

房产买卖中,卖方违约,买方如何维权

强制过户,还是要求赔偿损失?

本报记者 董小军

最近,海曙区一位读者陈先生来信,称他今年初通过一家中介公司,购买了一套二手房,由于随后房价上涨,卖家迟迟不愿履约,最近,对方给他打来电话,明确表示,除非提高房价,否则,即使支付违约金,

也不愿按照原先约定的房价卖房。对方的这个决定,让陈先生感到气恼又无奈,他也因此面临着一个非常实际的问题:房屋买卖合同签订后,面对卖方的强势违约,作为买方究竟该如何维护自己的合法权益?

买方维权:
可有两种不同的选择

吴取彬是隆安(上海)律师事务所合伙人,也是一位经验丰富的房地产律师,曾在宁波办过多个房地产纠纷案,他在接受记者采访时表示,陈先生遇到的问题在很多地方都出现过,很具有典型性,值得认真研究。

吴律师说,涨价后卖方主动违约,对于买方来说,如何进行维权,是一个具有很强专业性的问题,要作出回答并不容易,因为情况不同,选择也有所不同。

我们还是先来看看相关法律是如何规定的。

《合同法》第107条规定:“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。”

第94条规定,“在履行期限

届满之前,当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务”,当事人可以解除合同。

第97条规定,“合同解除后,尚未履行的,终止履行;已经履行的,根据履行情况和合同性质,当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施,并有权要求赔偿损失。”

第114条第2款规定,“约定的违约金低于造成的损失的,当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以增加。”

吴律师指出,这些法律条款为二手房买卖合同的守约方指明了方向,由此,可总结和归结为两种维权方法:

维权方法之一:要求违约方继续履行合同并承担违约责任;

维权方法之二:双方解除合同,要求违约方赔偿相应损失。

卖方继续履行合同,即便获得法院的判决支持,但如果卖方拒不执行判决、拒不配合买方办理贷款审批手续,贷款就无法通过银行审批,也无法办理房屋强制过户,最后,买卖双方将陷入僵局。

因此,对于这类情形,一般不建议当事人要求卖方继续履行合同,应要求解除合同,同时要求卖方赔偿损失。

情形之二:卖方房屋无其他权利限制,买方贷款已通过银行审批或买方有能力一次性付清剩余房款

在这种情况下,买方相对主动,因此,可依法要求继续履行合同,并要求卖方承担逾期办理过户的违约责任。

此外,在房价涨幅过大情况下,如果买方选择解除合同,要求卖方承担违约责任,或赔偿损失,必须符合一个条件,即合同约定的违约金要高于房价上涨的幅度,否则,不建议解除合同。如果房价上涨的幅度超过合同约定的违约金,则买方可依据《合同法》第114条第2款的规定,要求赔偿实际损失。但此时,可能遇到一个技术性问题,即很难明确证明房屋上涨所带来的具体损失,举个例子,买方认为交易房子已涨价50万元,并要求以此为基础进行赔偿,但卖方认为只涨了20万元,此时,按照规定应由法院委托评估机构进行价格评估,但最后的评估价往往低于市场价,不利于买方。

因此,在这种情形下,一般不建议选择解除合同。

情形之三:卖方房屋存在抵押

已签订房屋买卖合同,可能存在房屋被抵押的情形,此时,如果要求继续履行合同,则法院可能会判决卖方限期解除抵押。但是,即便判决继续履行合同,在执行程序中,卖方若不愿意或没有能力解除抵押,此时,作为买方若没有能力代卖方解除抵押,那么合同将无法继续履行。因此,对于这类情形,作为买方应衡量

自己的资金能力以及房屋抵押担保债权的数额,若没有足够的资金能力,建议还是选择解除合同并要求卖方承担违约责任或赔偿损失。若有足够的资金能力,同时,解除抵押不会造成额外损失,则可依据《物权法》第191条第2款的规定,坚持要求法院判决继续履行合同。

