

# 房价上涨,卖家“痛心疾首” 合同签完他说不卖了,法院判赔 49 万

《羊城晚报》董柳

已经签了房屋买卖合同的卖家,看到不断上涨的房价,难免“痛心疾首”,甚至想法找各种理由“不卖了”。记者 17 日从广东省广州市番禺区法院了解到,该院近日审理了一宗房屋买卖合同纠纷案,案中卖家找出种种理由“不卖了”,买家为此起诉请求法院判决卖家承担违约责任赔偿 49 万元。经一审番禺区法院、二审广州中院审理,两审法院均判决卖家向买家赔偿 49 万元。

## 合同突然中止:到底是谁违约?

2016 年 4 月 8 日,买家李某、业主袁某在中介的介绍下签署了房屋买卖合同及合同附件,约定李某购买袁某位于广州市番禺区兴南大道的一所房屋,房价为人民币 245 万元,并于签约当日支付定金 10 万元。

李某称,同年 8 月 4 日,其根据合同条款,转账部分房款人民币 64 万元给袁某垫资赎契,按照约定,袁某应于收齐该笔房款后,还清银行贷款、出具还清贷款证明、协助买家申请银行按揭。

孰料,2016 年 8 月 5 日,袁某突然通知李某其应支付的房款为 104 万元,甚至反指李某违反合约。2016 年 8 月 6 日,在未有知会的前提下,袁某向李某强行退回已收房款 64 万,无理由拒绝履行房屋买卖合同及其附件。

原告李某于是起诉到法院,请求解除合同及被告退回定金 10 万元,并要求被告承担违约责任,按买卖合同中的“违约责任”规定向原告赔偿 49 万元。

被告袁某一一审答辩说,按照合约,应该由李某垫资赎契,即李某应该付 104 万而非 64 万元,李某没有按合同约定履行垫资义务,构成了根本违约,其保留追究原告违约责任的权利。

而在广州中院二审期间,袁某又称,涉案房屋属于袁某与妻子的夫妻共有财产,袁某卖房没有取得妻子的追认同意,其行为属于无权处分共有财产的无效行为,因此涉案房屋买卖合同及附件因违法无效。

房屋买卖合同突然中止,被告在一审、二审期间的辩称各不相同,究竟是原告违约,还是被告的配偶对卖房不知情致使合同无效?

## 中院二审判决:业主赔违约金!

对于被告称涉案房屋为夫妻共有财产自己无权处分的说法,二审广州中院认为,根据《最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》的规



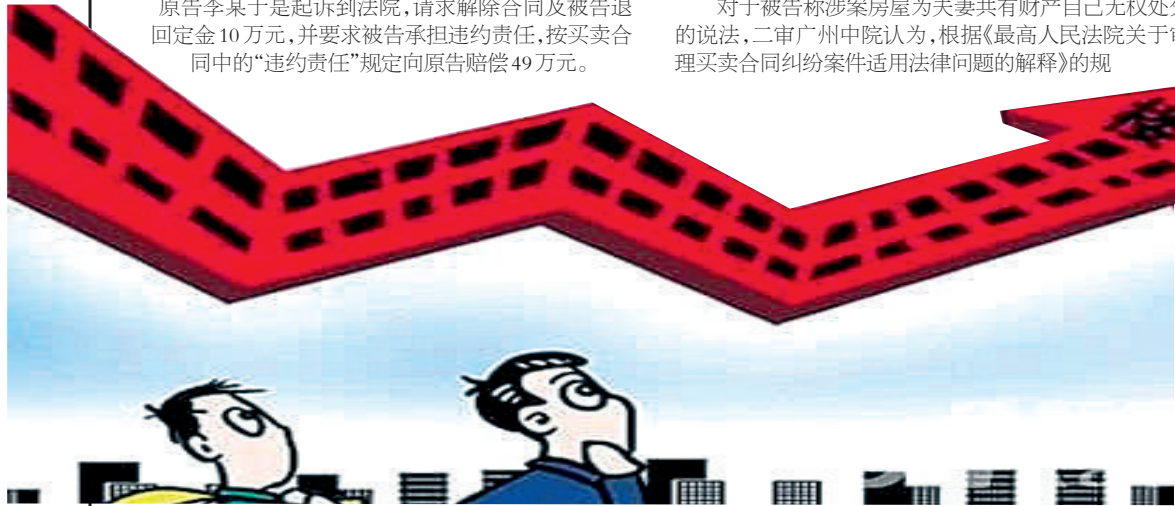
定:“当事人一方以出卖人在缔约时对标的物没有所有权或者处分权为由主张合同无效的,人民法院不予支持”,无论涉案房屋是否属于夫妻共有财产,袁某以无权处分主张合同无效没有法律依据,法院不予支持。

