我一个报价,我也会打听一下,觉得差不多就续签了。她省心,我也省心。”吴女士介绍。

在吴女士的记忆中,往年房东的报价都会比市场价格便宜一些,一年也就涨个300元左右。所以,今年眼见快该续签了,她也没着急。但当房东和她说,今年的房租要涨到9000元时,她有些急了,因为这等于一年涨了1500元。

“房东说,去年同一小区,像他家这样80多平方米的房子,租金就8000元了,今年已涨到9500元到1万元了。她报9000元,在同类型中,还算是低的。”

房东心理预期已高过真实价值

“涨1500元,好像没那么邪乎,但涨个500元到1000元还是有的。您要想租7500元这个价位,也不是没有,就是需要等。”区域内一家中介的房产经纪人这样对吴女士说。

之后,吴女士看了周边几套房子。“像我现在租的80多平方米小三居,确实没有7500元这个价位了。听中介说,这轮租金上涨是从春节后开始的,三四月份,房价涨了之后,有些房东心理不平衡了,觉得租金价格低,纷纷报高价,但也没涨到1万元那么高。报1万元的,都是豪华装修或想卖又没想好的。”

经纪人告诉吴女士,房东之间都是相互比着的,你涨我也要涨。“西单这地段,商场多、学校多,离金融街又近,不缺租客,就这么涨起来了。”