情形之四:房屋存在司法查封或其他限制权利

遇到这种特殊的情形,作为买方首先务必调查清楚司法查封的原因、涉案金额或其他权利限制的原因,明确如果要要求继续履行合同所面临的法律风险。对于存在司法查封及权利限制过户的情形,法院一般会以法律和事实履行不能,驳回守约方要求继续履行合同的要求。

情形之五:其他可能的情形

除了以上四种情况,涉案的房产还可能存在其他情况。如原房主一房二卖、一房数卖;房屋上有违章搭建被记载到交易中心,甚至是上述各种情形相组合所产生的更加复杂的情况。

此时,买方务必清楚选择继续履行合同的法律后果,慎重作出判断,如果自觉没有把握,还是选择解除合同,要求卖方承担违约责任。

为什么这样说呢?比如对于一房二卖、数卖的情形,若数个购房者都主张要求强制过户,但房屋只有一套,不管法院判决给谁,其他购房人都会要求强制过户,这样必然会被法院驳回。

以上简单罗列了卖方单方面违约的五种可能情形,但在现实生活中,因房屋买卖引发的纠纷远比这些设想的情况复杂得多,因此,买卖房产,并非一般的一手交钱、一手交货的普通交易这样简单,最好咨询甚至聘请专业律师,以确保自己的权益不受损害。

《法治》专版协办单位
浙江和义观达律师事务所
主要业务:公司、金融证券、民商事、海事海商、
房地产、涉外、知识产权、刑事、人力资源、行政等
地址:大闸南路500号来福士大楼19楼
电话:0574-87529222
邮箱:info@hygdif.com

偷换二维码:盗窃还是诈骗?



最近,在网络上传着一则新闻:某小店抓到一个小偷,他把店里的支付二维码偷换成自己的,店主直到月底结账的时候才发现。据说,一个月时间该小偷通过几家店已默默在家收了70万元。

在感叹科技让社会和生活变得更加复杂,连小偷也开始以“互联网思维”作案的同时,对此案的性质认定也出现了争议:这一行为究竟属于盗窃还是属于诈骗?

【说法】

在现实生活中,存在被害人的犯罪案件,被害人的识别往往成为判断行为构成何罪的标准之一。

在此案中,店主直到月底结账时才发现钱款没有进入自己的账户,由此可以判断,当消费者完成消费,通过扫码支付的方式与店家结账后,无论是店家还是消费者,均认为已被此两清,互不相欠,否则,他们之间定有一番理论。

店家对其经营场所的人或物是有相当的控制支配力的,店家有义务保障消费者通过其允许的支付方式完成支付(即店家确信能够收到款项)。在通常情况下,消费者肯定认为,张贴在店里的二维码与店家存在密切联系,通过扫码店家是能收到支付的。消费者实际上是通过店家所允许的支付方式完成了支付,消费者无法识别也不需要识别这个二维码的真伪。因此,此案中的被害人应是店家无疑。

如果另换视角,更能说明店家

是被害人。我们知道,电子支付方式的优点就是便捷,从操作过程考察,支付时在密码输入完成的那一刻,钱款就进入店家账户,此过程的时间几乎可以忽略。二维码犹如店家的钱袋,钱款在进入钱袋后就归属店家所有了,如果此时,犯罪嫌疑人把店家的钱袋换成自己的钱袋,待消费者支付钱款后,取走钱袋,那么,其行为性质应该是非常清楚的。

因此,如果把消费者视为被害人,不仅与社会通常认识相违,也可能激化更大的矛盾,因为在此情况下,消费者势必会向店家主张权利,这也应是一种利益衡量。当消费者完成扫码支付时,店家与消费者就相互两清,互不相欠。

此外,如果将嫌疑人的行为评价为诈骗,无论被骗者是店家或是消费者,均与诈骗罪通常认为的“基于被骗产生错误认识而处分财产”行为特征不符。在本案中,店家没有处分财产自不必多言了,消费者的支付行为是否属于因被骗而处分财产呢?基于本文起始所述的理由,我们已经确认被害人是店家而非消费者,消费者在支付完成后,钱款才变为店家的财产,即使店家实际上并没有收取到钱款,消费者的这一支付行为也不是对店家财产的处分。