法院审理认为,虽然附件第 5 条写明由买方垫资赎契,但该条后续内容则对卖方申请提前还贷及买方垫资赎契的义务进行了细化。根据该条约定,首先由卖方申请提前还贷手续,待银行同意提前还贷后告知买方,由买方在银行通知预约扣账日或之前,提取首期楼款 64 万元转入卖方贷款账户,待银行扣划该 64 万元后即视为卖方收取相应楼款。

该条款表明两层意思:一是李某应当垫资 64 万元,二是该垫资 64 万元作为李某支付的首期楼款,在银行扣账后,视为袁某已收取该笔房款。

法院指出,原告已先支付了 10 万元定金,后又支付了首期房款 64 万元,同时向银行申请贷款 171 万元支付余款,这三笔款正好符合合同约定的还款金额 245 万元。

广州市番禺区法院认为,李某在 2016 年 8 月 4 日按约将 64 万元汇入袁某贷款账户,应视为李某已履行了附件第 5 条约定的垫资赎契义务。而袁某在收到该 64 万元后,又将 64 万元退回给李某,拒绝接收,致使双方之间的房屋买卖合同不能继续履行,袁某的行为违反了房屋买卖合同的约定,构成违约。法院判决被告袁某向原告李某支付违约金 49 万元(按成交价 245 万的 20%计算)。



# 乐团招标腐败 二手音响混入 中央民族乐团综合部原经理贪贿获刑 7 年

《北京晨报》黄晓宇

身为中央民族乐团综合部负责人,石某利用职务便利,用其他公司名义低价承包下了乐团的综合楼并对外出租,在 10 年时间里共骗取公款近 200 万元。与此同时,石某还利用负责乐团工程改造等的职务便利,收受他人给予的钱款 62 万元。近日,北京市三中院以贪污罪、受贿罪,一审判处石某有期徒刑 7 年,并罚款 50 万元。

## 转租乐团建筑 获利装进腰包

经法院审理查明,被告人石某于 2002 年 4 月至 2012 年年底,利用其担任中央民族乐团综合部经理,负责开发、出租以及管理中央民族乐团综合楼及其附属小二楼的职务便利,采取签订房屋租赁合同等手段,以北京某经贸公司的名义自行租赁综合楼后对外转租,骗取公款人民币 198 万余元。

据石某交代,他是在 2000 年进入中央民族乐团的,担任综合处领导。按照石某的说法,2002 年乐团的领导找到他,想要把综合楼往外出租来赚取副业。石某认为个人和单位打交道不方便,就找到朋友潘某。潘某是北京一家经贸公司的老板。

随后石某就借用潘某名下公司的名义将综合楼以年租金 100 万元的价格租了下来。2003 年,石某将综合楼租给一家饭店,租金是每年 135 万元。到了 2008 年,石某再次将综合楼租给一家宾馆,此时的年租金为 235 万至 240 万元。而综合楼附属的小楼也被石某以每年 50 万元的价格转租出去。

除了每年给乐团上缴租金外,其余的钱都落入了石某的口袋。虽然石某称是领导找到他,要求其承包综合楼的,



但乐团团长席某作证称,石某作为乐团的国家工作人员,乐团是不可能将综合楼给石某自己去经营承包的。

席某称,在 2013 年乐团与北京某经贸公司合同到期后,乐团就直接将综合楼出租,租金一下达到 350 万元。席某认为,正是石某的行为导致了大量国有资产流失。

## 招标提供帮助 收受他人贿赂

此外另经查明,在 2008 年至 2009 年间,石某利用负责中央民族乐团音乐厅的工程改造及音响等器材购置工作的职务便利,为两家公司中标相关项目提供帮助。为此,石某收受刘某给予的人民币 62 万元。

对于此事,北京某建筑公司法定代表人刘某作证称,他在 2008 年年初,听说中央民族乐团的音乐厅要进行装修改造的事情后,便请石某吃饭谈这件事。饭桌上石某就给他介绍了工程的基本情况,刘某表示想把音乐厅装修改造工程拿下来,并表示只要这事能办成肯定会给好处,石某当时就默许了。

在招标工作还没开始时,石某就已经提前和刘某说了招标工作的基本情况和要求,刘某开始做准备。此后刘某的公司顺利中标,通过工程,刘某挣了 100 余万元的利润。到了 2008 年年底,在一次饭局上,石某对刘某说乐团还有一个 500 万元的音响设备采购项目,问其能不能做。刘某一看有利可图,再次参与其中。由于两次得到石某“相助”,为表示感谢,刘某往石某账户上打了 62 万元。

团长席某表示,虽然两个工程都已完工,但质量均不合格,其中音乐厅装修、灯光安装质量极差,音响采购存在采购二手音响、质量不过关等现象。

## 数罪并罚获刑七年

北京市三中院经审理认为,石某身为国有事业单位中从事公务的人员,其行为已构成贪污罪、受贿罪,依法并罚。

最终,法院以贪污罪,判处石某有期徒刑 5 年 6 个月,罚金 30 万元;以受贿罪,判处石某有期徒刑 3 年 6 个月,罚金 20 万元,决定执行有期徒刑 7 年,罚金 50 万元。