



# 一句“我付违约金” 房子说不卖就不卖

## 江北法院两次开庭审理一起房产买卖“违约”案 房价上涨,不少房屋买卖违约如同儿戏

金报热线66111111报道 房价不停上涨,房产纠纷日益增多。最近本报接到的投诉中,卖房一族“违约”情况就有多起,房价上涨的诱惑力,远远高于买卖双方合同的约束力。最终无非是,卖房一族甘愿付违约金,而买房一族,见状也只能无奈地转身离去。不过,不是所有买房者都那么好打发。

日前,江北区人民法院两次公开开庭审理了这样一起房产买卖“违约”案。

□记者 蒋振凤 文/摄

### 为买大别墅 卖了自己的小房子

日前,江先生通过江北一家中介公司物色到一处不错的二手房。这座房子位于江北颐和名苑,是一联体别墅。江先生一家看房的时候很喜欢,所以面对180多万元的房价,加上房价涨势十足,他并没向卖方压价。

2009年9月14日,甲方卖房者陆先生以及乙方江先生,再加上丙方中介,三方签订了《存量房屋买卖合同》,江

先生当日支付卖房者5万元定金。按合同规定,“在2009年9月28日内,首付房款69万元在丙方的见证下由乙方支付给甲方。”

定金交完后,江先生为了筹购房款,把自己位于青林湾面积48平方米的房子低价卖掉。此外,为了贷款他还抵押了位于白杨街的一套自己住的80多平方米的房子。房款筹好后,江先生便在合同约定日期之前联系了中介方,准备预付付款69万元。

### 卖房的违约 别墅说不卖就不卖了

江先生来到中介,多次联系对方,但对方都因忙没有出现。

眼看合同规定首付款日期就要到了,对方不急江先生却急了。他把最近一次联系中介通知对方的短信拿出给记者看。9月25日,部分内容是“资金已全部到位,请尽快通知房东收款。”对方迟迟不露面收款,江先生最后得知对方房子不卖了。为此记者电话联系到卖房的陆先生,得知其中还有个插曲在里面。

陆先生说:“卖房时我说三天内付款,结果第四天的时候我打电话给他,对方说没钱,要按合同来,合同上写的是9月28日,但是我在签合同时候没看仔细,不知道。所以房子决定不卖了,留着自己住。我同意给对方

违约金的,但是对方不同意。”记者查看合同发现,就合同中“权利义务及违约责任”第十四条规定:如违约,甲方要赔偿由此给乙方、丙方造成的其他损失。相反,乙方违约也是如此的规定。

昨天,江先生还抱怨为买这个联体别墅,他已经亏了十几万元了,而抵押出去的房子目前还在支付利息。如违约,难道自己也要向对方要回已经出售的房子。

相比之下,江先生买的这座联体别墅涨势更猛。“买的时候180多万元,现在已经涨到280多万元了。”江先生说,对方违约也可以,但是不但要付违约金,还要把房价涨高的这部分差价赔偿给他。因为对方如果早告诉他不想卖房子,他们就这100多万元的钱购买其他房子,也不至于拖到现在。