通过以上两方面的分析,我们可以得出结论,此案犯罪嫌疑人的行为构成盗窃而非诈骗。

(孙科先)



本版制图 庄豪

根据五种不同情况
确定合适维权方法

在卖方违约的情况下,从理论上说,选择要求卖方继续履行合同,还是选择解除合同并要求卖方承担违约责任或赔偿责任,主动权似乎掌握在买方手里。但吴律师强调,作为买方,务必考虑继续履行合同可能面临的各种法律风险,因为即使是生效的判决书,也可能因无法执行而陷入僵局,对此,不得不作认真全面的考量。

那么,究竟哪些情形买方可以要求卖方继续履行合同,强制过户;哪些原则上又不能要求强制过户,而适合要求卖方承担违约责任或赔偿损失呢?

针对二手房买卖合同的具体情况的不同,需要作出不同的选择。(以下分析只针对合同已网签,合法有效的房地产买卖合同。)

情形之一:卖方房屋无其他权利限制,买方需通过银行贷款支付剩余房价款、但卖方拒绝配合买方办理贷款

通常情况下,二手房交易是这样进行的:买方支付首付款,买方向银行申请贷款、缴纳税费,办理房地产过户及抵押登记,银行放款,交房支付尾款。

上述交易环节,可谓环环相扣,一旦某个环节出现问题,必然会影响合同的履行。针对上述情形,很多买方无自有资金支付剩余房价款,必须通过银行贷款来支付剩余房价款,但此时如卖方拒绝提供买方申请银行贷款所需的身份证件、收款账号等材料,买方的贷款申请就无法通过银行的贷款审批。此时,如果买方仍然坚持要求



50多岁的李某是东北人,今年5月来宁海旅游。一天,他在人行道上行走时,被一辆送外卖的电瓶车撞倒受伤。之后李某被送到医院救治,经诊断为胸骨骨折。经过一段时间治疗后,李某病情稳定出院,因家中有事他先回了东北。之后,李某通过电话与肇事的外卖小哥和某豆浆店

协商赔偿事宜,但未能取得一致意见。为此,李某一气之下又从东北飞到了宁海,把外卖小哥和豆浆店告上了当地法院,要求赔偿医疗费、误工费损失等共一万元。

案件审理时,豆浆店老板拿出了一份承包合同,称自己已经把外卖业务承包给了外卖小哥,因此,外卖小哥送外卖并非职务

旅游途中遇事故受伤
东北汉子打“飞的”维权

行为,其送外卖时撞伤李某与豆浆店无关,豆浆店不应承担责任。

原告李某则认为,撞伤自己的外卖小哥当时身穿豆浆店工作服,驾驶的也是印制着豆浆店标识的电瓶车,因此,外卖小哥送外卖是在履行职务行为,其撞伤人应由其所在的店铺承担责任,豆浆店不能仅凭一张承包合同免除自己的责任。

法官在审理此案时还了解到,李某为维权从东北坐飞机到宁海,租住在宁海本地,消费医疗费、误工费损失等共一万元。案件审理时,豆浆店老板拿出了一份承包合同,称自己已经把外卖业务承包给了外卖小哥,因此,外卖小哥送外卖并非职务

送餐。经过综合考虑,法官组织三方进行调解,做了很多说服工作,最终三方达成了一致意见:外卖小哥赔偿李某5000元,豆浆店老板支付1000元。该案得以顺利解决。

【说法】

豆浆店是否需要为外卖小哥的侵权行为担责,主要看外卖小哥的行为是否属于职务行为。如果外卖小哥是豆浆店的员工,那店家必须为其在送外卖途中撞伤人的行为承担责任,而外卖员只有在故意或者存在重大过失时才需要承担责任;如果外卖小哥不是店家员工,就像本案中豆浆店老板所述的承包关系是真实的,那么豆浆店是无需承担相应责任的。

(关耳)