房价上涨卖家想毁约行吗?

这则案例有答案:毁约可以,但得赔偿买家房屋差价损失

本报讯 去年陈女士买下一套房,等待入住,然而,几个月后,房主仍不配合其办理贷款,更是表示"房子不卖了",而此时周边的房价早已大幅上涨。因协商不成,陈女士将房主刘平(化名)告到了法院。昨天下午,记者从惠济区法院获悉,一审法院判决,解除双方签订的房屋买卖合同,刘平返还陈女士定金1.7万元,赔偿陈女士佣金及损失共计8.2万余元。

郑报融媒记者 鲁燕
通讯员 鲁维佳 朱新强

合同都签了卖家突然说"不卖了"

去年陈女士在房产中介的牵线下,选定惠济区一套两居室,并在去年7月9日同房主刘平及中介签订了房屋买卖合同。

合同中约定,刘平将房屋一套卖给陈女士,成交价格为93万元,付款方式为按揭贷款。合同中还约定:"陈女士应于立契当日付清首付款;自合同签订之日起80个工作日内带相关证件到房屋管理部门立契办理房产过户及相关手续。"

合同签订当天,陈女士就依约向中介支付了购房定金及佣金。中介随后将定金以转账方式支付给了刘平。

陈女士准备随时入住,"谁知道就在办理贷款手续时,事情突然起了变化"。

"我卖房子时被你们忽悠了,这个房子我不卖了……"同年7月22日,房产中介通知刘平去银行面签贷款合同时却遭到了拒绝。

陈女士只得先行交纳了银行贷款费用1.3万余元,随后同房主刘平多次协商,刘平都不愿见面,最后,干脆表示"我愿意退定金,这房子我不卖了"。

买家告卖家索赔差价损失获支持

"不能说反悔就反悔呀。"几经交涉无果后,陈女士一纸诉状将刘平告到了法院,请判令其返还定金,赔偿购房佣金损失及贷款费用损失、房屋差价损失共计人民币22.3万余元。

惠济法院经审理后认为,被告应当承担违约责任。现陈女士主张解除合同,刘平亦同意解除合同,故原告主张解除合同的请求,应予以支持。被告刘平收取陈女士支付的定金,应予返还。

关于原告陈女士主张赔偿购房佣金损失的请求,因合同约定任何一方解除合同或双方均同意解除合同,均不影响佣金的收取,因被告的违约行为致使合同无法继续履行,故陈女士主张卖家刘平赔偿佣金损失1.23万元的请求,应予以支持。

关于陈女士主张赔偿房屋差价损失的请求,经审理认为,合同约定的定金不足以弥补因违约所造成的损失的,守约方可以请求赔偿超过定金部分的损失。原、被告签订合同后至交易过程中,房屋价格已明显上涨,涉案房屋在被告违约行为发生时的价格与双方约定的原价格之差额,应为原告陈女士享有的合同履行后可以获得的利益,现因被告刘平的违约行为导致原告无法实现合同目的,故该可得利益应予赔偿,对该损失的合理部分,法院予以支持。

法院根据陈女士的履约情形、被告刘平的违约行为以及该案的实际情况,对该项损失酌定7万元为宜。

法官:该案对肆意违约的卖家是一种震慑

此案中,法院判决卖家支付原告陈女士房屋差价损失为7万元。

对此,该案主审法官说,这样不仅维护了买房者的合法权益,"更是对肆意违约的卖房者的一种震慑,也一定程度上有利于诚实守信的倡导和对公平交易原则的维护。"

全城募集令 诚找合伙人

谁说人生辉煌只属于退休前,我们搭建平台,和不甘平凡的您共同创造退休后的精彩人生! 合伙人热线:0371-56750333

一代枭雄曹操在其《步出夏门行》云:"老骥伏枥,志在千里;烈士暮年,壮心不已。"这,道出人至花甲尚能不甘无为而志在千里的豪爽之气。

古人尚且如此,那么,退休后的您呢?

是否抱有"我年轻时拼命工作,现在老了就该享享清闲了"?

还是"退休了还能干啥,不就是找老伙计们下下棋、喝喝茶/酒、养养鸟、遛遛狗……"?

再或者就是"带带孙子、孙女,在院里唠嗑聊闲篇"?

…… ……

总之一句话,您退休之后比年轻人更有大把的空余时间!

那好,我们不仅需要有大把空闲时间的您,更需要一个"老而弥坚,不坠青云之志"的您;一个拥有"雄关漫道真如铁,而今迈步从头越"气魄的您;一个怀有"数风流人物,还看今朝"情怀的您;一个抱有"一万年太久,只争朝夕"观念的您,与我们结成合伙人。

我们的合作平台

目前,我们公司拥有行业专利技术,并在郑州与省内多家国营事业单位技术骨干加盟倾力合作,打造一个高端、实用技术型为民服务平台。让每一名消费者在此平台上感受到阳光消费。

我们需要您

1.年龄在55~65岁,身体健康,无不良嗜好(条件优秀者,年龄可适当放宽);

2.善于主动沟通、有良好的人脉关系、无犯罪记录;

3.传播正能量、有正义感;

4.具有郑州市区户口、稳定的住所。

我们需要您做什么

4月14日,河南获评"最具正能量省份"、郑州获评"全国十大正能量城市",我们需要您利用业余时间和我们一起在开展业务的过程中,坚持把我们的先进技术、优质服务等不夸大、不缩小而又准确地传递给身边需要的人,我们虽然无法回避行业中存在的一些乱象,但我们凭借我们的技术、服务和职业良心,坚持做好自己,就像伟人所说的那样:"一个人做点好事并不难,难的是一辈子做好事,不做坏事。"

我们的党支部正在筹办当中,所以,我们希望您同我们一起传播正能量,让每一个听从您传播后而接受我们技术与服务的消费者切切实实感受到超值,不仅让您不落抱怨、埋怨,而且还倍儿有面子。

您的收益

当您成为我们正式合伙人后,我们给您提供:

1.充分的信任;

2.对划分开展工作区域的严格保护;

3.每月基本的沟通成本费用;

4.给消费者在本平台消费的折扣权利;

5.单项平台消费奖励。

我们寻找的首批合伙人总计100名

具体区域名额要求如下:金水区:25名;二七区:15名;中原区:10名;管城区:10名;惠济区:10名;郑东新区:10名;西开发区:10名;郑州经济技术开发区:10名。

合伙人热线:
0371-56750333

(豫)医广[2017]第03-13-134号