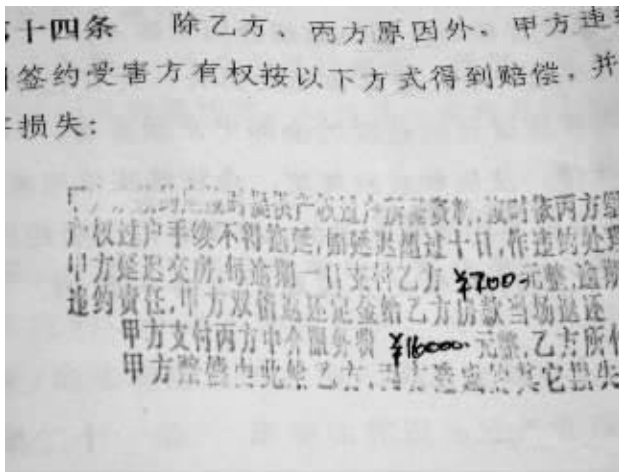
### 违约产生损失怎么算 买方将卖方告上法庭

对于江先生提出的要求,卖方陆先生不同意。

随后,江先生一纸诉状将对方起诉至江北区人民法院。江北区人民法院分别于10月30日和11月13日公开开庭审理此案。但两次开庭,这起纠纷因违约赔

偿方面双方未达成一致,目前仍悬而未解,双方矛盾也更加激化。

据记者了解,11月13日,在江北区人民法院公开开庭审理此案时,庭审结束时甚至双方还起了冲突。对该案件,法院将择日作出判决。



合同中规定了买卖双方违约后将承担的责任

### 律师说法: 除违约金外,还应该支付为买房产生的损失

“买房的、卖房的甚至是仅有购房欲望的,都在盯着房价,而房价的上涨速度,致使一些买卖双方签订购房合同后,出现朝令夕改的情况,说违约就违约,这已成了房产交易的一种现象,而这种违约无疑会让购房者更加恐惧房价。”

浙江亿站律师事务所金学忠律师分析说,房价不停上涨,在金钱利益的驱动下,卖方违约现象的增多应属于正常现象。但双方一旦签订买卖合同,并且合同已生效,买卖双方应

严格按照合同办事,否则则要承担相应的违约责任,并赔偿对方因为违约遭受的实际损失和预期利益损失。

该案例中,违约方需要承担违约成本,当然这个成本必须有法律依据。除违约金外,还应该支付包括买方为买房而产生的实际损失以及预期利益损失。

房价的控制有赖于政府的宏观调控,但对依法遵守合同约定,减少房屋买卖纠纷的产生,还有赖于公民法制意识的提高和对违约成本的顾虑。

#### 相关链接

本报11月11日也做过一个有关房屋买卖合同违约案例《眼看房价天天涨 房主反悔不卖了》。但如今房价攀升,协议签订好后几天就毁约,还有甚者当天就毁约,这成了司空见惯的事情。

“房屋买卖协议”签了,卖方定金也收了,但是男房东最终决定房子不卖了,但不承认这是违约,因为当初负责签协议的是他爱人而不是他本人。中介方一气之下,扣留了房东史先生的房产证。消保委协调时,卖方和中介方各执一词,协调未果的情况下,双方欲走法律途径解决问题,事情到现在还没有解决。买房的,卖房的,合同还是签细点比较好,免得最后法院见。

# “不会把你们卖掉的”听成“把你们卖掉”

## 搭车少女听错宁波方言 吓得从疾驰的摩的跳下,摔成重伤

怕她们担心,三轮司机说:“你们放心,不会去把你们卖掉的”,可坐在车上的三个女孩却听成“把你们卖掉”,于是跳车逃跑,结果一人摔成后脑部头骨碎裂。

“后脑部头骨碎裂,还在医院监护。工友们也捐了钱,可小汤的治疗还得花不少钱。”昨日,回想几天前那场车祸,十七岁的安徽打工妹庄倩后怕不已,同时也为小姐妹的医疗费无着忧虑。

□通讯员 艺群 天华 天星 见习记者 张璟璟

### 三姐妹坐摩的回厂 听到司机要卖她们

11月12日下午4点左右,天上下着雨。北仑坝头西路,一辆三轮摩托车疾速行驶。忽然,两个女孩,一左一右从车内跳出,在地上打了几个滚,其中一女孩后脑着地,摔成重伤。此刻,在三轮车上还有一名女孩大呼救命。看到有人倒地不起,一名路人报警。警方接到报案后,立即赶赴现场,把伤者送往医院,同时将其同伴和车主带回大碇交警中队。

据了解,三位女孩均来自安徽淮南,年纪都在十七岁左右。一

年前,她们来到大碇瓔珞一家制衣厂打工。据其中一名女孩庄倩讲述,12日那天厂里刚好放假,三个人揣着前一天刚发的工资来城区买些过冬的衣服。

下午三点多,她们从大碇新江厦商场出来拦了一辆三轮摩托车返回。谈好价格,上了车。过了十来分钟,小姑娘发现与之前来的路线不一样,便敲打车内玻璃窗,让司机停车。司机回头说:“放心好了,我不会开错的。”继续踩着油门向前行驶。几分钟后,心有疑惑的几名女孩再次大喊停车。此时,一句

“把你们卖掉”从前方驾驶座传来,三个平日很少出门的女孩吓坏了。轻声交流一番后,三人准备跳车逃离。庄倩和汤少颖分别从左右两侧跳下,倒地打了几个滚,小庄扭到了脖子,小汤则头部着地,受了重伤。

