

房价上涨卖方毁约 房主被判赔83万元

■全媒体记者 黄细英 通讯员 吕慧敏 梁启星

佛山的刘女士在去年年初就看中了一套房产,在与卖方签订了《房地产买卖合同》并交付定金后,本想着不久就能住进新房,却不料对方一通电话告知刘女士拒绝继续出卖房产。无奈之下,刘女士将房主告上法庭,要求对方赔偿自己经济损失合计150万余元。近日,佛山市中级人民法院对该案作出终审判决,房主需向刘女士返还定金及赔偿共计83万余元。



案情:购置二手房却遭房主毁约

去年年初,佛山的刘女士通过房屋中介介绍看中了位于禅城区的一套面积约148平方米的二手房。在与房主梁小姐进行沟通协商后,双方同意以138万元成交该套房产。2017年2月20日,双方签订了一份《房屋买卖合同》,其中,条款中清楚列明“卖方必须于本合同签订后90日内向抵押银行申请提前还贷并承担还贷之一切手续费用”。

合同签订3天后,刘女士和丈夫袁某向银行申请按揭贷款并随后支付给房主定金10万元。2017年4月11

日,银行方向刘女士夫妇出具同意贷款意向书。没想到的是,房主梁小姐却突然“变卦”了。原来,她并没有如期向房产原抵押银行申请提前还贷,甚至在与刘女士的电话通话中表示,不愿意继续出售名下的房产了。

协商无果后,刘女士夫妇随后将梁小姐告上法庭,请求法院判决双方解除买卖合同的同时,梁小姐还需赔偿经济损失共计150万余元(包括违约金、双倍返还定金、房屋差价损失等)。此外,刘女士还向法院申请对房产进行市场价值评估。

判决:房主应赔偿买家83万元

法庭上,刘女士夫妇称,涉案房产双方已经在去年5月5日就涉案房产完成网签手续。但是,隔天梁小姐却打电话表示,因房价上涨不愿出售,单方面终止了涉案房产的交易。

然而,梁小姐否认自己是因房价上涨而毁约。其辩称,刘女士夫妇在交易中明知涉案房屋存在经营性贷款抵押,故房屋因抵押问题无法过户的过错并非自己单方的。其次,刘女士夫妇提供的网签合同按规定需买卖双方一同办理,但自己对此并不知情,该网签无效。再者,违约责任应该按照双方签订合同的条款来确定,不应再进行损失评估,其承担的违约责任最多也是合同约定的成交总价的10%,刘女士主张的27.6万元违约金明显过高。

一审法院对涉案房产进行市场价值评估,涉案房屋在评估基准日的评估价值为223万余元。一审法院审理认为,依据双方签订的买卖合同,梁小姐应于2017年5月20日前向抵押银行申请提前还贷,但其一直未提出申请,已构成违约。另外,刘女士提供的2017年5

月6日双方通话录音显示,梁小姐明确表示不愿意继续按合同价款履行合同,该行为亦已构成违约。故刘女士一方作为守约方有权解除房屋买卖合同。

关于刘女士主张的27.6万元违约金,法院认为合同中约定卖方向买方支付等额于总楼价20%的违约金,其适用条件是买方出资赎契后因卖方原因导致无法交易过户或交易无法继续进行的情形,由于涉案房产交易约定为卖方出资赎契,故不适用上述违约责任。

至于刘女士诉请的房屋差价损失,在综合考虑合同履行程、违约方订立合同时对房屋涨跌情形的预见能力等因素,法院酌定梁小姐应赔偿房屋差价损失70万元。同时刘女士夫妇主张的中介费和评估费用也获支持。但对于刘女士夫妇提出双倍返还定金的请求,法院认为上述已支持的费用足以弥补刘女士夫妇的实际损失,因此梁小姐无需额外再支付10万元。最终,一审法院判定梁小姐需赔偿的数额为83万余元。

由于不服一审判决,梁小姐随后上诉至佛山中院。最终,佛山中院作出终审判决驳回上诉,维持原判。

为争遗产 亡父去世5年未入土

法院判3名子女协商安葬

本报讯(全媒体记者林婷玉 通讯员刘娅)老人买好墓地,打算去世后与妻子合葬。不料因为子女间的遗产纠纷,老人去世5年骨灰迟迟未能安葬。近日,广州市白云区人民法院披露了该院审理的一宗案件。法院判决子女协助配合安葬老人骨灰,墓园配合,并最终强制执行。

2010年,老孟花了十几万元在佛山市西樵山福荫园购置了21号、22号两个双穴墓,并在22号墓地安葬了其父母。同年10月,老孟妻子去世,他将妻子葬于21号墓地,并计划自己去世后与妻子共眠于此。

2012年,老孟去世,其3个子女因遗产继承问题发生纠纷,并结下心结。女儿阿丹将父亲老孟的骨灰暂放在福荫园,儿子阿强手持墓位使用证书,双方争执不下。之后,阿丹将阿强和福荫园公司诉至法庭。

阿丹诉称,墓地是父亲生前购置,阿强并未参与购买墓地,但为了便于管理,父亲将墓地的产权和管理权放在阿强名下。父亲住院期间,阿强不曾看望。父亲去世后,阿强对丧事和安葬事宜不管不问,更不同意配合办理骨灰下葬手续。但阿强辩称,他愿意将父亲骨灰下葬,但是阿丹不将骨灰交回给他才导致无法下葬。

福荫园辩称,根据登记资料,墓地购买人是阿强,本着对购买人负责的态度,在购买人没有同意的情况下,不能变动该墓地的一切事宜。

法院审理后认为,骨灰的安置权在法律意义上是人格权,属于祭奠权的内容之一,一般参照继承法规定,由与死者存在配偶、子女、亲属等身份关系的法定继承人享有。本案中,子女三人对老孟骨灰要安葬在涉案22号墓位中的问题已形成一致意见,福荫园公司应予以必要配合。现有法律并未明确规定死者骨灰安置应当由谁承担,考虑权利义务对等原则,法定继承人在依法继承死者遗产的同时,亦应当履行其对死者的生养死葬的义务。因此法院判决,阿丹、阿强及阿飞协助将老孟的骨灰安葬,福荫园公司对此予以配合。后来该申请执行,2017年8月强制执行完毕,墓园公司配合阿丹将骨灰安葬。

法官说法

市场交易主体应崇尚契约精神

佛山中院民三庭法官提示,在二手房买卖纠纷中,一方主体往往因违约成本较低而选择恶意违约。法院在审理这类纠纷时,一般会综合考虑双方约定的违约条款、合同的履行程度、违约方的主观恶意、违约金能否弥补守约方的实际损失等因素,以此决定是否对房屋增值部分的差价予以支持及支持范围。

在个案中,若房屋交易双方还在合同中约定违

约方应赔偿守约方除违约金外的其他损失,人民法院还会在上述标准的基础上,进一步提高违约方的违约成本,以支持更高的房屋差价范围。因此,缔结合同的双方均应依诚实信用原则全面善意履行合同,不能因房屋涨跌而逃避合同义务。在市场经济中,崇尚契约精神既是法治社会的期许,亦为人民法院所秉持和坚守的价值取向。