### 摩的司机说自己说宁波话 三个女孩可能听错了

接受交警讯问时,摩的司机林正尧解释称,当时自己说的是“你们放心,不会去把你们卖掉的。”自己说的是宁波话,而三个女孩又是外地人,加上当时车开得快,可能听错了。“我是本地人,

就住在大碇,怎么会做出拐卖小姑娘的事。”

大碇交警中队办案民警许警官介绍,本次交通事故比较特殊。通过调查,主要责任在女孩本人,因为女孩两次要求停车,他都未听从。“按一般主次责任三七开处理,林正尧需要支付一定的医疗费。据了解,林姓司机已支付伤者医疗费两千元。

目前,小汤仍在北仑宗瑞医院接受监护治疗,费用每日攀升。对于医疗费支付问题,当事双方发生纠纷。据悉,双方将通过司法途径寻求解决。

### 料理店正营业 忽然来了帮砸店的 店主说:一星期前曾被恐吓

金报讯(记者 陈善君) 前天晚上11点,天空下着雨。江东区雷公巷京都日本料理店人员向本报打来热线电话,说一帮陌生男子持棍冲进餐馆,将东西全都砸烂了,还打伤了人。记者立即赶往现场。

### 现场:手腕粗的木棍被砸断

走进餐馆,满地是被砸碎的玻璃、碗盘、酒瓶,放在门边的一个冰箱玻璃门被砸碎,放在木架上的大瓶洋酒也全摔到了地上,柜台上的一个寿司机玻璃罩表面看上去像蛛网,餐桌上的碗盘、酱油醋全摔在地上。

“你看,这就是他们拿来的木棍!”汪先生是该店店主,他拿起丢在地上已断成两截的木棍说,这就是他们的打砸工具。整根棍子长达一米,手腕那么粗。当时店里除了服务员还有一名店长、一名从日本过来指导的厨师,厨师嘴被打了一拳。

服务员讲述事发经过:

11点左右时,店里还有一些客人在吃饭,很多都是外国人。

一开始进来一个高个的40岁左右男子,我问他什么事,对方一边环视店内,一边说找人。看了一会儿没有找到人,便又出去了。

当我感到有点奇怪时,突然门口冲进四名男子,其中一个正是刚才来找过人的。他们每人手里都拿了一根长木棍。“不要动!”“客人给我出去!”一边说着一边见着东西就砸。客人吓得都缩到了墙角,电冰箱、餐具、热水壶、酒瓶、寿司机等东西很快都被砸烂了。

店长和那名被打厨师正在包厢里谈话,听到声音,厨师从包厢里探出头来,结果被他们一拳就打到了嘴上,厨师牙齿都流出血来。

这时候店长立即报警,四名打砸人员很快出了店门,坐上一辆白色轿车逃离现场。

### 店长说:曾被酒店恐吓 酒店说:不会出此下策

为什么会遭如此毒手?店长汪先生怀疑是与其有经营纠纷的一家酒店指使的。他说,就在一个星期前酒店方的人就放话,如果他的另一家开在酒店里的料理店不搬出,老店就不用开了。而就在一个月前,酒店方一经理就带着一帮人来到他们店,讨要房租费。

“这个房租费是我开在那家酒店里的料理店的!”汪先生说,雷公巷这家料理店是合伙开的,他是合伙人之一。另外他自己在海曙富茂大酒店里开了一家料理店。因为开业后生意不好,而酒店方还有消防安全问题使得料理店后来停业,到现在还没有恢复营业。现酒店方向他催租金,6个月总共有10万元,但汪先生认为经营不下去跟酒店方管理不善有关,料理店装修了不少成本,这个损失他要酒店方承担。但双方在此问题上未能达成一致。

在富茂大酒店,酒店一名刘姓总经理说,汪某确实因为料理店经营问题与酒店方有矛盾。“开店后又停业,半年租金10万元还没有给,还要向酒店索赔30万元!”刘总经理说,后来他们也协商准备签下继续开店的协议,没想到他那边老店会发生这种事。

酒店方表示,虽然之前有经营上的矛盾,但不会出如此下策,不会做违法的事。他们只是向料理店要租金,并没有叫人打砸他的老店。